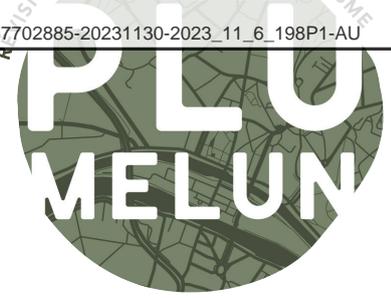


JUSTIFICATIONS DU PROJET 1.2

Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le
ID : 077-217702885-20231130-2023_11_6_198P1-AU



PLAN LOCAL D'URBANISME VILLE DE MELUN

ARRÊTÉ : Le 30 novembre 2023
APPROUVÉ :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 30.11.2023
Arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme
Fait à Melun, le

Envoyé en préfecture le 05/12/2023

Reçu en préfecture le 05/12/2023

Publié le



ID : 077-217702885-20231130-2023_11_6_198P1-AU

SOMMAIRE

PREAMBULE

PARTIE 1 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1.1 Les éléments Clés pris en compte dans la construction du PADD.....	10
1.1.1 Les constats, le scénario au fil de l'eau et les enjeux.....	10
1.1.2 La prise en compte des «invariants».....	24
1.1.2.1 Les grands projets à rattacher issus de l'ancien PLU.....	24
1.1.2.2 Les opérations projetées en matière de logements.....	25
1.1.2.3 Les documents de rang supérieur.....	26
1.2 Les orientations, les choix retenus et les incidences du PADD sur l'environnement.....	29

PARTIE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 Les OAP Secteurs.....	50
2.1.1 Le site ENEDIS.....	51
2.1.1.1 Le contexte.....	51
2.1.1.2 Les orientations d'aménagement retenues.....	51
2.1.1.3 La cohérence avec le règlement.....	52
2.1.1.4 Les incidences de l'OAP sur l'environnement.....	52
2.1.2 Le site de l'ancien hôpital.....	52
2.1.2.1 Le contexte.....	52
2.1.2.2 Les orientations d'aménagement retenues.....	53
2.1.2.3 La cohérence avec le règlement.....	53
2.1.2.4 Les incidences de l'OAP sur l'environnement.....	53
2.1.3 La Butte de Beauregard.....	54
2.1.3.1 Le contexte.....	54
2.1.3.2 Les orientations d'aménagement retenues.....	54
2.1.3.3 La cohérence avec le règlement.....	54
2.1.3.4 Les incidences de l'OAP sur l'environnement.....	55
2.1.4 Les secteurs de Châteaubriand et des Mézereaux.....	55
2.1.4.1 Le contexte.....	55
2.1.4.2 Les orientations d'aménagement retenues.....	55
2.1.4.3 La cohérence avec le règlement.....	55
2.1.4.4 Les incidences de l'OAP sur l'environnement.....	55
2.2 Les OAP Thématiques.....	56
2.2.1 L'OAP Nature en Ville.....	56
2.2.1.1 Le contexte.....	56
2.2.1.2 Les orientations d'aménagement retenues.....	56
2.2.1.3 La cohérence avec le règlement.....	57
2.2.1.4 Les incidences de l'OAP sur l'environnement.....	57
2.2.2 L'OAP Mobilité.....	57
2.2.2.1 Le contexte.....	57
2.2.2.2 Les orientations d'aménagement retenues.....	57

2.2.2.3 La cohérence avec le règlement.....	58
2.2.2.4 Les incidences de l'OAP sur l'environnement.....	58
2.2.3 L'OAP Réhabilitation.....	58
2.2.3.1 Le contexte.....	58
2.2.3.2 Les orientations d'aménagement retenues.....	59
2.2.3.3 La cohérence avec le règlement.....	59
2.2.3.4 Les incidences de l'OAP sur l'environnement.....	59

PARTIE 3 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

3.1 Les dispositions applicables à l'ensemble des zones.....	62
3.1.1 Les conditions de desserte par la voirie.....	62
3.1.1.1 Les accès.....	62
3.1.1.2 Les voies de circulation.....	62
3.1.2 Les conditions de desserte par les réseaux.....	63
3.1.2.1 L'alimentation en eau potable.....	63
3.1.2.2 La gestion des eaux usées.....	63
3.1.2.3 La gestion des eaux pluviales.....	63
3.1.2.4 La gestion de la défense incendie.....	63
3.1.2.5 La gestion des déchets.....	63
3.1.2.6 Les réseaux d'énergie.....	63
3.1.3 Les infrastructures et communications numériques.....	64
3.1.4 Les performances énergétiques et environnementales.....	64
3.2 La zone urbaine (U).....	65
3.2.1 Le secteur Ua.....	66
3.2.1.1 Le sous-secteur Uaa.....	66
3.2.1.2 Le sous-secteur Uar.....	67
3.2.1.3 Le sous-secteur Uag.....	68
3.2.1.4 Justifications des règles associées.....	68
3.2.2 Le secteur Ub.....	74
3.2.2.1 Le sous-secteur Uba.....	74
3.2.2.2 Le sous-secteur Ubb.....	75
3.2.2.3 Justifications des règles associées.....	75
3.2.3 Le secteur Uc.....	81
3.2.3.1 Le sous-secteur Uca.....	81
3.2.3.2 Le sous-secteur Ucb.....	82
3.2.3.3 Le sous-secteur Ucc.....	83
3.2.3.4 Justifications des règles associées.....	83
3.2.4 Le secteur Ud.....	90
3.2.5 Le secteur Uw.....	94
3.2.6 Le secteur Um.....	95
3.2.7 Le secteur Uz.....	98
3.2.7.1 Le sous-secteur Uzd.....	98
3.2.7.2 Le sous-secteur Uzc.....	99
3.2.7.3 Justifications des règles associées.....	100
3.2.8 Le secteur Ue.....	103
3.2.9 Le secteur Uh.....	104
3.2.10 Le secteur Ug.....	104
3.2.11 Les incidences des secteurs de la zone urbaine sur l'environnement.....	104
3.2.11.1 Les incidences de la délimitation des secteurs de la zone U.....	105
3.2.11.2 Les incidences des dispositions du titre 1 : les usages des sols et les destinations des constructions..	106
3.2.11.3 Les incidences des dispositions du titre 2 : les caractéristiques urbaines des constructions.....	106

3.2.12 Les autres règles applicables aux secteurs de la zone U.....	107
3.2.12.1 L'aspect extérieur des constructions.....	107
3.2.12.2 Le traitement des abords de la construction.....	113
3.2.12.3 Le traitement des espaces libres.....	115
3.3 La zone naturelle et forestière (N).....	121
3.3.1 La délimitation.....	121
3.3.2 Justifications des règles associées.....	124
3.3.3 Les incidences de la zone naturelle et forestière sur l'environnement.....	125
3.3.3.1 Les incidences de la délimitation de la zone N.....	125
3.3.3.2 Les incidences des dispositions du titre 1 : les usages des sols et les destinations des constructions.....	126
3.3.3.3 Les incidences des dispositions du titre 2 : les caractéristiques urbaines des constructions.....	126
3.3.3.4 Les incidences des dispositions du titre 3 : la qualité paysagère et environnementale des abords de la construction.....	127
3.4 La zone agricole (A).....	128
3.4.1 La délimitation.....	128
3.4.2 Justifications des règles associées.....	128
3.4.3 Les incidences de la zone agricole sur l'environnement.....	129
3.4.3.1 Les incidences de la délimitation de la zone A.....	129
3.4.3.2 Les incidences des dispositions du titre 1 : les usages des sols et les destinations des constructions.....	129
3.4.3.3 Les incidences des dispositions du titre 2 : les caractéristiques urbaines des constructions.....	130
3.4.3.4 Les incidences des dispositions du titre 3 : la qualité paysagère et environnementale des abords de la construction.....	130
3.5 Les prescriptions graphiques.....	131
3.5.1 Les dispositions concernant le commerce.....	131
3.5.2 Les dispositions concernant le mixité des logements.....	132
3.5.3 Les dispositions concernant le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).....	133
3.5.4 Les emplacements réservés.....	134
3.5.5 Les dispositions s'appliquant le long du boulevard urbain.....	136
3.5.6 Les changements de destination.....	137
3.5.7 Les dispositions en faveur de la Trame Verte et Bleue et de la nature en ville.....	138
3.5.7.1 Les Espaces Boisés Classés (EBC).....	138
3.5.7.2 Les espaces naturels et paysagers à préserver (la vallée de l'Almont).....	139
3.5.7.3 Les cœurs d'îlots à préserver.....	140
3.5.7.4 Les alignements d'arbres à protéger.....	141

PARTIE 4 : L'ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 ET BILAN DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 Evaluation des incidences Natura 2000.....	144
4.1.1 Présentation du réseau Natura 2000.....	144
4.1.2 Analyse des incidences du projet de PLU sur le réseau Natura 2000.....	146
4.2 Bilan des effets du PLU sur l'environnement et mesures.....	147

PARTIE 5 : L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

5.1 Compatibilité du PLU avec le SDRIF de la Région Île-de-France.....	158
5.2 Compatibilité du PLU avec le SDAGE Seine-Normandie.....	177
5.3 Compatibilité du PLU avec le SAGE de la Nappe Beauce.....	188
5.4 Compatibilité du PLU avec le PGRI du bassin Seine-Normandie.....	190

5.5	Compatibilité du PLU avec le PDUIF d'Île-de-France.....	191
5.6	Compatibilité du PLU avec le PLH de l'Agglomération.....	194
5.7	Compatibilité du PLU avec le PCAET de l'Agglomération.....	198
5.8	Le projet de PLU et la consommation d'espace.....	202
5.8.1	La consommation d'espace passée.....	202
5.8.2	La consommation d'espace future.....	203

PARTIE 6 : LES INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale du PLU, processus transversal et itératif, transparaît dans les différentes pièces du document.

L'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme précise le contenu de l'évaluation environnementale qui :

- décrit l'articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;
- analyse les incidences notables probables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré ;
- présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement ;
- définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan ;
- comprend un résumé non technique.

Conformément à sa dimension transversale et itérative, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque partie du présent rapport de justifications du projet. En effet, cette méthode permet de montrer les tenants et les aboutissants (qu'ils soient techniques, urbains ou environnementaux) des choix opérés dans les différentes pièces composant le PLU.

Les éléments spécifiques à l'évaluation environnementale sont identifiés par le logo suivant :



L'évaluation environnementale a été intégrée dans les différentes phases de la révision du PLU en couvrant trois axes :

- la consultation des acteurs et instances environnementales tout au long de la révision. Au-delà des Personnes Publiques Associées (DREAL, Région...) qui ont été associées tout au long de la procédure, des rencontres ont également été réalisées auprès d'autres acteurs comme l'ADEME, le CAUE 77, le service Aménagement Durable de la CAMVS...
- la concertation avec le public ; plusieurs outils ont été mis en oeuvre pour associer ce dernier à la démarche (la tenue d'une exposition, de réunions publiques, de moments d'échanges dans l'espace public, une carte interactive...).
- le travail sur les choix politiques et stratégiques avec les élus de la Ville à travers des réunions et des ateliers.

Envoyé en préfecture le 05/12/2023

Reçu en préfecture le 05/12/2023

Publié le



ID : 077-217702885-20231130-2023_11_6_198P1-AU

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

- > les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- > les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,
- > des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce document doit guider l'élaboration des pièces réglementaires (règlement et OAP) ; ces dernières devront être cohérente avec l'ensemble des orientations inscrites dans le PADD.

Le PADD est l'expression du projet politique de la Ville et s'inscrit donc dans la continuité des objectifs inscrits dans la délibération de prescription de la révision du PLU (17 décembre 2020) :

- > Affirmer Melun comme la ville-préfecture à la lisière de la métropole parisienne et à l'identité patrimoniale remarquable,
- > Faire de Melun une ville verte garante de sobriété énergétique, mobilisant sa richesse naturelle et patrimoniale pour fabriquer une urbanité « Résiliente » et « Inclusive »,
- > Conforter Melun dans son rôle de polarité autonome et connectée.

1.1 Les éléments Clés pris en compte dans la construction du PADD

1.1.1 Les constats, le scénario « au fil de l'eau » et les enjeux

Le diagnostic territorial a mis en exergue les atouts et les faiblesses du territoire auxquels des réponses doivent être apportées dans le cadre du projet de développement du territoire. Ils sont exposés ci-après.

Pour chacune des thématiques traitées, un scénario «au fil de l'eau» a été projeté au regard des tendances passées et des orientations du PLU actuel (approuvé le 5 septembre 2013). Ce scénario permet de dégager les enjeux et d'évaluer les choix opérés dans le cadre du nouveau PLU (plus-value apportée, etc.).

Les enjeux définis ont été hiérarchisés par les élus, les directions et les techniciens de la Ville. Cette étape importante structure le projet du nouveau PLU. En effet, sur la base de ce travail ont été déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement inscrits dans le PADD, pièce maîtresse du PLU.

SUR LA THÉMATIQUE « DÉMOGRAPHIE »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> > Un solde naturel positif permettant une croissance démographique continu depuis les années 1980. > Une proportion des 0-14 ans en augmentation sur les dernières années. 	<ul style="list-style-type: none"> > Un solde migratoire négatif. > Une taille des ménages en augmentation risquant de fragiliser l'équilibre des équipements publics.



SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Entre 2014 et 2020, la population des ménages a augmenté avec un rythme de +0,69% par an, atteignant 40 462 personnes en 2020. A ce rythme, elle sera de 44 825 personnes en 2035, ce qui est loin de l'objectif exprimé dans le PLU actuel : atteindre 50 000 habitants en 2030.

Pour autant, cette tendance masque une réalité : l'augmentation continue de la taille de ménages (passant de 2,23 en 2014 à 2,27 en 2020) liée à l'augmentation du nombre d'enfants, met en tension les équipements scolaires et périscolaires. Cette tension s'accroît ces trois dernières années, période durant laquelle le rythme de construction élevé s'est accéléré.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire

- Le maintien d'une population jeune

- La résidentialisation des familles déjà présentes sur le territoire

- Le maintien des populations déjà en place sur la ville via des parcours résidentiels complets facilités

- Une stabilisation de la population au regard de la capacité et de la performance d'accueil des équipements et des services

ATOUTS	FAIBLESSES
<p>> L'existence d'un parc de petits logements répondant en partie aux évolutions démographiques et à certains publics (étudiants, personnes âgées).</p> <p>> Des actions et des politiques volontaristes mises en oeuvre pour permettre la réhabilitation/mutation de certains immeubles et sites, y compris dans le parc de logements locatifs sociaux (OPAH-RU, ORI...).</p>	<p>> Un parc de logements quasi-exclusivement tourné vers le marché du locatif-investisseur au détriment d'un public propriétaire-occupant.</p> <p>> Un parc ancien mal entretenu, délaissé par les propriétaires et souffrant d'une vacance en augmentation depuis 30 ans.</p> <p>> Un parc de logement peu diversifié dans le centre-ville qui concentre une part importante des très petits logements (1 logement sur 2 est un très petit logement de type T1 ou T2).</p> <p>> Un parc de LLS désuet qui ne répond ni aux normes de confort thermique, ni aux normes d'isolation ni aux enjeux de mutualisation de certaines fonctions, d'écomobilités comme aux innovations en matière de formes architecturales</p> <p>> Une production exponentielle de logements en réponse aux objectifs de l'ancien PLHi (2016-2021) et sous gouvernance de la CAMVS.</p>



SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

La sureprésentation des logements de type T1/T2 dans le centre-ville (occupés pour plus de la moitié par des personnes seules), creuse les écarts avec les faubourgs pavillonnaires notamment au Sud qui captent les familles.. L'augmentation de la taille des ménages accentue le déséquilibre et la perte d'attractivité du centre ancien.

Les chantiers de démolition, réhabilitation et résidentialisation inscrits dans le NPNRU se poursuivent, améliorant le cadre de vie des habitants concernés.

Entre le 1^{er} janvier 2013 et le 1^{er} janvier 2019, 1770 logements ont été commencés, ce qui représente un rythme de construction de 295 logements par an, comptant une très grande majorité de logements collectifs. Les années 2019, 2020 et 2021 ont connu une forte augmentation de ce rythme de construction, avec respectivement 480, 899 et 573 logements commencés. A titre de comparaison, la construction de 6000 logements neufs est programmée au sein du PLU actuel d'ici 2030, soit 353 mises en chantier annuelles.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire

- La prise en compte des enjeux en matière d'usage et de performances énergétiques dans les opérations de réhabilitation.
- La consolidation de la qualité et des particularités des tissus d'"habitats individuels" des faubourgs Nord et Sud de Melun.

- La réduction de la vacance.
- La mobilisation/requalification du parc ancien dans la production de logements.
- La préservation de l'offre de maisons individuelles sur la rive Sud.

- La production d'un parc immobilier accessible prioritairement tourné vers des formes d'habitat intermédiaire et individuel.
- Le rééquilibrage de l'offre en logements en termes de statut d'occupation (locataires/propriétaires).
- La localisation des programmes de logements à venir.
- La redynamisation et la création d'un parc de logements T3/T4 en centre ville pour accompagner la diversité de l'offre.

SUR LA THÉMATIQUE « HÉBERGEMENT »

LES CONSTATS

12

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> > La présence de structures d'accueil médicalisées pour les personnes âgées. > L'existence de logements pour les personnes âgées autonomes. > L'existence d'une aire et de terrains familiaux pour les gens du voyage. 	<ul style="list-style-type: none"> > Les loyers élevés des structures d'hébergement dédiées aux personnes âgées exclues une partie des Melunais dont les besoins réels restent non pourvus. > Un parc de logements vieillissant qui se substitue aux hébergements manquants malgré des conditions d'habitabilité médiocre.



SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Le léger vieillissement de la population entraîne progressivement un besoin d'adaptation des logements, les structures d'accueil spécialisées étant suffisantes sur Melun.

Malgré la présence du centre hospitalier Marc Jacquet et des cliniques privées (Saint-Jean et les Fontaines), l'offre de soin est insuffisante sur la ville pour répondre aux besoins qui augmentent et se réduit : les praticiens en médecine générale et autres spécialistes partant à la retraite, ne sont pas remplacés.

L'aire d'accueil des gens du voyage de 48 places, et les 7 terrains familiaux répondent aux besoins des familles voyageant sur Melun.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire

- Le maintien d'une offre pour l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage.

- La réhabilitation des logements pour les rendre accessibles.

- L'amélioration de l'offre de soin sur le bassin de vie.

SUR LA THÉMATIQUE « MODES D'URBANISATION »

LES CONSTATS

ATOUS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> > Des quartiers à dominante d'habitat individuel en développement en périphérie de la Gare marqués d'un intérêt patrimonial et architectural. > La mixité des tissus urbains et des formes d'habitat. > Une politique de renouvellement urbain qui change l'image des quartiers concernés. > Des opérations de renouvellement urbain qui contribuent à une meilleure adéquation entre l'offre et la demande. > Du potentiel foncier et immobilier en sous densification existant dans le tissu urbain constitué et à proximité immédiate du coeur historique, des berges de Seine et donc du centre dynamique de la Ville. 	<ul style="list-style-type: none"> > Des quartiers périphériques à la gare en cours de mutation (densification, statut d'occupation, etc.) et des formes architecturales peu intégrées au tissu bâti historique de la rive Sud. > Un développement vers le Nord de la Ville lié à la proximité des grandes infrastructures routières de transports, des bassins d'emplois mais aussi des réformes nationales fixant des objectifs de production de logements qui font muter des fonciers dans les tissus pavillonnaires, aux franges des terres agricoles éloignés du centre-ville et de la Seine.



SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Le potentiel de construction dans le PLU actuel est important. Les études d'évaluation des capacités de densification en témoignent : XX ha sont encore disponibles dans l'écoquartier Woodi, XX ha en densification sur le reste de la ville et XX ha en zone à urbaniser. En appliquant une densité moyenne de XX logements/ha, un potentiel théorique de création de XXXX logements peut être retenu.

Ce rythme de production conduit à la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers sur le territoire, et à une disparition progressive d'espaces de respiration au sein du tissu bâti. Les caractéristiques des lotissements jardins disparaissent et la ville est de moins en moins résiliente à la surchauffe estivale du fait de l'augmentation des surfaces imperméables et de la perte des surfaces végétalisées.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire

La réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

La préservation des coeurs d'îlots et conserver des superficies foncières constructibles participant du bon rapport de voisinage en limitant les vues et en priorisant la participation du diffus privé aux enjeux de trame verte, de biodiversité.

La reconstruction d'une unité urbaine communale à travers la création, la visibilité de porosités actives entre les tissus urbains constitués.

L'optimisation du foncier par la mise en oeuvre d'opérations d'ensemble favorisant une stratégie de reconstruction de la Ville sur elle-même.

La reconquête en coeur de ville des potentiels fonciers ou immobiliers pour la mise en oeuvre d'opérations exemplaires.

La maîtrise ou l'encadrement de l'aménagement des potentiels fonciers et immobiliers identifiés.

SUR LA THÉMATIQUE « FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES »

LES CONSTATS

14

ATOUTS	FAIBLESSES
<p>> Un patrimoine bâti ancien en centre-ville et dans les faubourgs qualitatif.</p> <p>> Des formes urbaines et architecturales anciennes qui participent à la qualité du paysage urbain et à la diversité des usages.</p> <p>> Des mesures et dispositifs qui favorisent les opérations de densification dans le tissu déjà construit.</p>	<p>> Un développement urbain contemporain le long des axes favorables aux trafics motorisés rompant le lien historique entre le centre ville et la Seine.</p> <p>> Des formes urbaines et architecturales anciennes qui peinent à transmettre le passé historique (devoir de mémoire) et à s'inscrire dans la dynamique de reconquête du centre ville (normes ERP, énergétique, stationnement, loyer...) en raison des coûts mais aussi des procédures complexes affectant la reprise des biens privés.</p> <p>> Des cœurs d'îlots soumis à la pression foncière et immobilière.</p>



SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

En dehors du périmètre du SPR, les constructions anciennes et contemporaines se cotoient sans dialoguer ensemble. Des constructions neuves se développent dans les coeurs d'îlots anciens, sans tenir compte de la volumétrie du bâti proche et sans rapport avec l'espace public. Certaines réhabilitations ne tiennent pas compte des caractéristiques du bâti et entraînent progressivement une banalisation des quartiers. Le nombre de bâtiments anciens vacants, peu pratiques, continue à augmenter, à côté de programmes immobiliers neufs de grande taille.

La proximité de formes et de hauteurs de bâti différentes, sans espace de transition et sans préservation d'espaces d'intimité, créent des conflits de voisinage.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire



- La préservation des caractéristiques urbaines et architecturales existantes.

- L'intégration des nouvelles formes d'architecture avec les édifices existants (y compris modernes) dans le tissu historique.

- La réhabilitation du patrimoine bâti et/ou le réemploi de matériaux, de conceptions architecturales comme vecteurs de mémoire.

- La réhabilitation et la réutilisation des locaux dans des usages modernes du bâti ancien.

- Le maintien d'une trame urbaine végétalisée.

ATOUPS	FAIBLESSES
<p>> L'existence de nombreuses places et placettes publiques, lieux d'échanges et de convivialité.</p> <p>> L'existence de grands équipements (Escale, Astrolabe, Conservatoire...) et de nombreux équipements de loisirs de qualité (complexe sportif, piscines, skate-park, etc.).</p> <p>> Une offre de loisirs diversifiée.</p> <p>> La présence de centre de formation, d'antennes universitaires qui impulsent des concepts et des programmations de spectacles vivants nouveaux (street art- projections...).</p> <p>> L'existence de nombreux services publics et d'un fort tissu associatif.</p> <p>> Des actions qui visent la restauration du coeur de ville et des investissements dans la création/la modernisation d'équipements (cinéma, halle de marché, groupe scolaire Decourbe, crèche des Dauphins, crèche Hôpital...).</p>	<p>> Des espaces publics qui forment des espaces de convivialité mais dont le traitement est qualitativement inégal.</p> <p>> Un aménagement des espaces publics ne participant pas toujours à l'attractivité des commerces du centre-ville.</p> <p>> Des lieux relais de culture, d'histoire et de festivités concentrés sur la Seine et ses rives, mal identifiés par les plus jeunes et résidents excentrés.</p> <p>> Un défaut de structures dédiées à la petite enfance et à la formation des jeunes.</p> <p>> Des lieux fréquentés par la jeunesse insuffisamment aménagés pour répondre des usages, des temps et des modes de consommation du jeune public.</p> <p>> Des capacités d'accueil qui peinent à suivre le rythme de production de logements et ne parviennent pas à créer les conditions d'un accueil satisfaisant aux nouvelles populations.</p>



SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Melun joue toujours son rôle moteur de préfecture du fait de la présence et de l'utilisation de ses grands équipements. Son centre-ville, dont les aménagements sont qualitatifs, offre de nombreux espaces de convivialité et l'arrivée du TZEN2 a permis de réduire la place de la voiture. Toutefois, ces lieux de vie du coeur historique et ancien sont délaissés de la population jeune. Les équipements de proximité ne sont pas suffisamment accessibles et adaptés à tous les publics malgré les investissements réalisés.

Les écoles sont saturées du fait de l'augmentation du nombre d'enfants sur le territoire.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire



- La mise en valeur des paysages à travers notamment des aménagements spécifiques, l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions.

- La préservation des points de vue accessibles aux regards de tous les usagers de la Ville (résidents, promeneurs, cyclistes, automobilistes ...)

- La qualification paysagères des axes offrant des perspectives sur les vallées, les édifices et le centre-ville

- Le maintien et le développement des équipements d'échelle communautaire pour affirmer le rôle de Melun dans le département.

- L'inclusivité des publics et un meilleur maillage des équipements de loisirs, extra-scolaires de proximité visant l'accueil des associations ou autres structures relais de proximité en complément des grands équipements.

- Le traitement qualitatif, cohérent et lisible des espaces publics pour créer un continuum de repères aux mobilités douces.

- La qualification paysagère des entrées de ville.

- L'adéquation entre la capacité des équipements et la production de logements.

SUR LA THÉMATIQUE « DÉPLACEMENT »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
<p>> Un réseau viaire tourné vers le centre historique et la Seine.</p> <p>> Un réseau de bus qui assure une desserte complète du centre ville, entre les quartiers à la gare et au delà à l'échelle départementale.</p> <p>> L'arrivée du Tzen2 à horizon 2027.</p> <p>> Une desserte ferroviaire fréquente qui rapproche Melun de la Capitale (25 mns) mais aussi des villes moyennes de l'Est Francilien.</p> <p>> Un projet de Pôle d'Échange Multimodal Gare répondant à une croissance continue de sa fréquentation depuis 10-15 ans.</p> <p>> Le développement des mobilités douces.</p> <p>> Une ligne TGV OuiGo qui relie Melun à Lyon.</p>	<p>> Une prédominance de l'usage de la voiture pour les déplacements domicile-travail engendrant une congestion du franchissement de la Seine.</p> <p>> Des zones de stationnements et un défaut de parking-relais qui ne permettent pas un désencombrement des voiries et ne sont pas adaptés aux nouvelles attentes de consommation par la clientèle et les commerçants.</p> <p>> Un trafic routier important, source de pollutions et de nuisances.</p> <p>> L'existence de discontinuités pour les déplacements doux (piétons, cycles).</p> <p>> Des activités de livraison qui génèrent un flux de marchandises de réapprovisionnement mais aussi une croissance des points relais-retraits.</p>



SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Les travaux d'aménagement du quartier gare et l'arrivée du TZEN 2 sont terminés, ce qui améliore le recours aux modes de déplacements alternatifs à la voiture. Les transports collectifs sont efficaces, et les liaisons douces sécurisées sur les axes principaux, ce qui amoindrit les limites entre les quartiers périphériques et le centre-ville. Les parcours sont toutefois discontinus n'assurant pas le maillage fin de l'ensemble des quartiers.

Bien que le quartier Gare offre une solution multimodale et une offre complémentaire en stationnement, le stationnement dans le centre-ville est toujours insuffisant. Des difficultés régulières de circulation sont recensées notamment du fait l'arrêt non maîtrisé des véhicules de livraison, ce qui rend l'accès aux commerces du centre-ville parfois difficile.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire

- L'intégration paysagère des aires de stationnement.

- L'attractivité de la gare au travers de l'amélioration de son accessibilité, la sécurisation et l'animation des espaces publics accolés à la gare.

- Le maintien d'une desserte en transport en commun de qualité.

- Le développement des liaisons douces vers la gare.

- Le renforcement des connexions entre les quartiers d'habitat et les équipements de loisirs.

- Le développement des liaisons douces pour les déplacements intra-communaux.

- L'amélioration des déplacements doux entre les sites patrimoniaux à l'échelle de la Ville et vers l'extérieur.

- Le développement de pôle dédié au rabattement des véhicules.

- Le maillage fin pour absorber les flux logistiques et points-retraits-colis à travers la promotion d'une logique décarbonnée de la chaîne de déplacements, le travail des places dédiées et le désencombrement des axes de la zone de chalandise la plus attractive.

SUR LA THÉMATIQUE « ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
<p>> Un fleuve qui a formé un bassin de rayonnement économique et qui rassemble sur ses rives un secteur tertiaire, des commerces mais aussi de grandes institutions publiques.</p> <p>> Une Ville-Préfecture qui capte les actifs.</p> <p>> Un indicateur de concentration d'emploi élevé (151,8).</p> <p>> Un centre-ville qui connaît des flux satisfaisants et doté d'un parcours semi-piétonnier singulier par rapport à d'autres centre-villes franciliens.</p> <p>> L'existence de centralités commerciales attractives (place J.Amyot, rue du Miroir) et une Halle de marché Gaillardon très animée.</p> <p>> Le champ de Foire, une zone commerciale périphérique complémentaire sur la commune et quelques enseignes situées en Ville répondant au panier moyen (Carrefour Market, Lidl...).</p>	<p>> Un nombre d'emplois en baisse.</p> <p>> Des secteurs d'activités économiques peu diversifiés.</p> <p>> Un développement de grandes structures employeuses en périphérie du centre-ville.</p> <p>> Des zones commerciales périphériques concurrentes sur l'habillement et l'équipement à la personne.</p> <p>> Une vacance commerciale, une baisse de gamme de l'offre commerciale en sus de la perte d'enseignes « locomotives » dans le centre-ville.</p> <p>> Une offre commerciale de centre-ville qui tend à s'éclater dans ses faubourgs.</p>



SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Le projet du secteur Gare a permis de redynamiser un pôle tertiaire sur ce quartier, de même que sur le secteur de la Butte de Beauregard. Par rapport à ce dernier, le développement d'une zone d'emplois tournée vers les filières santé-mobilités apporte un renouveau de population. Les porosités vers le Bois sensibilisent les habitants et les travailleurs à leur cadre de vie "vert" qui participe à faire venir entreprises et salariés.

La répartition de petits commerces peu diversifiés, le long des différents axes routiers, a fragilisé les commerces du centre-ville, qui souffre d'une vacance commerciale importante. Cette dernière est accentuée par le déménagement des enseignes d'équipements de la personne (habillement, chaussure,...) et de la maison vers les zones commerciales périphériques les plus proches.

Le marché de Gaillardon, récemment rénové, joue par contre pleinement son rôle moteur les jours de marché.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire

- Le soutien actif aux évolutions structurelles (modes de consommation, développement des communications numériques...) pour maintenir l'attractivité économique de Melun.

- Le maintien d'un schéma commercial complet à travers la diversité des enseignes et des objets de consommation à l'échelle de la commune.

- Le maintien et l'augmentation du nombre d'emplois sur le territoire.

- La diminution de la vacance des locaux commerciaux dans le centre-ville.

- La (re)montée en gamme des commerces.

- Le maintien et le développement d'une offre qualitative, singulière et attractive à tous les publics dans le centre-ville.

- Le développement du tourisme sur le territoire.

- Le maintien du rôle structurant du tissu économique de centre-ville via des actions volontaristes.

SUR LA THÉMATIQUE « PAYSAGE »



LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> > Une histoire de la ville qui prend appui sur son socle naturel. > Une ville «fluviale» : la Seine comme socle identitaire. > Un relief avec des phénomènes de ruptures nettement perceptibles et qui offre des perspectives paysagères vers le centre-ville historique. > Des paysages variés. 	<ul style="list-style-type: none"> > Des perspectives paysagères rompues par des constructions contemporaines. > Des points et axes de vue qui servent principalement aux logiques de déplacements motorisés. > Des paysages peu valorisés. > Des ambiances en entrées de Ville comme dans les principaux axes traversant la Ville fortement marqués par l'empreinte de la voiture.



SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

L'aménagement de l'écoquartier est terminé, comblant l'un des derniers espaces non urbanisés de Melun. Le bois de Montaigu est mis en valeur par des cheminements et offre un espace d'oxygénation récréatif aux habitants du nord de la ville.

Les accroches entre Seine-Almont et le rû d'Ancoeur mettent du temps à se dessiner compte tenu des réappropriations d'un foncier privé et de contraintes liées à la zone humide complexes. Peu à peu mises en valeur les berges s'ouvrent à une nouvelle fréquentation. Pour autant l'accessibilité partielle et discontinues restent un frein à la mise en place d'un parcours pédagogique à l'appui d'une signalétique renforcée.

Les entrées de villes, intimistes le long de la Seine et routières le long des axes, ne jouent pas le rôle de points d'appels, nécessaire pour favoriser l'attractivité du centre-ville et des bords de Seine.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire

- L'amélioration de la qualité paysagère des entrées de ville par des aménagements qualitatifs.

- L'amélioration de la qualité des aménagements des espaces de stationnement pour assurer leur intégration paysagère.

- La mise en valeur des berges de la Seine et des abords de l'Almont.

- La restauration et la croissance des éléments de nature en ville.

- Une meilleure prise en compte du rôle des arbres, isolés et/ou alignements, dans l'armature urbaine.

- Le Bois de Montaigu et sa ferme (réouverte au public) comme un nouvel espace au contact de la nature.

SUR LA THÉMATIQUE « PATRIMOINE BÂTI »



LES CONSTATS

ATOUPS	FAIBLESSES
<p>> L'existence d'un patrimoine historique riche et divers (bâtiments, villas, édifices et portions de façades), marqueurs de l'histoire religieuse, économique, historique et administrative de Melun.</p> <p>> Des édifices patrimoniaux proches les uns des autres et concentrés dans le centre historique.</p> <p>> Un patrimoine protégé par des dispositifs de sauvegarde et de mise en valeur.</p> <p>> L'existence de secteurs « apaisés » en plein centre historique permettant la découverte du patrimoine.</p> <p>> L'existence de sites patrimoniaux et de loisirs pouvant participer à l'attractivité touristique de la Ville.</p>	<p>> La forte présence de la voiture aux abords des édifices patrimoniaux.</p> <p>> Un manque de visibilité du patrimoine bâti.</p> <p>> Des édifices peu connectés les uns aux autres en matière de mobilité douce mais aussi d'ambiance.</p> <p>> Une disparition progressive du patrimoine lié à l'eau (via les opérations de démolition/reconstruction qui ne prennent pas en compte leur rôle de passeur de mémoire).</p> <p>> Une perception cloisonnée des espaces.</p> <p>> Un potentiel touristique insuffisamment promu.</p> <p>> Un SPR qui véhicule une image négative de contrainte au détriment de sa volonté de protéger un patrimoine riche peu mis en avant.</p>



SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Au sein du périmètre du SPR, le patrimoine est protégé (soit les 3/4 du territoire). L'occupation majoritaire des logements par des locataires et l'augmentation de la vacance commerciale, ne favorisent pas la réhabilitation du bâti, qui se dégrade. Restent dynamiques et fréquentés les quelques espaces publics qualitatifs et apaisés, autour desquels se regroupent les restaurants et commerces encore en activité. Ces lieux économiques captent essentiellement une clientèle de transit, sur les pauses méridiennes; Les commerces historiques quant à eux vivent de la reconnaissance de la qualité des produits et d'un savoir-faire. Le centre ville est malgré tout dévolu à une fonction habitat avec des propriétaires-gestionnaires de patrimoine qui négligent l'entretien du bâti. Une perception dégradée du centre provoque la paupérisation du coeur historique.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire



- L'ouverture à la fréquentation, la diversité des usages, l'animation des abords et des édifices patrimoniaux.

- L'enrichissement et la valorisation du tissu urbain au travers du patrimoine moderne et des évolutions contemporaines architecturales.

- La préservation et la mise en valeur du patrimoine historique.

- La qualité du traitement des abords des édifices remarquables.

- La création d'un continuum entre les édifices patrimoniaux.

- La cohérence et la mise en place d'une signalétique, d'outils de partage de la connaissance intergénérationnels, inclusifs sur les parcours apaisés.

SUR LA THÉMATIQUE « MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ »



LES CONSTATS

20

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> > Les vallées de la Seine et de l'Almont, des milieux à forte valeur écologique qui traversent la Ville. > Des boisements qui constituent un refuge pour la faune et la flore forestières. > Des espaces naturels répartis sur l'ensemble du territoire. > L'existence d'un réseau de parcs et jardins publics et privés. 	<ul style="list-style-type: none"> > Des réservoirs de biodiversité peu, voire pas, connectés les uns aux autres. > Des grandes infrastructures routières qui fragmentent les réservoirs et les corridors écologiques. > Des espaces naturels peu valorisés. > Une nature en ville fragilisée en raison d'un développement de l'urbanisation important (densification des cœurs d'îlots...). > Des espaces agricoles et naturels en régression au profit de l'urbanisation : une consommation d'espace importante durant les dix dernières années.



SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

L'ensemble de l'écoquartier est aménagé et construit sur l'ancienne plaine de Montaigu. Le projet de la Butte de Beauregard a permis de restaurer la connaissance du Bois de Beauregard comme participant du corridor écologique régional à travers l'aménagement de porosités depuis le Bois de Montaigu vers le Bois de Bréviande (Cesson). La sous trame arborée n'est plus réduite à sa portion congrue et ne forme plus un îlot encadré de grandes infrastructures mais est peu à peu mise en réseau à travers une gestion différenciée des espaces (certains ouverts à la pratique pédestre, d'autres sanctuarisés).

Les vallées de la Seine et de l'Almont constituent des corridors écologiques fonctionnels.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire

- La préservation des espaces boisés.

- L'intégration de la notion de Trame Noire et la promotion de mesures visant à sa prise en compte dans l'aménagement, les méthodes de construction et les choix des ouvrages.

- La sensibilisation, l'acculturation des publics par la signalétique, la cohérence des repères et l'identification de parcours.

- La prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans les futurs aménagements pour améliorer les continuités écologiques.

- La mise en oeuvre de pratiques de gestion favorable à la biodiversité.

- La préservation et l'amélioration des abords du fleuve de La Seine et du cours d'eau de l'Almont.

- La mise en valeur, l'accessibilité et l'ouverture des espaces naturels, boisés participant au développement de l'éco-citoyenneté.

SUR LA THÉMATIQUE « CLIMAT, AIR, ÉNERGIE »



LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
<p>> Un positionnement en bord de Seine et l'existence de larges avenues favorables à la circulation de l'air en période de forte chaleur.</p> <p>> L'existence d'un réseau de géothermie efficace et certifié qui s'étend sur la partie Nord de la Ville.</p>	<p>> Des émissions de chaleur liées à la circulation automobile.</p> <p>> Des formes urbaines denses qui conservent la chaleur la nuit.</p> <p>> Une nature du sol quasi-exclusivement imperméable et minérale n'absorbant pas les rayons du soleil.</p> <p>> Une place très limitée du végétal dans le centre-ville.</p>



SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

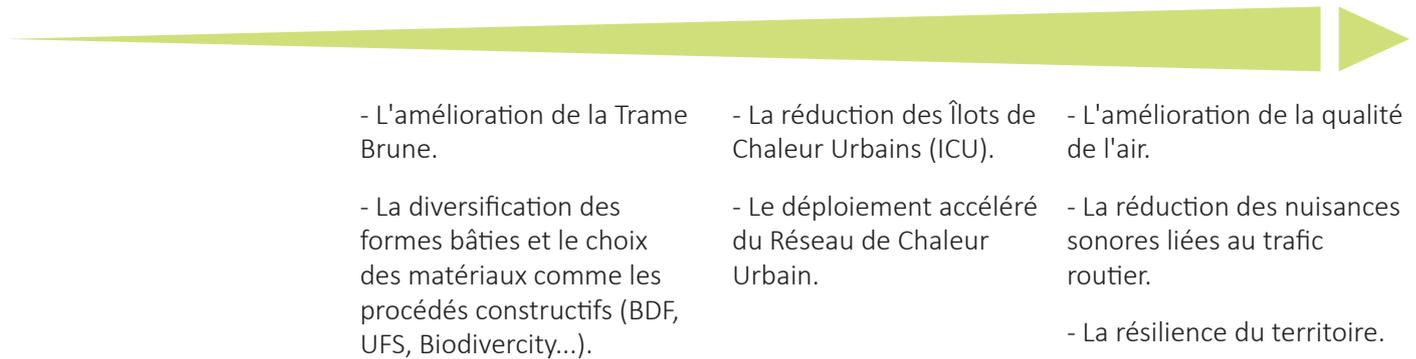
La densification des coeurs d'îlot se poursuit, réduisant encore les espaces végétalisés et augmentant les îlots de chaleur urbains. Les Melunais souffrent de la surchauffe estivale, d'autant que les phénomènes caniculaires se multiplient.

LES ENJEUX

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire



SUR LA THÉMATIQUE « RISQUES ET NUISANCES »



LES CONSTATS

22

ATOUTS	FAIBLESSES
<p>> L'existence de plans pour prévenir du risque inondation (PPRi et plan d'inondation réalisé par la Ville suite à l'épisode de 2016).</p> <p>> Un Arc Nord immergé dans un environnement boisé, forestier et moins poreux aux nuisances et aux facteurs de pollutions.</p>	<p>> Une connaissance encore limitée des zones humides.</p> <p>> L'existence d'un risque inondation le long de l'Almont non couvert par un PPRi.</p> <p>> Certains quartiers Sud soumis à une surexposition de pollutions et facteurs de risques.</p>



SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Malgré l'amélioration de la desserte en transport en commun, la circulation automobile reste importante. La qualité de l'air ne s'améliore pas et les effets sur la santé des Melunais restent forts.

Avec l'augmentation des évènements météorologiques extrêmes du fait du réchauffement climatique, les inondations de l'Almont sont plus fréquentes, entraînant des dégâts matériels.

Les épisodes de pluies et de sécheresses sur des terrains fortement calcaires et argileux, et soumis aux aléas de retraits-gonflements, causent de l'instabilité sur les bâtis mais participent aussi à un plus grand nombre de désordres de type infiltrations, dégâts des eaux provoquant des dégradations internes dans les logements (moisissures, coulures...) des années 80-90-2000.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire

- La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque dans le respect du PPRi.
- La gestion des eaux pluviales (compétence de la CAMVS).

- L'anticipation du changement climatique via les règles d'urbanisme.

- La préservation des zones humides.
- La réduction de l'exposition des populations aux nuisances (sonores, pollution...).

SUR LA THÉMATIQUE « EAU, DÉCHETS »



LES CONSTATS

ATOUS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> > L'existence de stations d'épuration aux capacités importantes. > Une diminution de la quantité de déchets produite. > Un taux de valorisation des déchets important mais qui reste lié à la quantité importante d'Ordures Ménagères Résiduelles (OMR) envoyés en incinération, et donc en valorisation énergétique. 	<ul style="list-style-type: none"> > Une ressource en eau jugée vulnérable en quantité et en qualité. > Un réseau d'assainissement sensible aux déversements liés aux eaux pluviales. > Des objectifs en matière de gestion des déchets non atteints.



SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

L'augmentation de la population entraîne une augmentation des besoins en eau potable et des productions d'eaux usées et de déchets.

La ressource en eau potable reste sensible aux pollutions mais le plan d'action mis en place permet de préserver la qualité de la nappe souterraine.

Les travaux de mise en conformité du système de collecte des eaux usées sont terminés, réduisant l'impact des épisodes pluvieux sur les systèmes de traitement.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible

Prioritaire

- L'optimisation des parcours de gestion de tri des déchets (locaux adaptés, espaces de composts...) via les projets.

- La sensibilisation des populations aux bons gestes (généraliser les "ambassadeurs" éco-responsables, propretés...).

- Réduction des consommations en eau potable.

- Réduction de la production de déchets.

- Amélioration de la gestion des ruissellements des eaux pluviales et réduction de l'imperméabilisation des sols.

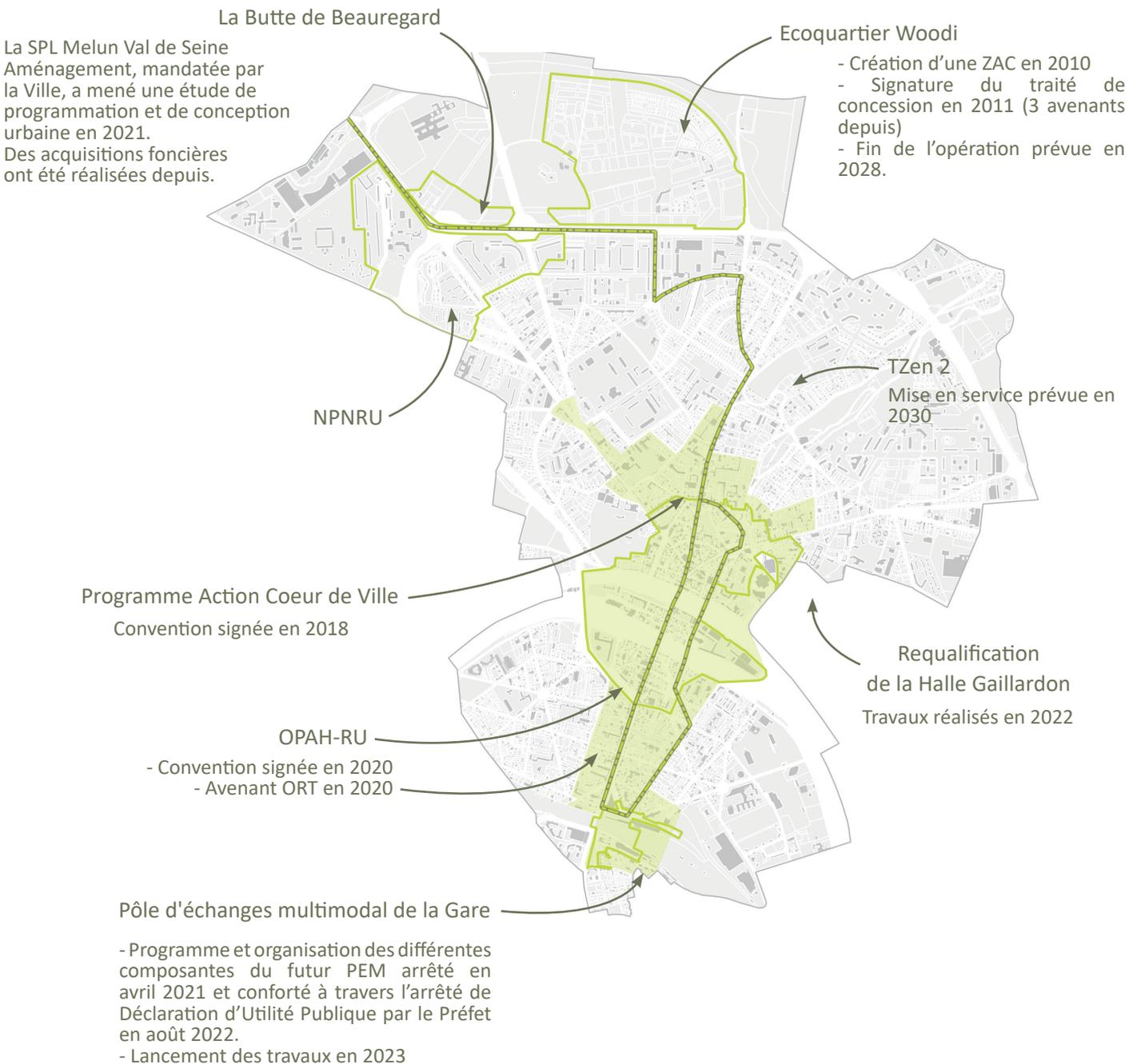
- Amélioration de la qualité de la ressource en eau potable.

1.1.2 La prise en compte des « invariants »

Dans tout projet d'aménagement, il existe des invariants de différente nature à prendre en compte quelque soit les choix retenus. Dans le cadre de la révision du PLU, ils sont les suivants :

1.1.2.1 LES GRANDS PROJETS À RATTACHER ISSUS DE L'ANCIEN PLU

Les grands projets urbains en cours ou à venir présentés ci-après seront à prendre en compte quelque soit le scénario choisi :



Les grands projets urbains

1.1.2.2 LES OPÉRATIONS PROJÉTÉES EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

De nombreuses opérations de logements sont déjà projetées sur le territoire de Melun à horizon 2035 :



Recensement des principaux projets connus à titre indicatif (non exhaustif)

Environ 4000 logements sont d'ores-et-déjà projetés sur la Ville de Melun à horizon 2035 ; il s'agit d'un chiffre hypothétique, certaines de ces opérations n'ayant pas encore d'autorisation d'urbanisme délivrée.

1.1.2.3 LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

Le nouveau PLU doit être compatible ou prendre en compte d'autres documents d'urbanisme et plans ou programmes. Les orientations du PADD doivent donc prolonger et préciser à l'échelle de la Ville les orientations de ces documents de rang supérieur.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

Le SDRIF constitue le document réglementaire de référence (en l'absence de SCoT) en matière de croissance urbaine, de transports et d'équipements. Il a été approuvé le 27 décembre 2013 et fixe des orientations à horizon 2030. Il s'organise autour de trois grandes orientations déclinées par thématique :

1. Relier et structurer

- par les infrastructures de transport,
- par les aéroports et les aérodromes,
- par l'armature logistique,
- par les réseaux et les équipementsq liés aux ressources.

2. Polariser et équilibrer

- en matière de logement,
- en matière d'activité et d'emploi,
- en matière d'équipements et de services à la population,
- en matière d'urbanisation

3. Préserver et valoriser

- les fronts urbains,
- les espaces agricoles,
- les espaces boisés et les espaces naturels,
- les espaces verts et les espaces de loisirs,
- les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes,
- le fleuve et les espaces en eau.

Il est important de préciser que le SDRIF a été mis en révision et arrêté le 12 juillet 2023 par le Conseil régional. Son adoption est prévue à l'été 2024. L'approbation du PLU étant prévue avant l'été 2024 (et donc avant l'approbation du nouveau SDRIF), réglementairement, la compatibilité du nouveau PLU doit être regardée au regard du SDRIF 2030, cependant, les nouvelles orientations du SDRIF n'ont pas été occultées (lien avec la loi Climat et Résilience...). Les orientations du futur SDRIF s'articulent autour de quatre grandes ambitions organisées autour d'un axe qui est de créer un nouvel équilibre autour d'une région polycentrique (à ce titre, Melun est identifiée comme une centralité à l'échelle de la région) :

1. UNE ÎLE-DE-FRANCE VERTE

Le nouveau SDRIF prévoit :

- une réduction par 3 de la consommation foncière par rapport au SDRIF de 2013, soit 560 hectares/an (contre 1315 ha/an dans l'ancien document),
- une prise en compte des incidences du changement climatique à travers, notamment, le respect d'un objectif de pleine terre dans les villes denses, de l'existence d'un espace vert à proximité immédiate de chaque habitant, la protection de la ressource en eau et la réévaluation du risque inondation.

2. UNE ÎLE-DE-FRANCE PRODUCTIVE ET PLUS INDÉPENDANTE

Le nouveau SDRIF prévoit la réindustrialisation de la région en pérennisant, voire en créant des espaces réservés aux activités de production. Trois autres objectifs sont également poursuivis : protéger les espaces agricoles et leurs fonctionnalités, favoriser la production d'énergies renouvelables décarbonnées et accompagner la transition écologique de certains secteurs comme la logistique, le commerce et les bureaux.

3. UNE ÎLE-DE-FRANCE CONNECTÉE

L'un des grands objectifs du nouveau SDRIF est de mieux desservir les territoires par le développement des transports en commun, des modes doux et la transformation du réseau routier (partage des voies...).

4. UNE ÎLE-DE-FRANCE SOLIDAIRE

Parmi les priorités du nouveau SDRIF : la progression de la production de logements et la rénovation du parc existant. Elles s'accompagneront de la préservation des pavillons remarquables et de la production de logements abordables.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie

Le SDAGE Seine-Normandie a été adopté le 23 mars 2022 pour la période 2022-2027. Le PLU doit être compatible avec les grandes orientations suivantes :

- Identifier et préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement (Orientation 1.1).
- Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés (Orientation 2.1).
- Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses (Orientation 2.4).
- Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu (Orientation 3.2).
- Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques (Orientation 4.1).
- Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients (Orientation 4.2).

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Nappe Beauce

Approuvé en 2013, le SAGE se fixe comme objectif principal, le bon état des eaux et des milieux. 5 objectifs spécifiques sont par ailleurs poursuivis :

- Gérer quantitativement la ressource
- Assurer durablement la qualité de la ressource
- Protéger les milieux naturels
- Prévenir et gérer les risques de ruissellement et d'inondation
- Partager et appliquer le SAGE

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie

Approuvé en mars 2022, le PGRI a été établi pour la période 2022-2027. Il est organisé autour de quatre grandes orientations qui sont les suivantes ; la première seulement concerne le PLU :

1. Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité,
2. Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages,
3. Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise,
4. Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le PDUIF fixe jusqu'en 2020 pour l'ensemble des modes de déplacements, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Il est décliné en 9 grands défis qui sont les suivants :

DÉFI 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs

DÉFI 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs

DÉFI 3 ET 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo

DÉFI 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés

DÉFI 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements

DÉFI 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train

DÉFI 8 : Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en oeuvre du PDUIF

DÉFI 9 : Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Par délibération en date du 25 mai 2022, le Conseil d'Île-de-France Mobilités a décidé la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des Mobilités 2030. Son approbation est prévue en 2025. Il a pour objectif de :

- Poursuivre le développement de transports collectifs attractifs,
- Conforter la dynamique en faveur de l'usage du vélo,
- Développer des plans en faveur de la marche à l'échelle des territoires,
- Mieux partager la voirie urbaine,
- Fixer une nouvelle feuille de route pour l'accessibilité de la chaîne de déplacements,
- Mieux adapter les politiques de stationnement aux contextes territoriaux,
- Favoriser la transition énergétique des parcs de voitures, de véhicules utilitaires et de PL,
- Rendre le réseau magistral et le réseau routier d'intérêt régional plus multimodaux, fiables et innovants,
- Faciliter l'accès des Franciliens aux services de mobilité,
- Renforcer le management de la mobilité par les employeurs,
- Repenser l'organisation du transport de marchandises,
- Soutenir la dynamique collective d'action par une gouvernance renforcée.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH a été élaboré à l'échelle de l'Agglomération Melun Val de Seine pour la période 2022-2027. Il s'articule autour de 6 orientations stratégiques :

1. Poursuivre l'effort de construction de logements, dont destinés aux ménages à revenus modestes, mais dans le cadre d'une trajectoire plus soutenable et maîtrisée
2. Poser les principes d'un développement qualitatif, écologique et durable, valorisant l'identité du territoire
3. Mieux répondre aux besoins en logement et hébergement des jeunes, des seniors, des personnes en situation de handicap, des plus fragiles et des gens du voyage
4. Amplifier la réhabilitation et l'adaptation du parc existant, pour un habitat sain et économe en énergie pour tous, et accélérer le renouvellement urbain du centre historique de Melun
5. Pouvoir conseiller et orienter l'ensemble des ménages ayant un projet habitat. Poursuivre et actualiser le travail engagé sur les attributions de logements HLM et l'amélioration des équilibres sociaux
6. Animer et piloter le PLH

Le Plan de Mobilité

Un plan de mobilité est en cours d'élaboration à l'échelle de l'Agglomération Melun Val de Seine.

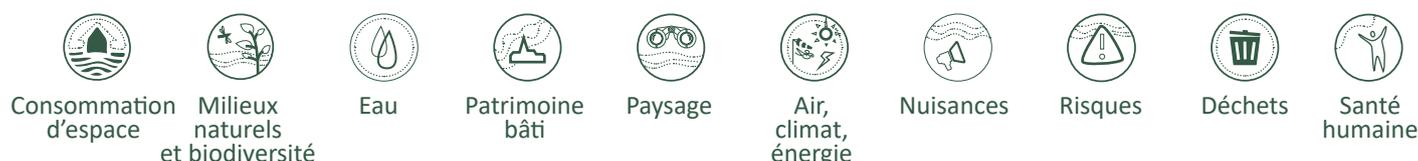
L'articulation du projet de PLU avec l'ensemble de ces documents est expliquée dans la partie 5 du présent rapport.

1.2 Les orientations, les choix retenus et les incidences du PADD sur l'environnement

Les choix retenus dans le PADD sont détaillés dans la présente partie, afin de mettre en exergue, dans un premier temps, les enjeux qu'ils portent, dans un second temps, de les justifier et dans un troisième temps, d'analyser les incidences des orientations sur l'environnement.

L'analyse des orientations du PADD au regard de l'environnement a permis de mettre en avant les points de vigilance et a établi une feuille de route pour l'élaboration du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : ainsi, les outils réglementaires ont permis, ensuite, d'affirmer les incidences positives et d'éviter/réduire/compenser les incidences négatives.

Pour chaque objectif, les incidences sur les thématiques suivantes ont été analysées :



Les thématiques concernées par des potentielles incidences de l'objectif sont ciblées de la manière suivante : 
A noter que cette analyse a permis d'amender et/ou de préciser certaines orientations tout au long de l'élaboration du PADD.

Le PADD repose sur les trois ambitions majeures inscrites dans la délibération de prescription de la révision du PLU :

» **Affirmer Melun comme une Ville-Préfecture à la lisière de la Métropole Parisienne et à l'identité patrimoniale remarquable** ; les grands projets doivent permettre de poursuivre le rayonnement de la ville à l'extérieur et de valoriser l'image de Ville « Provinciale » à travers le développement de l'intermodalité, la valorisation des secteurs résidentiels, du patrimoine bâti et naturel et de l'amélioration du cadre de vie (qualité et diversité des logements, maîtrise de la densification...),

» **Faire de Melun une ville verte garante de sobriété énergétique en mobilisant sa richesse naturelle et patrimoniale pour fabriquer une urbanité « Résiliente » et « Inclusive »** ; le territoire souhaite s'engager activement face aux défis des transitions sociétales (écologique, modes de vie...) en favorisant la présence de la nature et sa valorisation dans les parcours doux, en limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, en préservant les coeurs d'îlots et en développant un éco-tourisme responsable,

» **Conforter Melun dans son rôle de polarité autonome et connectée qui tend à développer une stratégie d'intensification raisonnée pourvoyeuse d'équilibre et d'attractivité** ; en ce sens, une stabilisation du niveau de population à un seuil raisonnable et la production d'une offre de logements de qualité est primordiale pour les élus. En lien avec cet objectif, la Ville souhaite développer une offre de services publics qualitative et suffisante, promouvoir un urbanisme capable d'attirer les nouvelles pratiques professionnelles et d'intensifier les actions en faveur de la redynamisation du coeur de ville et du tissu commercial de proximité.

Ces ambitions s'articulent donc autour de quatre axes dont un transversal :

AXE TRANSVERSAL_LA SEINE COMME SUPPORT DU DÉVELOPPEMENT DEMAIN

Comme montré dans le diagnostic territoire, à la fois support de l'identité de Melun, des dynamiques et de loisirs, la Seine constitue un capital inestimable local que la Ville souhaite mettre au service d'une ville singulière, attractive et agréable à vivre. Distinguer cette partie remarquable du territoire ne relève pas d'une volonté de centralisation des développements mais bien de s'en servir comme appui. L'attractivité de la Seine doit réussir à l'ensemble de la Ville.

ORIENTATIONS DU PADD

CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS

Orientation 1 : Valoriser un fleuve emblématique, support d'une identité

OBJECTIF 1

Travailler à la mise en scène de l'eau dans la traversée de Melun

Cet objectif a été défini en réponse aux constats établis dans le diagnostic territorial : la Seine est peu visible depuis les axes de circulation ou les espaces publics. La Ville souhaite que les aménagements futurs soient réfléchis en fonction du fleuve, ne lui « tournent pas le dos ».

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



La création de perspectives paysagères sur la Seine et ses berges concoure à leur mise en valeur, à une gestion adaptée anticipant les incidences du réchauffement climatique et sensibilise les habitants et visiteurs au nécessaire maintien de la nature en ville.

OBJECTIF 2

Valoriser le patrimoine bâti autour du fleuve

Au-delà d'être un patrimoine naturel et paysager, le fleuve et ses abords constitue un patrimoine culturel, en concentrant les témoins bâtis de l'histoire de la Ville forgeant son identité. La présence de plusieurs bâtiments patrimoniaux, parfois inoccupés, voire délabrés, constitue une opportunité de mise en valeur de la Seine et ses abords, dont la Ville souhaite se saisir à travers cet objectif.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Le réinvestissement des bâtiments patrimoniaux et de leurs abords (espaces publics) permet de préserver les paysages urbains et le patrimoine.

OBJECTIF 3

Redonner une valeur d'usage à la Seine

Constituant un lien indéniable entre les deux rives habitées, la Seine doit devenir un lieu fédérateur pour les melunais ; cet objectif en témoigne. Pour y parvenir, la Ville projette sur ses berges une vie sociale (commerçante, culturelle, sportive...) et une accessibilité aisée pour les modes de déplacements doux.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



La création de lieux de rencontre et l'accroissement de la fréquentation des berges (du fait d'une accessibilité facilitée) peuvent avoir des incidences sur la biodiversité présente aujourd'hui. Néanmoins, il a été ajouté dans les orientations que ces aménagements ne doivent pas porter atteinte à la biodiversité, ni entraver son développement. Par ailleurs, en aménageant les berges de la Seine comme un véritable espace de respiration, cet objectif a des incidences positives sur la santé humaine ; la création d'une zone calme au coeur de la ville permet aux populations de se mettre à l'écart des nuisances générées par le trafic automobile notamment. La présence de l'eau participe également au rafraîchissement de l'atmosphère.

Orientation 2 : Partager la Seine

OBJECTIF 4

Utiliser la Seine comme support du temps libre

A travers cet objectif, la Ville a la volonté de conformer la Seine comme support d'activités sportives et ludiques et ainsi que les habitants puissent s'approprier plus facilement cet espace.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



La création de parcours dédiés à la ballade et d'espaces de stationnement végétalisés participe à la valorisation paysagère de la Seine et ses berges et incite à pratiquer une activité sportive. Néanmoins, l'aménagement de l'Eurovéloroute suppose une imperméabilisation des sols aux abords notamment d'espaces écologiquement intéressants.

ORIENTATIONS DU PADD

CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS

OBJECTIF 5

Créer une dynamique économique sur et autour de la Seine

Lieu de vie et d'activités historique, la Seine doit constituer un espace partagé aux multiples usages. Le départ de certaines activités économiques en périphérie laisse la place à la résidentialisation des abords du fleuve. La Ville poursuit l'objectif de recréer une mixité des fonctions urbaines, mixité participant au dynamisme du centre-ville dans sa globalité.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



La réduction de la place de la voiture pour permettre la création de lieux de rencontre en bord de Seine s'inscrit dans une politique de développement durable en favorisant les modes doux. La densification des usages, des pratiques différentes participent à la santé en rapprochant les habitants des lieux (soit en temps, soit en distance).

OBJECTIF 6

Organiser la découverte touristique de Melun autour de cette entité

Consciente de l'atout majeur que représente la Seine, la Ville souhaite la mettre en avant et en réseau avec d'autres sites en créant des parcours permettant de fixer davantage les visiteurs. Capter ces derniers passe par le fait de proposer des activités au coeur de la Ville, la Seine en étant une composante essentielle. Cet objectif doit conduire au développement du tourisme à partir de la valorisation de cet espace emblématique.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



L'accroissement de la fréquentation des berges peut avoir des incidences sur la biodiversité présente aujourd'hui. Cependant, la politique touristique proposée s'accompagne de la préservation des éléments végétaux plantés sur ces espaces. Il s'agit d'adopter une vision de gestion "différenciée" des espaces pour permettre, dans certains cas, de les sanctuariser, de donner à les voir et/ou de les ouvrir à des usages plus ou moins réguliers.

Orientation 3 : Mobiliser les potentiels autour de la Seine

<p>OBJECTIF 7 Faire de la Seine et de ses berges un espace de projet</p>	<p>Plusieurs sites de projet potentiels ont été identifiés aux abords du fleuve ; cet objectif doit concourir à leur mobilisation en faveur de la revitalisation du coeur de ville.</p>
---	---

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le réinvestissement de sites déjà artificialisés (secteur du Gâtinais, site de la plage, les quais...) participe pleinement à limiter la consommation d'espaces non artificialisés.

<p>OBJECTIF 8 Travailler plus particulièrement à la valorisation de l'île Saint-Etienne</p>	<p>L'île Saint-Etienne constitue un «pivot» entre les deux rives. Le diagnostic a montré le traitement parfois inégal du traitement des espaces publics et les sites de projet potentiels peuvent contribuer à valoriser l'île (prieuré et ses abords, site de la prison...). A travers cet objectif, la Ville veut conforter la mixité des fonctions urbaines sur l'île et affirmer son attractivité.</p>
--	--

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le réinvestissement des bâtiments existants et de leurs abords (espaces publics) permet de préserver les paysages urbains et le patrimoine. Le renforcement du port fluvial peut, en revanche, avoir des incidences négatives indirectes : l'accroissement de la navigation sur la Seine. Selon le type d'embarcation, des pollutions et des nuisances peuvent être générées.

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
----------------------	--------------------------------

<p>OBJECTIF 9 Faire de la Seine un vecteur de pénétration de la nature en ville</p>	<p>Le diagnostic territorial a mis en évidence un cloisonnement des espaces naturels sur l'ensemble de la ville (les liens entre ces espaces sont limités, voire inexistant). L'objectif poursuivi est de faire de la Seine le support principal du développement de la nature sur l'ensemble de la Ville.</p>
--	--

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cet objectif répond aux préoccupations de développement durable et de protection de l'environnement. Ils visent en effet à protéger et valoriser le patrimoine naturel (eau, gestion différenciée des espaces verts...) et à reconnecter les espaces naturels entre eux. Cet objectif prend également en compte les facteurs climatiques (pouvant avoir de lourds impacts sur la santé) en prévoyant une adaptation de la ville au climat de demain (limitation de l'imperméabilisation des sols, protection de la ressource en eau...).

AXE 1_UN DÉVELOPPEMENT URBAIN SOUTENABLE ET RÉSILIENT

L'accélération des mutations démographiques et urbaines ces dernières années rend compte d'un nouvel impératif pour la Ville de Melun, à savoir réfléchir son développement en lien avec le maintien, la préservation de la qualité des ressources. Inscrire le projet de développement dans les démarches de transition écologique, d'urbanisme favorable à la santé, justifier ces choix au regard de la capacité d'accueil du territoire, telle est la volonté de la Ville. L'enjeu, tant à court qu'à long terme, est de promouvoir un cadre de vie agréable pour les habitants actuels mais aussi pour les générations futures.

RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES



ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation 1 : Définir un objectif démographique et de logements en accord avec la capacité d'accueil du territoire	
<p>OBJECTIF 1 Maîtriser la croissance du parc de logements</p>	<p>L'un des principaux objectifs de la révision du PLU est de poursuivre la croissance démographique tout en maîtrisant les évolutions à apporter aux équipements (scolaires, périscolaires...). En effet, la ville est face à des évolutions démographiques notables depuis une dizaine d'années qui appellent une action de la collectivité pour assurer un équilibre démographique à la fois générationnel et social. Cet objectif prévoit ainsi une croissance démographique de 1,4%/an, soit un besoin en logements de 4000 logements à horizon 2035. Il est à noter que sur ces 4000 logements, près de 3500 d'entre eux sont déjà programmés (écoquartier Woodi, Châteaubriand...).</p>

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'accueil de nouveaux habitants va nécessairement concourir à la hausse des consommations en eau potable, en électricité mais également de production d'effluents et de déchets ménagers. Ces derniers constitueront des charges supplémentaires à traiter. La création de logements générés par l'objectif démographique se traduira inévitablement par une augmentation de l'artificialisation des sols même si une grande partie de ces logements sera réalisée en densification du tissu. Les incidences négatives sur l'artificialisation des sols porteront essentiellement sur les terres encore agricoles intégrées dans le périmètre de la ZAC de l'écoquartier Woodi ; il s'agit d'un "coup parti" sur lequel le projet de PLU ne peut agir.

ZOOM SUR LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE ET DE LOGEMENTS CH

Les objectifs chiffrés du PADD visent à exprimer l'objectif démographique de Melun, c'est-à-dire pour le maintien voire l'accueil d'habitants (accroissement) ainsi que la stratégie en matière de production de logements qui en découle : une production de logements neufs mais aussi une requalification du parc de logements existants, qui à ce jour, peine à jouer son rôle dans l'effort de production.

L'offre en logements et en parcelles constructibles ne constituent pas, à lui seul, un vecteur de peuplement territorial. Les évolutions démographiques sur les dernières années le montrent : malgré une production de logements importante entre 2014 et 2020 (dernier recensement INSEE), la population des ménages n'a augmenté que de +0,69% par an. L'émergence, sur la période 2013-2020 de croissance exponentielle, de projets immobiliers a provoqué un phénomène de concurrence. Sur ce même temps et en lien avec les dispositifs généreux de défiscalisation, la Ville a vu croître un parc immobilier "investisseurs" faisant naître un turn-over dans la population. Ainsi, la stratégie que la collectivité souhaite mettre en place se justifie au regard des autres vecteurs d'attractivité du territoire : diversification de la typologie des logements, profil économique, cadre de vie, etc.

La prospective territoriale s'appuie sur deux grands principes qui sont les suivants :



BESOINS EN LOGEMENTS MELUN 2035



Besoin en logements pour
MAINTENIR LA POPULATION EXISTANTE



Objectif de logements pour
ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS

1/ LE POINT-MORT : LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LES EFFECTIFS ACTUELS DE POPULATION

Le « Point-mort » est la mesure qui permet d'estimer le nombre de logements nécessaires pour assurer la stabilité démographique notamment induit par le phénomène de renouvellement du parc (démolitions, changement de destination...) et par le desserrement des ménages. Il intègre également les critères comme l'évolution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires.

Sur la période 2014-2020, la construction d'environ **164 logements par an** était nécessaire pour maintenir les effectifs de population (estimation de la DDT77 sur la période 2012-2017 : 154 logements par an - Source : PAC).



Le phénomène de renouvellement urbain

Il s'agit des modifications de tout ou partie d'un bâtiment existant entraînant une évolution du nombre de logements. Cela peut produire de nouveaux logements sans nouvelles constructions : division d'un grand logement. Il peut aussi être consommateur de nouveaux logements : transformation d'un logement en local d'activité, démolition d'un logement existant, fusion de deux logements contigus.

Sur la période 2014-2020, les suppressions de logements avaient dominé les créations sans construction induisant un besoin de construction de 86 logements par an.

Hypothèse pour 2035 : Le PLU anticipe une baisse du besoin connu sur cette dernière période, notamment du fait de l'avancement des opérations de démolitions réalisées dans le cadre du NPNRU et de celles à venir, tout en tenant compte de la revalorisation de certains quartiers pouvant induire des démolitions (notamment le secteur Uar).

- 72 logts/an



Le phénomène de desserrement

Il s'agit de la variation du nombre moyen de personnes composant un même ménage et donc une même résidence principale. La ville de Melun se distingue de la tendance nationale (baisse globale de la taille des ménages) ; la taille des ménages augmente sur les dernières années (le nombre de personnes par foyer passe de 2,23 à 2,27 entre 2014 et 2020).

Sur la période 2014-2020, l'évolution de la taille des ménages n'avait pas eu d'impact sur le parc de logements (pas de « consommation des logements »). A l'inverse, il était nécessaire de construire 65,5 logements de moins par an, du fait de cette augmentation de la taille des ménages.

Hypothèse pour 2035 : Le PLU anticipe une stabilisation de la taille des ménages (taille des ménages comparables à celle enregistrée en 2020) par l'accueil de familles déjà constituées (ménages dont les enfants s'apprentent à quitter le domicile familial) et de petits ménages (étudiants...).

0 logt/an



Le phénomène de vacance

La variation du nombre de logements vacants a un impact direct sur le maintien de la population. L'inutilisation de ces logements ne leur permet pas d'accueillir une population.

Sur la période 2014-2020, le nombre de logements vacants a augmenté passant de 1444 (7,6%) à 2200 (10,9%). A noter que ces chiffres doivent être pris avec précaution (certains logements destinés à être démolis ont pu être comptabilisés en logements vacants).

Hypothèse pour 2035 : Le PLU poursuit l'objectif d'endiguer la croissance des logements vacants sur la ville. A cette fin, la constructibilité sera définie de manière à ce que la construction neuve ne vienne pas concurrencer la reprise et la remise en valeur des logements existants. La collectivité se fixe un objectif de réduction de 1% (en plus des efforts de maintien des effectifs constants), soit la remise sur le marché d'environ 20 logements/an.

+ 20 logts/an



Le phénomène des résidences secondaires

La variation du nombre de résidences secondaires a également un impact direct sur le maintien de la population ; l'occupation temporaire de ces logements n'ayant aucune influence sur la croissance démographique.

Sur la période 2014-2020, le nombre de résidences secondaires est passé de 143 à 249, chiffre très faible par rapport à l'évolution du parc global.

Hypothèse pour 2035 : L'observation des variations du parc résidentiel et le statut de la Ville de Melun permettent d'émettre une hypothèse de maintien du nombre de résidences secondaires.

0 logt/an

2/ L'EFFET DÉMOGRAPHIQUE : LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR ACCUEILLIR LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Le « Point-mort » ne rend compte que du nombre de logements qu'il faut produire pour maintenir la population. Or, lorsque l'on souhaite suivre les évolutions démographiques, il ne suffit pas car si la population croît, il faut prévoir des logements supplémentaires ; c'est ce que l'on appelle l'effet démographique qui, additionné au point-mort, va permettre d'effectuer le calcul complet.

Hypothèse pour 2035 : Le PLU anticipe les « coups partis » (près de 3500 logements sont envisagés via des opérations déjà programmées connues d'ici 2035 (n'ont pas été comptées les mises en chantier antérieures à 2023 inclus) et la mobilisation des potentiels fonciers existants dans l'enveloppe urbaine.

+1,4
%/an

49 840 habitants en 2035

+4000 logements

BILAN DE PROSPECTIVE



ZOOM SUR LES POTENTIELS FONCIERS AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Une des orientations du PADD pour répondre à l'objectif démographique et de logements chiffrés est de créer les nouveaux logements exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine en priorisant les fonciers bâtis sous-densifiés et en mobilisant les potentiels fonciers qui permettent d'optimiser le recours aux ressources, aux commodités existantes tout en valorisant des espaces délaissés et/ou disqualifiés par leurs usages, leurs occupations actuelles. En ce sens et dans le respect de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, un travail d'analyse des capacités de densification et de mutation a été réalisé au sein de l'enveloppe urbaine de Melun.

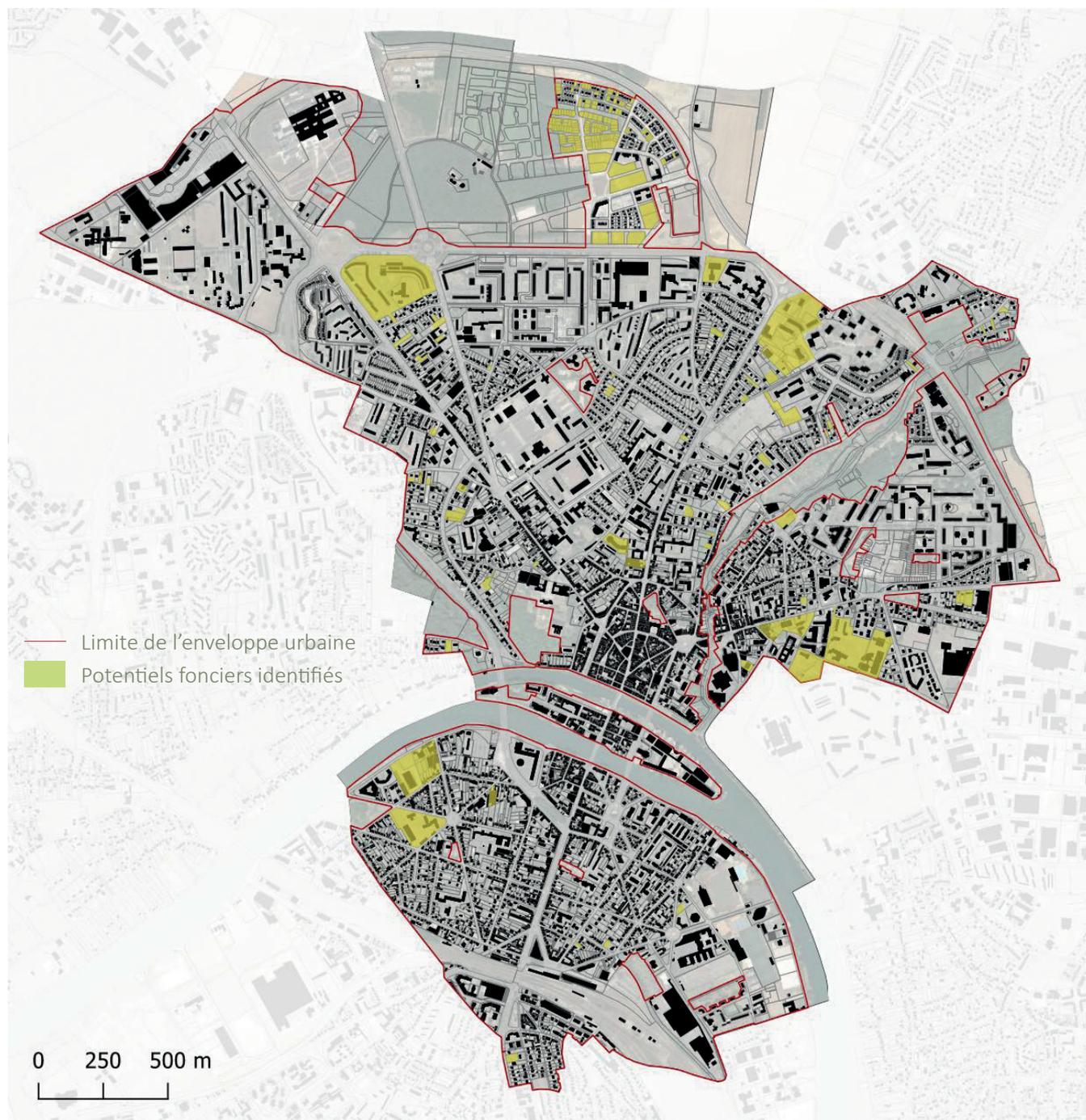
A noter que le PLU ne constitue pas le seul outil pour mettre en oeuvre la politique de renouvellement de la ville sur elle-même (d'autres outils existent et sont déjà en place sur le territoire comme l'OPAH-RU notamment). Cependant, le PLU s'attache à rendre possible et à encadrer l'évolution et le renouvellement au sein des espaces urbanisés, notamment par le zonage et les règles associées (qui permettent d'implanter de nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant), mais également en définissant pour un certain nombre de sites des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisant les principes de leur aménagement.

> Les principaux secteurs susceptibles de connaître une mutation (secteur de renouvellement urbain projeté, friche d'activités...). à horizon 2035 sont les suivants :

DÉNOMINATION	LOCALISATION	SURFACE
Châteaubriand	bd François René de Chateaubriand	6,41
Ancien hôpital Marc Jacquet	rue Freteau de Peny	6,27
Mezereaux	rue Lavoisier	4,97
Site ENEDIS	rue Gatelliet	1,89
Site France Telecom	rue André Malraux	0,73
Centre de détention Semi-Liberté	rue du Président Despatys	0,47
Groupement d'habitations	route de Nangis	0,35
Friche	rue de la Fabrique	0,33
Ancien centre social	rue du Général de Gaulle	0,23
Anciens entrepôts	rue Gatelliet	0,18
Secteur du Gâtinais	entre le quai Hippolyte Rossignol et la rue du Gâtinais	2,43

S'ajoutent à ces potentiels :

- > des secteurs en capacité d'accueillir une densification (comblement de dents creuses, divisions parcellaires...) représentant une surface 3,72 hectares,
- > les potentiels intégrés au périmètre opérationnel de l'écoquartier Woodi : 6,68 hectares.



Carte représentant les potentiels fonciers/immobiliers mobilisables à horizon 2035

OBJECTIF 2

Créer une ville attractive pour tous

Le projet de la Ville de Melun vise à structurer une offre de logement résidentiel complet pour tous. L'ambition est de concevoir une offre diversifiée dans ses formes et dans ses statuts d'occupation. La volonté de la Ville est de créer, restaurer un cadre de vie de qualité à l'ensemble des habitants.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Le PADD indique que la programmation de logements vise à répondre aux besoins des différents ménages. Cette offre est calibrée pour garantir davantage de diversité dans les typologies de logements et garantir un cadre de vie de qualité aux habitants. Plusieurs des orientations ont des effets positifs sur le parc de logements nouvellement construit notamment en assurant l'intégration des constructions dans leur environnement et en permettant la réversibilité des espaces. L'amélioration de la qualité résidentielle en veillant à la réalisation d'espaces extérieurs privatifs individuels et collectifs participe également au confort des populations dans leur logement.

OBJECTIF 3

Mettre en adéquation la croissance démographique et la capacité d'accueil des habitants

A travers cet objectif, la Ville souhaite se doter d'outils dans le PLU lui permettant de répondre aux besoins de création et/ou d'extensions de certaines structures (scolaire, restauration collective...) mais aussi s'assurer que toutes les mesures en termes de capacité d'accueil du territoire soient prises (réseau de chaleur, ressource en eau, déchets...).

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Les orientations répondent ici en grande partie aux thématiques de développement durable et de préservation de l'environnement :

- > en prévoyant le développement du réseau de chaleur et en rendant obligatoire le raccordement des nouveaux programmes à ce réseau,
- > en veillant au bon fonctionnement des stations d'épuration,
- > en prévoyant de travailler sur la gestion des eaux pluviales,
- > et en favorisant le tri sélectif.

Par ailleurs, le développement du réseau de chaleur urbain permet de réduire les risques connus pour la santé (atteintes respiratoires et cardiovasculaires, décès prématurés...) liés aux concentrations de polluants dans l'air (rejetés l'activité humaine principalement dont le chauffage).

Orientation 2 : Promouvoir une urbanisation favorable à la santé et respectueuse de l'environnement

OBJECTIF 4

Soutenir les projets durables et économes en énergie

Le PLU doit conduire à une vision globale de l'aménagement de la Ville de Melun, intégrant et anticipant les conséquences des opérations en matière d'environnement, d'exposition aux risques et aux nuisances, et de bien-être sur les populations.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Cet objectif a des incidences positives sur l'environnement : l'amélioration des performances énergétiques du bâti, l'utilisation de matériaux locaux et/ou recyclables et l'installation de moyens de production d'énergies renouvelables permet de réduire les consommations énergétiques et donc l'émission des GES. Par ailleurs, travailler à améliorer la qualité des logements influe de manière positive sur l'état de santé de ses occupants (une mauvaise qualité pouvant entraîner des maladies respiratoires et infectieuses, des accidents domestiques...).



ZOOM SUR LA COHERENCE ENTRE LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE CHOISI ET LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

Le choix du scénario de développement est également travaillé au regard de la capacité d'accueil du territoire et des ressources. Les incidences de trois scénarios de développement distincts ont été évaluées :

SCENARIO «AU FIL DE L'EAU»	SCENARIO CHOISI	SCENARIO PLU ACTUEL
<p>Le scénario « au fil de l'eau » a été établi sur les bases suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la poursuite du rythme de construction de logements observé sur la période 2013-2018 (295 logements/an) ; - la poursuite des tendances du point-mort observées entre 2014 et 2020. <p>Il correspond à un taux de croissance de 0,73%/an.</p> <p>Population estimée en 2035 : 45 124 hab., soit +4662 hab. (par rapport à 2020)</p>	<p>Le scénario choisi correspond à un taux de croissance de 1,40%/an, croissance démographique induisant des besoins d'environ 330 logements par an.</p> <p>Population estimée en 2035 : 49844 hab., soit +9382 hab. (par rapport à 2020)</p>	<p>L'objectif du PLU actuellement en vigueur est d'atteindre 50 000 habitants en 2030. En appliquant la poursuite des tendances du point-mort observées entre 2014 et 2020 à horizon 2035, cet objectif correspond à l'application d'un taux de croissance démographique de 2,16%/an et induit un rythme de construction de 593 logements/an.</p> <p>Population estimée en 2035 : 55 768 hab., soit +15 306 hab. (par rapport à 2020)</p>
CONSOMMATION EN EAU POTABLE SUPPLEMENTAIRE INDUITE		
(Base : consommation annuelle moyenne estimée à 54 m ³ par personne)		
+251 748 m ³ d'eau par an en 2035	+506 628 m ³ d'eau par an en 2035	+826 524 m ³ d'eau par an en 2035
CAPACITE D'ASSAINISSEMENT		
45 124 hab. en 2035	49 844 hab. en 2035	55 768 hab. en 2035
QUANTITÉ DE DÉCHETS SUPPLEMENTAIRE INDUITE		
(Base : Ojectif fixé dans le Programme Local de Prévention des Déchets : 90 kg/hab/an)		
419,6 tonnes	844,4 tonnes	1377,5 tonnes
CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE SUPPLÉMENTAIRE INDUITE		
(Base : entre 2500 et 3000 kW par habitant par an)		
entre 11,6 et 14 GW	entre 23,5 et 28,1 GW	entre 38,3 et 45,9 GW

Il est précisé que les chiffres présentés ci-dessus restent des estimations. En effet, plusieurs facteurs ne sont pas pris en compte : les incidences du réchauffement climatique (et ses incidences sur la ressource en eau potable, la consommation énergétique...) et l'évolution du comportement des consommateurs (au regard de la raréfaction de la ressource, du coût...) notamment.

En choisissant un scénario plus modéré que celui initialement prévu dans le PLU de 2013, la Ville de Melun a fait le choix de réduire son impact sur la ressource en eau potable, sur la consommation énergétique engendrée et la quantité de déchets produite. Le développement est également acceptable en termes de capacité d'assainissement collectif.

OBJECTIF 5

Réduire l'exposition des habitants et des milieux naturels aux risques et aux nuisances

Concerné par un certain nombre de risques et de nuisances, exposés dans le diagnostic territorial, le territoire se doit d'intégrer ces données dans son projet de développement, afin de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes mais aussi de ne pas impacter la biodiversité.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Cet objectif participe pleinement à réduire l'exposition des personnes aux risques et aux nuisances et à l'inconfort lié au réchauffement climatique. Il permet également de limiter l'imperméabilisation des sols favorisant ainsi un libre écoulement des eaux et l'émission des GES.

OBJECTIF 6

Concevoir un développement préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers

La Ville souhaite limiter l'impact du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. La Ville de Melun affiche donc un objectif d'un développement maîtrisé (et prévoit le reclassement de la zone à urbaniser restante dans le PLU actuel en zone Agricole) au profit de l'agriculture. L'objectif est également de favoriser, lorsque les conditions le permettent, un maximum d'espaces non artificialisés au sein du tissu urbain.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Les choix d'urbanisation retenus s'orientent en priorité vers l'utilisation des terrains disponibles au sein de l'enveloppe urbaine limitant ainsi la consommation d'espace. Seuls les «coups partis» (écoquartier Woodi et Butte de Beauregard) sur lesquels la collectivité est engagée contractuellement et financièrement entraînent une consommation d'espace. Le reclassement de la zone à urbaniser restante au PLU actuel en zone agricole est positif par rapport aux incidences sur les espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, la réutilisation des logements vacants s'inscrit dans une politique de développement durable (réduction de la consommation d'espaces, densification) et permet aussi de préserver les paysages et le patrimoine.

ORIENTATIONS DU PADD

CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS

Orientation 3 : Apaiser la ville pour les habitants et les générations futures

OBJECTIF 7

Réduire la circulation motorisée et la pollution générée (phonique, visuelle, GES...)

La dynamique de renouvellement urbain, déjà enclenchée, amène la Ville à s'interroger sur les composantes essentielles à la qualité du cadre de vie. Le diagnostic territorial a mis en exergue les nombreuses nuisances liées à la circulation automobile ; cet objectif vise à mettre en oeuvre dans le PLU toutes les conditions favorisant l'intermodalité et ainsi limiter l'usage de la voiture sur des trajets courts notamment.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Cet objectif répond aux préoccupations de développement durable en soutenant et en facilitant les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle. Ses incidences sont donc plutôt positives car il concourt à la réduction des GES, des problèmes de congestion, des nuisances sonores, etc. Le développement de l'intermodalité et des modes doux a donc des incidences positives sur la santé humaine.

OBJECTIF 8

Préserver les qualités urbaines et paysagères des quartiers

Au-delà de la réduction des sources de nuisances, la Ville a également la volonté de maintenir la qualité du cadre de vie notamment en préservant les rapports vides/pleins au sein du tissu (préservation des coeurs d'îlots, d'espaces de respiration...) et en adaptant les densités bâties par rapport à ce qui existe autour (encadrement des hauteurs des constructions...). Cet objectif témoigne du souhait de la Ville de mieux encadrer tout nouveau projet de construction, qui se fait aujourd'hui, au détriment de l'environnement bâti et naturel existant. Il illustre également la volonté de la Ville d'enrichir sa connaissance sur la mutabilité de certains fonciers construits et susceptibles d'être caractérisés en friches dans le tissu urbain construit pour favoriser sa régénération. Ces terrains le plus souvent 100% perméabilisés pourraient participer à la renaturation.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



La préservation d'espaces de respiration et verts au sein du tissu urbanisé participe au maintien de la biodiversité. L'encadrement de la volumétrie du bâti par rapport à l'environnement existant a des incidences positives sur le paysage. A travers cet objectif, le PADD prévoit de règlementer en faveur de formes urbaines protégeant les espaces de vie des nuisances, apaisés concourant à l'amélioration de la santé des habitants.

OBJECTIF 9

Faire pénétrer la nature en ville

A travers cet objectif, la Ville souhaite préserver mais aussi renforcer les espaces de nature au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit de composer une densification urbaine empreinte de nature, réfléchir tout projet pour renforcer la présence du végétal dans la Ville.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

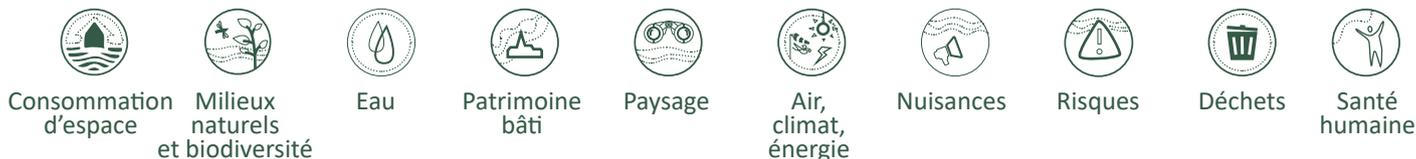


Cet objectif a des incidences positives sur l'environnement en protégeant et valorisant le patrimoine naturel et paysager de la Ville. Il prévoit également l'adaptation de la ville au climat de demain en confortant la végétalisation des espaces urbanisés notamment.

AXE 2_UNE UNITÉ DU TERRITOIRE CONFORTÉE

Les spécificités du socle naturel, les grandes périodes de développement et l'existence de grandes infrastructures notamment, ont fragmenté le territoire en plusieurs entités urbaines. Consciente des disparités entre les quartiers, la Ville souhaite former une identité commune sans tourner le dos à ses spécificités. Sa construction passe par la complémentarité des projets par la création de véritables porosités entre les quartiers et et par un soin au traitement des transitions entre les tissus urbains.

RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES



ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
----------------------	--------------------------------

Orientation 1 : Asseoir une complémentarité entre les quartiers

OBJECTIF 1

Assurer une complémentarité entre les différents pôles commerçants

La Ville de Melun bénéficie d'une offre commerciale à la zone de chalandise large avec notamment l'existence de deux pôles majeurs (la zone commerciale du Champ de Foire et le centre-ville/Gaillardon). Les activités commerciales sont des locomotives, créatrices d'emplois et de lien social, c'est pourquoi, la Ville souhaite renforcer le tissu de proximité existant et rester "compétitive" dans un modèle de consommation qui mute sans cesse (changement de destination des commerces, livraisons à domicile...). C'est dans ce sens que la Ville, soucieuse de conserver des espaces commerciaux de qualité, entend redynamiser le centre-ville et maintenir la complémentarité des autres pôles commerciaux dispersés sur l'ensemble de la ville.



La promotion commerciale du centre-ville et la maîtrise du développement commercial dans les autres quartiers est bénéfique pour l'environnement (moins de déplacements automobiles vers les espaces commerciaux périphériques...). Ces orientations concourent à l'amélioration de la santé humaine en favorisant l'accès à une alimentation de qualité avec la préservation des points de vente alimentaire (le marché Gaillardon par exemple).

OBJECTIF 2

Consolider l'offre en équipements publics en s'appuyant sur la répartition de la population

A travers cet objectif, la Ville souhaite notamment que le PLU contribue à favoriser la proximité entre l'habitat, les équipements et les services, assurer un équilibre dans le fonctionnement au quotidien de son territoire et un accès à tous.



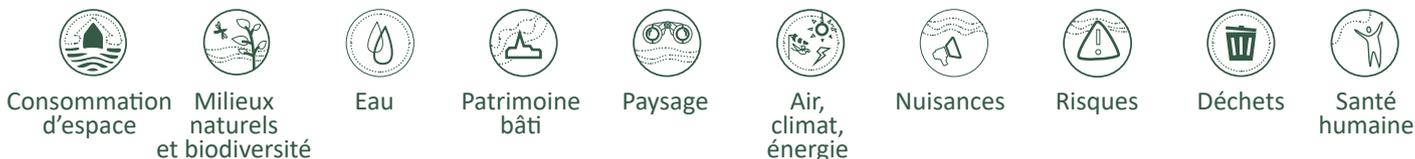
Le PADD prévoit de faciliter l'accès aux différents équipements (liaisons douces, répartition...) ce qui devrait permettre de limiter l'utilisation de l'automobile. En réduisant les émissions de GES via le développement des modes doux, la densification et le maillage du territoire en services, cet objectif participe à l'amélioration de la santé humaine (accès facilité aux équipements sportifs, aux services de santé...).

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<p>OBJECTIF 3 Proposer une offre en logements qualitative dans tous les quartiers</p>	<p>Le projet de la Ville à horizon 2035 vise à penser l'offre en logements au regard des caractéristiques des différents quartiers qui la composent. La volonté de la Ville est d'attirer toutes les catégories socio-professionnelles en créant un nouveau parc de logements intermédiaires et individuels, et particulièrement dans les quartiers d'habitat collectif et mixtes.</p>
<p>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT </p> <p>La diversification du parc de logements souhaitée permet de protéger le parc d'habitat individuel pour conserver la mémoire du développement de la Ville.</p>	
<p>Orientation 2 : Faciliter les interactions entre les quartiers</p>	
<p>OBJECTIF 4 Tisser des liens entre les quartiers et vers les équipements</p>	<p>A travers cet objectif, la Ville souhaite retravailler les liens entre les différents quartiers en s'appuyant sur des tracés structurants constituant aujourd'hui, malgré leur statut d'interface, de véritables ruptures : la vallée de l'Almont et l'avenue Thiers-Boulevard Chamblain sont particulièrement ciblés. Les liens entre les quartiers seront également renforcés par un travail spécifique sur les transitions entre les différentes typologies bâties qui marquent aujourd'hui les quartiers.</p>
<p>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT </p> <p>La valorisation des interfaces entre les différents quartiers profitent à un apaisement de la circulation automobile sur certains axes de circulation incitant à l'usage de modes alternatifs à la voiture. Les incidences sont également positives sur le paysage urbain (intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant).</p>	
<p>OBJECTIF 5 Faire pénétrer la Trame Verte et Bleue, support de la trame noire, dans l'ensemble de la Ville</p>	<p>Traversée par la vallée de l'Almont et la Seine et occupé par des boisements, le territoire compte plusieurs espaces naturels, qu'il convient à la fois de préserver, de valoriser et de raccrocher aux corridors écologiques plus éloignés (Bois de Bréviand, rû d'Ancoeur, domaines forestiers dont le Bois de Livry). La Ville s'est fixée comme objectif de préserver la Trame Verte et Bleue et d'améliorer la place comme la connaissance des richesses naturelles en ville.</p>
<p>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT </p> <p>Cet objectif répond à l'enjeu de protection de l'environnement et à l'amélioration de la santé humaine dans son ensemble. Il vise en effet à protéger et valoriser le patrimoine paysager et naturel dont l'eau.</p>	

AXE 3 DES SPÉCIFICITÉS AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITÉ ET DU RAYONNEMENT

La Ville se caractérise par des spécificités bien marquées : une position géographique stratégique, un statut de Ville-Préfecture... Mobiliser ces spécificités, les assumer, en être fier et convaincu pour les mettre en avant, c'est garantir au territoire une notoriété pérenne.

RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES



ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation 1 : Restaurer une image positive de la Ville	
<p>OBJECTIF 1 Porter une attention particulière aux «portes d'entrée»</p>	<p>Le territoire apparaît facilement accessible au regard de la densité du réseau routier et de l'existence de la gare. Cependant, le diagnostic a mis en évidence que certaines entrées de ville étaient peu qualitatives. A travers la mobilisation de foncier des entrées de ville, la Ville veut donner une image de territoire dynamique et de qualité, reconnue à l'extérieur.</p>
<p>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</p> <p>Travailler à l'aménagement des entrées de ville et l'apaisement des ambiances concoure à la qualité paysagère de ces espaces.</p>	
<p>OBJECTIF 2 Mettre en valeur le riche patrimoine bâti et paysager</p>	<p>Plusieurs éléments participent à la richesse de la Ville : des formes urbaines denses qui rythment l'entité urbaine, un patrimoine bâti issu du socle naturel, la présence de sites historiques témoignant des activités passées, etc. Si la Ville a la volonté de préserver ces formes et bâtiments dans l'ensemble, elle souhaite également leur permettre d'évoluer au regard des enjeux contemporains (performances énergétiques, modes de vie, etc.).</p>
<p>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</p> <p>Cet objectif concoure à la protection des édifices patrimoniaux et leur mise en valeur (travail sur l'espace public...). La réutilisation d'édifices pour d'autres usages s'inscrit également dans une politique de développement durable (réduction de l'artificialisation des sols ailleurs, densification urbaine...) et permet de préserver les paysages urbains et le patrimoine.</p>	

OBJECTIF 3

Réfléchir le renouvellement urbain

La Ville de Melun souhaite poursuivre les efforts engagés sur les grands projets urbains et générer ainsi une image de territoire dynamique, innovant et de qualité, reconnue à l'extérieur. Cette volonté s'affiche au travers des grands projets de renouvellement urbain intégrés dans le PLU : les NPNRU, la reconversion de friches, etc.

A noter que si la Ville dans la révision actuelle a pris soin de considérer cette problématique, elle a conscience qu'un travail de connaissance fin sur les friches existantes en tissu constitué en matière de pollution des sols doit être réalisé pour sécuriser la mutation opérationnelle en amont.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Ces choix d'urbanisation s'orientent vers l'utilisation des terrains disponibles au sein de l'enveloppe urbaine limitant ainsi la consommation d'espace et incitant aux modes de déplacement alternatifs à la voiture (limitant ainsi les émissions de GES notamment).

Orientation 2 : Valoriser la position de la Ville « à la croisée des chemins »

OBJECTIF 4

Maintenir une desserte de la Ville performante

Le territoire apparaît facilement accessible au regard de la densité du réseau routier, de l'existence de la gare et d'une offre en transport en commun satisfaisante. A travers le PLU, la Ville souhaite contribuer à la mise en valeur et au développement de ces services de qualité et ainsi tirer parti des avantages de sa situation.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Même si elle intègre les modes de déplacement motorisés (exemple : bus), le développement de l'intermodalité sur la ville a un impact plutôt positif sur l'environnement, en limitant les risques de congestion, source de pollution (air...) ou de nuisances pour les riverains (bruit...).

OBJECTIF 5

Afficher Melun comme une destination touristique

Consciente de l'absence de sites touristiques majeurs sur son territoire, Melun est malgré tout un territoire d'accroches pour regagner d'autres lieux emblématiques. Riche d'une histoire, dotés d'un patrimoine matériel (ancien château, bâtis religieux, maisons meulières, casernes...) mais aussi immatériel (fête de joutes, du Brie, maisons meulières), la Ville souhaite faire valoir ses atouts. La jeunesse de sa population permet de faire vivre aussi l'art moderne, les aspirations contemporaines avec l'ancien (street art, fresques...). Culture, nature et patrimoine pour servir un concept de slow-tourisme à quelques pas de la capitale.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Bénéfique pour l'économie locale et pour le patrimoine bâti ou végétal, ces orientations du PADD visent également à développer un maillage d'itinéraires pour les modes doux, incitant à limiter les déplacements motorisés. En revanche, le développement d'hébergements touristiques pourrait entraîner un accroissement des consommations et des rejets (eau, déchets...) et des nuisances (bruit...).

Orientation 3 : Affirmer le statut de pôle urbain départemental

OBJECTIF 6

Conforter l'économie tertiaire liée au statut de Ville-Préfecture

Forte de son tissu économique concentrant 25 461 emplois en 2020, la Ville souhaite affirmer son statut de pôle d'emplois au sein du département.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Cet objectif s'inscrit dans une logique de concentration des effectifs et va donc participer à réduire les déplacements domicile-travail. En répondant à une normalisation des locaux (ERP, performances énergétiques...), le marché tertiaire nouvellement construit et son repositionnement au plus près de la gare ou d'arrêt de transport en commun promeut l'utilisation des transports collectifs.

OBJECTIF 7

Développer des filières singulières

Dans le PLU, la Ville projette le confortement du secteur tertiaire mais souhaite également mettre en place les conditions de l'attractivité économique de demain, au travers, notamment :

- de la préservation des sites d'activités (industriels, commerçants...) existants,
- d'une politique d'accueil des entreprises innovantes, en permettant notamment la création d'un pôle Butte de Beauregard,
- de l'émergence de nouvelles filières.

Les filières sont liées avec le niveau et les cursus de formation déployés sur la ville.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Cet objectif se traduira par une consommation d'espace d'environ 4 hectares pour le projet de la Butte de Beauregard. Néanmoins, les choix d'urbanisation retenus s'orientent en priorité vers l'utilisation du foncier et de l'immobilier existant au sein de l'enveloppe urbaine existante.

L'accueil de nouvelles entreprises peut accroître les consommations énergétiques et en eau (selon le type d'activités accueillies).

OBJECTIF 8

Valoriser les équipements participant au rayonnement de la Ville

Le rôle moteur de Melun au sein d'un bassin de vie plus large est également lié à la présence de grands équipements rayonnant au-delà des limites de la commune. L'offre sportive, ludique, culturelle, éducative et de loisirs, participe, au même titre que la présence d'emplois, à l'attractivité du territoire et permet de répondre aux besoins et attentes des habitants. La Ville a pour objectif d'asseoir et de promouvoir cette offre.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Une des orientations poursuivie dans cet objectif est de faciliter l'accès aux équipements par les modes doux et le transport collectif limitant les nuisances associées à l'utilisation de l'automobile dans Melun.



SYNTHÈSE DES INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

Les principales incidences négatives du PADD sur l'environnement découlent du développement démographique du territoire (elles sont inhérentes à tout projet de développement). En effet, l'accueil de nouveaux habitants et la création de nouveaux logements engendrent une artificialisation des sols, des consommations en ressources (eau potable, énergie...) et peuvent conduire à l'apparition de nouvelles nuisances (déchets, bruits, eaux usées...) qu'il est nécessaire d'anticiper. Néanmoins, la réorientation du développement urbain en densification permet de limiter strictement la consommation d'espace en extension et d'être ainsi plus économe en énergie, en déplacements et en réseaux.

Si des incidences négatives sur l'environnement sont relevées, le PADD présente une plus-value ; il concourt à une amélioration de l'environnement et de la santé humaine sur le territoire à travers notamment :

> la réduction de l'exposition des populations aux nuisances et aux risques. La Ville a la volonté de règlementer en faveur de formes urbaines et architecturales protégeant les espaces de vie et ménageant des espaces apaisés. La prise en compte du risque inondation est également un des objectifs importants du PADD ;

> l'amélioration de la qualité de l'air. Les orientations associées concernent principalement la réduction des déplacements automobiles, ce que permet la densification (l'étalement urbain étant strictement limité aux « coups partis »), la mise en oeuvre de parcours de transports collectifs et de modes actifs efficaces et la requalification de certains axes majeurs pour apaiser la circulation.

> l'amélioration de l'habitat. Le PADD encourage les constructions exemplaires sur le plan environnemental ou énergétique en citant par exemple l'utilisation de matériaux biosourcés. Au-delà des mesures prises en faveur de la performance énergétique, le PADD demande une amélioration des conditions d'habitat intérieur en travaillant sur la conception des espaces, la luminosité, etc. Toutes ces orientations ont des effets positifs sur la santé humaine.

> l'adaptation de la ville au changement climatique. Le PADD comprend des objectifs forts en matière de renforcement des espaces végétalisés au sein de la ville (via la préservation/création d'espaces verts, la limitation de l'imperméabilisation des sols...) et de protection de la ressource en eau, objectifs concourant notamment à la création d'îlots de fraîcheur.

Ainsi, malgré sa position aux portes de la métropole parisienne et la forte pression foncière qui s'y exerce, la Ville de Melun a pris le parti d'un plan d'aménagement conciliant à la fois développement urbain et environnement. La Ville est consciente du peu d'espaces naturels et agricoles qui lui restent, à la fois en tant qu'éléments du paysage que comme garants d'une biodiversité faunistique et floristique. Elle a su reconnaître cette particularité à travers les orientations du PADD retenues, réalisant que l'environnement apporte une plus-value non négligeable au cadre de vie des melunais.

Il faut néanmoins avoir à l'esprit que la ville est soumise à des contraintes liées à la propriété foncière privée qui peuvent limiter son champ d'action dans certains partis d'aménagement. La mise en place d'OAP Secteurs permettra cependant de faire levier en apportant des prescriptions et donc des conditions de recevabilités des projets plus respectueuses des sites à forts enjeux.

Envoyé en préfecture le 05/12/2023

Reçu en préfecture le 05/12/2023

Publié le



ID : 077-217702885-20231130-2023_11_6_198P1-AU

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP

Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la Ville en termes d'aménagement. Elles portent sur :

- des secteurs donnés du territoire (OAP Secteurs),
- des enjeux plus spécifiques (OAP Thématiques).

Les OAP constituent une pièce obligatoire du PLU et permettent à la collectivité de mettre en oeuvre ses ambitions en matière d'aménagement sans que celle-ci n'ait la maîtrise foncière. Elles assurent une cohérence de l'aménagement sur le long terme, en fixant des orientations, des objectifs à atteindre, des principes à respecter et non des contraintes.

Les OAP n'ont pas la même valeur réglementaire que les dispositions contenues dans le règlement (document graphique et règlement écrit).

En effet, les orientations définies dans les OAP permettent de guider l'aménagement des secteurs de projet stratégiques dans un rapport de compatibilité (contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité) laissant une certaine souplesse aux futurs aménageurs.

Au travers des OAP, la Ville a donc souhaité préciser certaines dispositions d'aménagement permettant une organisation cohérente à l'échelle des sites mais aussi à l'échelle de la ville. C'est dans ce cadre que les OAP complètent les dispositions réglementaires.

2.1 Les OAP Secteurs

Le contenu des OAP Secteurs est précisé à l'article R151-6 du code de l'urbanisme : il doit définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans lesquels s'inscrivent les projets mais aussi permettre la mise en oeuvre des ambitions de la Ville en matière d'adaptation au changement climatique, de développement durable et d'Urbanisme Favorable à la Santé.

Lors de l'élaboration du PADD, plusieurs sites ont été identifiés comme des potentiels fonciers ou immobiliers stratégiques du fait de leur localisation et/ou de leur surface. Néanmoins, tous n'ont pas vocation à comporter des OAP (les raisons sont expliquées ci-après). En effet, les élus ont fait le choix d'élaborer des OAP uniquement sur les sites en cours de mutation ou destinés à l'être à court et moyen termes ; les sites ① ② ③ ④ ⑤ comportent donc des OAP; elles sont justifiées dans la partie suivante.

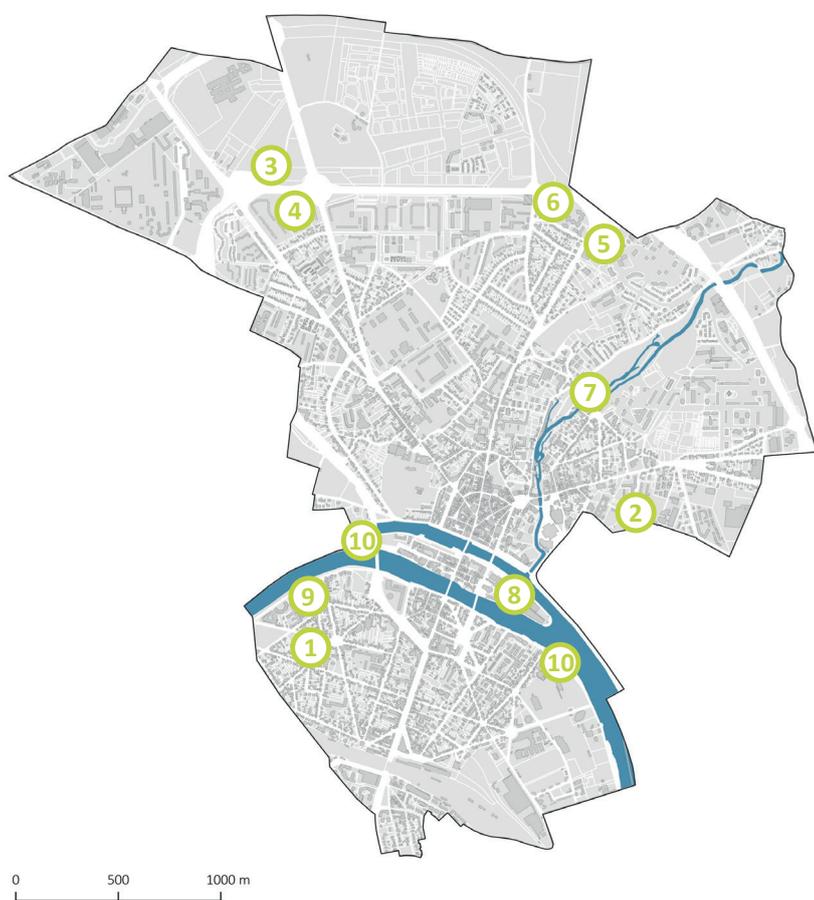
Les sites ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ aussi cités dans le PADD n'ont, quant à eux, pas été retenus pour les raisons suivantes :

⑥ Le site Orange (0,7 ha)

Les enjeux urbains (formes urbaines, mobilité...) et architecturaux étant relativement faibles dans ce quartier, la Ville a fait le choix d'encadrer le futur aménagement de ce site par le règlement écrit du secteur Ud.

⑦ L'ancienne ferronnerie (0,2 ha)

En l'absence d'un projet précis, la Ville a préféré rendre possible le changement de destination du bâtiment pour plusieurs sous-destinations pouvant potentiellement être accueillies sur ce site ; le bâtiment a donc été repéré à ce titre sur le document graphique. De plus, un emplacement réservé a été délimité afin de permettre la réalisation d'aménagements et d'ouvrages nécessaires à la restauration d'un corridor biologique.



⑧ Le site de la prison (3,0 ha)

Située sur l'île Saint-Etienne, la prison de Melun est un bâtiment patrimonial incontournable dans le paysage du centre-ville. Un potentiel déménagement de la prison a été évoqué à plusieurs reprises au cours des dernières années, c'est pourquoi la Ville a clairement affiché, dans son PADD, sa volonté de maîtriser le devenir du site. Néanmoins, un changement d'affectation durant la durée de vie du PLU (10 ans) semble peu probable et en l'absence de données plus précises, le choix a été fait de ne pas réaliser d'OAP à ce stade. De plus, la domanialité particulière (Ministère de la Justice) encourage une appréciation opérationnelle à plus longue échéance et dont le zonage Uaa cumulé aux contraintes SPR, PPRI, VNF suffisent à encadrer durant la "vie" du PLU.

9 Le secteur du Gâtinais (2,4 ha)

Le secteur est aujourd'hui occupé par des activités diverses (activités artisanales, habitat...). La juxtaposition de ces activités crée un ensemble urbain fragmenté et peu lisible ne mettant pas en valeur la ville. Au regard, des occupations existantes encore en activité et de la complexité du foncier demandant l'établissement d'une étude approfondie, la Ville a préféré délimiter un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) plutôt que de rédiger des OAP sur ce secteur.

10 Les sites de la Plage et de la Capitainerie

Ces sites ne comportent pas d'OAP en raison des projets envisagés par Voies Navigables de France. Le règlement du PLU suffit à la réalisation (et l'encadrement) de ces projets. En ce sens et en raison d'un classement en zone N, les bâtiments du site de la Plage ont été identifiés comme pouvant potentiellement changer de destination.

2.1.1 Le site ENEDIS ①

2.1.1.1 LE CONTEXTE



Le secteur de projet couvre un périmètre de 1,8 ha. Occupé jusqu'en 2023 par le siège de l'agence Île-de-France Est du distributeur d'électricité ENEDIS, le site est inséré dans un quartier dominé par des maisons individuelles de type meulières, et bénéficie d'une proximité immédiate aux berges de Seine. A moins de 400 mètres, le site de l'ancien IUFM, propriété du Département, va accueillir un nouveau collège pour répondre à l'accroissement de la population.

La délocalisation de l'activité sur le site de Savigny-le-Temple a été entendue. C'est pourquoi, comme exposé dans son PADD, la Ville souhaite « *encourager les grands projets urbains, porteurs de dynamiques urbaines fortes et qui permettent à la Ville de se renouveler sur elle-même, notamment [...] en maîtrisant le devenir de certains sites emblématiques et grands consommateurs de foncier (exemples : l'ancien hôpital Marc Jacquet, site de la prison, site Orange, site ENEDIS, Point P...)* ». Le secteur comporte donc des OAP.

2.1.1.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT RETENUES

A travers le projet de requalification du site, la Ville souhaite répondre à plusieurs objectifs répondant à des enjeux à l'échelle de la Ville (saturation de certains équipements publics, diversification encadrée de l'habitat...) et du quartier (encadrement de la densification, création d'un nouveau collège...) :

- Participer au renouvellement de la ville sur elle-même,
- Renforcer les liens entre les bords de Seine et les quartiers habités par des liaisons piétonnes/cycles de qualité,
- Offrir des espaces publics de qualité et végétalisés au cœur du quartier,
- Permettre la création d'un gymnase à proximité immédiate de l'ancien IUFM, rue Belle Ombre,
- Offrir une diversité d'habitat.

Pour atteindre ces objectifs, les orientations d'aménagement et de programmation suivantes ont été définies :

- Créer une armature d'espaces publics structurants, végétalisés et agréables autour de laquelle doivent s'organiser les constructions,
- Créer une offre d'habitat diversifiée et de qualité en imposant un épannelage des hauteurs et en assurant un espace extérieur et une double orientation (sauf pour les T1) à chaque logement,
- Réserver une surface pour la création d'un équipement collectif,
- Restructurer la trame viaire pour assurer une desserte en toute sécurité du quartier et des liens avec la Seine.

2.1.1.3 LA COHÉRENCE AVEC LE RÈGLEMENT

La traduction de l'OAP « Site Enedis » se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le document graphique pour assurer la réalisation de la programmation envisagée. L'ensemble du site a été classé dans le secteur Um permettant la mixité des fonctions souhaitées. Les règles en matière de volumétrie permettent également l'épannelage envisagé dans l'OAP. Par ailleurs, en lien avec le projet du Département de réhabiliter l'ancien IUFM, situé rue Belle Ombre, pour en faire un collège, un emplacement réservé (n°19) a été délimité sur la partie Ouest du site pour la création d'un gymnase (la création d'un nouveau collège implique d'être équipé d'un complexe sportif ou se trouver à proximité d'un gymnase), emplacement fléché dans l'OAP.

Un autre emplacement réservé (n°15) a été délimité le long de la rue Belle Ombre pour élargir son profil, sécuriser et rendre agréable les parcours piétons et cycles. Cet emplacement réservé va dans le sens de la volonté exprimée dans l'OAP concernant les liens entre le quartier Chaussy et la Seine.

2.1.1.4 LES INCIDENCES DE L'OAP SUR L'ENVIRONNEMENT



THÉMATIQUES CONCERNÉES :



La création de nouveaux logements sur un site déjà artificialisé permet d'éviter d'ouvrir à l'urbanisation des terres agricoles, naturelles ou forestières.

L'OAP prévoit un maillage renforcé pour les mobilités douces, induisant des effets positifs sur les émissions de gaz à effet de serre et les nuisances liés au transport routier motorisé.

L'OAP indique la volonté de créer un espace de nature composé de 50% minimum de pleine-terre et végétalisé sur plusieurs strates. Cette orientation est bénéfique pour la restauration d'espaces de biodiversité ordinaire au sein du quartier et la santé humaine (cadre de vie, fixation des polluants...). De manière générale, l'OAP favorise la désimperméabilisation (et donc l'infiltration de l'eau dans le sol) et la végétalisation du site aujourd'hui exclusivement minéral. Cela va dans le sens d'une adaptation de la ville au réchauffement climatique (création d'îlots de fraîcheur, évapotranspiration...) et participe à la qualité du cadre de vie. Cependant, l'OAP ne précise pas la superficie de l'espace.

En précisant que tous les logements devront être dotés d'un espace extérieur de plus de 3m² et proposer une double orientation (sauf les T1), l'OAP concourt pleinement à l'amélioration de la santé humaine (apport de lumière, accès à l'extérieur...).

Si la construction de collectifs peut avoir des incidences négatives sur le paysage urbain et générer des nuisances visuelles pour les voisins, l'OAP prévoit un épannelage des hauteurs réduisant ces effets.

Par ailleurs, l'OAP prévoit une programmation mixte incluant un équipement, des espaces de plein-air partagés et des logements. La création du gymnase en lien avec celle du collège permet de renforcer la mixité des fonctions dans ce quartier, mixité favorable aux déplacements doux.

2.1.2 Le site de l'ancien hôpital ②

2.1.2.1 LE CONTEXTE



Les activités de l'hôpital ont progressivement été délocalisées sur les Santé Pôle 1 et 2 entre 2016 et 2024 laissant une friche de près de 6 hectare entre le parc du château de Vaux-le-Pénil et des quartiers résidentiels. A proximité immédiate du centre-ville, le réinvestissement de ce site s'inscrit dans la dynamique de renouvellement urbain de cette partie du centre-ville. L'objectif est de la rénover durablement et la rendre plus attractive. A l'écart des principaux axes de circulation et bordé par une importante diversité de formes urbaines et architecturales (habitat collectif, maisons castors...), le site représente une opportunité pour la

Ville de développer une trame urbaine plus perméable et apaisé. Ce projet s'inscrit dans la démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé. En accord avec une des orientations du PADD (« *encourager les grands projets urbains, porteurs de dynamiques urbaines fortes et qui permettent à la Ville de se renouveler sur elle-même, notamment [...] en maîtrisant le devenir de certains sites emblématiques et grands consommateurs de foncier (exemples : l'ancien hôpital Marc Jacquet, site de la prison, site Orange, site ENEDIS, Point P..)* », le secteur comporte donc des OAP.

2.1.2.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT RETENUES

A travers l'OAP, la Ville est attentive à la cohérence du réemploi du site hospitalier, mais aussi à associer la Ville de Vaux le Pénil. La programmation en trois entités et temporalités différentes a été réfléchi pour garantir la réalisation d'un aménagement global et harmonieux compte-tenu de la diversité des tissus qui encadrent ce tènement. L'entité A doit marquer l'entrée dans le centre-ville depuis la rue Saint-Liesne par des formes urbaines denses et des façades soignées. L'entité B, quant à elle, est l'occasion de créer une séquence urbaine graduée de différentes typologies d'habitat entre le tissu pavillonnaire à l'est et les collectifs au nord et à l'ouest. L'entité C constitue un espace de transition entre un espace urbanisé et un espace naturel. Il doit être valorisé dans une démarche de développement durable en lien avec la préservation de la zone humide. Pour créer un espace partagé par le plus grand nombre, l'OAP offre la possibilité d'accueillir des équipements ou des activités, à l'écart de cette dernière.

Les orientations définies pour chaque entité ont pour but de faire du site de l'ancien hôpital un vecteur de pénétration de la nature en ville, en organisant la majorité des constructions autour de voies dédiées aux modes actifs et en prolongeant l'espace boisé de Vaux-le-Pénil en «doigts de gants» au sein de l'opération.

2.1.2.3 LA COHÉRENCE AVEC LE RÈGLEMENT

Sur le document graphique, le périmètre de l'OAP apparaît et couvre plusieurs secteurs dont les règles s'inscrivent en complémentarité avec les orientations. L'entité A se situe dans un secteur Ud ; les règles en matière d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur sont relativement «souples» en faveur de la requalification de ce secteur desservi par la rue Saint-Liesne. Ainsi l'entité A trouve telle une autonomie de fonctionnement et s'inscrit dans les codes architecturaux qui lui sont mitoyens. Pour faciliter la création du maillage viaire, deux emplacements réservés ont été délimités (n°13 et n°16).

Les entités B et C sont classés dans le secteur Um permettant la mixité des fonctions souhaitées. Les règles en matière de volumétrie permettent également l'épannelage envisagé dans l'OAP.

2.1.2.4 LES INCIDENCES DE L'OAP SUR L'ENVIRONNEMENT



Plusieurs orientations concourent à végétaliser largement les espaces publics et à prolonger l'ensemble boisé au sein du tissu urbain. Une orientation concerne plus particulièrement la zone humide potentielle traversant une partie du site; il est demandé qu'elle soit le support d'un espace de jardin/parc à haute valeur écologique assurant sa préservation. L'ensemble de ces orientations ont un effet positif sur la végétalisation du centre-ville, le renforcement de la biodiversité ordinaire et les trames écologiques de manière générale.

L'OAP prévoit la création de multiples liaisons douces connectées les unes aux autres et les spatialise. En créant ce nouveau maillage et en rendant les parcours agréables (par leur plantation), elle amène à faire évoluer les modes de déplacement sur les courtes distances, réduisant les émissions de gaz à effet de serre, les nuisances et les pollutions liés à la circulation automobile. L'enjeu de la création de cette voie est de décongestionner une partie du trafic en faisant un choix soit de dévier le trafic motorisé du centre historique, soit en offrant (priorisant) cet axe aux mobilités douces et donc en les dissociant du trafic motorisé.

Le traitement des façades soigné attendu et l'épannelage des hauteurs par rapport aux tissus voisins très diversifiés permettent d'assurer une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions dans leur environnement et a donc un effet positif sur le paysage urbain.

2.1.3 La Butte de Beauregard ③

2.1.3.1 LE CONTEXTE

Le secteur de l'Arc Nord de Melun connaît aujourd'hui de nombreuses mutations urbaines avec des opérations d'aménagement de grande envergure : réhabilitation des quartiers dans le cadre du NPNRU, éco-quartier WOODI, nouveau Santépôle. Cette mutation s'accompagne d'une intervention sur les transports et la mobilité (arrivée du T-ZEN, requalification de la RD606 et ouverture du « barreau nord ») qui vont changer l'ambiance aujourd'hui très routière. La situation de la Butte Beauregard à l'articulation de ces projets en fait un secteur stratégique pour participer à la création d'une nouvelle image et d'un nouveau statut à l'entrée Nord de Melun, mettant en avant le dynamisme et l'attractivité de la Ville.



En 2020, la SPL Melun Val de Seine Aménagement, mandatée par la Ville, a lancé une mission de programmation et de conception urbaine pour l'aménagement de ce site. Parallèlement à cette étude, la Ville a engagé, en partenariat avec l'ARS et accompagnée par Novasopia, une démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé. Dans ce cadre, la Butte de Beauregard a été identifiée comme un secteur à enjeu.

C'est dans le but de trouver une dynamique "opérationnelle" rapide à ce projet, la Ville a souhaité élaborer une OAP en s'appuyant sur le Plan Guide défini en 2022. Elle l'avait prévu dans son PADD en affichant sa volonté de « conforter le Santé Pôle au Nord de Melun et créer les conditions de son intégration pleine et entière au territoire communal :

- > en engageant un aménagement d'ensemble de la Butte de Beauregard en lien avec l'arrivée du TZen2 et la requalification de l'Arc Nord,
- > en faisant venir des entreprises au pied des habitants des franges Nord de la Ville,
- > en attirant des entreprises de pointe, innovantes dans les filières de la santé, du bien-être et bien manger,
- > en aménageant un secteur éco-responsable largement paysager et qui ouvre sur le bois de Beauregard» et d'« amorcer une évolution des tissus urbains autour des entrées de ville stratégiques [...]».

2.1.3.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT RETENUES

Les orientations s'inscrivent dans une volonté de structurer le secteur Nord de Melun au sein d'une dynamique économique tournée vers l'accueil d'équipements, d'activités en lien avec la filière santé. Elles poursuivent également l'objectif d'une conception architecturale et urbaine soignée participant à la mise en valeur de cette entrée de ville.

Marqué par la présence sur sa frange nord d'un massif boisé - le bois de Beauregard -, les orientations d'aménagement cherchent à valoriser cet environnement naturel tout en le préservant. Cela passe par le développement de programmes en lien avec la nature, la conservation d'une végétation abondante et par un travail d'articulation entre les bâtiments et la végétation. Les orientations invitent cet espace naturel à se mettre en scène par la création de porosités visuelles et/ou physiques depuis les axes circulés où une intermodalité effective et les conditions de confort pour les modes doux sont mises en place.

2.1.3.3 LA COHÉRENCE AVEC LE RÈGLEMENT

Le secteur de projet a été classé dans le sous-secteur Uzd ; les règles associées autorisent notamment les sous-destinations suivantes : l'industrie, les entrepôts, les bureaux et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Les règles en matière de volumétrie et d'aspect extérieur viennent assurer la bonne intégration des constructions projetées dans l'environnement.

2.1.3.4 LES INCIDENCES DE L'OAP SUR L'ENVIRONNEMENT



THÉMATIQUES CONCERNÉES :



L'urbanisation du secteur est consommateur d'espace naturel sur la 3^{ème} tranche conditionnelle située en lisière du bois et uniquement sur la partie non classée en EBC. Pour réduire ces incidences, une des orientations de l'OAP indique que cet espace « doit être un lieu de détente et doit participer au bien vivre des melunais tout en préservant sa fonction première : la biodiversité ». Ainsi, l'OAP rend inconstructible la frange boisée nord du secteur et précise la position de l'EBC à sanctuariser. Sur la tranche 1 : les bâtiments envisagés sur le site déjà largement minéralisé visent à l'optimisation de certaines fonctions (stationnements, circulations) pour ramener la nature dans les interfaces et servir la continuité du Bois Beauregard avec celui de Bréviande. Les nouvelles constructions permettent de travailler les transitions d'écritures architecturales et de volumes avec le secteur Schuman, le Santé Pôle et le secteur Chateaubriand en dessinant un boulevard urbain apaisé et sécurisé. L'inscription de la démarche BDF et UFS permet de juguler les effets de la réduction des surfaces d'infiltrations tout en offrant des perspectives d'emplois sur des filières qui prolongent les formations enseignées sur Melun. La nouvelle zone représente une opportunité de concevoir un espace aux actifs attrayant et reposant.

2.1.4 Les secteurs de Chateaubriand et des Mézereaux ④ ⑤

2.1.4.1 LE CONTEXTE

Les secteurs de Chateaubriand et des Mézereaux sont concernés par des dispositifs NPNRU. Le premier fait partie du périmètre conventionné en 2022 et le deuxième d'un périmètre aujourd'hui clôturé. Si ces programmes fixent d'ores-et-déjà de grandes orientations en matière notamment de programmation de logements, la Ville a souhaité figer dans les OAP les grands principes urbains (organisation de la trame viaire, traitement des espaces publics/libres...) que les porteurs de projet devront respecter. Ces OAP s'inscrivent dans la continuité du PADD qui prévoit d'« encourager les grands projets urbains, porteurs de dynamiques urbaines fortes et qui permettent à la Ville de se renouveler sur elle-même, notamment en permettant le réaménagement des hauts de Melun, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) [...] ».

2.1.4.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT RETENUES

Sur les deux secteurs de projet, les orientations visent à :

- > maintenir et renforcer les espaces végétalisés qui constituent des "poumons verts" au sein de ces quartiers,
- > développer une offre d'habitat variée (habitat collectif, intermédiaire, individuel groupé) et graduée en termes de hauteur,
- > développer les modes doux au sein des quartiers,
- > connecter les quartiers aux autres par une réorganisation du réseau viaire.

2.1.4.3 LA COHÉRENCE AVEC LE RÈGLEMENT

La traduction des OAP "Secteur de Chateaubriand" et "Secteur des Mézereaux" se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le document graphique pour assurer la réalisation de la programmation envisagée. Les sites ont été classés dans le secteur Ud permettant une mixité des logements (via les règles de volumétrie) et de nouvelles formes urbaines (les règles d'implantation étant "souples").

2.1.4.4 LES INCIDENCES DE L'OAP SUR L'ENVIRONNEMENT



THÉMATIQUES CONCERNÉES :



En imposant des gabarits de construction moins imposants que l'existant, la requalification de ces quartiers a des incidences positives sur le paysage urbain. L'introduction de matériaux et de formes contemporaines sert à l'enrichissement du tissu bâti.

L'augmentation des surfaces végétalisées et la qualité des logements nouvellement créés ont des effets bénéfiques pour la santé humaine. La restructuration des parcellaires permet de redonner de la place et de la visibilité aux espaces de nature, à recréer des porosités et à faire revenir via des supports naturels comme les concepts bâtis la biodiversité.

2.2 Les OAP Thématiques

Les OAP Thématiques s'appliquent sur des secteurs plus larges et/ou sur l'ensemble de la Ville. La Ville de Melun a fait le choix de réaliser trois OAP thématiques :

- > la première sur la thématique de la Nature en Ville,
- > la deuxième sur la thématique de la Mobilité,
- > la troisième sur la thématique de la Réhabilitation.

2.2.1 L'OAP Nature en ville

2.2.1.1 LE CONTEXTE

A l'échelle de Melun, la Trame Verte et Bleue intègre la diversité biologique remarquable et ordinaire. Elle est constituée de réservoirs de biodiversité qui correspondent à des zones riches en biodiversité (les grandes entités naturelles de la Ville- le bois de Montaigu, le parc Dubreuil...), et de corridors écologiques (certains espaces jouant à la fois un rôle de réservoir et de corridor comme la Seine et la Vallée de l'Almont). A Melun, les réservoirs de biodiversité sont relativement éloignés les uns des autres et sont peu, voire pas, connectés entre eux, en raison d'un tissu urbain dense et de l'existence de grandes infrastructures routières et ferroviaires. Les deux grands corridors (la Seine et l'Almont) sont, quant à eux, insérés au sein du tissu urbain. Au sein de ce dernier, c'est une Armature Verte Urbaine qui vient compléter la trame verte et bleue (espaces de nature en ville), en «pas japonais». Si la trame verte et bleue semble relativement facile à protéger. La densification de la ville et les nombreux programmes immobiliers doivent penser les espaces laissés libres dans le tissu (coeurs d'îlots, dents creuses...). C'est pourquoi, la Ville a souhaité élaborer une OAP thématique "Nature en Ville". Elle a pour but de maintenir des espaces verts diversifiés (bois, parcs, jardins privés, plantations d'alignement, etc.) et d'améliorer leur mise en réseau.

Cette OAP traduit plusieurs orientations du PADD dont les suivantes : "*développer la trame verte et bleue de la Ville pour renforcer les réseaux écologiques de l'agglomération, du département et de la région*", "*préserver la trame urbaine végétalisée (composée de parcs, de jardins privés, etc.), espace important de la nature en ville*", "*faire participer les espaces verts privés à la reconstitution d'une trame naturelle, en protégeant ceux ayant un intérêt pour le cadre de vie (paysage, biodiversité, bien-être...)*". Ainsi, l'OAP Nature en Ville assure la mise en oeuvre des objectifs du PADD.

2.2.1.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT RETENUES

En lien avec les éléments de contexte énoncés ci-dessus, l'OAP s'organise autour de deux grandes orientations. La première est de "protéger les trames verte, bleue et noire". Elle poursuit les objectifs de préserver, de renforcer, voire de restaurer les espaces naturels et leurs fonctionnalités, qualitativement et quantitativement. Elle demande ainsi :

- > de protéger les réservoirs de biodiversité
- > de protéger la ressource en eau
- > de restaurer la connexion Almont-Seine
- > de penser une trame noire pour la biodiversité et le cadre de vie

La seconde grande orientation est de "renforcer l'Armature Verte Urbaine". Le but est d'intégrer une considération Biodiversité dans tout projet d'aménagement, d'atténuer les changements climatiques en adaptant les modes de vie (habiter, se déplacer...), de contribuer à répondre aux enjeux énergétiques et de santé et d'offrir aux habitants un cadre de vie agréable. Ainsi, il est demandé :

- > de conserver et actualiser le patrimoine naturel
- > de créer des espaces en faveur de la biodiversité

- > d'intégrer la dimension Biodiversité dans le bâti.
- > d'intégrer la nature en ville dans les infrastructures liées à la mobilité
- > de développer des modes de gestion en faveur de la biodiversité

2.2.1.3 LA COHÉRENCE AVEC LE RÈGLEMENT

La traduction de l'OAP Nature en Ville est complémentaire aux différents outils mis en oeuvre dans le règlement : les EBC, les espaces naturels et paysagers à préserver au titre du L151-23 du code de l'urbanisme, les surfaces plantées à préserver, etc.

2.2.1.4 LES INCIDENCES DE L'OAP SUR L'ENVIRONNEMENT



THÉMATIQUES CONCERNÉES :



Les orientations visent au maintien (réservoirs de biodiversité) et à la création d'habitats écologiques (intégration dans les murs et/ou sur et/ou en bordure des toitures des gîtes pour la faune), nécessaires au maintien et au développement de la biodiversité locale. Les orientations sur les éclairages extérieurs contribuent à réduire la pollution lumineuse ce qui est positif pour certaines espèces.

La ressource en eau est protégée par plusieurs orientations : la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'inconstructibilité des abords des cours d'eau, la gestion des eaux pluviales, etc. Ces orientations concourent à une réduction de l'aléa inondation.

De manière générale, les dispositions de cette OAP concourent au développement de la végétalisation au sein du tissu urbain, favorable à l'infiltration de l'eau dans les sols. Cette végétalisation permet également de "rafraîchir" la ville dans un contexte d'épisodes caniculaires de plus en plus fréquents. Elle participe également à la création de continuités entre les espaces verts, bénéfiques au déplacement des espèces et à l'amélioration du paysage urbain.

Par ailleurs, les orientations concernant l'intégration de la biodiversité dans le bâti améliore le confort thermique pour les habitants.

2.2.2 L'OAP Mobilité

2.2.2.1 LE CONTEXTE

A la convergence d'axes routiers majeurs à l'échelle de la métropole parisienne (A5/A6) comme à l'échelle départementale et de l'agglomération, Melun bénéficie d'un bon accès profitant de multiples points d'entrées. Cependant, ce positionnement, la convergence des grands axes vers son centre-ville et l'existence de franchissements de la Seine, engendrent un trafic de véhicules motorisés important et compliquent les autres modes de déplacement. Depuis quelques années, l'Agglomération et la Ville se sont saisis de cette problématique en travaillant sur un schéma directeur des liaisons douces (depuis 2019, de nombreux chantiers ont été réalisés ou sont en cours), sur un plan local de mobilité et sur la question de la logistique urbaine décarbonnée. C'est pour anticiper au mieux l'adoption de ces plans à l'échelle de l'Agglomération et rendre possible leur traduction opérationnelle que la Ville a souhaité préfigurer à sa propre échelle dans une OAP Mobilité.

2.2.2.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT RETENUES

En lien avec les éléments de contexte énoncés ci-dessus, l'OAP s'organise autour de trois grandes orientations. La première est d'"assurer une place à tous les modes de transport". Elle poursuit les objectifs d'assurer une place pour tous les modes de déplacements en fonction des priorités liées à chaque axe, d'inciter les déplacements autres qu'en voiture individuelle au sein de la ville et de créer des solutions de stationnement visant à faciliter les déplacements vélos notamment. Elle demande ainsi :

- > de maîtriser l'impact visuel et sonore des axes du réseau primaire,
- > de susciter l'envie de découvrir la ville depuis le réseau secondaire,

- > de rendre le réseau interquartier accueillant et sécurisant,
- > d'assurer la tranquillité des secteurs desservis par le réseau interne.

La seconde grande orientation est de "développer les continuités cyclables et piétonnes". Le but est d'assurer la réalisation de continuités piétonnes et cyclables et d'améliorer le cadre de vie. Ainsi, il est demandé :

- > de conforter le réseau,
- > d'assurer la continuité des berges de Seine pour les modes doux et renforcer leur caractère paysager,
- > de créer la promenade de l'Almont.

La troisième grande orientation s'attache à "organiser la logistique du dernier kilomètre" en :

- > ciblant des lieux de regroupement de marchandises,
- > diffusant des points de retrait dans la ville,
- > travaillant, mobilisant et normalisant le parc de stationnement "livraison" existant,
- > accompagnant les commerçants dans l'appropriation des modes modernes de consommation à travers la connaissance des commodités et fonctionnalités de livraison-retraits de Melun,
- > faisant du développement des mobilités différenciées une opportunité d'une nouvelle identité commerciale du centre historique.

2.2.2.3 LA COHÉRENCE AVEC LE RÈGLEMENT

Le règlement écrit des différentes zones délimitées dans le document graphique permet l'aménagement de voies douces et l'installation de structures de stationnement. Les implantations en retrait de la voie (exemple : dans le sous-secteur Uar) anticipent la création de voies douces. Des emplacements réservés sont également délimités en faveur du développement des modes doux.

Par ailleurs, certains fonciers ont été classés dans le secteur Uz du fait de leur capacité, leur localisation afin de servir la mutualisation et le foisonnement des usages de stationnement/livraison de marchandise/retrait-dépôt d'achats

2.2.2.4 LES INCIDENCES DE L'OAP SUR L'ENVIRONNEMENT



Le développement durable guide la majorité des orientations contenues dans cette OAP thématique.

En sécurisant et en facilitant les modes doux sur l'ensemble du territoire communal, cette OAP participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, des nuisances et des pollutions et permet ainsi une amélioration de la qualité de l'air, bénéfique à celle de la santé humaine. Le développement d'un dispositif favorable aux modes doux pour la logistique du dernier kilomètre concoure également à la réduction des nuisances dans le centre-ville.

La création de parcours piéton/cycle agréable et ombragé concoure à la qualité du cadre de vie.

2.2.3 L'OAP Réhabilitation

2.2.3.1 LE CONTEXTE

Dans un territoire urbain comme celui de la Ville de Melun, l'environnement urbain et architectural est très variable en fonction des périodes d'urbanisation : un tissu bâti ancien ou non, plus ou moins dense, etc. Un projet de réhabilitation dans le centre-ville ne s'appréhendera pas de la même manière s'il se situe dans le centre-ville historique ou dans un tissu pavillonnaire plus récent. Certaines réhabilitations ont fortement transformé, estompé des particularités des bâtiments anciens, notamment dans les quartiers situés en dehors du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Ce dernier est en cours de révision et viendra préciser les dispositions de l'OAP (ainsi que celles inscrites dans le règlement écrit).

A travers cette OAP, la Ville souhaite accompagner les futurs porteurs de projet à saisir les lignes d'organisation du bâti et les vues devant guider les choix dans la conception du projet, mais également à trouver un juste équilibre entre la mémoire d'un procédé constructif et la nécessaire adaptation du bâti aux problématiques modernes de fonctionnalités et de confort.

2.2.3.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT RETENUES

Les orientations définies dans cette OAP poursuivent plusieurs objectifs :

- > valoriser, redonner une visibilité au patrimoine bâti ancien pour promouvoir un cadre urbain de qualité,
- > préserver les caractéristiques architecturales des différentes typologies de bâti ancien qui composent l'identité de Melun tout en répondant aux attentes et aux besoins des pratiques contemporaines. En ce sens, des orientations différentes sont données en fonction du lieu où l'on se trouve,
- > encourager la réversibilité et le changement d'usage de certains bâtis vétustes et/ou vacants afin de répondre aux besoins en logement, en service, en équipement et tendre vers la résilience par le réemploi des emprises construites,
- > concevoir et contribuer à l'émergence d'opérations «exemplaires» en matière d'adaptabilité aux problématiques de consommation énergétique, de confort thermique.

Les orientations imposent donc de prendre en compte le site (les implantations, le traitement des abords...) et les qualités du bâti (composition des façades, caractéristiques des toitures et des ouvertures...) sur lequel porte le projet de réhabilitation. Une orientation particulière vise à améliorer les performances énergétiques du bâti.

La Ville reste attentive aux évolutions législatives sur les obligations en matière de rénovation thermique compte-tenu des rapports en cours (dont le rapport Dexler) pour apporter une instruction juste et adaptée aux projets présentés au regard des particularités des constructions

2.2.3.3 LA COHÉRENCE AVEC LE RÈGLEMENT

La traduction de l'OAP Réhabilitation se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le document graphique à travers la délimitation des différents secteurs aux enjeux patrimoniaux différents. Les règles en matière d'aspect extérieur des constructions permettent d'encadrer les interventions sur l'existant ; l'OAP les précise.

2.2.3.4 LES INCIDENCES DE L'OAP SUR L'ENVIRONNEMENT



THÉMATIQUES CONCERNÉES :



Cette orientation s'attache à la bonne intégration des interventions sur les constructions existantes et ses abords et participe donc à la qualité du paysage urbain.

Des orientations sur les ouvertures prennent en compte les risques de surchauffe et concourent à la réduction des consommations énergétiques comme à la qualité de l'aménagement intérieur des logements.

Même si la question des matériaux n'a pas à être traitée dans un PLU, l'OAP Réhabilitation recommande l'emploi de matériaux locaux et biosourcés (chaux, chanvre, terre...), pratique s'inscrivant pleinement dans la démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé et de développement durable.



SYNTHÈSE DES INCIDENCES DES OAP SUR L'ENVIRONNEMENT

Les 6 OAP Secteurs et les 3 OAP Thématiques traduisent les orientations du PADD concernant le renforcement de la diversification des typologies d'habitat, l'évolution des modes de déplacement et la végétalisation de la Ville. Ainsi, les OAP présentent une plus-value :

> en prévoyant sur l'ensemble des futurs secteurs de projet une déminéralisation des espaces publics et privés et une végétalisation de la ville à grande échelle à travers l'OAP Thématique Nature en Ville. Les OAP comprennent des objectifs forts en matière de préservation des espaces naturels et le renforcement des espaces végétalisés au sein de la ville (via la préservation/création d'espaces verts, la limitation de l'imperméabilisation des sols...) et de protection de la ressource en eau dans l'ensemble des OAP Secteurs, objectifs concourant notamment à la création d'îlots de fraîcheur.

> en améliorant la qualité de l'air. Les orientations associées concernent principalement la réduction des déplacements automobiles passant par la mise en oeuvre de parcours de modes actifs efficaces et la requalification de certains axes majeurs pour apaiser la circulation,

> en améliorant la qualité du paysage urbain. Dans l'ensemble des OAP Secteurs et dans l'OAP Thématique Réhabilitation, la Ville a règlementé en faveur de formes urbaines et architecturales s'insérant harmonieusement dans le tissu existant.

> en améliorant les conditions des modes d'habiter. Les OAP encouragent les constructions exemplaires sur le plan environnemental ou énergétique en citant par exemple l'utilisation de matériaux biosourcés. Au-delà des mesures prises en faveur de la performance énergétique, les OAP demandent une amélioration des conditions d'habitat intérieur en travaillant sur la conception des espaces, la luminosité, etc. Toutes ces orientations ont des effets positifs sur la santé humaine.

A travers les OAP, la Ville souhaite que l'environnement soit au coeur des réflexions lors de la conception des nouveaux projets de construction et d'aménagement, à la fois en tant que composante majeure du paysage urbain que comme garants d'une biodiversité. L'ensemble des OAP Secteurs a été réfléchi autour de ce prisme, garant d'un cadre de vie agréable des melunais.

Les principales incidences négatives des OAP sur l'environnement découlent de l'urbanisation de la butte de Beauregard (elles sont inhérentes à tout projet en extension de l'enveloppe urbaine). En effet, le projet engendre une artificialisation des sols, en partie sur un réservoir de biodiversité - le bois de Beauregard -, et peut conduire à une modification des comportements de certaines espèces en raison des activités humaines. Néanmoins, l'OAP conserve une frange boisée d'une épaisseur significative pour assurer une transition harmonieuse entre les nouvelles constructions et le massif boisé.

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement est constitué de deux documents distincts :

- le document graphique (plus communément appelé plan de zonage), qui délimite les quatre zones (U, AU, A et N) et les prescriptions mises en place sur le territoire,
- le règlement écrit, qui précise pour chaque zone ou prescription, les règles d'occupation et d'utilisation du sol qui s'y appliquent.

Ces deux documents doivent permettre de mettre en oeuvre les orientations inscrites dans le PADD et doivent également trouver une cohérence et une complémentarité avec les OAP élaborées sur certains secteurs et thématiques.

Parmi les éléments qui ont guidé l'élaboration du règlement :

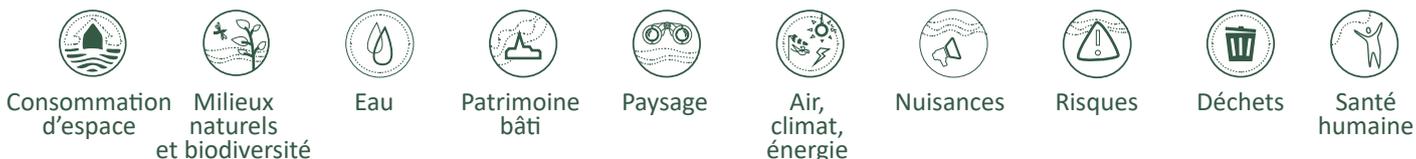
- > la prise en compte des enjeux liés à la préservation des espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue et de la nature en ville (en lien avec la démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé),
- > le nécessaire encadrement de la constructibilité en cohérence avec l'objectif en logements, le maintien d'un cadre de vie de qualité et la capacité d'accueil du territoire,
- > la prise en compte des enjeux d'optimisation du foncier et de limitation de la consommation d'espaces.

3.1 Les dispositions applicables à l'ensemble des zones

En raison de leur intérêt général, un certain nombre de règles répondant à des enjeux communs à toutes les zones (Urbaines, Agricoles, Naturelles et forestières) sont applicables à l'ensemble du territoire.

L'évaluation environnementale a guidé l'élaboration du règlement (écrit et graphique) ; en effet, l'analyse des incidences des règles envisagées (pour affirmer les incidences positives du PADD ou éviter, réduire ou compenser les incidences négatives de certaines de ses orientations) a constitué un outil d'aide à la décision.

Pour chaque règle, les incidences sur les thématiques suivantes ont été analysées :



Les thématiques concernées par des potentielles incidences de la règle sont ciblées de la manière suivante :

3.1.1 Les conditions de desserte par la voirie

3.1.1.1 LES ACCÈS

Les dispositions rappellent les principes relatifs aux exigences de sécurité publique. En ce sens, elles intègrent le fait que la multiplication des accès directs sur les voies peut être limitée.

3.1.1.2 LES VOIES DE CIRCULATION

Les dispositions visent à assurer la sécurité publique, la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères notamment. Une largeur de voie minimale de 3,50 mètres est demandée ; il s'agit d'une largeur de voie standard en milieu urbanisé permettant à la fois de répondre aux besoins des véhicules techniques et d'inciter à circuler à faible vitesse.

Les déplacements doux sont intégrés dans les dispositions réglementaires. La création d'un trottoir n'est cependant pas imposée ; en effet, dans les nouveaux aménagements, les revêtements permettent, parfois, à eux seuls, de matérialiser les emprises réservées aux circulations douces. Dans le cas de la création d'un trottoir, une largeur minimale est demandée pour faciliter les déplacements de tous les usagers hors mobilier urbain (qui peut constituer des obstacles à la circulation des Personnes à Mobilité Réduite par exemple).

Concernant l'organisation des voies, les impasses sont interdites de manière générale dans les opérations d'aménagement d'ensemble ; cette disposition a pour but de renforcer le maillage viaire et d'assurer la fluidité des différents modes de déplacement. En effet, les impasses rendent souvent difficiles les connexions entre les quartiers et allongent les temps de parcours, notamment piétons. Deux exceptions ont été intégrées :

> la création de nouvelles voies en impasse est autorisée en l'absence de solution alternative permettant l'accès routier aux terrains par un tronçon connectant deux axes de voirie existants. Cette exception permet de faciliter les petites opérations en densification ; en effet, la réalisation d'une voie traversante peut être impossible en raison de la compacité du bâti dans certains secteurs denses.

> elle peut également être autorisée si elle est prolongée par un cheminement doux. En effet, le foncier peut être plus facilement mobilisable pour un cheminement doux que pour une voie de circulation à destination des véhicules motorisés (besoins en foncier moindre, réticences des riverains...).

Dans certains secteurs comportant des OAP, la création de voies en impasse est suggérée en raison de l'absence de solution alternative permettant l'accès routier aux terrains par un tronçon connectant deux axes de voirie existants. C'est pourquoi, en préambule de ces dispositions réglementaires, il est précisé qu'une organisation différente peut être admise dans les secteurs faisant l'objet d'OAP.



Ces dispositions permettent de faciliter, voire d'inciter à la pratique des modes doux ; cela contribue à réduire la présence de la voiture au sein de la zone Urbaine, les nuisances et les émissions de gaz à effet de serre associées. De manière générale, les voies en impasse sont interdites ce qui permet de réduire les besoins en foncier et donc l'artificialisation des sols lors de la réalisation d'une nouvelle opération. Néanmoins, le règlement impose aux voies en impasse autorisées exceptionnellement d'être munies d'une aire de retournement à leur extrémité, quelle que soit leur longueur. Cette obligation aurait pu être limitée aux seules impasses de plus de 60 mètres ; le règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en Seine-et-Marne indique que « pour une distance égale ou supérieure à 60 mètres, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manoeuvre des engins du SDIS 77 » et n'oblige donc pas à la création d'aires de retournement de manière systématique. A noter que dans ce scénario, la gestion des déchets aurait du être assurée par un point d'apport commun. Le choix qui a été fait ici engendre une artificialisation des sols plus importante.

3.1.2 Les conditions de desserte par les réseaux

3.1.2.1 L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Au travers ces dispositions, le règlement assure les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable.

3.1.2.2 LA GESTION DES EAUX USÉES

A l'instar de l'alimentation en eau potable, des dispositions visent à assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux.

3.1.2.3 LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'enjeu lié à la gestion des eaux pluviales est fort sur le territoire et a été mis en exergue dans le diagnostic territorial. Les dispositions visent à limiter les rejets et les volumes dans le réseau public, en assurant une gestion de ces eaux en amont à l'échelle de chaque projet. Ainsi, il est demandé que les eaux pluviales soient en priorité infiltrées, et en dernier recours, rejetées à débit contrôlé dans le réseau public lorsqu'il existe. Plusieurs solutions intermédiaires sont par ailleurs données : stockage, évaporation, etc.

3.1.2.4 LA GESTION DE LA DÉFENSE INCENDIE

Les dispositions permettent d'assurer la sécurité des biens et des personnes face au risque incendie.

3.1.2.5 LA GESTION DES DÉCHETS

La règle exige de prévoir des espaces dédiés à la collecte des déchets au sein des bâtiments ce qui concourt à conserver un environnement bâti et paysager de qualité. Elle est également rédigée pour inciter au tri des déchets en prévoyant un dimensionnement des locaux et emplacements adaptés.

Une souplesse est accordée pour les constructions à usage de commerce et services avec l'accueil de clientèle : la mutualisation d'un local est possible dans un rayon maximum de 75 mètres. Cette règle permet tant d'éviter l'encombrement des rues commerçantes par des containers et la dégradation du paysager urbain, que de ne pas contraindre ce type d'activités à créer un local dans chaque surface, surface souvent limitée (exemple : commerce de centre-ville).

3.1.2.6 LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Le règlement écrit permet de limiter l'impact paysager des réseaux électriques dans le paysage urbain. Par ailleurs, la Ville de Melun a souhaité imposer le raccordement au réseau de chaleur urbain dans les zones de développement prioritaire pour le promouvoir, voire le développer.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Les conditions d'alimentation en eau potable et de gestion des eaux usées concourent à l'amélioration de la qualité de l'eau. En priorisant l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet ou la mise en oeuvre de mesures autres que le rejet dans le réseau, le règlement du PLU participe à la ressource en eau de manière générale (régime des rivières, qualité de l'eau), à l'instauration d'un climat agréable en ville (rafraîchissement), à la stabilité des sols (et donc à celle des bâtiments) ou encore à la diminution du ruissellement et donc de l'aléa inondation. Par ailleurs, en ayant recours au maximum au réseau de chaleur urbain, le PLU favorise le recours aux énergies renouvelables ; en effet, la chaleur distribuée est issue à plus de 50% d'énergies renouvelables (géothermie) et de récupération (usine de valorisation énergétique). Les incidences sur le paysage urbain sont également plutôt positives via les règles de gestion des déchets et des réseaux d'énergie.

3.1.3 Les infrastructures et communications numériques

Les dispositions imposent aux constructions nouvelles d'être conçues pour permettre un raccordement aux réseaux de communication numériques existants. Ces dispositions permettent l'amélioration des communications numériques, et donc le télétravail ou encore les téléservices réduisant ainsi les besoins en déplacement.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Si les besoins en déplacement peuvent être moindre du fait du développement du numérique, cette incidence positive est à relativiser au regard de l'empreinte environnementale du numérique (émissions de gaz à effet de serre...).

3.1.4 Les performances énergétiques et environnementales

Des dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales sont insérées dans le règlement écrit dans une partie distincte. La règle reprend l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation.

Il est aussi demandé la dissimulation des pompes à chaleur et des unités extérieures de climatisation pour que celles-ci ne soient pas visibles depuis le domaine public, afin de préserver la qualité du paysage urbain.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Ces dispositions ont des incidences positives sur les émissions de gaz à effet de serre et sur le paysage urbain.

3.2 Les zones urbaines

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Comme l'a montré le diagnostic territorial, la Ville de Melun est marquée par des quartiers très différents au regard des formes urbaines et architecturales qui les composent ou par les activités qui y sont proposées. Le choix a donc été fait de diviser la zone urbaine en plusieurs secteurs pour adapter le règlement à ces caractéristiques mais aussi à l'évolution souhaitée à horizon 2035. La définition des différents secteurs s'est appuyée sur plusieurs critères :

- > les formes urbaines et architecturales existantes et souhaitées dans le futur,
- > les activités et l'usage des sols à conforter,
- > la prise en compte des procédures d'aménagement en cours.

Secteurs et sous-secteurs		Description
Ua	Uaa	Centre-ville historique
	Uar	Secteur du centre-ville destiné à être requalifié
	Uag	Noyau historique autour de la gare
Ub	Uba	Extensions urbaines anciennes et denses du centre-ville historique
	Ubb	Tissu urbain autour du boulevard Chamblain et de l'avenue Thiers
Uc	Uca	Extensions urbaines composées majoritairement de maisons individuelles ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial
	Ucb	Extensions urbaines contemporaines composées majoritairement de maisons individuelles
	Ucc	Extensions urbaines sensibles d'un point de vue environnemental
Ud		Secteurs d'habitat collectif
Uw	Uw1	Secteur le plus dense de l'écoquartier Woodi à vocation mixte
	Uw2	Secteur à vocation mixte de l'écoquartier Woodi
	Uw3	Secteurs à dominante résidentielle de l'écoquartier Woodi
Uz	Uzd	Secteurs accueillant des activités économiques diverses
	Uzc	Secteurs accueillant des activités commerciales
Um		Secteurs pouvant accueillir une mixité fonctionnelle
Uh		Secteurs dédiés à l'accueil des gens du voyage
Ug		Secteur accueillant les infrastructures ferroviaires
Ue		Sites accueillant les grands équipements publics, d'État

Une délimitation qui s'appuie principalement sur les formes urbaines et architecturales existantes mais aussi souhaitées dans le futur (ex : le secteur Uar)

Une délimitation qui s'appuie sur le découpage de l'opération d'aménagement en cours

Une délimitation qui s'appuie sur les activités et usages existants ou destinés à muter (ex : le secteur Um)

3.2.1 Le secteur Ua

Le secteur Ua correspond aux noyaux historiques de la ville caractérisés par un tissu dense et des implantations à l'alignement cadrant l'espace rue. Trois sous-secteurs ont été délimités :

3.2.1.1 LE SOUS-SECTEUR Uaa



Le sous-secteur Uaa



La création du sous-secteur Uaa poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver le caractère patrimonial du centre-ville lié aux formes urbaines anciennes,
- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie du centre-ville (habitat, commerces, activités tertiaires...),
- Permettre, tout en l'encadrant, de nouvelles formes architecturales répondant aux besoins et attentes des ménages y résidant (accessibilité, luminosité...).

La délimitation du secteur Uaa s'est appuyée sur la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits et formes urbaines souhaitées dans le futur).



ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Affirmer le centre-ville comme la locomotive du territoire en assurant une diversité des fonctions en son sein [...]
- Affirmer, conforter et assurer le centre-ville comme le pôle commerçant fort et principal de Melun [...]
- Conforter la fonction administrative du centre-ville en préservant les structures et en leur permettant d'évoluer
- Maintenir des pôles d'emplois tertiaires dans le centre-ville.

3.2.1.2 LE SOUS-SECTEUR Uar



Le sous-secteur Uar

Une partie du centre-ville ancien a été classé dans un sous-secteur spécifique : Uar. Il s'agit de l'îlot traversé par le bas de la rue Saint Liesne et qui s'étend sur les franges Nord (rue Camille Flammarion) et Sud (rue Gaillardon). Comme montré dans le diagnostic, ce secteur est aujourd'hui peu valorisé : plusieurs façades sur rue sont dégradées et le traitement des voies rompt avec les espaces nouvellement qualifiés de la Place Saint Jean, des Berges de l'Almont (étroitesse des trottoirs, absence de végétalisation...). La délimitation du secteur Uar permet ainsi de répondre aux objectifs suivants :

- Permettre la création d'espaces de respiration (en limite de voie et entre les constructions) comme des espaces jardinés,
- Anticiper, à plus long terme, la requalification (intégrant notamment les modes doux) de la rue Saint-Liesne et la perspective vers les lieux nouvellement valorisés du centre ancien,
- Conforter le parc de logements dans ce secteur,
- Intégrer et faire pénétrer les espaces qualitatifs mitoyens pour réenchanter ce secteur stratégique par ses fonctions et sa localisation.



La délimitation du sous-secteur Uar s'est appuyé après l'analyse des axes le long desquels une requalification est pertinente soit :

- ① les deux côtés du bas de la rue Saint-Liesne,
- ② les deux côtés de la rue Bontemps,
- ③ le côté sud de la rue Delaunoy, où des immeubles collectifs sont présents (ce qui n'est pas le cas à l'est),
- ④ le côté est de la rue Camille Flammarion le long duquel certains immobiliers sont appelés à muter du fait de cessation d'activités connues et/ou probables,
- ⑤

l'est de la rue de Gaillardon le long de laquelle plusieurs fonciers sont amenés à muter (dans le cadre d'une convention d'intervention foncière signée avec l'EPFIF pour la copropriété du 15 Gaillardon, dans le cadre d'un périmètre de veille foncière garanti par la Ville sur le reste).

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Affirmer le centre-ville comme la locomotive du territoire (en lien avec le programme Action Coeur de Ville) [...]:
 - > en réinvestissant des secteurs ou bâtiments aujourd'hui délaissés (secteur Gaillardon, bâtiments vacants...),
 - > en portant une attention particulière au traitement des espaces publics, traitement

3.2.1.3 LE SOUS-SECTEUR Uag



Le sous-secteur Uag

La création du sous-secteur Uaa poursuit plusieurs objectifs :

- Mettre en valeur le secteur Gare, porte d'entrée sur le territoire,
- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie du secteur Gare (habitat, commerces, activités tertiaires...),
- Permettre la densification du quartier,
- Permettre la mise en oeuvre du projet de Pôle-Gare mené par Île-de-France Mobilités,
- Penser les franges et les fonctionnalités de ces espaces avec les communes proches pour assurer la visibilité des continuités fonctionnelles mais aussi les principes paysagers et de conception bâtie.

La délimitation du secteur Uag s'est appuyée sur la morphologie du tissu urbain existant (implantations et gabarits des constructions) et une analyse des espaces de densification à privilégier.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

le projet Pôle Gare doit s'accompagner d'une intensification urbaine autour de ce point d'accès à la Ville. La densification du tissu, la multiplicité des usages, la qualité architecturale des bâtiments et le traitement de l'espace public doit participer à une projection positive de l'image de la Ville.

3.2.1.4 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Destinations / Sous-destinations	Uaa	Uar	Uag
HABITATION			
Logement			
Cette sous-destination est autorisée du fait de la vocation résidentielle de ces noyaux historiques.			
Hébergement			
Des hébergements (résidence Sénior, résidence universitaire...) sont déjà présents dans ou à proximité immédiate du secteur Uar. Dans une logique de réponse aux besoins plus équilibré sur l'ensemble du territoire et tenant compte des commodités pratiques d'accès comme de desserte par les transports en commun, la Ville a souhaité y permettre uniquement les évolutions de l'existant.			
Destinations / Sous-destinations	Uaa	Uar	Uag
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail			
Cette sous-destination est autorisée afin de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces et ne pas contraindre les nouvelles implantations commerciales assurant la vie de proximité. La règle est cohérente avec les orientations du PADD suivantes : «affirmer, conforter et assumer le centre-ville comme le pôle commerçant fort et principal de Melun» et «assurer une offre commerciale de proximité dans le quartier de la gare [...]».			
Restauration			
Le diagnostic a montré un délitement de l'offre de bouche le long des axes de circulation. Pour éviter ce délitement et asseoir l'offre de restauration dans le coeur de ville et le quartier Gare, seules sont autorisées dans le secteur Uar, les évolutions de l'existant (les mêmes règles sont appliquées dans les extensions urbaines du centre-ville).			

Commerce de gros				
L'objectif est d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des noyaux historiques d'urbanisation ; cette sous-destination engendre un besoin de constructions aux volumes imposants peinant souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle. De plus, cette activité génère des problématiques liées à la circulation de poids-lourds, incompatible avec le réseau viaire étroit des noyaux d'urbanisation historiques du territoire.				
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle				
La ville a vu, ces dernières années, son tissu de commerces de proximité ou de bouche se transformer vers des locaux accueillant des activités de services (exemple : clinique dentaire, assurances, banques, etc.) n'assurant pas de manière équivalente l'animation, le lien social, la fréquentation et donc la dynamique du centre-ville. A travers le nouveau PLU, elle souhaite interdire les nouvelles implantations dans le centre-ville et y permettre uniquement une évolution de l'existant. Le quartier Gare a, quant à lui, vocation à accueillir ce type d'activités, c'est pourquoi, elles y sont autorisées.				
Hôtel				
En lien avec l'orientation du PADD qui est de « <i>renforcer l'hospitalité du territoire en visant son amélioration et sa montée en gamme, en permettant la création de nouvelles structures d'hébergement et d'hôtellerie (atypique, de charme...) dans le centre-ville</i> », la sous-destination « Hôtel » est autorisée en Uaa et Uar. « <i>La création d'un nouveau pôle tertiaire autour de la gare, tournée vers des entreprises innovantes</i> » (une des orientations du PADD) pourrait générer des besoins en hébergement hôtelier pour une clientèle d'actifs ; cette sous-destination est donc également autorisée sans condition dans le secteur Uag.				
Autres hébergements touristiques				
La Ville souhaite laisser la porte ouverte à tout projet permettant d'« <i>afficher Melun comme une destination touristique</i> ».				
Cinéma				
La sous-destination «Cinéma» est interdite dans le secteur Uar car ce dernier n'a pas vocation à accueillir ce type de structure étant donné l'implantation prochaine du nouveau cinéma en coeur de ville.				
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif.				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.				
Salles d'art et de spectacles				
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.				
Équipements sportifs				
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.				
Lieux de culte				
Melun est déjà dotée de nombreux lieux de culte c'est pourquoi seules sont autorisées les évolutions de l'existant.				
Autres équipements recevant du public				
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.				
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie				
Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle a été autorisée avec cette condition car elle recouvre les constructions artisanales comme la menuiserie par exemple. Cette possibilité est prévue en raison de la présence d'artisans au sein du tissu urbain mais aussi dans le but de conforter la mixité fonctionnelle (nouvelles implantations).				

Entrepôt	
<p>Cette sous-destination est autorisée sous réserve qu'il s'agisse d'une extension d'un entrepôt existant. L'objectif est d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des centres-villes ; ces constructions peinent souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle. L'encadrement de cette sous-destination répond également à la volonté de la Ville d'interdire les dark-stores (magasin fantômes) (dont l'implantation est privilégiée en périphérie du centre-ville).</p>	
Bureau	
<p>Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.</p>	
Centre de congrès et d'exposition	
<p>Les secteurs Uaa, Uag et Uar, par les commodités d'accès auxquels ils répondent, peuvent accueillir et sécuriser les flux cadrés de ce type d'occupation au profit aussi de la fréquentation des commerces-restaurants du centre ville, c'est pourquoi cette destination est autorisée.</p>	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
<p>Afin d'éviter toute transformation de locaux commerciaux ou de logements (et ainsi protéger la vie de proximité) en lieu de production et d'entreposage (sans accueil d'une clientèle) n'assurant pas l'animation du centre-ville (absence de lien social, opacité des façades...), la Ville a souhaité interdire cette sous-destination dans l'ensemble du secteur Ua.</p>	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
<p>Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans le centre-ville et le quartier Gare.</p>	
Exploitation forestière	
<p>Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans le centre-ville et le quartier Gare.</p>	

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

> Implantation des constructions

La règle générale est la suivante :

Sous-secteurs	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Uaa	<ul style="list-style-type: none"> - Si construction en retrait : en continuité de la façade voisine - Dans les autres cas : à l'alignement de la voie 	<ul style="list-style-type: none"> - sur les deux limites latérales

<p>Uaa</p>	<p>JUSTIFICATION(S) : La règle générale permet de préserver les spécificités urbaines des tissus anciens, à savoir un front bâti continu. L'obligation de s'implanter en retrait si une construction voisine est en retrait traduit la volonté de la Ville de ménager une respiration dans le tissu urbain dense en bordure des axes et ainsi à terme que des espaces végétalisés y prennent place.</p>	
<p>Uar</p>	<p>- En retrait avec un min. de 2,50 m</p>	<p>- En limite(s) ou en retrait. Si retrait : H/2 et 3 mètres min.</p>
<p>JUSTIFICATION(S) : Dans le secteur Uar, la règle générale concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises a pour objectif de permettre à long terme des élargissements de voie pour faciliter les déplacements doux et accueillir des plantations («rafraîchir» la ville). Les règles par rapport aux limites séparatives sont souples pour favoriser la mise en oeuvre de nouveaux projets dans le cadre de la requalification de ce secteur du centre-ville.</p>		
<p>Uag</p>	<p>- Dans la continuité des constructions contiguës</p>	<p>- sur au moins une des limites latérales - Si retrait : retrait H/2 avec 3 mètres min.</p>
<p>JUSTIFICATION(S) : La règle générale permet de respecter la trame originelle et tendre au confortement de celle-ci.</p>		

Les exceptions pour les trois sous-secteurs sont les suivantes :

	EXCEPTION(S)	JUSTIFICATION(S)
<p>Uaa</p>	<p>- lorsque les OAP prévoient d'autres dispositions,</p>	<p>Cette exception permet la mise en oeuvre de projets déjà encadrés par les OAP.</p>
<p>Uar Uag</p>	<p>- lorsque le premier rang est construit sous certaines conditions (distance entre les bâtiments = H ; retrait par rapport aux limites séparatives de H/2 avec un min. de 3 mètres ; H = R+1+c ou R+2 dans la limite de 11 mètres),</p>	<p>L'objectif de cette exception est de permettre une densification en profondeur dans des secteurs propices (centre-ville, gare), tout en l'encadrant strictement (hauteur limitée, retrait par rapport aux limites).</p>

Uaa
Uar
Uag

<p>> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, création d'une cour intérieure, etc.),</p>	<p>Ces exceptions sont cohérentes avec les orientations du PADD : «mettre en scène des fenêtres paysagères [...]», «mettre en valeur les monuments structurants à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant (réfection d'espace public, opération de logement offrant une vue sur un bâtiment remarquable, etc.)». L'objectif est de prendre en compte l'environnement bâti et paysager dans lequel l'opération s'inscrit.</p>
<p>> lorsqu'une implantation différente permet de souligner une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public,</p>	
<p>> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant.</p>	<p>Cette exception permet l'évolution de l'existant.</p>
<p>> dans le cas de piscines non couvertes.</p>	<p>Cette exception encadre de manière plus souple l'implantation des piscines.</p>
<p>> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public. Dans le cas d'annexes de moins de 20 m², non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non règlementée.</p>	<p>Cette exception permet de ne pas contraindre les annexes, aux volumes souvent limités (abris de jardin...).</p>

> Volumétrie

La règle générale est la suivante :

Sous-secteurs	HAUTEUR	
	<p>- Hauteur du bâti contigu, dans la limite de R+4+C ou R+5, dans la limite de 21 mètres. - Respect des hauteurs d'égouts et de faîtage</p>	<p>R+4+C ou R+5</p> <p>21 mètres</p> <p>R+4c 21 m</p> <p>R+5 18 m</p>

Uaa

JUSTIFICATION(S) : Le centre-ville est caractérisé par des hauteurs très disparates. L'objectif de cette règle est donc que les nouvelles constructions s'adaptent aux bâtiments voisins et s'intègrent ainsi harmonieusement dans l'environnement bâti existant. La hauteur maximale a été fixée au regard des hauteurs les plus hautes constatées dans le centre-ville. Le respect des hauteurs d'égouts et faîtage permet de conforter les continuités et une lecture fluide du paysage urbain.



Sous-secteurs	HAUTEUR	
<p>Uar</p>	<p>- Hauteur du bâti contigu, dans la limite de R+3+C ou R+4, dans la limite de 18 mètres.</p>	<p>R+3+C ou R+4</p> <p>18 mètres</p> <p>R+3+c 18 m</p> <p>R+4 15 m</p>
<p>Uag</p>	<p>- R+5+C ou R+6, dans la limite de 28 mètres.</p>	<p>R+5+C ou R+6</p> <p>28 mètres</p> <p>R+6 28 m</p>
<p>Uaa Uar Uag</p>	<p>EXCEPTION(S)</p>	<p>JUSTIFICATION(S)</p>

JUSTIFICATION(S) : L'objectif de cette règle est d'intégrer les nouvelles opérations dans l'environnement bâti qui existe. La hauteur maximale a été définie par rapport à celles pouvant être observées dans ce secteur.



JUSTIFICATION(S) : Le quartier Gare est amené à évoluer (en lien avec le projet Pôle Gare) ; sa densification est verticale doit être rendue possible (étant donné que les emprises au sol sont déjà importantes). Cette hauteur a également été définie pour permettre la création du nouveau Parc de Stationnement Régional (PSR) au sud de la gare. Les dispositions prises confortent également la mise en compatibilité du document d'urbanisme récemment institué au profit de l'aménagement du PEM et qui a fait l'objet d'une DUP.



Les exceptions pour les trois sous-secteurs sont les suivantes :

Sous-secteurs	EXCEPTION(S)	JUSTIFICATION(S)
<p>Uaa Uar Uag</p>	<p>- Dans le cas d'une construction s'insérant dans un ensemble bâti cohérent, sa hauteur pourra être imposée, afin de respecter un alignement des corniches avec les bâtiments contigus.</p>	<p>Cette règle permet à la collectivité de mieux traiter les particularités très présentes sur ces secteurs de chaque composition urbaine pour empêcher qu'une règle générale soit génératrice d'une destruction anarchique du tissu urbain.</p>

**Uaa
Uar
Uag**

- Pour les constructions localisées en limite avec d'autres zones ou secteurs du PLU : épandage avec les constructions voisines des autres secteurs demandés :

> être inférieure à la hauteur max. des constructions implantées dans le secteur Ua,

> s'inscrire entre la hauteur des constructions de la zone Ua et les hauteurs des constructions de la zone voisine.

> dans une bande de 15 mètres entre la limite de la zone Ua et celle de la zone voisine, la construction ne pourra dépasser d'un étage la hauteur de la construction la plus proche de la zone voisine, hors annexe.

Cette règle a pour objectif d'assurer des transitions harmonieuses entre les différents types de tissu composant le territoire de Melun. Les hauteurs sont effet très disparates d'un quartier à un autre, d'une zone du PLU à une autre ; la Ville souhaite encadrer les transitions d'échelle en imposant un épandage progressif des hauteurs. Cette règle permet aussi d'engager des réflexions sur les usages et les typologies, les formes urbaines et les modes d'habiter.

- En second rang, hauteur maximale : R+1+C ou R+2 dans la limite de 11 mètres

L'objectif de cette exception est de permettre une densification en profondeur dans des secteurs propices (centre-ville, gare), tout en l'encadrant strictement (hauteur limitée, retrait par rapport aux limites).

- Pour les annexes, la hauteur max. : 3,50 mètres

Les annexes répondent à d'autres logiques de hauteur c'est pourquoi une règle spécifique a été rédigée.

3.2.2 Le secteur Ub

Le secteur Ub correspond aux extensions urbaines historiques des noyaux anciens caractérisées par un tissu dense composé à la fois d'habitat collectif et individuel. Les implantations sont en léger retrait par rapport à la voie laissant les espaces jardinés privatifs investir le paysage urbain. Deux sous-secteurs ont été délimités :

3.2.2.1 LE SOUS-SECTEUR Uba

La création du sous-secteur Uba poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les caractéristiques urbaines de ces «poches» de transition entre le tissu urbain dense du centre-ville et les extensions urbaines plus récentes plus «lâches»,

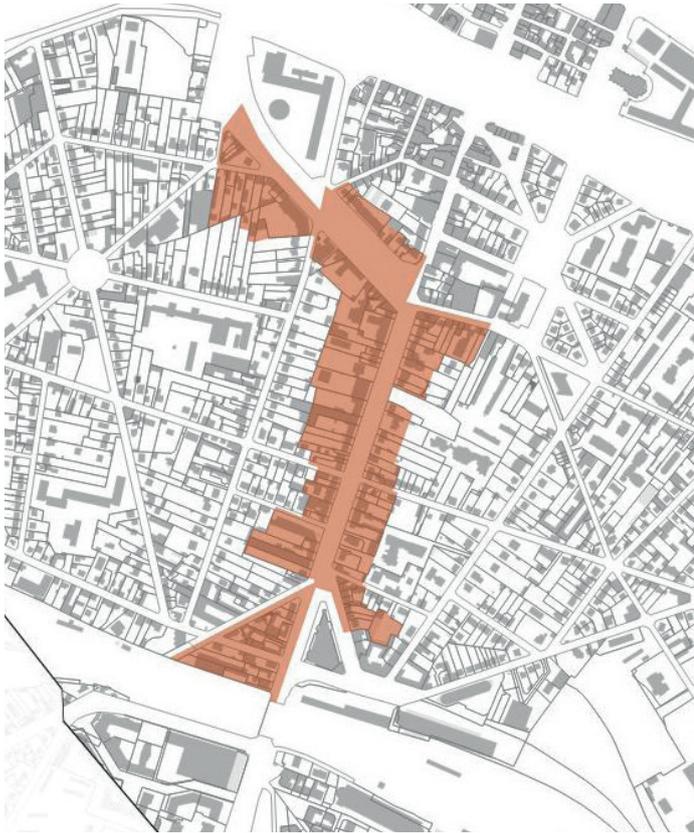
- Encadrer la densification de ces secteurs en raison de leurs richesses architecturales.

La délimitation du secteur Uba s'est appuyée sur la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits).



Le sous-secteur Uba

3.2.2.2 LE SOUS-SECTEUR Ubb



Le sous-secteur Ubb



ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Réenchanter la place Chamblain pour pérenniser l'attractivité des locaux économiques existants
- Repenser le rôle du boulevard Chamblain et de l'avenue Thiers via [...] la visibilité du patrimoine architecturale le long de cet axe .

La création du sous-secteur Ubb poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les formes urbaines et architecturales le long de cet axe majeur de la ville,
- Assurer une insertion harmonieuse des nouvelles opérations dans ce tissu et avec les quartiers limitrophes moins denses,
- Encadrer le développement commercial le long de cet axe.

Comme pour le sous-secteur Uba, la délimitation du sous-secteur Ubb s'est appuyée sur la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits).



3.2.2.3 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Destinations / Sous-destinations	Uba	Ubb
HABITATION		
Logement		
Cette sous-destination est autorisée du fait de la vocation résidentielle de ces sous-secteurs.		
Hébergement		
Ces secteurs permettent, par la proximité des infrastructures (facilitant les logistiques nécessaires au fonctionnement spécifique de ces hébergements), ce type d'occupation.		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		
Cette sous-destination est interdite en Uba dans le but de préserver l'activité commerciale dans le centre-ville et éviter un délitement de l'offre dans les quartiers périphériques. Il s'agit de consolider un noyau dur d'activités économiquement viables et solides servant de locomotive et éviter la vacance et l'exploitation commerciale de courte durée. Cet objectif est également poursuivi en Ubb où seules sont autorisées les évolutions des commerces existants.		

Restauration		
Pour concentrer l'offre de restauration dans les secteurs stratégiques (centre-ville, pôle Gare et l'interface entre les deux) et en lien avec le flux du TZen2, la sous-destination Restauration est uniquement autorisée dans le sous-secteur Ubb.		
Commerce de gros		
Cette sous-destination engendre un besoin de constructions aux volumes imposants peinant souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle c'est pourquoi elle est interdite dans l'ensemble du secteur Ub. De plus, l'avenue Thiers faisant l'objet d'investissements lourds pour en apaiser les usages, il est logique de le protéger d'un nouveau trafic invasif.		
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		
Ces secteurs facilement accessibles et bien desservis sont propices à accueillir ce type d'occupation.		
Hôtel		
En lien avec les orientations du PADD, la Ville souhaite privilégier le centre-ville pour l'implantation d'hôtel c'est pourquoi cette sous-destination est interdite en Uba. L'axe Boulevard Chamblain-avenue Thiers constitue un axe majeur entre le centre-ville et le quartier Gare ; du fait de ce positionnement stratégique, l'implantation d'hôtels y est autorisée.		
Autres hébergements touristiques		
Le secteur Ub n'a pas vocation à accueillir ce type d'occupation.		
Cinéma		
La sous-destination «Cinéma» a été volontairement retiré dans le secteur Ub en lien avec l'implantation prochaine du nouveau cinéma en coeur de ville. La dimension de la Ville ne justifie pas de deux équipements similaires, aussi il s'agit de ne pas créer d'offre concurrentielle mais bien de réanimer le centre ancien.		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif.		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.		
Salles d'art et de spectacles		
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.		
Équipements sportifs		
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.		
Lieux de culte		
Avec des contraintes fortes d'accueil et de fonctionnement liées à la présence de la pénétrante et le transport en site propre, le secteur Ub n'est pas propice à l'accueil de nouveaux lieux de culte.		
Autres équipements recevant du public		
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie		
Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle a été autorisée avec cette condition car elle recouvre les constructions artisanales comme la menuiserie par exemple. Cette possibilité est prévue en raison de la présence d'artisans au sein du tissu urbain mais aussi dans le but de conforter la mixité fonctionnelle (nouvelles implantations).		
Entrepôt		
Cette sous-destination est interdite dans l'ensemble du secteur Ub pour éviter la dégradation de la structure urbaine historique (ces constructions peinent souvent à s'y intégrer). L'encadrement strict de cette sous-destination répond également à la volonté de la Ville d'interdire les dark-stores sur une artère fortement fréquentée et qui doit conservée une image animée sur les façades qui servent le regard des passants.		

Bureau	
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de la proximité de ce... importants déjà existants le long de l'avenue Thiers (DGFIP...) du Boulevard Chamblain (bureaux du Département) et sur les axes parallèles avec la présence de la Cité Administrative, Tour Galliéni, Hotel du Département...	
Centre de congrès et d'exposition	
Le secteur Uba n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipements c'est pourquoi cette sous-destination est interdite.	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Afin d'éviter toute transformation de locaux commerciaux ou de logements (et ainsi protéger la vie de proximité) en lieu de production et d'entreposage (sans accueil d'une clientèle) n'assurant pas l'animation du centre-ville (absence de lien social, opacité des façades...), la Ville a souhaité interdire cette sous-destination dans l'ensemble du secteur Uba.	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ce secteur.	
Exploitation forestière	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ce secteur.	

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

> Implantation des constructions

Dans le sous-secteur Uba, la règle générale est la suivante :

Sous-secteurs	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Uba	- Dans la continuité des constructions contigües.	- sur au moins une des limites latérales - Si retrait : retrait H/2 avec 3 mètres min.
	JUSTIFICATION(S) : Les retraits par rapport à la voie sont très différents d'une parcelle à une autre dans le sous-secteur Uba. Pour ne pas banaliser le paysage urbain avec une règle stricte d'ordonnancement, le choix a été fait de rédiger une règle qui s'attache à l'environnement autour de la parcelle concernée par le projet.	

Les exceptions pour le sous-secteur Uba sont les suivantes :

	EXCEPTION(S)	JUSTIFICATION(S)
Uba	- lorsque les OAP prévoient d'autres dispositions,	Cette exception permet la mise en oeuvre de projets déjà encadrés par les OAP.
	- lorsque le premier rang est construit sous certaines conditions (distance entre les bâtiments = H ; retrait par rapport aux limites séparatives de H/2 avec un min. de 3 mètres ; H = R+1+c ou R+2 dans la limite de 11 mètres),	L'objectif de cette exception est de permettre une densification en profondeur dans des secteurs proches du centre-ville, tout en l'encadrant strictement (hauteur limitée, retrait par rapport aux limites) pour préserver le cadre de vie.

Uba	> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, création d'une cour intérieure, etc.),	Ces exceptions sont cohérentes avec les orientations du PADD : «mettre en scène des fenêtres paysagères [...]», «mettre en valeur les monuments structurants à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant (réfection d'espace public, opération de logement offrant une vue sur un bâtiment remarquable, etc.)». L'objectif est de prendre en compte l'environnement bâti et paysager dans lequel l'opération s'inscrit.
	> lorsqu'une implantation différente permet de souligner une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public,	
	> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant.	Cette exception permet l'évolution de l'existant sans rompre avec la forme architecturale originelle de la construction.
	> dans le cas de piscines non couvertes.	Cette exception encadre de manière plus souple l'implantation des piscines.
	> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public. Dans le cas d'annexes de moins de 20 m ² , non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non réglementée.	Cette exception permet de ne pas contraindre les annexes, aux volumes souvent limités (abris de jardin...).

Dans le sous-secteur Ubb, la règle générale est la suivante :

Sous-secteurs	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Ubb	- Dans la continuité des constructions contigües avec un retrait d'au moins 4 mètres.	- sur les deux limites séparatives.
	<p>JUSTIFICATION(S) : L'avenue Thiers est caractérisée par un alignement strict des constructions implantées avec un retrait identique. Les parties privées de cours et de jardins, à l'avant des constructions, est une composante du paysage urbain qui marque le regard. Ces implantations doivent être confortées et travaillées pour rejoindre l'axe de circulation du boulevard Chamblain qui est tenu par une implantation du bâti en alignement frontal. Pour préserver les lignes horizontales du paysage (à la fois créées par les alignements d'arbres, le front bâti et le traitement des limites entre espace privé et voie), il est demandé la construction d'une clôture en limite de voie en cas de retrait.</p>	

Les exceptions pour le sous-secteur Ubb sont les suivantes :

	EXCEPTION(S)	JUSTIFICATION(S)
Ubb	- lorsque les OAP prévoient d'autres dispositions,	Cette exception permet la mise en oeuvre de projets déjà encadrés par les OAP.
	- dans une bande comprise entre 0 et 40 mètres, lorsque le premier rang est construit sous certaines conditions (distance entre les bâtiments = H ; retrait par rapport aux limites séparatives de H/2 avec un min. de 3 mètres ; hauteur limitée),	L'objectif de cette exception est de permettre un traitement qualitatif des parties arrières de certains fonciers particulièrement profonds et qui forment un espace "tampon" avec le tissu pavillonnaire. Les hauteurs limitées, le retrait obligatoire doivent contribuer à préserver des vues les résidents et conforter le réseau de jardins, de coeurs d'ilots favorable à la circulation de la biodiversité.
	- Au-delà de 40 mètres, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des annexes.	Plusieurs raisons expliquent ce choix : - la difficulté d'accès aux arrières des parcelles, - la volonté de créer un véritable espace de respiration entre le tissu très dense du secteur et les quartiers voisins caractérisés par un tissu beaucoup plus « lâche ».
	> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, création d'une cour intérieure, etc.),	Ces exceptions sont cohérentes avec les orientations du PADD : «mettre en scène des fenêtres paysagères [...]», «mettre en valeur les monuments structurants à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant (réfection d'espace public, opération de logement offrant une vue sur un bâtiment remarquable, etc.)». L'objectif est de prendre en compte l'environnement bâti et paysager dans lequel l'opération s'inscrit.
	> lorsqu'une implantation différente permet de souligner une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public,	
	> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant.	Cette exception permet l'évolution de l'existant.
	> dans le cas de piscines non couvertes.	Cette exception encadre de manière plus souple l'implantation des piscines.
	> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public. Dans le cas d'annexes de moins de 20 m ² , non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non règlementée.	Cette exception permet de ne pas contraindre les annexes, aux volumes souvent limités (abris de jardin...).

> Volumétrie

Dans le secteur Uba, la règle générale est la suivante :

Sous-secteurs	HAUTEUR
Uba	- Hauteur du bâti contigu
	JUSTIFICATION(S) : Le secteur Uba est caractérisé par des hauteurs très disparates (maisons de maître, maisons de ville...). L'objectif de cette règle est donc que les nouvelles constructions s'adaptent aux bâtiments voisins et s'intègrent ainsi harmonieusement dans l'environnement bâti existant.

Les exceptions sont les suivantes :

Sous-secteurs	EXCEPTION(S)	JUSTIFICATION(S)
	Lorsqu'aucune construction contigües n'existe : la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2+C ou R+3 dans la limite de 14 mètres maximum.	L'objectif est de prendre en compte les potentiels effets des remembrements qui peuvent contribuer à dégager un foncier important et venir perturber la logique d'épannelage.
Uba	- En second rang, hauteur max. : R+1+C ou R+2 dans la limite de 11 mètres.	L'objectif de cette exception est de permettre une densification en profondeur dans des secteurs propices (proches du centre-ville) tout en l'encadrant strictement (hauteur limitée, retrait par rapport aux limites) pour préserver la qualité du cadre de vie.
	- Pour les annexes, la hauteur max. : 3,50 mètres	Les annexes répondent à d'autres logiques de hauteur c'est pourquoi une règle spécifique a été rédigée.

Dans le secteur Ubb, la règle générale est la suivante :

Sous-secteurs	HAUTEUR	
Ubb	<ul style="list-style-type: none"> - Dans une bande de 0 à 20 mètres : R+3+C ou R+4 dans la limite de 18 mètres max. - Entre 20 et 40 mètres : R+1+C ou R+2 dans la limite de 11 mètres. - Au-delà de 40 mètres, pour les annexes : 3,5 mètres. 	<p>JUSTIFICATION(S) : A travers cette règle, la Ville souhaite éviter l'implantation perpendiculairement à la voie de bâtiments aux volumes imposants et donc en rupture avec le tissu environnant (de l'avenue et des quartiers limitrophes). Associée aux règles d'implantation, cette disposition traduit la volonté des élus de créer un véritable espace de respiration entre le tissu très dense du secteur et l'habitat pavillonnaire située à l'arrière.</p>

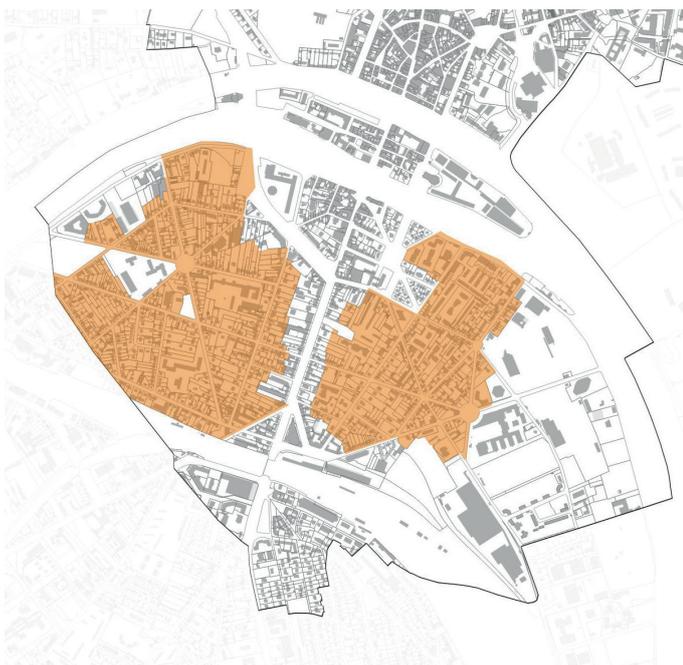
Les exceptions sont les suivantes :

Ubb	<p>- Pour les constructions localisées en limite avec d'autres zones ou secteurs du PLU : épandage avec les constructions voisines des autres secteurs demandés :</p> <ul style="list-style-type: none"> > être inférieure à la hauteur max. des constructions implantées dans le secteur Ub, > s'inscrire entre la hauteur des constructions de la zone Ub et les hauteurs des constructions de la zone voisine. > dans une bande de 15 mètres entre la limite de la zone Ub et celle de la zone voisine, la construction ne pourra dépasser d'un étage la hauteur de la construction la plus proche de la zone voisine, hors annexe. 	<p>Cette règle a pour objectif d'assurer des transitions harmonieuses entre les différents types de tissu composant le territoire de Melun. Les hauteurs sont effet très disparates d'un quartier à un autre, d'une zone du PLU à une autre ; la Ville souhaite encadrer les transitions d'échelle en imposant un épandage progressif des hauteurs. Cette règle permet aussi d'engager des réflexions sur les usages et les typologies, les formes urbaines et les modes d'habiter.</p>
	<p>- Pour les annexes, la hauteur max. : 3,50 mètres</p>	<p>Les annexes répondent à d'autres logiques de hauteur c'est pourquoi une règle spécifique a été rédigée.</p>

3.2.3 Le secteur Uc

Le secteur Uc correspond aux extensions urbaines composées majoritairement de maisons individuelles et de petits collectifs. Avec des implantations en retrait par rapport aux limites, des emprises au sol relativement faibles, le tissu urbain caractérisant le secteur Uc est plus « lâche » que dans les secteurs Ua et Ub. Trois sous-secteurs ont été délimités :

3.2.3.1 LE SOUS-SECTEUR Uca



Le sous-secteur Uca

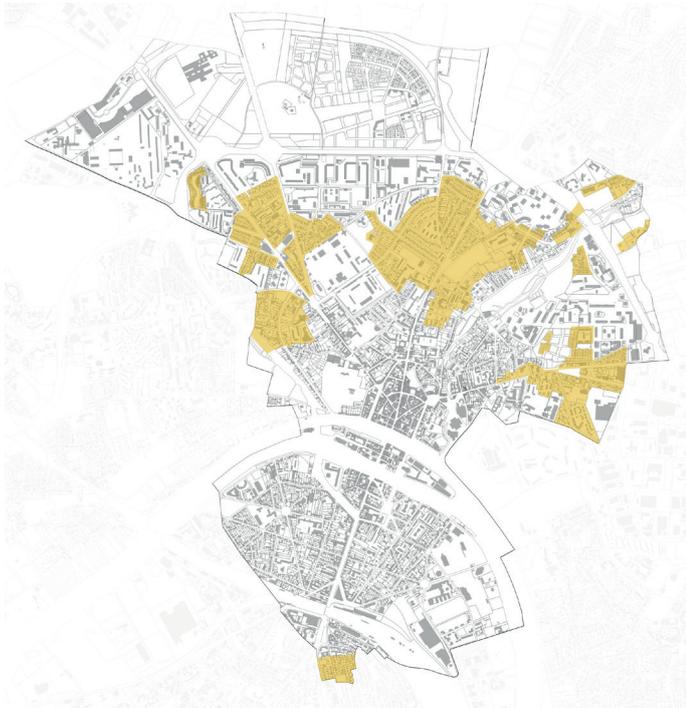
Le sous-secteur Uca correspond aux quartiers situés de part et d'autre de l'avenue Thiers, caractérisés par de grandes maisons individuelles anciennes (type meulières) associées à des jardins arborés. L'objectif de la délimitation de ce secteur est de conserver ce parc de maisons individuelles d'intérêt patrimonial et son couvert végétal. La délimitation du secteur Uca s'est appuyée sur la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits). Certains bâtiments ne répondent pas à la logique d'implantation générale ont été intégrés dans le secteur (exemple dans le quartier à l'est de l'avenue Thiers où des collectifs sont venus s'implanter dans les années 90 et rompent avec les formes architecturales traditionnelles).



ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Préserver les caractéristiques des tissus urbains (respect des implantations originelles, préservation des jardins...) et les codes architecturaux, notamment des compositions d'ensemble témoignant de l'histoire urbaine du territoire.
- Préserver certains secteurs pavillonnaires de toutes mutations vers de l'habitat collectif

3.2.3.2 LE SOUS-SECTEUR Ucb



Le sous-secteur Ucb

Le sous-secteur Ucb est constitué d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial (présence de meulrières par exemple), objet d'une forte pression foncière et immobilière de constructions plus récentes, les projets récents ont le plus souvent suivi des logiques d'implantation en rupture avec le tissu historique. Les objectifs de la délimitation de ce secteur est de retrouver une cohérence et une identité du tissu urbain en portant une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions dans cet environnement bâti (gabarits, aspect extérieur...). Des transitions harmonieuses doivent être assurées.



Au regard de l'hétérogénéité des formes urbaines et architecturales caractérisant ces espaces, la délimitation de ce sous-secteur s'est appuyée sur la volonté des élus d'en préserver l'occupation au profit de l'accueil d'une population mixte en proposant des formes nouvelles d'habitat intermédiaire et des formes plus traditionnelles d'habitat individuel.



ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Dans les quartiers d'habitat mixte :
 - > Empêcher la mutation de l'ensemble du quartier vers de l'habitat collectif et locatif
 - > Organiser des transitions plus harmonieuses entre les différentes typologies de construction en privilégiant les volumes « à taille humaine » (limiter la hauteur, l'emprise au sol...)

3.2.3.3 LE SOUS-SECTEUR Ucc

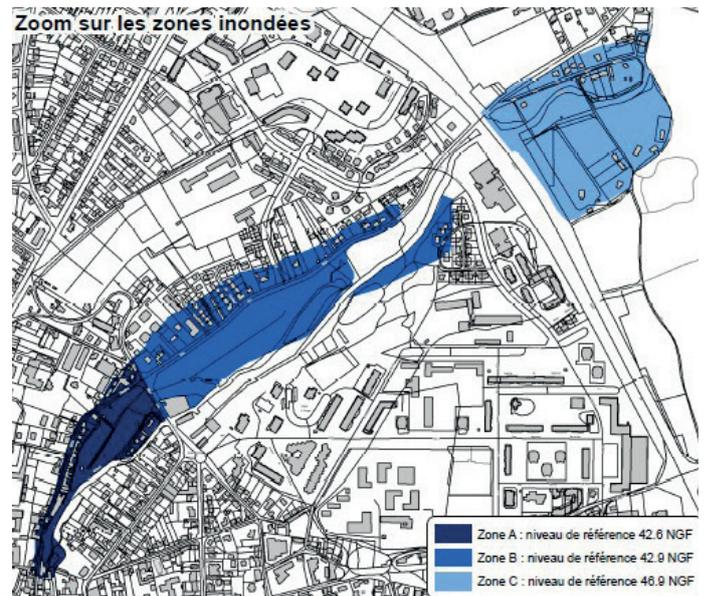


Le sous-secteur Ucc

L'objectif recherché à travers la création du sous-secteur Ucc est de réduire l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation.

La délimitation du secteur Ucc a été réalisée sur la base du plan inondation et a été étendue aux parcelles à enjeu fort, bordant la vallée, en matière d'imperméabilisation des sols.

Le sous-secteur Ucc correspondant au tissu urbain bordant la vallée de l'Almont. Ce secteur est soumis à un risque inondation identifié dans le plan d'inondation réalisé par la Ville au titre des pouvoirs de Police du Maire compte-tenu de l'absence de PPRi sur ce secteur. Plusieurs épisodes d'inondation sont enregistrés, les plus récents étant ceux de 2016 et 2018. L'arrêté du 14 février 2018 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour les inondations et coulées de boue du 15 janvier au 5 février 2018 en témoigne.



Extrait du plan inondation

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Prévenir le risque inondation en préservant les espaces naturels aux abords de la Seine et de l'Almont d'aménagements qui feraient obstacle au libre écoulement des eaux et à son infiltration dans les sols.
- Interdire ou limiter les nouvelles constructions (à l'exception de projets relevant de l'attrait économique, d'équipements) dans les secteurs concernés par un risque (présence d'argile, zones inondables, etc.) au profit d'aménagement public paysager.

3.2.3.4 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Destinations / Sous-destinations	Uca	Ucb	Ucc
HABITATION			
Logement			
Cette sous-destination est autorisée du fait de la vocation résidentielle de ces sous-secteurs.			
Hébergement			
Ces secteurs peuvent accueillir ce type d'occupation. Toutefois, le secteur Ucc doit être considéré de façon plus particulière du fait de certains risques et de sols potentiellement nécessaires à la préservation des zones humides.			

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

Artisanat et commerce de détail

Afin d'éviter le délitement de l'offre commerciale dans les quartiers périphériques, seules sont autorisées les évolutions des commerces existants dans l'ensemble du secteur Uc.

Restauration

Compte tenu de la situation géographique particulière, seules sont autorisées dans le secteur Uc, les évolutions de l'existant.

Commerce de gros

Cette activité n'est pas compatible avec la vocation résidentielle du secteur Uc (trafic de poids-lourds, besoins en foncier/immobilier importants...).

Activités de services avec l'accueil d'une clientèle

Ces secteurs peuvent accueillir ce type d'occupation.

Hôtel

En lien avec les orientations du PADD, la Ville souhaite privilégier le centre-ville pour l'implantation d'hôtel c'est pourquoi cette sous-destination est interdite dans l'ensemble du secteur Uc.

Autres hébergements touristiques

Le secteur Uc n'a pas vocation à accueillir ce type d'occupation.

Cinéma

La sous-destination «Cinéma» est interdite dans le secteur Uc, le nouveau cinéma trouvant sa place en coeur de ville (éviter toute concurrence avec la périphérie).

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Cette sous-destination est autorisée sans condition car elle répond à des besoins de vie de proximité (équipements scolaires dans chaque quartier, etc.).

Salles d'art et de spectacles

Cette sous-destination est autorisée pour servir des projets de type "tiers lieux" et/ou d'accompagner des concepts innovants permettant de répondre à de nouvelles attentes au plus près des habitants.

Équipements sportifs

Cette sous-destination est autorisée sans condition car elle répond à des besoins de vie de proximité.

Lieux de culte

Le secteur Uc n'a pas vocation à accueillir de nouveaux lieux de culte ; ceux existants sont confortés

Autres équipements recevant du public

Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie

Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle a été autorisée avec cette condition car elle recouvre les constructions artisanales comme la menuiserie par exemple. Cette possibilité est prévue en raison de la présence d'artisans au sein du tissu urbain mais aussi dans le but de permettre une diversification de l'économie locale.

Entrepôt			
Cette sous-destination est interdite dans l'ensemble du secteur Uc pour éviter la dégradation de la structure urbaine historique (ces constructions peinent souvent à s'y intégrer). L'encadrement strict de cette sous-destination répond également à la volonté de la Ville d'interdire les dark-stores (dont l'implantation est privilégiée en périphérie du centre-ville).			
Bureau			
Cette sous-destination n'est pas incompatible avec l'organisation des tissus et peut répondre à des polarités (petites-moyennes) d'emplois au plus près des actifs et résidents de la commune.			
Centre de congrès et d'exposition			
Le secteur Uc n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipements.			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Afin d'éviter toute transformation de locaux commerciaux ou de logements (et ainsi protéger la vie de proximité) en lieu de production et d'entreposage (sans accueil d'une clientèle), la Ville a souhaité interdire cette sous-destination dans l'ensemble du secteur Uc.			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole			
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ce secteur.			
Exploitation forestière			
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ce secteur.			

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

> Implantation des constructions

Dans les secteurs Uca et Ucb, la règle générale est la suivante :

Sous-secteurs	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Uca	- Dans la continuité des constructions contigües.	- en limites ou en retrait. - Si retrait : retrait H/2 avec 3 mètres min.
	<p>JUSTIFICATION(S) : Les retraits par rapport à la voie sont très différents d'une parcelle à une autre dans le sous-secteur Uca. Pour ne pas banaliser le paysage urbain avec une règle stricte d'ordonnancement et préserver une continuité des espaces jardinés, le choix a été fait de rédiger une règle qui s'attache à l'environnement autour de la parcelle concernée par le projet. L'implantation en limites latérales est autorisée permettant une densification mesurée de ce secteur.</p>	

Sous-secteurs	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	PAR RAPPO
	- En recul d'au moins 4 mètres	- en limites ou en retrait. - Si retrait : retrait H/2 avec 3 mètres min.
Ucb		
	<p>JUSTIFICATION(S) : La Ville souhaite permettre une densification de ce sous-secteur sans pour autant faire abstraction de l'environnement bâti existant. C'est pourquoi, l'implantation par rapport à la voie est encadré par un retrait (éviter la création d'un front bâti) mais est laissée libre par rapport aux limites latérales. Il s'agit également d'encourager la création d'une identité propre au secteur à travers un renouveau dans l'architecture et les projets servant de liens avec les parties anciennes (secteurs Ua et Ub) ou modernes du territoire (secteur Ud).</p>	

Les exceptions sont les suivantes :

Sous-secteurs	EXCEPTION(S)	JUSTIFICATION(S)
Uca Ucb	- Dans une bande de 0 à 25 mètres, lorsqu'un premier rang existe : implantation en retrait par rapport à toutes les limites (retrait de H/2 avec un min. de 3 mètres), à une distance égale à H.	L'objectif de cette exception est de préserver le cadre de vie des habitations existantes.
	- Au-delà de 25 mètres lorsqu'un premier rang existe: pas de nouvelles constructions sauf annexes.	
	- lorsque les OAP prévoient d'autres dispositions,	Cette exception permet la mise en oeuvre de projets déjà encadrés par les OAP.
	- lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, création d'une cour intérieure, etc.), En cas de forte déclivité > lorsqu'une implantation différente permet de souligner une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public,	Ces exceptions sont cohérentes avec les orientations du PADD : «mettre en scène des fenêtres paysagères [...]», «mettre en valeur les monuments structurants à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant (réfection d'espace public, opération de logement offrant une vue sur un bâtiment remarquable, etc.». L'objectif est de prendre en compte l'environnement bâti et paysager dans lequel l'opération s'inscrit.
	> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant.	Cette exception permet l'évolution de l'existant.
	> dans le cas de piscines non couvertes.	Cette exception encadre de manière plus souple l'implantation des piscines.

> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public. Dans le cas d'annexes de moins de 20 m², non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non règlementée.

Cette exception permet de ne pas contraindre les annexes, aux volumes souvent limités (abris de jardin...).

Dans le secteur Ucc, la règle générale est la suivante :

Sous-secteurs	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Ucc	- Dans la continuité des constructions contigües ou si retrait : au moins 4 mètres.	- Sur au moins une des limites - Si retrait : retrait H/2 avec 3 mètres min.
<p>JUSTIFICATION(S) : Les retraits par rapport à la voie sont très différents d'une parcelle à une autre dans le sous-secteur Ucc. La majorité des constructions existantes en Ucc sont implantées sur au moins une des limites séparatives ; la règle permet de conforter cette logique. Elle va également dans le sens d'une optimisation des surfaces de jardin sur des parcelles souvent étroites (l'implantation en milieu de parcelle n'est alors pas pertinente).</p>		

Les exceptions sont les suivantes :

Sous-secteurs	EXCEPTION(S)	JUSTIFICATION(S)
Ucc	- Lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est interdite,	L'objectif de cette exception est de limiter la densification du secteur Ucc en raison de l'existence du risque inondation.
	- lorsque les OAP prévoient d'autres dispositions,	Cette exception permet la mise en oeuvre de projets déjà encadrés par les OAP.
	- lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, création d'une cour intérieure, etc.), En cas de forte déclivité	Ces exceptions sont cohérentes avec les orientations du PADD : «mettre en scène des fenêtres paysagères [...]», «mettre en valeur les monuments structurants à l'occasion d'opérations ou d'aménagements permettant (réfection d'espace public, opération de logement offrant une vue sur un bâtiment remarquable, etc.». L'objectif est de prendre en compte l'environnement bâti et paysager dans lequel l'opération s'inscrit.
	> lorsqu'une implantation différente permet de souligner une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public, > pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant.	Cette exception permet l'évolution de l'existant.

Ucc	> dans le cas de piscines non couvertes.	Cette exception encadre de manière plus souple l'implantation des piscines.
	> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public. Dans le cas d'annexes de moins de 20 m ² , non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non règlementée.	Cette exception permet de ne pas contraindre les annexes, aux volumes souvent limités (abris de jardin...).

> Volumétrie

Dans les sous-secteurs Uca et Ucb, la règle générale est la suivante :

Sous-secteurs	HAUTEUR	
	> lorsqu'aucune construction contigüe n'existe, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2+C ou R+3 dans la limite de 14 mètres maximum.	L'objectif est de prendre en compte les potentiels effets des remembrements qui peuvent contribuer à dégager un foncier important et venir perturber la logique d'épannelage.
	<ul style="list-style-type: none"> - Epannelage avec les constructions contiguës (être inférieure ou égale à la hauteur max. des constructions contiguës (hors annexes), s'inscrire entre la hauteur la plus haute et la hauteur la plus basse des constructions contiguës), - Dans une bande de 15 mètres entre la limite de l'emprise foncière du projet et celle de la construction la plus basse contigüe, hauteur supérieur d'un étage max. de plus que la construction la plus basse. 	
Uca Ucb	<p>JUSTIFICATION(S) : Les sous-secteurs Uca et Ucb étant caractérisés par des hauteurs très hétérogènes d'une parcelle à une autre, cette règle a pour objectif d'assurer des transitions harmonieuses entre les unités foncières (par exemple, le long d'une même rue). La Ville souhaite encadrer les transitions d'échelle en imposant un épannelage progressif des hauteurs en cohérence avec les orientations du PADD : «<i>préserver certains secteurs pavillonnaires de toutes mutations vers de l'habitat collectif</i>», «<i>empêcher la mutation de l'ensemble des quartiers d'habitat mixte vers de l'habitat collectif et locatif</i>», «<i>organiser des transitions plus harmonieuses entre les différentes typologies de construction en privilégiant des volumes</i> » à taille humaine » (limiter la hauteur, l'emprise au sol...). Cette règle permet aussi d'engager des réflexions sur les usages et les typologies, les formes urbaines et les modes d'habiter.</p>	

Des exceptions ont été rédigées pour les cas suivants :

	- Pour les annexes, la hauteur max. : 3,50 mètres	Les annexes répondent à d'autres logiques de hauteur c'est pourquoi une règle spécifique a été rédigée.
--	---	---

Dans les sous-secteurs Ucc, la règle générale est la suivante :

Ucc	<ul style="list-style-type: none"> - Max R+1+C ou R+2 (11 mètres max.) - RDC habitable au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues. 	<p>R+1+C ou R+2</p> <p>11 mètres</p> <p>R+1+c 9 m</p> <p>R+2 9 m</p>
-----	--	--

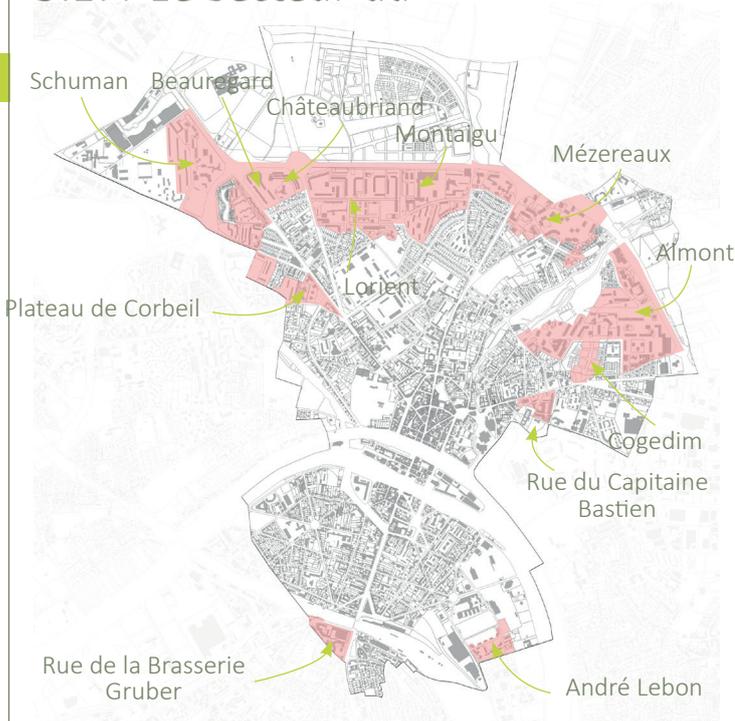
JUSTIFICATION(S) : L'objectif de cette règle est de limiter la construction dans un secteur où la désimperméabilisation des sols est poursuivie. Limiter la hauteur contraint la création d'habitat collectif, souvent «gourmand» en emprise au sol.



Les exceptions sont les suivantes :

Ucc	- Lorsque la construction fait preuve d'exemplarité énergétique, dépassement autorisé de 2,5 mètres.	Cette règle permet d'inciter les porteurs de projet à des projets innovants en terme de performances énergétiques.
	- Pour les annexes, la hauteur max. : 3,50 mètres	Les annexes répondent à d'autres logiques de hauteur c'est pourquoi une règle spécifique a été rédigée.

3.2.4 Le secteur ud



Le secteur Ud

Le secteur Ud correspond aux secteurs d’habitat collectif. Il s’agit d’une zone regroupant souvent plusieurs fonctions urbaines : habitat, services, équipements et activités économiques. Une des caractéristiques principales de ce secteur est la hauteur importante des constructions. Le territoire de Melun est contrasté en matière de mixité; l’existence de vastes secteurs concentrant une part de logements sociaux importante en témoigne. A travers la création du secteur Ud, la collectivité souhaite améliorer qualitativement l’offre et permettre une diversification de la typologie des constructions (en lien avec le NPNRU notamment).



ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Dans les quartiers d’habitat collectif :
 - > Poursuivre l’amélioration du parc de logements collectifs qu’il soit public ou privé
 - > Diversifier l’offre en logements en matière de typologie (petits collectifs, logements intermédiaires...) et de statut d’occupation (locataires, propriétaires...)
 - > Renforcer l’offre en logement abordable, notamment pour les primo-accédants

JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Destinations / Sous-destinations	Ud
HABITATION	
Logement	
Cette sous-destination est autorisée du fait de la vocation résidentielle de ces sous-secteurs.	
Hébergement	
Ces secteurs peuvent accueillir ce type d’occupation.	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Afin d’éviter le délitement de l’offre commerciale dans les quartiers périphériques, seules sont autorisées les évolutions des commerces existants dans l’ensemble du secteur Ud. Il s’agit également d’encourager la rencontre des habitants des différents quartiers dans la polarité commerçante et animée du centre-ville pour faire naître une cohésion de territoire (lien social).	

Restauration	
En interdisant la restauration dans ces quartiers périphériques, la Ville espère concentrer l'offre en centre-ville et participer ainsi à sa dynamisation.	
Commerce de gros	
Cette activité n'est pas compatible avec la vocation résidentielle du secteur Ud (trafic de poids-lourds, besoins en foncier/immobilier importants...).	
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
Ces secteurs sont propices à accueillir ce type d'occupation.	
Hôtel	
En lien avec les orientations du PADD, la Ville souhaite privilégier le centre-ville pour l'implantation d'hôtel, cependant, un hôtel existe déjà dans le secteur Ud, l'évolution de l'existant est donc autorisée.	
Autres hébergements touristiques	
Le secteur Ud n'a pas vocation à accueillir ce type d'occupation.	
Cinéma	
La sous-destination «Cinéma» est interdite dans le secteur Ud car ce dernier n'a pas vocation à accueillir ce type de structure étant donné l'implantation prochaine du nouveau cinéma en coeur de ville (éviter toute concurrence avec la périphérie).	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif.	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Cette sous-destination est autorisée sans condition car elle répond à des besoins de vie de proximité (équipements scolaires dans chaque quartier, etc.).	
Salles d'art et de spectacles	
Cette sous-destination est autorisée sans condition afin de permettre, s'il y a lieu, la présence de grands équipements sur l'ensemble du territoire (et non pas que dans un secteur spécifique).	
Équipements sportifs	
Cette sous-destination est autorisée sans condition car elle répond à des besoins de vie de proximité.	
Lieux de culte	
Melun est déjà dotée de nombreux lieux de culte c'est pourquoi seules sont autorisées les évolutions de l'existant.	
Autres équipements recevant du public	
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle a été autorisée avec cette condition car elle recouvre les constructions artisanales comme la menuiserie par exemple. Cette possibilité est prévue en raison de la présence d'artisans au sein du tissu urbain mais aussi dans le but de permettre une diversification de l'économie locale.	
Entrepôt	
L'encadrement strict de cette sous-destination répond également à la volonté de la Ville d'encadrer strictement les dark-stores.	
Bureau	
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de la proximité de ces secteurs avec des pôles d'emplois importants.	

Centre de congrès et d'exposition	
Le secteur Ud n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipements c'est pourquoi cette sous-destination est interdite.	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Afin d'éviter toute transformation de locaux commerciaux ou de logements (et ainsi protéger la vie de proximité) en lieu de production et d'entreposage (sans accueil d'une clientèle), la Ville a souhaité interdire cette sous-destination dans l'ensemble du secteur Ud.	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ce secteur.	
Exploitation forestière	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ce secteur.	

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

> Implantation des constructions

La règle générale est la suivante :

Secteur	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Ud	- En limite ou en retrait. - Si retrait : H/2 et 3m min	- En limite ou en retrait. - Si retrait : H/2 et 3m min
	JUSTIFICATION(S) : Les règles ont été définies pour ne pas contraindre les projets de renouvellement urbain et répondre aux logiques d'aménagement définis aux Plans Guides élaborés par les partenaires du NPNRU de Melun.	

Les exceptions sont les suivantes :

Secteur	EXCEPTION(S)	JUSTIFICATION(S)
Ud	- Le long du futur boulevard urbain : recul de 8 mètres	Cette règle a été définie en lien avec le projet à la fois pour protéger les habitants de l'exposition au bruit mais aussi permettre une épaisseur paysagère satisfaisante.
	- lorsque les OAP prévoient d'autres dispositions,	Cette exception permet la mise en oeuvre de projets déjà encadrés par les OAP.
	> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant.	Cette exception permet l'évolution de l'existant.
	> dans le cas de piscines non couvertes.	Cette exception encadre de manière plus souple l'implantation des piscines.
	> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public. Dans le cas d'annexes de moins de 20 m ² , non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non règlementée.	Cette exception permet de ne pas contraindre les annexes, aux volumes souvent limités (abris de jardin...).

> Volumétrie

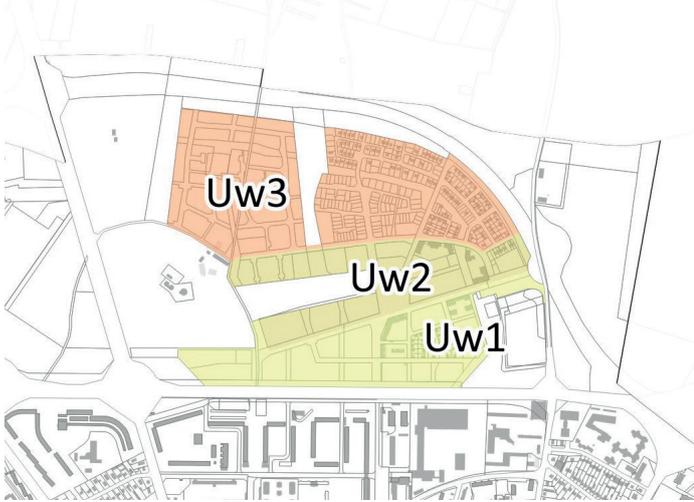
Dans le secteur Ud, la règle générale en matière de hauteur est la suivante :

Sous-secteurs	HAUTEUR	
<p>Ud</p>	<p>- R+3+C ou R+4, dans la limite de 18 mètres max.</p>	<p>R+3+C ou R+4</p> <p>18 mètres</p>  <p>R+3+c 18 m</p> <p>R+4 15 m</p>
<p>JUSTIFICATION(S) : L'objectif est de permettre les nouveaux projets en lien avec l'existant et les projets de renouvellement urbain.</p>		

Des exceptions ont été rédigées pour les cas suivants :

<p>- Pour les constructions localisées en limite avec d'autres zones ou secteurs du PLU : épandage avec les constructions voisines des autres secteurs demandés :</p> <ul style="list-style-type: none"> > être inférieure à la hauteur max. des constructions implantées dans le secteur Ud, > s'inscrire entre la hauteur des constructions de la zone Ud et les hauteurs des constructions de la zone voisine. > dans une bande de 15 mètres entre la limite de la zone Ud et celle de la zone voisine, la construction ne pourra dépasser d'un étage la hauteur de la construction la plus proche de la zone voisine, hors annexe. 	<p>Cette règle a pour objectif d'assurer des transitions harmonieuses entre les différents types de tissu composant le territoire de Melun. Les hauteurs sont effet très disparates d'un quartier à un autre, d'une zone du PLU à une autre ; la Ville souhaite encadrer les transitions d'échelle en imposant un épandage progressif des hauteurs. Cette règle permet aussi d'engager des réflexions sur les usages et les typologies, les formes urbaines et les modes d'habiter.</p>	
<p>- Pour les annexes, la hauteur max. : 3,50 mètres</p>		<p>Les annexes répondent à d'autres logiques de hauteur c'est pourquoi une règle spécifique a été rédigée.</p>

3.2.5 Le secteur Uw



Le secteur Uw

La concession des terrains fait l'objet d'un cahier des charges qui fixe des prescriptions en matière de surface de plancher à créer, de prescriptions techniques, urbaines et architecturales. C'est sur la base de ce cahier des charges et des dispositions du PLU actuellement en vigueur que sont justifiées l'ensemble des dispositions associées au secteur Uw.

Le secteur Uw correspond à l'emprise du projet de l'écoquartier Woodi. En lien avec le PLU de 2013 modifié en 2018 pour prendre en compte l'évolution du projet avec la prise en compte de l'avenant n°2 au Traité de Concession, le secteur Uw a été divisé en trois sous-secteurs :

- > le secteur Uw1 qui correspond au secteur le plus dense de l'écoquartier à vocation mixte,
- > le secteur Uw2 qui correspond au secteur à vocation mixte,
- > le secteur Uw3 correspondant aux secteurs à dominante résidentielle.



Uw1

Uw2

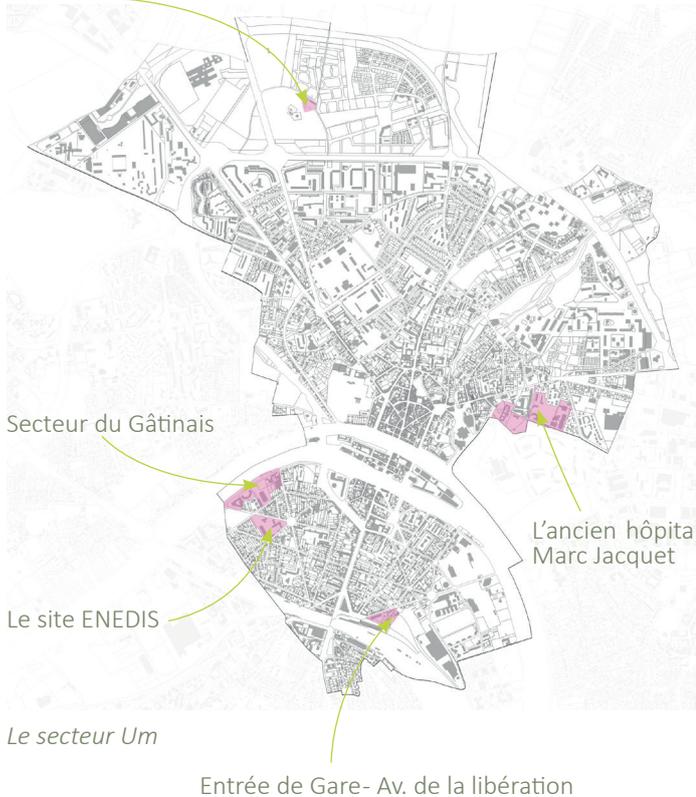
Uw3

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Finaliser la programmation prévue dans le cadre de l'écoquartier Woodi par la création d'une offre nouvelle d'environ 1680 logements sur la période 2024-2035.

3.2.6 Le secteur Um

La ferme de Montaigu



Ce secteur correspond à des espaces accueillant ou pouvant accueillir (suite à des opérations de renouvellement urbain) différentes fonctions (habitat, équipements...). L'objectif est d'anticiper les besoins et encadrer au mieux le devenir de certains sites dont la mutation est inévitable à court, moyen ou long termes.

La délimitation s'appuie sur l'emprise des sites (ENEDIS, ancien hôpital, ferme de Montaigu...) mais également sur l'occupation actuelle des sols (exemple pour le secteur du Gâtinais).

A noter qu'au-delà du classement dans un secteur Um, certains de ces sites font également l'objet d'autres dispositions :

- Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) a été instauré sur le secteur du Gâtinais,
- Des périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mis en oeuvre sur les sites ENEDIS et de l'ancien hôpital.



ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Anticiper les mutations de certains sites aux abords de la Seine :
 - > Le secteur du Gâtinais : accueillant aujourd'hui des usages mixtes, les mutations de certaines emprises peuvent être l'occasion de recréer du lien entre le quai Hippolyte Rossignol et le quartier résidentiel Saint-Ambroise [...]
- Encourager les grands projets urbains, notamment [...] en maîtrisant le devenir de certains sites emblématiques et grands consommateurs de foncier (exemples : l'ancien hôpital Marc Jacquet, site ENEDIS, Point P...)

JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Destinations / Sous-destinations	Um
HABITATION	
Logement	
Cette sous-destination est autorisée pour répondre aux objectifs du PADD en matière de construction de logements.	
Hébergement	
Ces secteurs sont propices à accueillir ce type d'occupation.	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
La Ville ne souhaite pas la création de nouveaux pôles commerçants c'est pourquoi cette sous-destination est interdite.	
Restauration	
La Ville souhaite que l'offre de restauration se concentre et se consolide sur le centre-ville sur la période couverte par le PLU 2023-2035.	

Commerce de gros	
Cette activité n'est pas compatible avec la volonté de profiter de la requalification des ces fonciers au profit d'un apaisement des usages de déplacements, de restauration de continuités écologiques et de porosités pour la biodiversité.	
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
Ces secteurs sont propices à accueillir ce type d'occupation.	
Hôtel	
Si la Ville souhaite privilégier le centre-ville pour la création d'hôtel, le positionnement (en bordure de Seine, à proximité de la gare, du centre-ville) et le cadre dans lequel s'inscrivent ces sites (bien calibrés en termes de périmètre) peuvent être propices à l'hébergement hôtelier, c'est pourquoi la sous-destination est autorisée.	
Autres hébergements touristiques	
Le secteur Um n'a pas vocation à accueillir ce type d'occupation.	
Cinéma	
La sous-destination «Cinéma» est interdite dans le secteur Um car ce dernier n'a pas vocation à accueillir ce type de structure étant donné l'implantation prochaine du nouveau cinéma en coeur de ville (éviter toute concurrence avec la périphérie).	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif.	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Cette sous-destination est autorisée sans condition car elle répond à des besoins de vie de proximité (équipements scolaires dans chaque quartier, etc.).	
Salles d'art et de spectacles	
Cette sous-destination est autorisée sans condition afin de permettre, s'il y a lieu, la présence de grands équipements sur l'ensemble du territoire (et non pas que dans un secteur spécifique).	
Équipements sportifs	
Cette sous-destination est autorisée sans condition car elle répond à des besoins de vie de proximité.	
Lieux de culte	
Le secteur Um n'a pas vocation à accueillir de nouveaux lieux de culte.	
Autres équipements recevant du public	
Cette sous-destination est autorisée sans condition car elle peut répondre à des besoins de vie de proximité.	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle a été autorisée avec cette condition car elle recouvre les constructions artisanales comme la menuiserie par exemple. Cette possibilité est prévue car elle peut permettre une diversification de l'économie locale.	
Entrepôt	
L'encadrement strict de cette sous-destination répond également à la volonté de la Ville d'interdire les dark-stores (dont l'implantation est privilégiée en périphérie du centre-ville).	
Bureau	
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de la proximité de ces secteurs avec des pôles d'emplois importants.	
Centre de congrès et d'exposition	
Le secteur Um n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipements c'est pourquoi cette sous-destination est interdite.	

Cuisine dédiée à la vente en ligne
Comme la sous-destination «Commerce et artisanat de détail», les dark-kitchens sont interdites.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE
Exploitation agricole
A travers son PADD, la Ville de Melun a affiché sa volonté de «réfléchir à la mise en place d'une agriculture urbaine»; ces sites (particulièrement la ferme de Montaigu) peuvent être propices à des projets de type ferme pédagogique, locaux de transformation de matières premières, etc. C'est pourquoi la sous-destination «Exploitation agricole» est autorisée.
Exploitation forestière
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ce secteur.

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

> Implantation des constructions

La règle générale est la suivante :

Secteur	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Um	- En limite ou en retrait. - Si retrait : H/2 et 3m min	- En limite ou en retrait. - Si retrait : H/2 et 3m min
	JUSTIFICATION(S) : Les règles ont été définies pour ne pas contraindre les projets qui doivent servir des aménagements sur de vastes espaces dans des tissus déjà constitués tout en assurant une réécriture architecturale et une régénération des fonctions urbaines.	

Les exceptions sont les suivantes :

Secteur	EXCEPTION(S)	JUSTIFICATION(S)
Um	- lorsque les OAP prévoient d'autres dispositions,	Cette exception permet la mise en oeuvre de projets déjà encadrés par les OAP.
	> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant.	Cette exception permet l'évolution de l'existant.
	> dans le cas de piscines non couvertes.	Cette exception encadre de manière plus souple l'implantation des piscines.
	> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public. Dans le cas d'annexes de moins de 20 m ² , non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non réglementée.	Cette exception permet de ne pas contraindre les annexes, aux volumes souvent limités (abris de jardin...).

> **Volumétrie**

Dans le secteur Um, la règle générale en matière de hauteur est la suivante :

Sous-secteurs	HAUTEUR	
<p>Um</p> <p>- R+2+C ou R+3, dans la limite de 14 mètres max.</p>		<p>R+2+C ou R+3</p> <p>14 mètres</p> <p>R+2+c 14 m R+3 12 m R+2+c 12 m</p> <p>JUSTIFICATION(S) : L'objectif est de permettre les nouveaux projets tout en assurant leur intégration dans l'environnement bâti existant.</p>

Des exceptions ont été rédigées pour les cas suivants :

Um	- Lorsque la construction fait preuve d'exemplarité énergétique, dépassement autorisé sans création d'un niveau supplémentaire	Cette règle permet d'inciter les porteurs de projet à des projets innovants en terme de performances énergétiques.
Um	- Si la hauteur des bâtiments contigus est plus importante, la hauteur pourra être égale à la leur	Cette règle permet de s'adapter à l'environnement bâti existant proche et assurer ainsi des transitions harmonieuses.
Um	- Pour les annexes, la hauteur max. : 3,50 mètres	Les annexes répondent à d'autres logiques de hauteur c'est pourquoi une règle spécifique a été rédigée.

3.2.7 Le secteur Uz

Ce secteur correspond aux espaces déjà urbanisés dédiés aux activités économiques. Deux sous-secteurs ont été délimités :

3.2.7.1 LE SOUS-SECTEUR UzD



ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Conforter l'économie tertiaire liée au statut de Ville-Préfecture
- Offrir des solutions foncières et immobilières adaptées aux besoins de nouvelles entreprises [...]
- Conforter le Santé Pôle [...] en engageant un aménagement d'ensemble de la butte de Beauregard



Les sous-secteurs Uzd

Le sous-secteur Uzd correspond à des secteurs disséminés sur l'ensemble du territoire accueillant des activités économiques diverses : industrie, bureau, etc. Plusieurs objectifs sont recherchés par la création de ce sous-secteur :

- Orienter le développement économique dans des secteurs dédiés, de manière à limiter les nuisances dans les espaces à dominante d'habitat,
- Maintenir des activités économiques sur le territoire de Melun et éviter la mutation de certains sites économiques vers de l'habitat.

Les périmètres des sous-secteurs Uzd ont été définis à partir de l'emprise actuelle des constructions et des espaces aménagés, de la configuration des lieux et des capacités d'évolution. Une exception a été faite pour le secteur de la Butte de Beauregard dont une grande partie est encore non artificialisée. La délimitation s'est appuyée sur les études menées par la SPL Melun Val de Seine Aménagement (mandatée par la Ville) de programmation et de conception urbaine (en 2021).

3.2.7.2 LE SOUS-SECTEUR Uzc



Les sous-secteurs Uzc

Le sous-secteur Uzc correspond à des pôles commerçants proposant des biens de consommation (équipements de la personne, de la maison, bricolage, supérettes) qui sont utiles et adaptés au panier moyen de la population qu'il est nécessaire de conforter. Plusieurs objectifs sont recherchés par la création de ce sous-secteur :

- Respecter l'équilibre entre l'offre commerciale situées dans le centre-ville et les plus grands commerces implantés en périphérie,
- Flécher l'implantation de nouveaux commerces dans ces secteurs privilégiés.

Les périmètres des sous-secteurs Uzc ont été définis à partir des occupations des sols actuelles et souhaitées dans le futur.

Les quatre pôles commerçants classés en Uzc sont les suivants :

- la zone commerciale du Champ de foire,
- le secteur Avenue du Général Patton (LIDL, CARGLASS...),
- le secteur Gaillardon (les halles, Carrefour Market...),
- le secteur de la route de Nangis.

3.2.7.3 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Destinations / Sous-destinations	Uzd	Uzc
HABITATION		
Logement		
Cette sous-destination est autorisée uniquement sous certaines conditions permettant les logements de nécessaire à l'activité. L'objectif est d'encadrer strictement le logement dans ces espaces qui n'ont pas vocation à accueillir des résidents (risques, nuisances, etc.). Quelques habitations sont présentes en Uzd ; les évolutions de l'existant sont donc également autorisées.		
Hébergement		
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans des secteurs d'activités économiques.		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		
Seuls les grands commerces (déployant plus de 300 m ² de surface de plancher) sont autorisés en Uzc afin d'éviter l'implantation de petits commerces pouvant concurrencer ceux du centre-ville. Le sous-secteur Uzd n'a, quant à lui, pas vocation à accueillir de petits commerces, c'est pourquoi seuls les show-rooms, les magasins d'usine notamment sont autorisés.		
Restauration		
Une offre de restauration dans les secteurs d'activités répond aux besoins des actifs c'est pourquoi cette sous-destination y est autorisée.		
Commerce de gros		
Cette activité peut s'implanter dans les sites d'activités.		
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle		
Afin d'éviter l'implantation de ce type d'activités dans des secteurs périphériques, cette sous-destination est interdite.		
Hôtel		
En lien avec les orientations du PADD, la Ville souhaite privilégier le centre-ville pour l'implantation d'hôtel c'est pourquoi cette sous-destination est interdite dans l'ensemble du secteur Uz.		
Autres hébergements touristiques		
Le secteur Uz n'a pas vocation à accueillir ce type d'occupation.		
Cinéma		
La sous-destination «Cinéma» est interdite dans le secteur Uz étant donné l'implantation prochaine du nouveau cinéma en coeur de ville (éviter toute concurrence avec la périphérie).		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
La Ville souhaite éviter toute mutation des locaux commerciaux vers une autre activité c'est pourquoi elle est interdite dans le sous-secteur Uzc.		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif.		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		

Le sous-secteur Uzc n'a pas vocation à accueillir ce type d'occupation. Dans le sous-secteur Uzd, la sous-destination est autorisée car ce type d'occupation y existe déjà et est compatible avec les activités tertiaires présentes.		
Salles d'art et de spectacles		
Le secteur Uz n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipement.		
Équipements sportifs		
Le secteur Uz n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipement.		
Lieux de culte		
Le secteur Uz n'a pas vocation à accueillir des lieux de culte.		
Autres équipements recevant du public		
Le secteur Uz n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipement.		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie		
Le secteur Uz est propice à l'implantation d'entreprises industrielles.		
Entrepôt		
Le secteur Uz est propice à l'implantation d'entrepôts.		
Bureau		
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison du caractère du sous-secteur Uzd. En revanche, elle est interdite en Uzc pour éviter une mutation des espaces commerciaux importants vers d'autres usages et limiter le recours aux véhicules pour les achats du quotidien y compris non alimentaires en jouant sur la facilité et la proximité de commerces dotés d'une offre large.		
Centre de congrès et d'exposition		
Le sous-secteur Uzc n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipements c'est pourquoi cette sous-destination est interdite.		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		
La Ville cible le secteur Uz comme le seul sur le territoire pouvant accueillir ce type d'activité.		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole		
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ce secteur.		
Exploitation forestière		
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ce secteur.		

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

> Implantation des constructions

La règle générale est la suivante :

Sous-secteurs	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Uzd Uzc	- Retrait d'au moins la hauteur divisée par 2 avec un min. de 5 mètres.	- Retrait d'au moins la hauteur divisée par 2 avec un min. de 5 mètres.
	JUSTIFICATION(S) : La règle générale a été rédigée pour assurer une cohérence urbaine à l'échelle des sites existants et la sécurité.	

Les exceptions sont les suivantes :

Sous-secteur	EXCEPTION(S)	JUSTIFICATION(S)
Uzd Uzc	- pour un local accessoire ou une installation technique,	Cette exception permet de prendre en compte les éléments techniques pouvant être créés dans le cadre d'un bâtiment d'activités.
	- si la géométrie de la parcelle le nécessite,	Cette exception permet de ne pas empêcher l'urbanisation d'une parcelle du fait de son étroitesse par exemple.
	- si des dispositions sont prises pour ne pas créer de nuisances et risques supplémentaires.	Cette exception apporte une souplesse à la règle générale, à mettre en oeuvre au cas par cas.

> Volumétrie

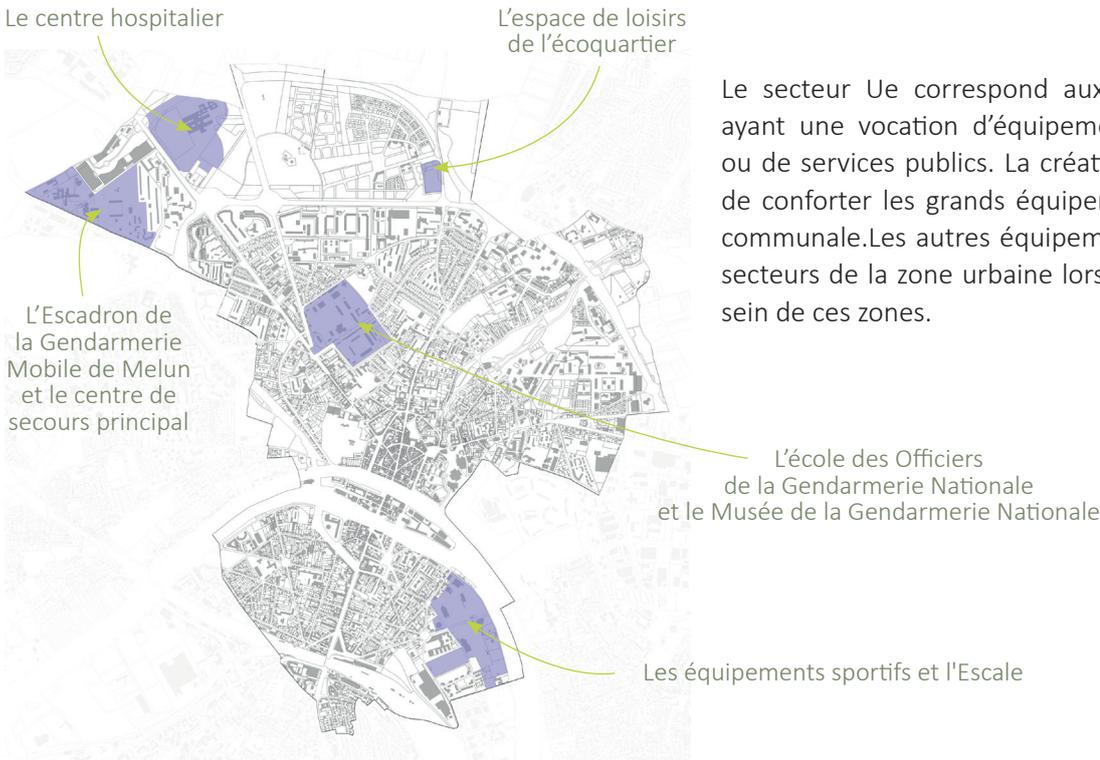
Dans le secteur Uz, la règle générale en matière de hauteur est la suivante :

Sous-secteurs	HAUTEUR	JUSTIFICATION(S)
Uzd Uzc	- 15 mètres	Il s'agit d'assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions déjà existantes.

Des exceptions ont été rédigées pour les cas suivants :

Uzd Uzc	- Lorsque la construction fait preuve d'exemplarité énergétique, dépassement autorisé de 2,5 mètres,	Cette règle permet d'inciter les porteurs de projet à des projets innovants en terme de performances énergétiques.
	- Pour les extensions des constructions : hauteur égale ou inférieure au volume principal,	Cette règle permet une insertion du volume bâti ajouté dans le volume existant.
	- Pour des exigences fonctionnelles, techniques, de sécurité ou de défense,	Cette exception a été rédigée pour répondre aux cas particuliers.
	- Pour les silos.	Cette exception a été rédigée pour répondre aux cas particuliers (exemples : près de Serenicar et Cooper).

3.2.8 Le secteur Ue



Les secteurs Ue

La délimitation s'appuie sur les emprises foncières occupées par les équipements concernés.



ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

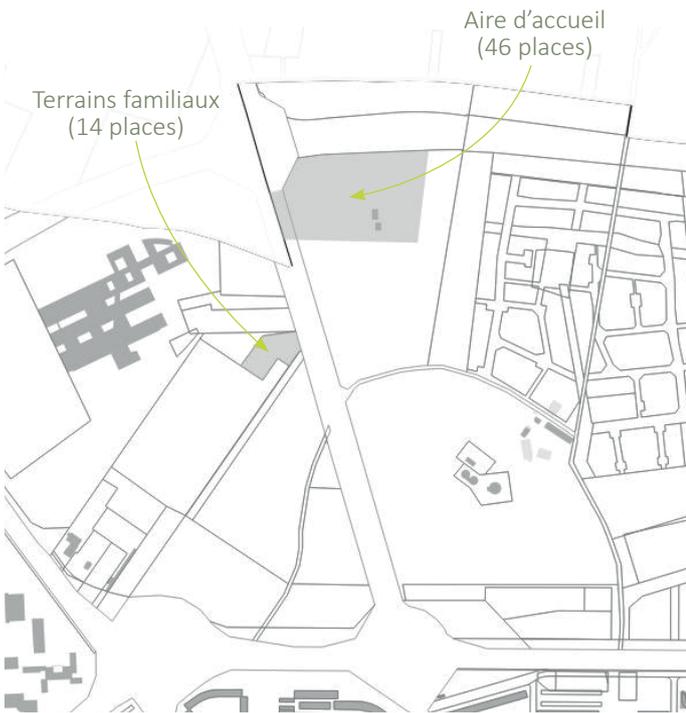
- Dynamiser les équipements culturels de premier plan [...]
- Mettre en valeur les grands équipements existants
- Permettre l'évolution des grands équipements de santé, scolaires, culturels, sportifs et récréatifs lorsque ces activités sont compatibles avec l'environnement existant.

JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

Les règles en matière de destinations/sous-destinations autorisées ou non poursuivent l'objectif, d'une part de conforter les grands équipements du territoire et, d'autre part, d'anticiper de manière réfléchie la mutation potentielle à long terme de certaines d'entre eux.

Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif engendrent des contraintes de déplacement plus complexes que celles des projets de logements, du fait de la diversité des flux engendrés (livraison, public, etc.), de l'importance de leur capacité d'accueil. En conséquence, les dispositions du règlement écrit ont pour but de sécuriser les abords des équipements et de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les bâtiments environnants. Les règles en matière d'implantation et de volume sont souples afin de ne pas contraindre les projets d'initiative publique ou ayant un intérêt collectif. En revanche, les destinations et occupations admises sont volontairement restreintes pour maîtriser et penser le renouveau de ces espaces en concertation avec la Ville. Les impacts de projets de densification non maîtrisés seraient sources de fragilisation des structures et réseaux d'accueil comme du cadre de vie des tissus urbains limitrophes.

3.2.9 Le secteur Uh



Les secteurs Uh

Ce secteur correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage et aux terrains familiaux. La création de ce secteur permet de pérenniser les réponses à apporter aux gens du voyage en matière d'accueil.

JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

Les dispositions ont pour objectif d'encadrer strictement la vocation des sites à l'habitat et ainsi de les pérenniser pour l'accueil des gens du voyage. Ainsi, parmi les 23 sous-destinations pouvant être règlementées, seules deux sont autorisées : le «logement» s'il correspond à l'habitat des gens du voyage et les «locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés» pour répondre à des besoins potentiels en équipements collectifs.

Les règles en matière d'implantation et de volumétrie sont souples pour ne pas contraindre l'implantation des constructions sur des parcelles organisées selon les lieux de vie communs souhaités.

3.2.10 Le secteur Ug



Le secteur Ug

Ce secteur correspond aux emprises des infrastructures ferroviaires.

JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

Dans ce secteur, à l'exception des lieux de culte, l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics est autorisé. Les règles sont souples pour ne pas contraindre l'amélioration de la desserte ferroviaire.

3.2.11 Les incidences des secteurs de la zone urbaine sur l'environnement

Comme les règles applicables à l'ensemble du territoire, l'élaboration du règlement (écrit et graphique) de la zone urbaine (et de ses secteurs) a été guidée par l'analyse des incidences prévisibles des choix faits sur l'environnement.

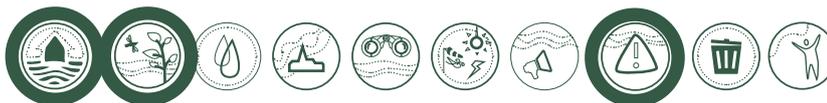
RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES

- 
 Consommation d'espace
- 
 Milieux naturels et biodiversité
- 
 Eau
- 
 Patrimoine bâti
- 
 Paysage
- 
 Air, climat, énergie
- 
 Nuisances
- 
 Risques
- 
 Déchets
- 
 Santé humaine

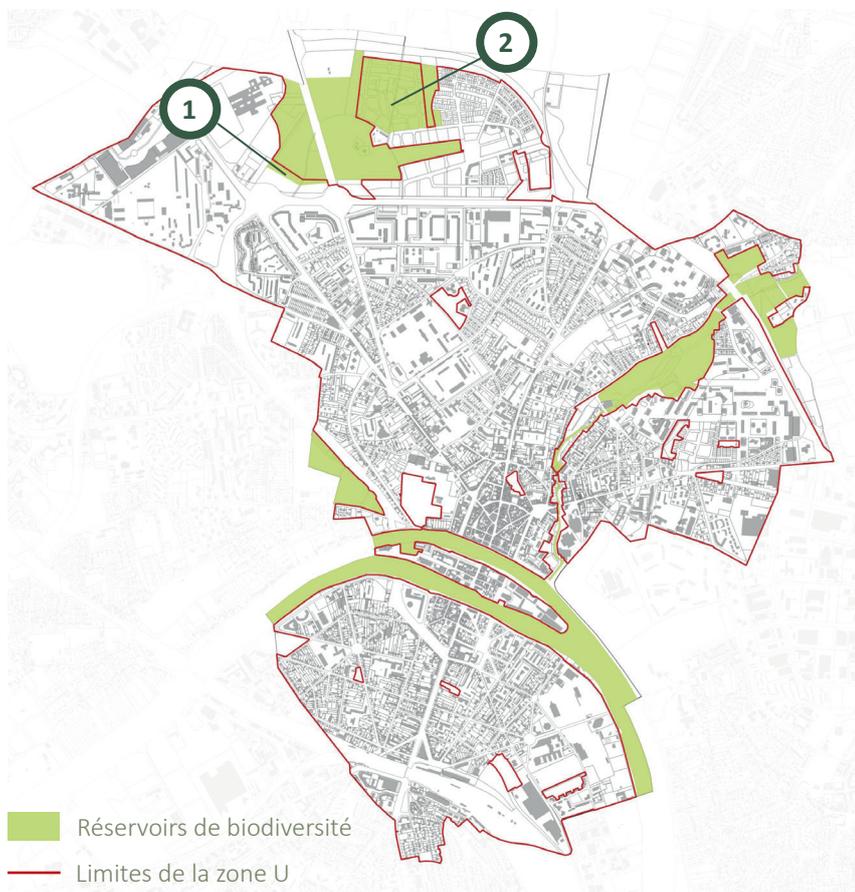
3.2.11.1 LES INCIDENCES DE LA DÉLIMITATION DES



THÉMATIQUES CONCERNÉES :



Deux secteurs de la zone urbaine ont été délimités (en partie) dans un réservoir de biodiversité.



■ Réservoirs de biodiversité
— Limites de la zone U

La zone Urbaine et les réservoirs de biodiversité

1 Le secteur Uzd de la butte de Beaugard affecte une partie du réservoir de biodiversité « La plaine et les boisements de Montaigu ». Pour réduire ces incidences négatives, une OAP encadre l'aménagement futur et préserve cet espace de toute construction (Cf Partie 2). A noter qu'une étude d'impact sera réalisée et traitera des incidences résiduelles.

2 Le secteur Uw correspondant à l'écoquartier Woodi est délimité au sein du réservoir de biodiversité « La plaine et les boisements de Montaigu ». Cette opération d'aménagement est un « coup parti », issu du PLU approuvé en 2013. Une étude d'impact a été réalisée en 2016 (ZAC de la Plaine de Montaigu) et montrait qu'un ensemble de mesures destinées à réduire ou compenser les impacts du projet sur l'environnement était prévu.

La délimitation de ces deux secteurs a également des incidences négatives sur les espaces agricoles, naturels et forestiers (consommation d'espace) : 34 hectares seront consommés à horizon 2035. Au regard des études et des opérations déjà lancées sur ces secteurs, le nouveau PLU n'a pas pu éviter cette consommation d'espace. Néanmoins, il s'est limité à ces « coups partis » en reclassant la zone à urbaniser envisagée dans le PLU de 2013 en zone Agricole.

Quelques secteurs de la zone U bordent des réservoirs et peuvent donc avoir des incidences négatives sur le fonctionnement de ces derniers. Pour réduire ces incidences, la délimitation de la zone U a été réalisée au plus proche du bâti existant limitant ainsi la constructibilité aux abords immédiats du réservoir.



La zone Urbaine bordant le réservoir de biodiversité «La vallée de l'Almont» (Secteur du parc Spelthorne)



La zone Urbaine bordant le réservoir de biodiversité «La vallée de l'Almont» (Secteur Est)

Par ailleurs, la délimitation des secteurs de la zone U a des incidences positives sur la thématique Risques. En effet, la délimitation du secteur Ucc a été réalisée sur la base du plan inondation et a été étendue aux parcelles à enjeu fort, bordant la vallée, en matière d'imperméabilisation des sols.

3.2.11.2 LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 1 : LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS



THÉMATIQUES CONCERNÉES :



La mixité fonctionnelle prévaut dans la majorité des secteurs de la zone Urbaine. Le PLU permet ainsi l'édification d'une ville des courtes distances réduisant ainsi le recours à la voiture et les besoins en déplacement. A noter cependant que les sous-destinations «Artisanat et commerce de détail» et «Restauration» ont été davantage encadrées dans les secteurs périphériques au centre ancien pour plusieurs raisons : l'offre y est déjà satisfaisante et le développement de l'offre en périphérie nuit au dynamisme du centre-ville.

Si le PLU prône la mixité des fonctions, il émet des conditions pour que celle-ci ne crée pas de nouvelles nuisances aux habitants :

> dans les secteurs à vocation dominante résidentielle (Ua, Ub, Uc, Ud, Uw, Um), la sous-destination «Industrie» est autorisée «sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat». La sous-destination «Commerce de gros» est, quant à elle, interdite.

> la délimitation de secteurs spécifiques aux activités potentiellement sources de nuisances : les secteurs Uz et Ue.

3.2.11.3 INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 2 : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES DES CONSTRUCTIONS



THÉMATIQUES CONCERNÉES :



Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives et plus particulièrement la distance de recul minimale en cas de retrait à respecter systématiquement (moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres), assurent une épaisseur suffisante pour recevoir un traitement paysager et végétal qualitatif.

L'implantation sur une ou deux limites séparatives autorisée (dans les sous-secteurs Uar, Uca, Ucb, Ud, Um, Uw), ou imposée (dans les sous-secteurs Uaa, Uag, Uba, Ubb, Ucc), permet l'implantation en mitoyenneté, une compacité du bâti limitant les déperditions thermiques et favorisant la création d'espaces végétalisés d'un seul tenant.

Les règles de distance minimale entre deux bâtiments instaurées (par exemple, dans le secteur Ub, il est indiqué que lorsque le premier rang est construit, la distance entre les bâtiments (bâtiment existant et bâtiment projeté) doit au moins être égale à la hauteur totale du bâtiment projeté) permet de limiter les ombres portées d'un bâtiment sur un autre et participe donc à la qualité du cadre de vie (luminosité des logements, performances énergétiques...).

L'instauration de bandes constructibles dans certains secteurs (Ubb et Ucc par exemple) permet de préserver les coeurs d'îlot participant à l'insertion de la nature en ville.

Les hauteurs autorisées sont cohérentes avec le tissu bâti existant évitant des émergences trop importantes, dommageables à la qualité du paysage urbain et concourant à une bonne valorisation du foncier (et donc limitant la consommation d'espace).

3.2.12 Les autres règles applicables aux secteurs de la zone U

3.2.12.1 L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Au travers ces dispositions, plusieurs objectifs sont poursuivis :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification,
- permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,
- être dans la co-construction du projet.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	GÉNÉRALITÉS	
Ua Ub Uc Ud Uw Um	Le projet peut être refusé ou n'être accepté sous réserve si les constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites.	Ces dispositions ont été rédigées pour maintenir une cohérence architecturale à l'échelle d'un quartier, en lien avec l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme.
	Respect des caractéristiques architecturales des bâtiments anciens.	La règle permet de préserver les caractéristiques architecturales anciennes témoins du passé et vectrices d'une identité.
	Architecture contemporaine recevable si son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration sont justifiés.	Cette disposition permet d'adapter le règlement écrit des zones urbaines à vocation dominante d'habitat à des projets utilisant des nouvelles formes architecturales et de nouveaux matériaux notamment. Il est à noter que l'encadrement des nouveaux projets passe également par l'existence du Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans le centre-ville. Concernant la notion de «caractère innovant», il est précisé que l'innovation est définie comme une réponse novatrice à des obstacles et des défis (Observatoire européen LEADER, 1997 ; Fontan et al., 2004). Elle peut toutefois correspondre à un retour dans le passé : l'innovation peut passer par un recours à une idée ou à une pratique ancienne (Hillier et al., 2004). Le caractère innovant d'une construction peut être jugé au regard de son intégration paysagère et architecturale, de la qualité des matériaux, de l'utilisation de techniques et technologiques particulières... (exemple : architecture bioclimatique).
	Qualité de l'intégration des extensions.	A travers ces dispositions, il s'agit d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction et maintenir ainsi une cohérence architecturale et de préserver la qualité des paysages urbains
	Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale est interdit.	L'architecture est souvent propre à un lieu et permet de révéler la singularité locale. Les élus ont souhaité préserver les particularités architecturales de Melun pour affirmer son identité.

Ua Ub Uc Ud Uw Um	Locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques non visibles depuis le domaine public.	Ces dispositions invitent à réfléchir la composition architecturale en intégrant les éléments techniques dès la conception du projet. Il s'agit de ne pas dégrader les espaces publics en évitant les impacts visuels négatifs liés à la multiplication des dispositifs techniques.
	Les éléments de type climatisation ou ventilation sont interdits en façade de construction visible depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés ou dissimulés.	
Ub Uc Ud Uw Um	Simplicité des volumes, adaptation à la topographie.	Cette disposition a pour objectif de préserver la qualité des paysages urbains.
FAÇADES		
Ua Ub Uc Ud Um	Traitement cohérent de toutes les façades. Matériaux différents pour les pignons, les soubassements et les extensions si harmonie assurée.	Il s'agit d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction et maintenir ainsi une cohérence architecturale. Une souplesse a été apportée dans le secteur Ud en lien avec les projets de réhabilitation de certains collectifs.
	Teintes employées en façade en harmonie avec les constructions proches. Les couleurs criardes sont interdites (sauf dans le secteur Ud, où elles peuvent être autorisées pour des éléments ponctuels d'animation des façades).	
	Emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, de matériaux hétéroclites, disparates ou de récupération interdit.	Cette disposition vise à préserver la qualité des paysages urbains en interdisant l'utilisation de matériaux précaires et provisoires.
	Traitement des enduits tenant compte des modénatures existantes et des matériaux d'origine.	La règle permet d'éviter une dégradation du patrimoine bâti par l'application de techniques non adaptées.
	Bardages bois autorisés pour les habitations nouvelles, les extensions de constructions existantes, les annexes et les activités/équipements. Pose des bardages verticale (sauf dans le secteur Ud). Teinte naturelle, traitement à la chaux ou peints. Bardage brillants interdits.	Cette disposition va dans le sens de l'article L111-16 du code de l'urbanisme. Une pose verticale respecte le sens des veinures du bois.

<p>Ua Ub Uc Ud Um</p>	<p>Dérogation aux dispositions précédentes si démarche architecturale de qualité.</p>	<p>A travers cette disposition, les élus souhaitent avoir la possibilité d'étudier, voire d'autoriser, certains projets architecturaux au cas par cas.</p> <p>La qualité architecturale peut se juger sur 4 grands principes : la solidité (un choix correct du système constructif et qualité de mise en œuvre de la construction), l'habitabilité (recherche dans le projet du plus grand confort par rapport à l'usage du bâtiment : fonctionnement, orientation, distribution des espaces, lumière, acoustique, thermique...), l'esthétique (harmonie des matières, des proportions, intégration de la construction dans son environnement), la prise en compte de la transition écologique (prise en compte du contexte local comme le climat, les matériaux, les savoirs-faires, etc., recherche de techniques/matériaux évitant la mise en œuvre de systèmes tels que la climatisation, sobriété énergétique et en eau...).</p>
<p>Ubb Uc Ud Um</p>	<p>Dispositions spécifiques pour les interventions sur le bâti existant : préservation des éléments architecturaux, des enduits traditionnels, des murs anciens.</p>	<p>La règle permet de préserver le patrimoine bâti.</p>
COUVERTURES		
<p>Ua Ub Uc Ud Um Uw</p>	<p>Formes simples adaptées à leur contexte.</p>	<p>Ces dispositions permettent de maintenir une cohérence architecturale à l'échelle de la construction mais aussi à l'échelle du quartier.</p>
<p>Ua Ub Uc Um Uw</p>	<p>Pente de toit comprise entre 30 et 45°.</p>	

<p>Ua Ub Uc Ud Um Uw</p>	<p>Toitures terrasses autorisées si le caractère innovant, les performances énergétiques et la bonne intégration dans le site sont justifiées.</p>	<p>Cette disposition permet d'adapter le règlement écrit des zones urbaines à vocation dominante d'habitat à des projets utilisant des nouvelles formes architecturales et de nouveaux matériaux notamment. Il est à noter que l'encadrement des nouveaux projets passe également par l'existence du Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans le centre-ville.</p> <p>Concernant la notion de «caractère innovant», il est précisé que l'innovation est définie comme une réponse novatrice à des obstacles et des défis (Observatoire européen LEADER, 1997 ; Fontan et al., 2004). Elle peut toutefois correspondre à un retour dans le passé : l'innovation peut passer par un recours à une idée ou à une pratique ancienne (Hillier et al., 2004). Le caractère innovant d'une construction peut être jugé au regard de son intégration paysagère et architecturale, de la qualité des matériaux, de l'utilisation de techniques et technologiques particulières... (exemple : architecture bioclimatique).</p>
<p>Ua Ub Uc Um Uw</p>	<p>Respect de l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Couleurs sombres interdites. Couleurs très claires autorisées uniquement sur les toits-terrasses. Autres types de couverture (zinc, vitrage...) autorisés pour les volumes secondaires et les annexes.</p>	<p>Ces dispositions ont pour objectif d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant et éviter un effet «lampion» de certaines constructions.</p> <p>Les couvertures blanches sont autorisées pour les toits-terrasses afin de réduire la température au sein des bâtiments dans un contexte de réchauffement climatique.</p>
<p>Uaa Ubb Uc Um</p>	<p>Entretien et réhabilitation des toitures des bâtiments anciens en harmonie avec les matériaux d'origine.</p>	<p>La règle permet de préserver le patrimoine bâti.</p>
<p>Uw</p>	<p>Pentes asymétriques admises si performances énergétiques améliorées et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</p>	<p>Cette disposition supplémentaire émise dans l'écoquartier a pour but de laisser la porte ouverte à de nouvelles formes architecturales pouvant trouver place dans un nouveau quartier de ce type.</p>
OUVERTURES		
<p>Ua Ub Uc Ud Um Uw</p>	<p>Rythme des ouvertures justifié au regard de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.</p>	<p>Ces dispositions permettent de maintenir un paysage urbain de qualité.</p>
<p>Ua Ub Uc Ud Um Uw</p>	<p>Respect d'une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade pour les châssis de toit.</p>	<p>Le respect des lignes verticales (alignement des ouvertures les unes au-dessus des autres) participe à la qualité architecturale de la construction.</p>
<p>Ua Ub Uc Ud Um Uw</p>	<p>Suppression ou condamnation maçonné d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit et nouveaux percements autorisés sous conditions.</p>	<p>Il s'agit d'éviter des modifications pouvant entraîner une dégradation de la qualité architecturale.</p>

<p>Ua Ub Uc Ud Um Uw</p>	<p>Ouvertures plus hautes que larges.</p>	<p>L'objectif poursuivi à travers ces dispositions est de respecter les lignes verticales d'une construction et ainsi sa lecture architecturale.</p>
	<p>Baies vitrées composées de pans verticaux</p>	
	<p>Modèles et couleurs des menuiseries choisis en accord avec le style architectural de l'immeuble. Couleurs criardes interdites (sauf dans le secteur Ud).</p>	<p>Ces dispositions ont pour objectif d'intégrer au mieux les constructions dans l'environnement bâti existant et éviter un effet «lampion» de certaines constructions.</p>
	<p>En cas d'intervention sur le bâti existant : - les ouvertures situées à moins de 2 mètres d'une limite séparatives doivent être non ouvrantes et traitées en verre opaque, - les menuiseries doivent être choisies en cohérence avec celles existantes, - les fenêtres devront comporter la même répartition des petits bois que les fenêtres d'origine, ou s'en rapprocher (exception ne s'appliquant pas dans les secteurs Ud, Um et Uw).</p>	<p>La première règle rappelle l'application de l'article 676 du code civil. Les deux suivantes ont pour objectif de préserver les qualités architecturales de la construction.</p>
	<p>Encastrement des châssis de toit au nu de la couverture obligatoire. Pas de volets roulants en saillie de façade sauf exceptions : si pans de toit non visibles depuis la rue, si contraintes techniques (exemple niveaux sous-combles).</p>	<p>Concernant l'encastrement des châssis de toit et l'intégration des volets roulants et coffrages, il s'agit d'éviter la multiplicité des débords d'une toiture ou d'une façade.</p>
<p>Ua Ub Uc Um Uw</p>	<p>Préservation des volets battants.</p>	<p>Les volets battants participent à l'animation d'une façade et à la qualité du paysage urbain. C'est pourquoi, il est demandé de les conserver lorsqu'ils existent.</p>
<p>PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES</p>		
<p>Uaa</p>	<p>Implantation des panneaux sur les toitures secondaires et les dépendantes ou au sol si non visible depuis l'espace public.</p>	<p>Le centre-ville ancien de Melun est doté d'un riche patrimoine bâti. La présence de panneaux photovoltaïques dans le paysage peut avoir des incidences sur sa perception. Dans le tissu historique, les élus ont jugé préférable de conserver les toitures originelles et d'autoriser les panneaux uniquement sur les volumes secondaires ou sur les annexes.</p>
<p>Uar Uag Ub Uc Ud Um Uw</p>	<p>Implantation des panneaux sur les toitures ou au sol si non visible depuis l'espace public.</p>	<p>Cette disposition vise à la fois à permettre les énergies renouvelables et, à préserver la qualité du paysage urbain. En effet, ce type d'installation au sol peut avoir des incidences paysagères importantes.</p>

Ua Ub Uc Ud Um Uw	Intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.	Il s'agit d'éviter la multiplicité des débords d'une toiture.
Ua Ub Uc Um Uw	Regroupement des panneaux. Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.	Les panneaux doivent faire partie intégrante des constructions et être positionnés comme un élément d'architecture de l'ensemble bâti.
VÉRANDAS ET ABRIS DE PISCINE		
Ua Ub Uc Ud Um Uw	Autorisés si forme simple et sobre, intégration dans l'environnement et en harmonie avec la construction existante.	La règle vise à éviter des émergences en façade de volumes dont la forme, l'aspect ne s'intègre pas au volume principale.
Ua Ub Uc Ud Um Uw	Constitution de l'ossature par des éléments fins de teinte plutôt sombre. Si soubassement, traitement avec les matériaux de la façade principale.	L'objectif de la règle est d'autoriser les vérandas de type verrières.

Au regard de l'hétérogénéité des bâtiments (volume, matériaux utilisés...), dans les secteurs Ue et Uz, les règles en matière d'aspect extérieur des constructions sont plus souples. L'objectif est d'assurer globalement l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement tout en permettant des architectures contemporaines et innovantes dans ces espaces.

Dans les secteurs Ug et Uh, les règles en matière d'aspect extérieur ont été adaptées aux occupations spécifiques.



En s'inscrivant dans un tissu bâti déjà constitué, tout projet peut avoir des incidences sur l'environnement dans lequel il s'inscrit. Les dispositions du règlement écrit exposées précédemment exigent aux nouvelles constructions et aux interventions sur des bâtiments existants de prendre en compte les caractéristiques des quartiers, de la rue et des constructions voisines pour ne pas porter atteinte au paysage urbain. En effet, les règles concernant les teintes des façades ou l'aspect des couvertures illustrent la volonté des élus de réfléchir chaque projet au regard de ce qui l'entoure. Ces dispositions permettent également d'encourager l'architecture contemporaine en prévoyant des dérogations aux règles générales lorsque l'innovation, les performances énergétiques et l'insertion dans le site ont été intégrés à la conception du projet. L'accent est mis sur la pérennité des constructions dans le cadre d'une nouvelle construction leur rafraîchissement, l'insertion des dispositifs de production d'énergie renouvelable et la préservation des particularités architecturales lors des interventions sur l'existant. Ainsi, à travers ces règles, la Ville souhaite une protection raisonnée du patrimoine melunais en lui permettant d'évoluer et de s'adapter aux besoins et nécessités actuelles et ainsi améliorer le cadre de vie des habitants.

3.2.12.2 LE TRAITEMENT DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Des dispositions sont émises pour l'ensemble des clôtures. Elles ont pour objectif de traiter de manière qualitative les abords des constructions afin de qualifier et structurer l'espace public (une grande hétérogénéité des clôtures nuit au paysage), et d'assurer une unité de traitement.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
GÉNÉRALITÉS		
Ua Ub Uca	Une attention particulière doit être apportée (harmonie des matériaux, simplicité des formes, prise en compte de l'environnement, intégration des coffrets...).	Ces dispositions générales visent à assurer la qualité de l'espace public sur l'ensemble du territoire.
	Imitation de matériaux, emploi à nu de matériaux, emploi de matériaux hétéroclites, disparates ou de récupération interdits.	
	Préservation des murs existants.	Les murs de clôture anciens font partie du patrimoine bâti de Melun et participe à la qualité du paysage urbain. La règle vise à leur protection.
	Règles différentes (implantation et hauteur) admises si nécessité technique justifiée.	L'objectif est d'adapter la règle si certaines activités ont des problématiques de sécurité particulières par exemple.
EN LIMITE SUR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES		
Ua Uba Uca Um	Murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie	Les dispositions relatives aux clôtures sur les voies permettent d'assurer et de prolonger la continuité du front bâti des secteurs concernés (correspondant aux tissus les plus anciens).
		
Ua Uba Ubb Uca Ucb Ucc Ud Um	Murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 mètres, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple.	L'objectif est de marquer la limite entre espace public et espace privé sans masquer les vues.
		

Ua Uba Ubb Uca Ucb Ucc Ud Um	Hauteur définie en fonction des murs voisins. Hauteur maximale : 2 mètres	La règle vise à une cohérence d'ensemble à l'échelle de la rue.
	Hauteur des piliers cohérente avec celle du portail ou du portillon.	Cette disposition vise à assurer une cohérence d'ensemble et éviter les émergences sur une limite.
	Hauteur des portails identique à celle du mur de clôture, à l'exception des portails monumentaux ou porches.	Les secteurs concernés peuvent être marqués ponctuellement de portails monumentaux ou de porches c'est pourquoi, cette exception a été rédigée.
	Les haies	Dans ces secteurs, s'ajoutent l'objectif d'inciter à la végétalisation des clôtures sur voie, participant pleinement à la qualité du paysage urbain.
	Les grillages et tout autre dispositif à claire-voie	Une souplesse est ajoutée dans ces secteurs sur des dispositifs plus légers du fait de l'absence d'intérêt patrimonial.
Uw	Murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 mètres, enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'une grille, d'un grillage, d'un barreaudage simple, d'une barrière en bois ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas l'écoulement des eaux (ex : barbacanes...).	La règle est issue du cahier des charges qui fixe des prescriptions techniques, urbaines et architecturales.
EN LIMITE SÉPARATIVE		
Ua Ub Uc Ud Um Uw	Hauteur maximale : 2 mètres	La Ville de Melun n'a pas souhaité réglementer le type de clôture en limite séparative du fait des multiples traitements existants.
EN LIMITE SÉPARATIVE AVEC UN ESPACE NATUREL		
Ua Ub Uc Ud Um Uw	Grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques complété par un passage à petite faune.	A travers une réglementation spécifique pour les clôtures en contact avec un espace naturel, la Ville souhaite limiter les impacts paysagers des constructions en lisière des espaces urbanisés. Il s'agit d'une part, de favoriser une transition harmonieuse entre espaces pas bâtis et espaces bâtis, d'autre part, de faciliter les déplacements de la petite faune.
	Haie végétale d'essences variées et locales doublée ou non d'un grillage comportant un passage à petite faune.	
	Une clôture perméable et végétalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques. Hauteur maximale : 2 mètres	

Les règles sur les clôtures ont été adaptées aux secteurs accueillant des activités spécifiques (Ue, Uh, Ug et Uz). Elles répondent à la fois à l'enjeu du maintien de la qualité des espaces publics (à travers les types de matériaux autorisés) et les nécessités techniques particulières de certaines activités (des exceptions en matière de hauteur, pour la création de murs pleins, etc., sont rédigées).



Les dispositions sur le traitement des limites visent à conforter le patrimoine bâti existant concourant à la qualité des espaces publics dans les tissus anciens. Elles ont également pour objectif de renforcer la place du végétal au sein des parcelles privées en incitant à la végétalisation des clôtures. La présence renforcée du végétal dans l'espace urbain participe à la qualité du paysage et peut également contribuer à son rafraîchissement dans un contexte de réchauffement climatique.

Les essences locales listées comme pouvant être plantées participent au maintien de la biodiversité. Les mesures prises concernant le déplacement de la petite faune permettent de réduire l'effet négatif de l'urbanisation sur la trame verte et bleue.

3.2.12.3 LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

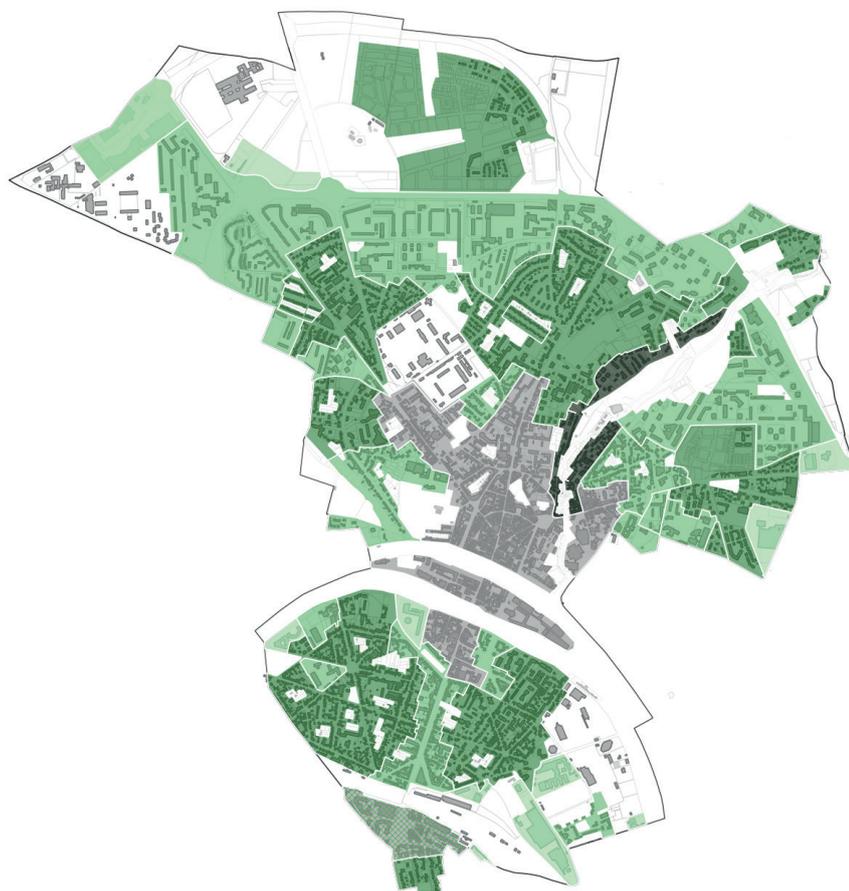
LES ESPACES PLANTÉS

Des dispositions relatives à l'environnement sont insérées dans le règlement écrit pour chaque secteur de la zone urbaine.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	GÉNÉRALITÉS	
Ua Ub Uc Ud Um Uw	Préservation des éléments et espaces végétaux les plus remarquables (grands arbres, arbres matures...) et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain	La Ville souhaite améliorer la qualité des espaces visibles depuis les espaces publics en renforçant la place du végétal. Cet objectif s'inscrit aussi dans le contexte de réchauffement climatique.
	Abattage d'arbres autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions, à l'établissement d'un accès, à la réalisation de travaux, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité. Dans ce cas, remplacement par un sujet équivalent (essence et taille).	La règle vise à ce que dans tout projet, une réflexion soit menée sur l'existant et ainsi développer une sensibilité chez les porteurs de projet du maintien des éléments déjà en place. Un jeune arbre ne remplace pas un arbre mature; les services rendus ne sont pas les mêmes. C'est pourquoi la règle impose le remplacement d'un arbre abattu par un sujet équivalent.
	Référence à une liste d'essences locales pour les nouvelles plantations (recommandation) (Annexe 2).	La règle préconise de planter des essences locales. Il s'agit d'une recommandation et non d'une obligation car cette liste peut ne pas être adaptée dans quelques années en raison du réchauffement climatique.
	Introduction d'essences exotiques, envahissantes avérées, potentiellement implantées ou identifiées sur une liste d'alerte interdite (Annexe 3).	La Ville a souhaité interdire les espèces invasives envahissantes avérées mais également les potentielles ou identifiées sur une liste d'alerte. La liste de l'ensemble des espèces interdites a été réalisée par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien.

LA SUPERFICIE PLANTÉE

L'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols est pris en compte dans cette disposition, au travers de l'occupation sur le terrain. Ainsi, dans tous les secteurs à vocation dominante Habitat, il est demandé un minimum de superficie plantée par rapport à la superficie du terrain d'assiette de la construction. La surface plantée se calcule en fonction de l'épaisseur de la terre des espaces verts. Plus la profondeur est importante, plus la surface plantée augmente.



■ Maintien de la surface plantée existante : Uaa

JUSTIFICATION(S) :

L'hétérogénéité des tailles de parcelles et les emprises au sol souvent proches de 100% ne permettent pas de fixer un pourcentage de surface plantée. Ce dernier pourrait contraindre la densification du centre-ville souhaitée. A minima, il est donc demandé de maintenir l'existant.

■ Amélioration de la surface existante : Uag, Uar

JUSTIFICATION(S) :

L'hétérogénéité des tailles de parcelles et le renouvellement urbain envisagé dans ces secteurs ne permettent pas de fixer un pourcentage de surface plantée. Pour autant, la Ville a la volonté d'imaginer des projets plus vertueux que l'existant. C'est pourquoi, tout projet doit a minima améliorer la surface plantée existante. Cette règle peut contraindre certains projets de densification mais l'objectif est d'amener à la réalisation de projets plus innovants (la superficie plantée prenant en compte les toits-terrasses et les façades végétalisés, etc.).

■ 25% de surface plantée : écoquartier (Uw)

JUSTIFICATION(S) :

Ce pourcentage s'appuie sur le règlement actuel et la définition des programmes déjà prévus dans l'écoquartier.

■ 30% de surface plantée (Ub, Ud, Um)

JUSTIFICATION(S) :

Ce pourcentage donne la possibilité de créer une construction avec un espace extérieur végétalisé, en garantissant sa qualité d'usage.

■ 50% de surface plantée (Ucb)

JUSTIFICATION(S) :

Ce pourcentage permet d'encadrer plus strictement qu'actuellement les projets en densification qui sont souvent venus, durant les dernières années, se réaliser au détriment des espaces verts/jardinés.

■ 40% de surface plantée (Uca)

JUSTIFICATION(S) :

Ce pourcentage permet d'encadrer les projets en densification. Elle doit être rendue possible sans entraver les qualités environnementales et paysagères de ce sous-secteur.

■ 70% de surface plantée (Ucc)

JUSTIFICATION(S) :

Ce sous-secteur est soumis à un risque inondation. L'objectif de la règle est de limiter strictement son imperméabilisation afin de ne pas augmenter l'aléa et l'exposition des biens et des personnes.

Dans les autres secteurs (Ue, Ug, Uh et Uz), certaines dispositions concourent à la végétalisation des espaces et à la limitation de l'imperméabilisation des sols. En ce sens, dans les secteurs Ue, Ug, il est indiqué que «*les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places, à l'exception des aires de stationnement couvertes par des ombrières*»,

Dans les secteurs Uh et Uz, il est ajouté que «*20% au moins de la surface de l'unité foncière devra rester perméable*» et que «*les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haut jet minimum pour 200 m² d'espace libre*».



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



La qualité des plantations et la superficie plantée imposée dans la majorité des secteurs de la zone Urbaine permettent un meilleur développement de la biodiversité au sein de l'espace urbain, une réduction du ruissellement, permettant l'infiltration de l'eau dans les sols et réduisant le risque inondation et l'établissement d'un climat local agréable et sain. Ces espaces verts privés participent également à l'établissement d'un paysage urbain de qualité. Néanmoins, dans les secteurs Ue, Ug, Uh et Uz, en faveur du développement des arbres et de la biodiversité, il aurait été opportun d'imposer des fosses de plantation communes.

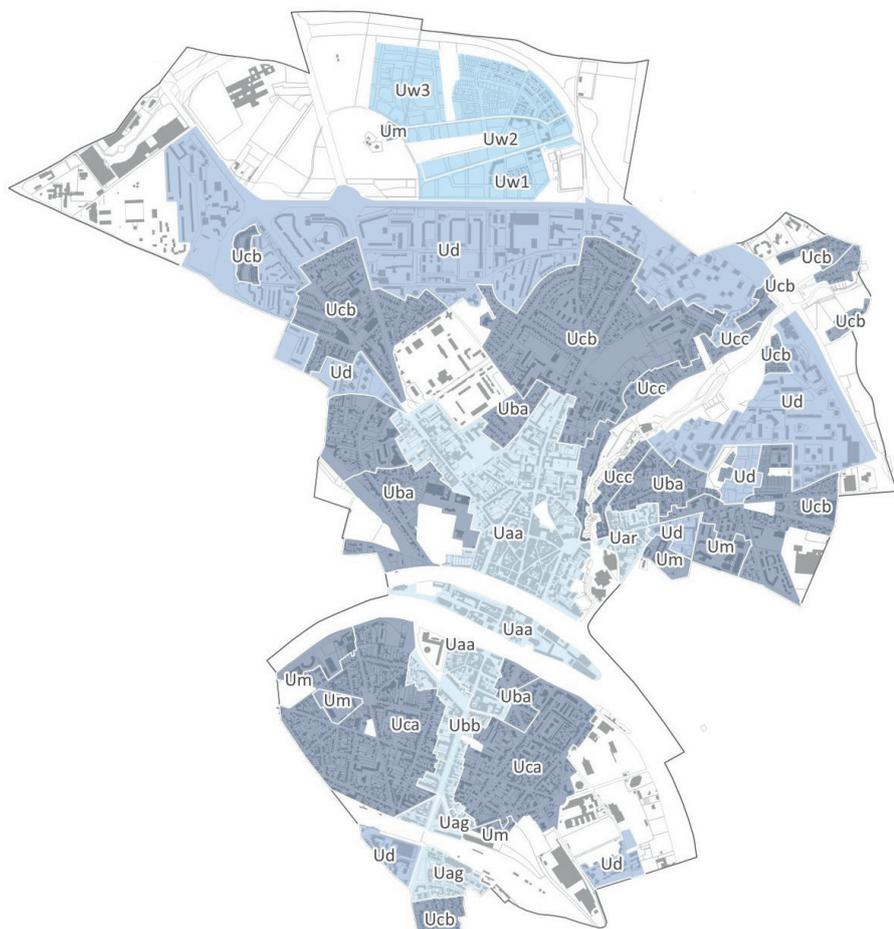
LES RÈGLES DE STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont précisées dans chaque sous-secteur. L'objectif poursuivi par la règle est de concilier densification des espaces déjà urbanisés et réduction de l'occupation du domaine public par le stationnement notamment résidentiel.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS - GÉNÉRALITÉS		
Ua Ub Uc Ud Um Uw	Assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.	L'objectif de cette disposition est de réduire l'occupation du domaine public par le stationnement.
	Dimensions d'une place de stationnement : longueur : 5,0 m largeur : 2,3 m	Ces dimensions permettent un stationnement facile et sécuritaire.
	Si impossibilité d'aménager les places sur le terrain d'assiette du projet, possibilité à proximité immédiate de l'opération : - obtention d'une concession à long terme dans un parc public, - acquisition ou concession de places dans un parc privé.	La rédaction de cette exception permet de ne pas empêcher les projets menées sur des terrains contraints.
	Mutualisation des places de stationnement possible dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble. Traitement par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés pour les aires de stationnement de plus de 10 places (sauf pour les aires de poids-lourds).	L'objectif de cette règle est de ne pas contraindre les opérations d'aménagement d'ensemble. La Ville a souhaité prendre en compte les enjeux environnementaux contemporains ; cette règle permet d'assurer une perméabilité des espaces de stationnement.

STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS - RÈGLES SPÉCIFIQUES

Des obligations différentes sont également fixées en fonction de la destination des constructions. Pour la sous-destination «Logement», les règles sont les suivantes :



1 place par logement (nouvelle construction ou création de logement via réhabilitation)

1 place par logement < 45 m²
2 places par logement > 45 m²

L'objectif des dispositions émises dans les secteurs Ua et Ud a pour objectif d'assurer aux habitants de pouvoir rejoindre facilement leur domicile, stationner dans des conditions satisfaisantes et écarter progressivement la voiture de l'espace public.

2 places par logement

Dans les secteurs Ub et Uc, la règle vise à encadrer les divisions de grandes maisons individuelles.

Dans le secteur Um, il s'agit de prévoir du stationnement suffisant dans les nouvelles opérations.

1 place par tranche de 60 m² + 1 place min. par logement

La règle du secteur Uw provient du règlement actuel sur lequel s'est appuyé le programme de l'écoquartier.

Il est à noter que l'article L151-34 du code de l'urbanisme permet de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement notamment pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Le présent règlement ne prévoit pas une telle dérogation, l'obligation de réalisation est donc limitée à une aire de stationnement par logement (règle générale).

La Ville a souhaité, à travers les règles sur le stationnement, permettre une valorisation du foncier maximale et limiter l'impact visuel de la voiture dans l'espace public et privé. C'est pourquoi, il est demandé dans la plupart des secteurs, une majorité des places en sous-sol (sauf exceptions) ou intégrées au sein du bâtiment.

Zonage	Uaa, Uag, Uar	Ubb	Ud	Uba, Uca, Ucb, Um	Uw
Nombre de place minimum par logement	1 place pour construction ou création de logement	1 place pour construction ou création de logement	1 place par logement ≤ 45 m ² 2 places par logement* >45 m ²	2 places par logement *	1 place par tranche de 60 m ² * 1 place minimum/lgt

* Pour les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place/logement

Zonage	Uaa, Uag, Uar	Ubb	Ud	Uba, Uca, Ucb, Um	Uw
Cas où il est demandé des places supplémentaires	/	/	/	Pour les opérations >10 logements : 2 pl visiteurs pour les programmes de 10 lgt et 1 pl supplémentaire par tranche de 10 lgt 1 place livraison/déménagement	
Localisation / aménagement des places	Au moins 80% des places en sous-sol ou en rez-de-chaussée	Au moins 80% des places en sous-sol	Pour les opérations > 15 lgt : 80% en sous-sol	Pour les opérations > 10 logements : au moins 50% des places intégrées au bâtiment	Uw1 : 80% en ss-sol Uw2, Uw3 : 50% en ss-sol
Exceptions	Impossibilité technique, Secteur soumis au PPRi Zone humide Berges de l'Almont Présomption archéologique	Impossibilité technique, Zone humide Présomption archéologique	Impossibilité technique	/	

Des obligations ont, par ailleurs, été rédigées pour les sous-destinations «Hébergement», «Hôtels», «Autres hébergements touristiques», «Cinéma», «Industrie» et «Bureau» car elles génèrent des flux de personnes et un stationnement longue durée.

Aucune règle n'est fixée dans les secteurs Ue, Ug, Uh et Uz pour ne pas contraindre les mutualisations.

Le règlement fixe également des obligations spécifiques pour les vélos :

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
STATIONNEMENT DES CYCLES - GÉNÉRALITÉS		
Ua Ub Uc Ud Um Uw	Surface minimale d'un garage à vélo : 3 m ²	L'objectif de ces règles est d'accompagner la tendance à la baisse de la motorisation ; pour cela, il convient de dimensionner une offre à destination des vélos adaptée et facile d'accès pour inciter à la pratique.
	Surface minimale d'une place de stationnement vélo: 1,50 m ² et pour un vélo cargo : 3 m ²	
	Le stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou en sous-sol dans une annexe extérieure ou un emplacement extérieur dédié, facilement accessible depuis l'espace public et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.	

En facilitant et en sécurisant le stationnement des vélos, la Ville souhaite faciliter les modes de déplacement doux à tous:

Zonage	Uaa, Uag, Uar, Uba, Ubb, Uca, Ucb, Ucc, Ud, Um	Uw1, Uw2, Uw3
Règle	1 place vélo pour les logements <60 m ² 2 places vélo par logement pour les logements >60 m ² <u>Pour les programmes > 2 logements :</u> 1 espace couvert fermé pour les vélos 1 place vélo cargo	Pour les cycles et voitures d'enfants : <u>Pour les programmes > 3 logements :</u> au moins 1 m ² /logement



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



En fixant un nombre de places minimales à créer par logement, le règlement contribue à l'amélioration de la qualité du paysage urbain (écarter la voiture de l'espace public).

Les règles sur le stationnement des cycles permettent de lever certains freins à l'utilisation du vélo en ville : l'absence de stationnement sécurisé et les difficultés d'accès aux places de stationnement dans les espaces privés. Elles incitent à la réduction de l'usage de la voiture pour les petits déplacements du quotidien ; les effets sont donc positifs sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre et des nuisances et sur la santé humaine (pratique d'une activité sportive).

3.3 La zone Naturelle et forestière

3.3.1 La délimitation

Conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

La zone Naturelle et forestière (N) correspond aux espaces naturels à protéger en raison de leur importance pour la biodiversité et constitutifs de la Trame Verte et Bleue. A noter que d'autres prescriptions graphiques, comme les alignements d'arbres et les haies ont été préservés par d'autres outils réglementaires que la zone N.

La délimitation de la zone N s'est appuyée sur le caractère naturel du sol. Ainsi, sont classés à ce titre :

- **l'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques** identifiés dans le diagnostic territorial :

La plaine de
Montaigu et
les boisements
de Montaigu/
Beauregard

La vallée de l'Almont et le
parc Spelthorne

Le parc Debreuil

La Seine et ses berges
(incluant le jardin botanique
et le jardin de la collégiale)

--- Limite des réservoirs de biodiversité

■ Zone N

0 250 500 m

La zone N et les réservoirs de biodiversité

- des **espaces naturels** insérés dans la trame urbaine,



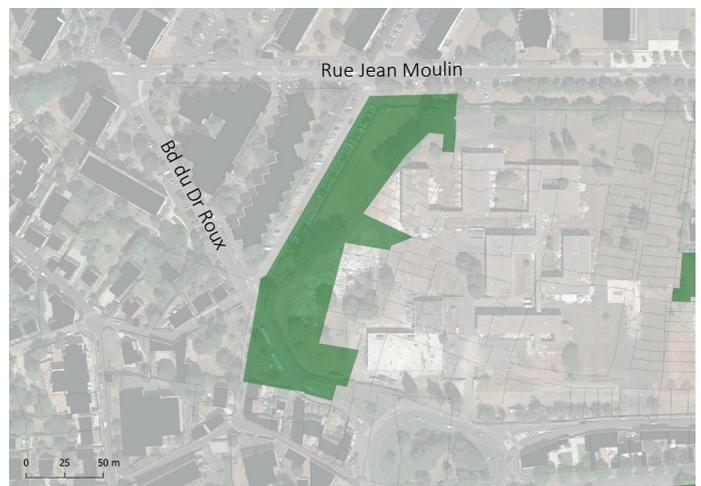
Friche naturelle boisée en bordure de Seine, rive Sud



Terrain boisé aux franges de l'espace urbain



Espaces laissés naturels dans le cadre de l'opération COGEDIM (Figure de droite : cet espace s'inscrit dans la démarche de labellisation Biodiversity qui permet d'associer préservation et sensibilisation à l'échelle plus globale de la Ville à travers l'intégration des outils de gestion différenciés des espaces naturels).



Ces espaces ont été classés en zone N car ils participent à la renaturation de la ville.

- des **fonds de jardins** concernés par le risque inondation :



Fonds de jardins dans le secteur du Pont de Maincy



Fonds de jardins le long de l'Almont dans le centre-ville

Ces fonds de jardin ont été classés en zone N en raison de la sensibilité environnementale de ces espaces ; en effet, il est nécessaire d'y limiter strictement la constructibilité afin de ne pas accroître l'imperméabilisation des sols et donc les ruissellements notamment, dans des zones soumises à un risque inondation.

- des **parcs et jardins partagés**.



Parc de l'écoquartier Woodi



Parc Créma



Parc de la Préfecture



Espace vert de la route de Montereau

Les parcs et jardins partagés ont été classés en zone N pour pérenniser leurs usages actuels.



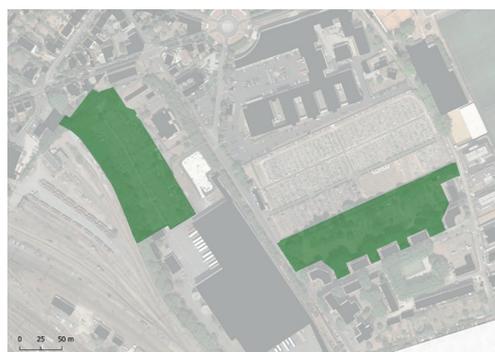
Parc de l'hôtel de ville



Parc de Stuttgart-Vaihingen



Jardin Romain



Jardins partagés de la Gare et de la rue André Lebon



Jardins partagés de la rue des Trois Moulins

En raison de leur position isolé au sein d'espaces naturels ou parce qu'ils sont concernés par le risque inondation, quelques constructions ont également été intégrées dans la La zone Naturelle et forestière (N) :



Les réservoirs d'eau potable dans le bois de Montaigu



L'ancienne ferronnerie et quelques habitations dans la vallée de l'Almont



Le site de la Plage en bord de Seine (rive Sud)

A noter que la Ville s'offre la possibilité de faire croître son réseau "nature" intra-urbain. Les OAP Secteurs comme le PAPAG sont autant d'opportunités de reconquérir des terrains minéralisés dans leur quasi-intégralité pour les végétaliser et les inscrire par la suite dans un zonage permettant leur protection à long terme. La Ville a la volonté de poursuivre l'enrichissement de la trame N au gré des projets à venir ; le document d'urbanisme évoluera en conséquence.

3.3.2 Justifications des règles associées

TITRE 1. LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le PLU, au travers de ces dispositions, met en oeuvre de manière générale le principe de l'inconstructibilité, sauf pour :

- les annexes au logement qui sont autorisées sous réserve d'être situées à moins de 25 mètres de la construction principale et d'avoir une emprise au sol de moins de 5 m². Cette disposition a pour objectif de limiter l'imperméabilisation des sols dans des secteurs sensibles d'un point de vue du risque inondation.
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. L'objectif est de ne pas contraindre les projets d'initiative publique participant à l'amélioration et à la performance des réseaux.
- l'exploitation agricole sous certaines conditions. Cette sous-destination a été autorisée pour permettre les projets d'agriculture urbaine (maraîchage notamment).

Les sous-destinations suivantes sont autorisées uniquement dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la réutilisation du patrimoine bâti.

TITRE 2. LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Au regard des constructions autorisées (annexes, exploitations agricoles et locaux techniques publics ou assimilés), l'implantation est laissée libre sous réserve qu'elle n'altère pas la fonctionnalité des espaces naturels.

Si la hauteur des annexes est encadrée, la hauteur des ouvrages et installations techniques est, quant à elle, libérée de

toutes contraintes pour ne pas obérer des rénovations/créations de réservoirs d'eau potable existants sur cette zone. Concernant l'aspect extérieur des constructions, les objectifs poursuivis sont la préservation du patrimoine bâti ancien (l'ancienne ferronnerie et le site de la plage) tout en accompagnant son évolution.

TITRE 3. LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Au sein de la zone N, les clôtures ont été réglementées sur la base de l'article L.372-1 du code de l'environnement en faveur du déplacement des espèces au sein des espaces naturels.

Concernant les espaces plantés, la Ville souhaite préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables. Un jeune arbre ne remplace pas un arbre mature; les services rendus ne sont pas les mêmes. C'est pourquoi la règle impose le remplacement d'un arbre abattu par un sujet équivalent.

La règle préconise de planter des essences locales. Il s'agit d'une recommandation car cette liste ne manquera pas de prendre en considération les essences capables de s'adapter au défi du réchauffement climatique.

La Ville a souhaité interdire les espèces invasives envahissantes avérées mais également les potentielles ou identifiées sur une liste d'alerte. La liste de l'ensemble des espèces interdites a été réalisée par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien. Cette liste évoluera au gré de l'enrichissement des connaissances et des évolutions climatiques pour mieux accompagner la régénération de la biodiversité locale

Concernant le stationnement, l'objectif poursuivi par la règle est que chaque projet soit étudié au cas par cas avec comme finalité une réflexion sur la mutualisation, le foisonnement et la réversibilité pour donner une 2eme vie aux espaces de stationnement lorsque les mobilités douces seront devenues prédominantes sur le territoire. Il faut néanmoins que ces occupations puissent posséder les accès et stationnements nécessaires aux fonctionnements quotidiens (livraisons, véhicules de services, actifs ne pouvant pas être desservis par les transports et voie pompiers...etc) qui dépendent de la nature des projets. Ainsi, pour les sous-destinations autorisées dans la zone, il est demandé que le nombre de place réponde aux besoins créés par l'activité notamment sa capacité d'accueil, à l'exception de la sous-destination "Bureau" où une place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée est demandée. Le stationnement des cycles est règlementé pour accompagner la tendance à la baisse de la motorisation ; pour cela, il convient de dimensionner une offre à destination des vélos adaptée et facile d'accès pour inciter à la pratique.

3.3.3 Les incidences de la zone naturelle et forestière sur l'environnement

L'élaboration du règlement (écrit et graphique) de la zone Naturelle et forestière a été guidée par l'analyse des incidences prévisibles des choix faits sur l'environnement.

RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES



3.3.3.1 LES INCIDENCES DE LA DÉLIMITATION DE LA ZONE N



THÉMATIQUES CONCERNÉES :



Le projet de PLU assure la préservation du patrimoine naturel par le biais d'un classement en zone N de l'ensemble des milieux naturels de la commune, identifié comme ayant un intérêt pour la biodiversité, pour le paysage et pour le cadre de vie dans le diagnostic territorial. Le classement en zone N de ces espaces concoure :

- au maintien de la biodiversité sur l'ensemble de la Ville ; au-delà de classer en zone N les espaces naturels reconnus, le PLU s'est également attaché à identifier des milieux naturels au sein de l'espace urbanisé participant au maintien de la biodiversité locale et à la renaturation de la ville.
- à l'amélioration de la qualité de l'air ; le maintien d'espaces naturels végétalisés et la préservation de la ressource en eau participe à la fixation des polluants.

- à la réduction de l'aléa du risque inondation ; le classement de terrains anthropisés (jardins privés notamment) en bord de cours d'eau en zone N limite strictement l'imperméabilisation des sols.

- à la santé humaine ; l'augmentation de la surface d'espaces naturels participe à la création d'un paysage agréable et à la qualité du cadre de vie.

- La délimitation de la zone N vise également à sensibiliser et à amorcer à moyen et long terme les enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en structurant dans le tissu urbain un premier rang de foncier requalifié en N qui s'etoffera à travers les OAP Secteurs et le PAPAG (en sus d'une démarche sur les friches urbaines avec l'Ademe sur 2024-2027 permettant de mieux repérer les terrains susceptibles d'être restitués à la zone N).

Néanmoins, la délimitation de la zone N ne prend pas en compte deux parties de réservoirs de biodiversité et a, à ce titre, des incidences négatives. Cette délimitation s'explique pour les raisons suivantes :

→ une partie du réservoir "La plaine et les boisements de Montaigu/Beauregard" a été classé en zone Uzd en raison du projet de la butte de Beauregard qui s'inscrit sur un terrain ne faisant pas preuve d'une végétation, d'un boisement qualitatif puisque située sur la frange des aménagements routiers mais aussi TZEN-2. Pour réduire ces incidences négatives, une OAP encadre l'aménagement futur, oblige à restaurer le boisement sur les tranches 2 et 3 et empêche toute construction sur une épaisseur généreuse pour assurer un mur boisé entre la zone et le bois Beauregard (Cf Partie 2). L'OAP participe également au reverdissement mais aussi à la création d'une vraie continuité apaisée de la faune entre les Bois de Bréviande et Montaigu (à travers la création de franchissements). A noter qu'une étude d'impact sera réalisée et traitera des incidences résiduelles.

→ L'écoquartier Woodi est délimité au sein du réservoir de biodiversité « La plaine et les boisements de Montaigu » et n'a donc pas été intégré en zone N en conformité avec l'opération d'aménagement, « coup parti » issu du PLU approuvé en 2013 et pour laquelle une étude d'impact a été réalisée en 2016 (ZAC de la Plaine de Montaigu). Ce périmètre a donc déjà fait l'objet d'une décision par l'Autorité Environnementale sur les mesures destinées à réduire ou compenser les impacts du projet sur l'environnement.

3.3.3.2 LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 1 : LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS



En permettant (en dehors des annexes au logement de moins de 5 m², des locaux techniques et des exploitations agricoles) uniquement les changements de destination pour certaines sous-destinations, le règlement de la zone N préserve les milieux naturels de manière générale et les sols de l'imperméabilisation favorisant ainsi l'infiltration de l'eau dans les sols.

A travers les sous-destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destination pour les sites de l'ancienne ferronnerie et de la plage, les dispositions incitent à une réappropriation du patrimoine bâti (et donc à sa préservation et mise en valeur) en faveur de lieux collectifs concourant au cadre de vie.

3.3.3.3 LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 2 : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS



Les règles d'implantation libre (s'appliquant aux annexes au logement de moins de 5 m², aux locaux techniques et aux exploitations agricoles) ont des incidences positives ; elles visent à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels, à limiter les impacts sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Les hauteurs des exploitations agricoles et des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas réglementées pouvant nuire au paysage urbain. Cependant, ces incidences sont limitées ; une disposition a été rédigée permettant de refuser un projet s'il porte atteinte [...] aux paysages naturels.

Au sein d'un espace naturel, tout projet peut avoir des incidences sur l'environnement. Les dispositions du règlement

écrit exigent une intégration harmonieuse des nouvelles constructions. En effet, les règles concernant les teintes des façades ou l'aspect des couvertures illustrent la volonté des élus de réfléchir chaque projet au regard de ce qui l'entoure.

3.3.3.4 LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 3 : LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION



THÉMATIQUES CONCERNÉES :



Les dispositions sur le traitement des limites ont des incidences positives ; elles permettent le déplacement des espèces au sein des espaces naturels. La présence renforcée du végétal participe également à la qualité du paysage et peut contribuer à son rafraîchissement dans un contexte de réchauffement climatique.

Les essences locales listées comme pouvant être plantées participent au maintien de la biodiversité et par extension sont favorable à la santé humaine profitant d'une nouvelle respirabilité dans le tissu dense à travers la localisation de sites intra-urbains.

3.4 La zone Agricole

3.4.1 La délimitation

Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

La zone Agricole de la ville de Melun correspond aux terres agricoles et/ou mises en valeur par l'agriculture. Aucun site d'exploitation agricole n'est implanté sur le territoire. La délimitation s'appuie donc sur l'occupation des sols :



Terrain agricole en limite nord-est de la commune bordé par la route de Voisenon et intégrant un site de transformation électrique



Terrain agricole en limite nord de la commune au nord du Santé Pôle 1, de l'autre côté de la RD605



Terrain agricole en limite Est de la commune entre la RD605 et le chemin du Coudray Mezereaux

3.4.2 Justifications des règles associées

TITRE 1. LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le PLU, au travers de ces dispositions, met en oeuvre de manière générale le principe de l'inconstructibilité dans la zone A, sauf pour :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. L'objectif est de ne pas contraindre les projets d'initiative publique participant à l'amélioration et à la performance des réseaux et de permettre les évolutions nécessaires au site de transformation électrique existant sur le terrain **1**.
- l'exploitation agricole sous certaines conditions. Cette sous-destination a été autorisée pour permettre l'implantation de petits bâtiments nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation sur des sites très contraints par la proximité avec les habitations.

TITRE 2. LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Pour les locaux techniques publics ou assimilés, l'implantation est laissée libre sous réserve qu'elle n'altère pas la fonctionnalité des espaces naturels et pour les constructions agricoles, un retrait est demandé par rapport aux limites en raison de la localisation des terrains (en bordure de grands axes routiers).

La hauteur est limitée à 15 mètres mais une exception est possible pour des exigences fonctionnelles ou techniques. L'objectif est de ne pas contraindre les projets d'initiative publique ou assimilés.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, le règlement s'est attaché à rappeler l'article R.111-27 du code de l'urbanisme et à encadrer l'aspect des constructions agricoles pour une intégration harmonieuse de ce type de bâtiment présentant souvent des volumes imposants.

TITRE 3. LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Au sein de la zone A, les clôtures ont été réglementées sur la base de l'article L.372-1 du code de l'environnement en faveur du déplacement des espèces au sein des espaces naturels.

3.4.3 Les incidences de la zone agricole sur l'environnement

L'élaboration du règlement (écrit et graphique) de la zone agricole a été guidée par l'analyse des incidences prévisibles des choix faits sur l'environnement.

RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES



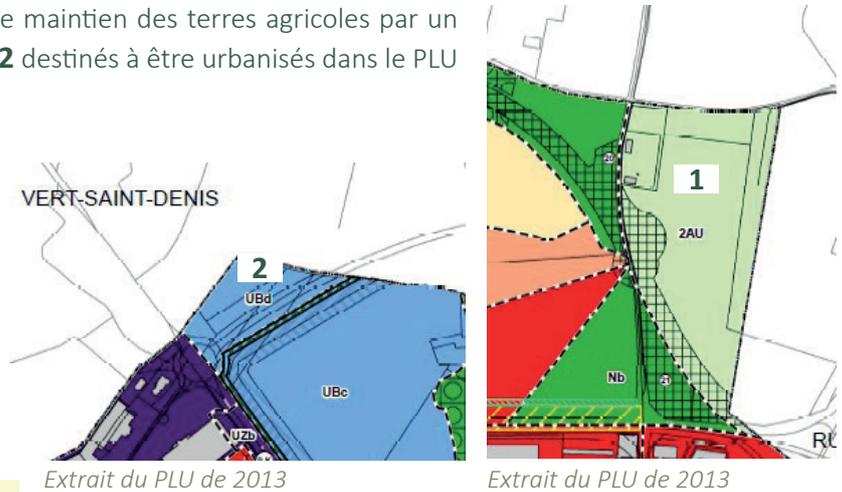
3.4.3.1 LES INCIDENCES DE LA DÉLIMITATION DE LA ZONE A



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Le projet de PLU a une plus-value notable sur le maintien des terres agricoles par un reclassement en zone Agricole des terrains **1** et **2** destinés à être urbanisés dans le PLU de 2013 :

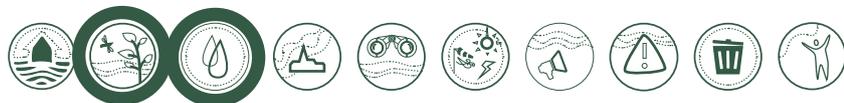


Il a également des incidences positives sur la biodiversité. En effet, le terrain **2** constitue la dernière coupure d'urbanisation entre la Santé Pôle 1 et une zone commerciale et artisanale (située sur la commune de Vert-Saint-Denis) et participe, à ce titre, au corridor écologique identifié dans le SRCE et dans la Trame Verte et Bleue exposée dans le diagnostic. Son reclassement en zone agricole est une plus-value pour la préservation de la biodiversité.

3.4.3.2 LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 1 : LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS



THÉMATIQUES CONCERNÉES :



En permettant uniquement les locaux techniques et les exploitations agricoles, le règlement de la zone A préserve les terres agricoles de manière générale et les sols de l'imperméabilisation favorisant ainsi l'infiltration de l'eau dans les sols.

3.4.3.3 INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 2 : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES DES CONSTRUCTIONS

130



THÉMATIQUES CONCERNÉES :



Les règles d'implantation libre ont des incidences positives ; elles visent à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels, à limiter les impacts sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Les hauteurs des exploitations agricoles et des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont règlementées à 15 mètres maximum pouvant nuire au paysage urbain. Cependant, ces incidences sont limitées ; une disposition a été rédigée permettant de refuser un projet s'il porte atteinte [...] aux paysages naturels.

Au sein d'un espace agricole, tout projet peut avoir des incidences sur l'environnement. Les dispositions du règlement écrit exigent une intégration harmonieuse des nouvelles constructions agricoles. En effet, les règles concernant les teintes des façades ou l'aspect des couvertures illustrent la volonté des élus de réfléchir chaque projet au regard de ce qui l'entoure.

3.4.3.4 LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 3 : LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION



THÉMATIQUES CONCERNÉES :



Les dispositions sur le traitement des limites ont des incidences positives ; elles permettent le déplacement des espèces au sein des espaces naturels. La présence renforcée du végétal participe également à la qualité du paysage et peut contribuer à son rafraîchissement dans un contexte de réchauffement climatique.

3.5 Les prescriptions graphiques

Afin de rendre opérationnel le futur PLU et mettre en oeuvre les orientations du PADD, la Ville a eu recours à des prescriptions graphiques complémentaires au règlement des zones et secteurs.

Pour chaque prescription graphique, les incidences sur les thématiques suivantes ont été analysées :



Les thématiques concernées par des potentielles incidences de la règle sont ciblées de la manière suivante :

3.5.1 Les dispositions concernant le commerce

Ces dispositions traduisent les orientations exposées dans le PADD qui visent, d'une part, à maintenir une vie de proximité de qualité en permettant le renforcement de quelques centralités commerciales, et d'autre part, d'éviter le délitement des commerces en dehors de ces périmètres.



- Linéaire de diversité commerciale de niveau 1
- Linéaire de diversité commerciale de niveau 2

Les linéaires de diversité commerciale



Ces dispositions réglementaires s'attachent aux rez-de-chaussée sur l'espace public ; leur occupation et leur animation commerciale participent à la qualité du paysage urbain.

Le projet de PLU comporte deux types de dispositions qui s'appliquent le long de certaines voies délimitées au document graphique :

1. Un linéaire de diversité commerciale de niveau 1 à protéger ou à développer : le long de ce linéaire, le changement de destination est autorisé uniquement vers la sous-destination «Artisanat et commerce de détail». La règle vise à maintenir une animation commerciale sur les axes de circulation les moins significatifs en la matière aujourd'hui.
2. Un linéaire de diversité commerciale de niveau 2 à protéger ou à développer : le long de ce linéaire, le changement de destination est autorisé uniquement vers la sous-destination «Artisanat et commerce de détail» et dans le cas d'une réhabilitation lourde, il est imposé que les rez-de-chaussée relèvent de la sous-destination «Artisanat et commerce de détail». Sur ces voies commerciales stratégiques du centre-ville, l'objectif est d'aller au-delà de la simple protection de l'existant en imposant la création de locaux commerciaux en rez-de-chaussée lors des réhabilitations lourdes. La Ville souhaite éviter, le long de ces voies, des discontinuités commerciales créées par des rez-de-chaussée «clos».

Pour ne pas contraindre la rénovation des étages, la règle précise qu'elle s'applique uniquement pour les linéaires ayant une façade sur rue et qu'elle ne s'applique pas pour les parties communes (halls d'entrée...).

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

Affirmer, conforter et assumer le centre-ville comme le pôle commerçant fort et principal de Melun :

- > par une offre commerciale diversifiée,
- > par une juste réflexion sur des mesures empêchant la transformation de commerces en un autre usage sur certains axes stratégiques [...].



La rue Saint-Aspais (Linéaire de niveau 2)



Boulevard Victor Hugo (Linéaire de niveau 1)

3.5.2 Les dispositions concernant la mixité des logements

Afin d'éviter la multiplication des petits logements dans le centre-ville et y permettre l'installation de familles, la Ville de Melun a souhaité délimiter un secteur au sein duquel une proportion de logements d'une taille minimale est imposée dans tout nouveau programme de logements (Articles L151-41 et R151-38 du Code de l'Urbanisme). En accord avec les données du diagnostic sur la répartition des logements selon leur taille sur le territoire et après examen de plusieurs projets (par exemple, le projet Nord Gaillardon), cette proportion a été fixée à 45% minimum de logements de type T3, T4 et/ou T5.

La délimitation du secteur s'appuie sur celle du secteur Uar (secteur du centre-ville destiné à être requalifié).



Secteur au sein duquel une proportion de logements d'une taille minimale est demandée

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

Développer des produits immobiliers attractifs aux familles, aux actifs, aux profils propriétaires occupants [...] en renforçant l'offre en grands logements adaptés aux familles et jeunes familles [...].



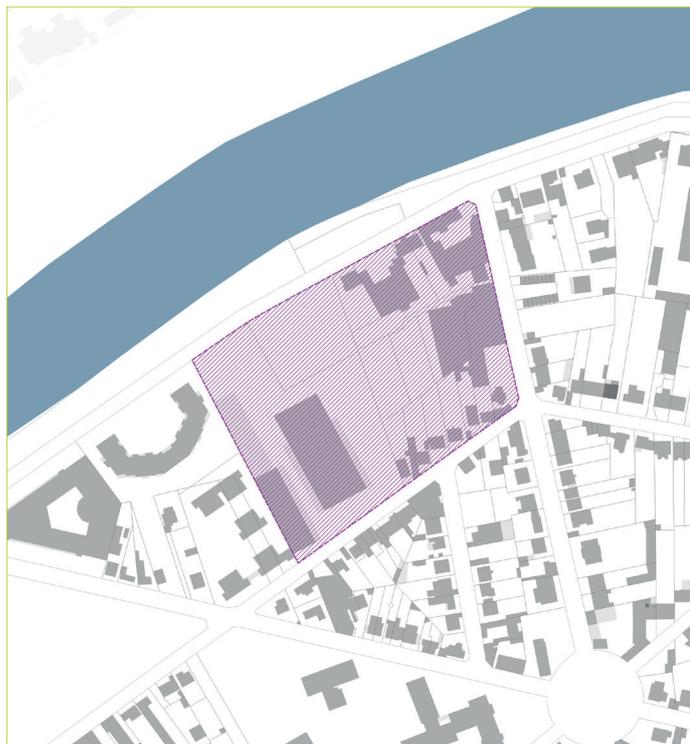
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



La délimitation de ce secteur au sein duquel une proportion de logements d'une taille minimale est demandée a des incidences positives indirectes. En effet, le réinvestissement du centre ancien par les familles permet de minimiser les circulations motorisées, l'ensemble des produits de consommation et des services comme le réseau de transport

se situant au pied des résidences. Cela a pour conséquence également de minimiser la consommation des espaces de jardins et autres mitages de quartiers qui disposent de surfaces perméables plus importantes.

3.5.3 Les dispositions concernant le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)



Le périmètre du PAPAG

Un PAPAG a été délimité sur le secteur Front de Seine. Il s'agit d'une disposition réglementaire qui permet de limiter l'évolution d'un secteur, le temps de mener à bien des études opérationnelles et permet de fonder des refus de permis de construire pendant une durée de 5 ans. Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées :

- les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 40 m² d'emprise au sol,
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

Le secteur couvre une superficie de 2,43 hectares. Il est aujourd'hui occupé par des activités diverses (activités artisanales, habitat...). La juxtaposition de ces activités crée un ensemble urbain fragmenté et peu lisible ne mettant pas en valeur la ville. Le secteur s'inscrit dans un environnement à dominante résidentielle, le quartier historique Saint-Ambroise composé majoritairement de meulrières. Il est bordé sur sa limite nord-ouest par la Seine. La délimitation de ce PAPAG poursuit les objectifs suivants :

- > Conforter la mixité des fonctions urbaines (habitat, économie, tourisme, équipements) en lien avec la Seine.
- > Valoriser les espaces extérieurs pour redonner une lisibilité et un accès depuis les secteurs pavillonnaires à la Seine et à ses Berges,
- > Enrichir les parcours et cheminements doux,
- > Remettre de la cohérence à l'aspect composite des formes bâties,
- > Souligner le potentiel « environnemental » de ce secteur et développer sa participation à la démarche d'un Urbanisme Favorable à la Santé tant dans la conception des espaces extérieurs, dans les formes d'habitats que dans les usages du quotidien.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

Anticiper les mutations de certains sites aux abords de la Seine :

- > le secteur du Gâtinais : accueillant aujourd'hui des usages mixtes (activités économiques, habitat, etc.), les mutations de certaines emprises peuvent être l'occasion de recréer du lien entre le quai Hippolyte Rossignol et le quartier résidentiel Saint-Ambroise. [...]



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



La délimitation d'un PAPAG dans le projet de PLU a des incidences indirectes sur l'environnement : elle permet de maîtriser à court et moyen terme la densification comme l'imperméabilisation du site mais surtout de travailler à un projet qui intègre mieux les enjeux de renaturation, d'accès à la Seine et donc de recherche d'amélioration du cadre de vie.

3.5.4 Les emplacements réservés

L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, ainsi que des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les emplacements réservés identifiés dans le PLU permet à la collectivité de programmer des équipements d'intérêt général sur des sites dont elles n'ont pas, à ce jour, la maîtrise foncière.

Au total, 19 emplacements réservés ont été délimités pour une surface mobilisée de 7,19 hectares pour les 10 ans à venir. Les justifications sont apportées dans le tableau ci-dessous :

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE (en m ²)
①	Réalisation des aménagements et ouvrages nécessaires à la restauration d'un corridor biologique participant à la continuité du réseau écologique comme de la poursuite du réseau de cheminements doux le long des Berges de l'Almont	Commune de Melun	2998,90
②	Réalisation des aménagements et ouvrages nécessaires à la restauration d'un corridor biologique participant à la continuité du réseau écologique comme de la poursuite du réseau de cheminements doux le long des Berges de l'Almont	Commune de Melun	8470,39
③	Réalisation des aménagements et ouvrages nécessaires à la restauration d'un corridor biologique participant à la continuité du réseau écologique comme de la poursuite du réseau de cheminements doux le long des Berges de l'Almont	Commune de Melun	1967,49
④	Réalisation des aménagements et ouvrages nécessaires à la restauration d'un corridor biologique participant à la continuité du réseau écologique comme de la poursuite du réseau de cheminements doux le long des Berges de l'Almont	Commune de Melun	370,63
⑤	Réalisation des aménagements et ouvrages nécessaires à la restauration d'un corridor biologique participant à la continuité du réseau écologique comme de la poursuite du réseau de cheminements doux le long des Berges de l'Almont	Commune de Melun	2363,12
⑥	Réalisation des aménagements et ouvrages nécessaires à la restauration d'un corridor biologique participant à la continuité du réseau écologique comme de la poursuite du réseau de cheminements doux le long des Berges de l'Almont	Commune de Melun	301,07
⑦	Réalisation des aménagements et ouvrages nécessaires à la restauration d'un corridor biologique participant à la continuité du réseau écologique comme de la poursuite du réseau de cheminements doux le long des Berges de l'Almont	Commune de Melun	854,07

JUSTIFICATION(S) : Ces emplacements réservés ont été délimités pour préserver, voire restaurer la vallée de l'Almont en garantissant le caractère naturel et/ou jardiné de ces terrains et d'y permettre des projets publics contribuant à la mise en valeur de cet espace (création de cheminements, installation de mobilier léger, etc.) mais aussi participer à la continuité entre Seine-Almont et ru d'Ancoeur

⑧	Réalisation, extension et/ou préservation d'aménagements, d'équipements, d'espaces verts, d'intérêt collectif	Commune de Melun	11819,67
---	---	------------------	----------

JUSTIFICATION(S) : Cet emplacement a pour objectif de préserver l'occupation jardins familiaux sur un terrain aujourd'hui privé et éviter ainsi qu'une mutation soit réalisée sans réflexion publique.

⑨	Extension d'un équipement satisfaisant d'un besoin d'intérêt collectif : cimetière sud de Melun	Commune de Melun	4636,09
---	---	------------------	---------

JUSTIFICATION(S) : La justification tient :

- à la progression de la population,
 - à l'accélération de la production de logements sur la partie Nord qui a déjà nécessité l'extension du cimetière Nord avec une capacité totale de 981 concessions (sur le cimetière Nord, les estimations du nombre d'inhumations sont de l'ordre de 130 par an).
 - à l'indice de vieillissement de la population et donc des besoins d'accueil à anticiper en considérant les obligations de la collectivité : obligation d'inhumer toute personne décédée sur le territoire en maintenant des terrains d'une surface 5 cinq fois supérieure que l'espace nécessaire pour y déposer le nombre présumé de défunts qui peuvent y être enterrés chaque année. Le nombre de décès par an de personnes domiciliées à Melun est de l'ordre de 800 par an depuis 2014 et 39 personnes sur 100 ont plus de 65 ans. Aussi compte tenu de l'impossibilité de réaliser une extension sur le Nord et du peu de foncier libérable pour créer un nouveau cimetière, le cimetière Sud présente un potentiel qu'il faut conserver.
- Aussi compte tenu de l'impossibilité de réaliser une extension sur le Nord et du peu de foncier libérable pour créer un nouveau cimetière, le cimetière Sud présente un potentiel qu'il faut conserver.

10	Extension d'ouvrage et équipement public à vocation scolaire - Groupe Scolaire Gateliet	Commune de Melun	613,63
JUSTIFICATION(S) : Une étude FORS Recherche Sociale a été lancée en avril 2023 avec un diagnostic rendu en juillet 2023 qui a permis de faire un état prospectif sur l'évolution des effectifs scolaires sur l'ensemble des établissements de Melun pour aider à prioriser les travaux d'extension, rénovation, etc. Cette étude prospective scolaire et petite enfance à horizon 5-10 ans permet de justifier de la conservation de l'ER 10 pour satisfaire à l'agrandissement de la cour d'école, de l'espace récréatif et améliorer le confort des élèves.			
11	Réalisation, extension, aménagement d'un équipement public à vocation scolaire - Restauration scolaire	Commune de Melun	726,53
JUSTIFICATION(S) : Les capacités des restaurants scolaires de Melun Sud sont à saturation. L'objectif de cet ER permet de répondre à la demande actuelle mais aussi à anticiper l'impact des projets sur le site ENEDIS, le secteur du Gâtinais et la densification du secteur de l'avenue Thiers-Boulevard Chamblain.			
12	Intégration dans le domaine public communal	Commune de Melun	9993,08
JUSTIFICATION(S) : L'objectif est d'incorporer ces voies privées dans le domaine public. Il s'agit d'une opportunité de régularisation du statut de ces fonciers déjà aménagés en voirie et espaces publics.			
13	Réalisation des aménagements et des ouvrages nécessaires à la création d'une nouvelle voirie	Commune de Melun	1671,50
JUSTIFICATION(S) : Le renouvellement urbain de ce secteur amènera une augmentation du nombre de logements. La création de cette voirie permettra d'organiser la circulation automobiles et douces dans un secteur connaissant une augmentation de sa population et donc des flux. Sécurité, ramassage des déchets et apaisement des déplacements sont au cœur de ce repérage.			
14	Réalisation d'ouvrages, d'aménagements urbains et paysagers ou d'équipements permettant de satisfaire au renforcement des services publics	Commune de Melun	7901,73
JUSTIFICATION(S) : Cet ER vise à donner à la Ville les moyens d'anticiper l'extension du réseau de chaleur urbain, projet faisant partie des priorités d'actions de la collectivité avec un réseau classé. Aujourd'hui la production pour alimenter le réseau existant qui raccorde la partie Nord partiellement est de 36 GigaWatt heure. La demande de la Ville pour fournir les projets de constructions (en lien avec la carte de déploiement du réseau et des programmes en cours et/ou à venir sur l'Arc Nord, secteur qui accueille du collectif - secteur Ud du nouveau PLU) est de 45 GigaWatt heure. Le projet est de permettre le renforcement et l'extension de ce réseau vers le sud. Il convient d'anticiper les aménagements, les possibilités de conforter l'exploitation de cette emprise notamment sur les sujets fonctionnels internes tout en mobilisant le "trop" pour permettre un paysagement, un aménagement de l'espace public au devant.			
15	Réalisation d'aménagements urbains et paysagers permettant l'élargissement et le confort de la cohabitation des usages de déplacements	Commune de Melun	783,51
JUSTIFICATION(S) : Cet emplacement réservé a été délimité en lien avec le projet de création du nouveau collège sur le site de l'ancien IUFM. Il a pour but d'élargir la voirie pour sécuriser les déplacements doux sur ses abords.			
16	Elargissement des emprises de chaussées permettant un confort des mobilités douces	Commune de Melun	526,08
JUSTIFICATION(S) : L'objectif est d'élargir la voirie pour faciliter les déplacements doux.			
17	Réalisation des aménagements et ouvrages nécessaires à la restauration d'un corridor biologique participant à la continuité du réseau écologique comme de la poursuite du réseau de cheminements doux le long des Berges de l'Almont.	Commune de Melun	4120,60
18	Réalisation des aménagements et ouvrages nécessaires à la restauration d'un corridor biologique participant à la continuité du réseau écologique comme de la poursuite du réseau de cheminements doux le long des Berges de l'Almont	Commune de Melun	8046,09
JUSTIFICATION(S) : Ces emplacements réservés ont été délimités pour préserver, voire restaurer la vallée de l'Almont en garantissant le caractère naturel et/ou jardiné de ces terrains et d'y permettre des projets publics contribuant à la mise en valeur de cet espace (création de cheminements, installation de mobilier léger, etc.).			
19	Création d'un équipement sportif d'intérêt collectif	Commune de Melun	3711,75
JUSTIFICATION(S) : Face à la croissance démographique de la population melunaise, le Département a décidé de réhabiliter un bâtiment historique, l'ancien IUFM de Melun situé rue Belle Ombre, pour en faire un collège. Or, le collège doit être équipé d'un complexe sportif ou se trouver à proximité d'un gymnase. Actuellement, aucune de ces conditions n'est remplie, c'est pourquoi, un emplacement réservé a été délimité en ce sens sur le site ENEDIS, à moins de 400 mètres.			



Plusieurs emplacements réservés ont été délimités en faveur de la conservation, de la restauration d'espaces naturels et de leur accès. Les effets de 9 de ces emplacements réservés sont positifs pour la biodiversité et la santé humaine (accès aux espaces naturels pour les habitants).

Plusieurs emplacements réservés servent également le développement des modes doux et ont donc des effets positifs sur la réduction d'émissions de gaz à effet de serre.

3.5.5 Les dispositions s'appliquant le long du boulevard urbain

Conformément à l'article R.151-39 du Code de l'Urbanisme, le boulevard urbain séparant les quartiers nord et l'écoquartier a été repéré au document graphique.



Le boulevard urbain

Dans le secteur Ud, il est demandé que "les constructions situées en bordure du futur boulevard urbain, défini au document graphique, devront s'implanter avec un recul minimal de 8,0 mètres par rapport aux emprises de ce boulevard".

Dans le sous-secteur Uw1, ce retrait doit être compris entre 2 et 10 mètres par rapport aux tréfonds HTA.

Ces règles sont issues d'une étude dérogatoire à l'application de la loi Barnier sur une Route classée Grande Circulation dont la requalification en Boulevard Urbain est en cours.



ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

Concernant l'entrée depuis la RD605 destinée à être transformée en boulevard urbain avec l'arrivée du Tzen2 : la requalification de cette entrée doit s'accompagner d'une réflexion sur la création d'une « couture » entre l'écoquartier Woodi et le quartier Châteaubriand, sur la mutation de certains espaces pour de nouveaux usages dynamiques (butte de Beauregard, site Orange...) et sur le renforcement d'une trame paysagère et végétale qualitative.



La délimitation d'une voie le long de laquelle des dispositions particulières en matière d'implantation sont rédigées n'a pas d'incidences sur l'environnement.

3.5.6 Les changements de destination

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, deux bâtiments pouvant potentiellement changer de destination ont été repérés par le PLU :

> Une ancienne ferronnerie située sur l'Almont ; l'objectif est de permettre la transformation de ce lieu aujourd'hui à l'abandon. L'état détérioré et visible depuis la voie publique fait défaut au caractère urbain du secteur largement requalifié depuis quelques années. L'enjeu de la sécurisation est fort.



L'ancienne ferronnerie

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

Affirmer le caractère structurant de la vallée de l'Almont, véritable lien entre les différents quartiers de la rive droite : [...]

> en mobilisant des potentiels fonciers/immobiliers autour de la Vallée pour créer des lieux partagés et ouverts à tous (exemple : l'ancienne ferronnerie), des espaces de découverte différenciés.

> Les bâtiments du site de la Plage ; ce repérage vise à faciliter une réappropriation du site en laissant la porte ouverte à différents types de projet.



Le site de la Plage

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

Anticiper les mutations de certains sites aux abords de la Seine : [...]

- Le site de La Plage : directement au contact de la Seine et à l'interface entre le secteur d'équipements et le centre-ville ; Voies Navigables de France (VNF) envisage d'y installer une activité principale de type restauration et des activités secondaires (ex : culturelles, loisirs, activités nautiques, cyclotourisme).

Les règles associées permettent un changement de destination de ces deux bâtiments vers les sous-destinations suivantes : «Artisanat et commerce de détail», «Restauration», «Salles d'art et de spectacles» et «Bureau». Des règles ont également été rédigées pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments architecturaux et le respect du type architectural caractérisant l'édifice.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Le repérage de ces deux bâtiments comme pouvant potentiellement changer de destination permet la préservation et la valorisation du patrimoine bâti.

3.5.7 Les dispositions en faveur de la Trame Verte et Bleue et de la nature en ville

Les milieux et espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue sont présentés et décrits dans l'Etat Initial de l'Environnement. Au titre de l'article .R151-43-4 du Code de l'Urbanisme, le document graphique du PLU les fait apparaître. Les éléments à préserver ont fait l'objet d'une étude fine, s'appuyant entre autres sur des recensements réalisés dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement et sur les connaissances des élus et techniciens. Ils concernent des secteurs stratégiques pour les continuités écologiques, des ensembles boisés, des milieux humides, des alignements d'arbres, etc.

3.5.7.1 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)



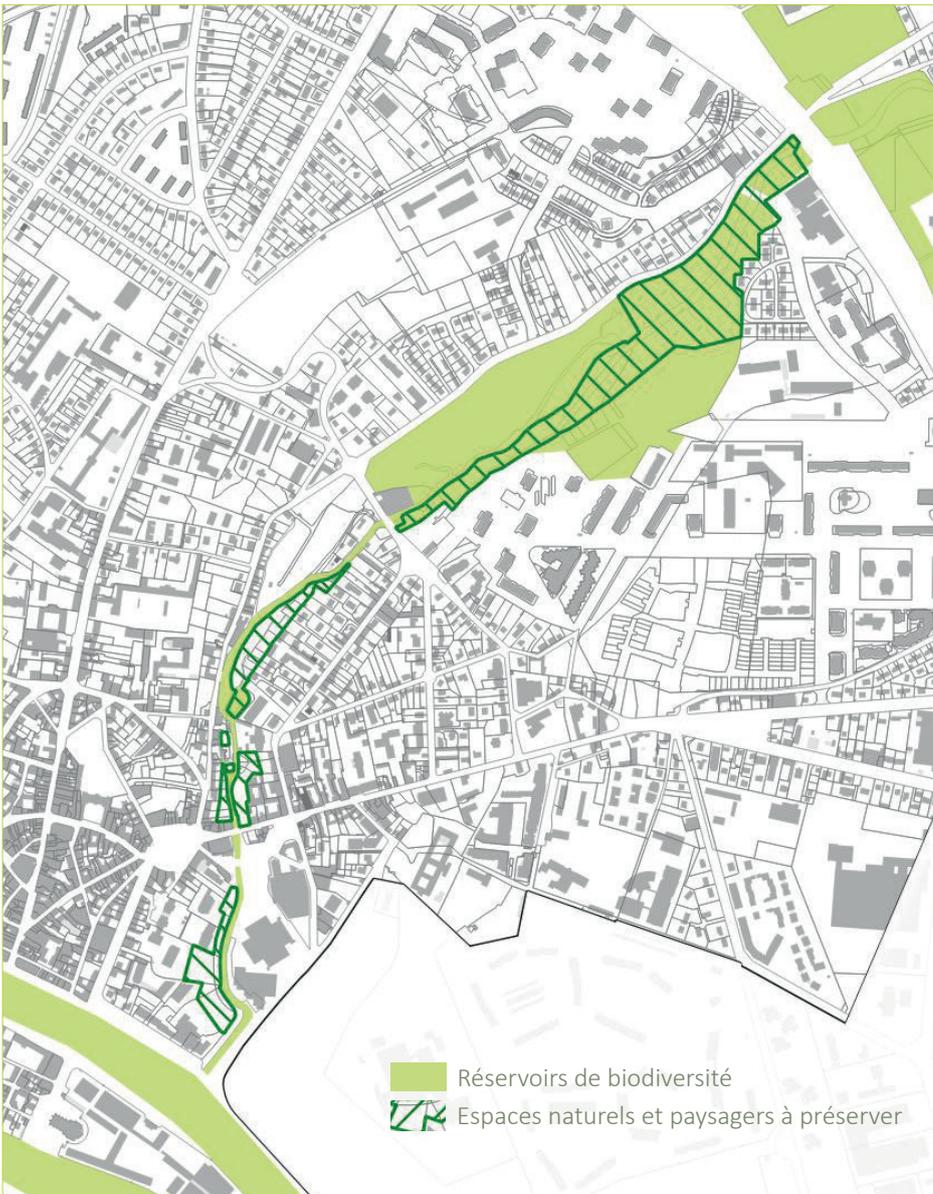
Les réservoirs de biodiversité couverts par des Espaces Boisés Classés (EBC)

L'élaboration du PLU a été l'occasion de mener une nouvelle analyse des boisements sur l'ensemble des communes. L'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLU peut classer « *comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ». Leur délimitation comprend la partie boisée des réservoirs de biodiversité identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement. Trois autres EBC ont été délimités pour leur intérêt boisé : le long de la RD605 et le parc de la Préfecture.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Préserver la trame boisée encore existante (Montaigu) et retravailler la trame sur cet axe de diffusion de la biodiversité vers le Nord de la ville.
- Développer la trame verte et bleue de la Ville pour renforcer les réseaux écologiques de l'agglomération, du département et de la région.

3.5.7.2 LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS À PRÉSERVER (LA VALLÉE DE L'ALMONT)



Les réservoirs de biodiversité couverts par des espaces naturels et paysagers à préserver

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Préserver les espaces naturels remarquables : la Seine, la vallée de l'Almont et le bois de Montaigu.

Des secteurs sensibles pour la trame verte et bleue où les boisements et haies stratégiques sont à préserver et où l'imperméabilisation des sols est très limitée ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique. Ainsi, le PLU assure la préservation des plantations en portant une attention particulière sur les sites sensibles aux ruissellements, aux abords du cours d'eau.

Dans ces espaces les arbres et les haies doivent être conservés car ils contribuent au bon fonctionnement des milieux humides associés à la vallée de l'Almont. Des exceptions sont admises pour des raisons de sécurité par exemple ; en cas de destruction des sujets, il est demandé une replantation identique est demandé. Par ailleurs, en faveur de la réduction du risque inondation auquel est soumis ce secteur, seules les clôtures perméables sont autorisées et toute imperméabilisation des sols est interdite sauf pour la création d'annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² et qu'il s'agit de constructions réversibles et démontables (de type abris de jardins) ; cette possibilité a été rédigée car plusieurs fonds de jardins privés sont intégrés dans le périmètre.

3.5.7.3 LES COEURS D'ÎLOTS À PRÉSERVER

Des espaces verts arborés ont été identifiés sur le document graphique et sont protégés via le règlement écrit pour leur intérêt écologique et/ou paysager. Ils constituent des îlots de rafraîchissement dans le cadre d'une densification du tissu urbain existant et du réchauffement climatique. Les critères retenus par la Ville pour l'identification des coeurs d'îlots à préserver sont les suivants :

- > le repérage exclu les terrains dont la Ville est propriétaire,
- > le repérage exclu les terrains déjà classés en zone Naturelle et forestière,
- > le repérage intègre la condition d'un foncier libre de construction de 1000 m², soit qui n'est pas déjà occupé par des dépendances, piscines, abris compromettant la pertinence du repérage, soit ayant une vraie valeur ajoutée par rapport à l'application de surface plantée de la zone ou a minima de son maintien (règle par défaut).



Les coeurs d'îlots protégés

Ils représentent une surface de 8,63 hectares au total.

Dans ces espaces les arbres et les haies doivent être conservés car ils constituent des îlots de rafraîchissement. Des exceptions sont admises pour des raisons de sécurité par exemple ; en cas de destruction des sujets, il est demandé une replantation identique. Par ailleurs, seules les clôtures perméables sont autorisées et l'imperméabilisation des sols est autorisée dans la limite de 30 m² maximum par unité foncière afin de permettre les annexes des constructions existantes.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Protéger les coeurs d'îlots ayant un intérêt paysager et/ou environnemental, contribuant à la qualité du cadre de vie, en limitant la densité bâtie ou en adaptant l'implantation des bâtiments.
- Faire participer les espaces verts privés à la reconstitution d'une trame naturelle, en protégeant ceux ayant un intérêt pour le cadre de vie (paysage, biodiversité, bien-être...).

3.5.7.4 LES ALIGNEMENTS D'ARBRES À PROTÉGER

Le PLU protège les linéaires végétaux concourant aux continuités écologiques comme les alignements d'arbres en bord de Seine et participant à la qualité paysagère du territoire le long de certaines voies de circulation.

Les dispositions réglementaires associées visent à maintenir ces alignements d'arbres. En ce sens, toute intervention à moins de 5 mètres de part et d'autre de ces derniers repérés sur le document graphique est interdite. La distance de 5 mètres a été fixée pour prendre en compte les développements racinaires des essences.



Alignements d'arbres le long de l'avenue de Meaux



Les alignements d'arbres à protéger



ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Encourager la démarche de repérage d'arbres remarquables et les préserver pour valoriser leur empreinte.
- Identifier et préserver les arbres remarquables et alignements d'arbres et créer de nouveaux alignements d'arbres de variétés locales et indigènes.
- Stopper la production d'îlots de chaleur urbain [...] en préservant les alignements d'arbres le long des boulevards et des rues.



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Grâce aux outils présentés ci-dessus, la protection des arbres et des haies bénéficie au maintien et au renforcement des continuités écologiques. Si la gestion publique de la plupart des espaces à préserver délimités permet d'assurer des liaisons écologiques, la Ville affiche sa volonté de maintenir et renforcer la végétalisation diffuse dans l'espace urbain. L'ensemble de ces dispositions a des incidences positives sur le patrimoine naturel, le paysage, la qualité de l'air et la santé humaine. Ces mesures sont complémentaires à des démarches déjà engagées sur la Ville comme la renaturation des cours d'école.



L'analyse du règlement au regard de l'environnement met en évidence que l'ensemble des thématiques sont bien intégrés dans le règlement du PLU :



- la préservation des ressources est globalement assurée avec une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers importante par rapport au PLU de 2013 et un zonage "protecteur" (A ou N) systématiquement appliqué sur l'ensemble des terres agricoles et des milieux naturels, à l'exception des "coups partis" correspondant aux projets de l'écoquartier Woodi (en cours d'aménagement et déjà soumis à l'Autorité Environnementale) et de la Butte de Beauregard. Le nouveau PLU conforte le patrimoine naturel en améliorant l'obligation de connexion pour la biodiversité à travers les espaces boisés existants comme le projet Beauregard qui a été travaillé avec l'ONF et l'AEV pour redonner une fonction de continuité qui n'existe pas actuellement pour la faune. L'EBC n'est, non seulement, pas remis en question mais le projet demande la restauration d'un espace boisé pour assurer le renforcement de la trame arborée tout en offrant un premier espace de nature aux usagers du futur projet.



Des dispositions sont également prises en faveur de la protection des ressources : en matière de gestion des eaux pluviales, d'eau potable, de déchets, de perméabilité des sols (respect d'une surface plantée minimum) et de réduction des ruissellements et donc de pollution (préservation de la végétation aux abords des cours d'eau).



- le patrimoine naturel (biodiversité, milieux) est bien pris en compte avec une protection stricte des réservoirs de biodiversité via un classement en zone Naturelle et forestière et le recours à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme en faveur de la préservation des éléments et espaces concourant à la végétalisation de la ville. Une attention particulière est portée aux éléments végétaux à planter (espèces recommandées, interdites, taille...) et le règlement impose un traitement végétal des abords de la construction (clôtures en limite avec un espace naturel, surface plantée à préserver, coeur d'îlot à préserver...) participant à la diffusion de la nature en ville.



- le paysage est bien pris en compte dans l'ensemble des règles édictées : au travers de la préservation des éléments végétaux, de l'épannelage des hauteurs imposée dans de nombreux secteurs de la zone Urbaine, des dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions visant une intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments, etc.



- les dispositions du règlement permettent une approche croisée du patrimoine bâti : un respect des codes architecturaux originels de manière générale et sa nécessaire adaptation face aux enjeux écologiques et énergétiques.



- l'amélioration de la qualité de l'air, l'adaptation au changement climatique et la maîtrise de l'énergie sont des objectifs trouvant des réponses dans le règlement. L'incitation à des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (règles de stationnement pour les vélos, emplacement réservé pour les déplacements doux...), les possibilités offertes pour une logistique urbaine décarbonnée (secteur Uz...), le recours aux énergies renouvelables encouragé (règlement écrit...) et l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments sont autant de dispositions traduisant la prise en compte de ces thématiques.



- la thématique des nuisances est également abordée dans le règlement : parmi les conditions rédigées pour certaines implantations (dispositifs de climatisation, industrie...), l'une d'elle est de ne pas créer de nuisances pour les riverains. L'incitation aux modes de déplacement doux a indirectement des incidences positives sur la diminution du trafic automobile et donc sur les émissions de gaz à effet de serre, de polluants.



- le règlement traite également de la question des risques. Le risque inondation est pris en compte par un zonage adapté (sous-secteur Ucc, zone N), par la protection des éléments végétaux et la limitation de l'imperméabilisation des sols.



- en résonance à la démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS), la santé humaine a été au coeur des réflexions tout au long de l'élaboration du règlement. Le PLU concourt à la prévention des risques, des pollutions et des nuisances. Cependant, bien que le diagnostic ait mis en évidence les sources de pollutions et de nuisances (trafic routier notamment), le PLU ne constitue pas à lui seul un outil pour y remédier. Néanmoins, il participe à en limiter les effets par les requalifications des voies envisagées (via les règles d'implantation, les emplacements réservés...), l'incitation aux modes de déplacements doux (en facilitant les stationnements vélos, en sécurisant les parcours via des emplacements réservés...). Le bien-être des habitants passe également par la qualité de l'habitat (que le règlement écrit encadre) et l'accès à des espaces verts/végétalisés préservés (protégés par un zonage adapté).



L'ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 ET BILAN DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R.414-22 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 dans la mesure où elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23, c'est-à-dire que le dossier doit comprendre :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;

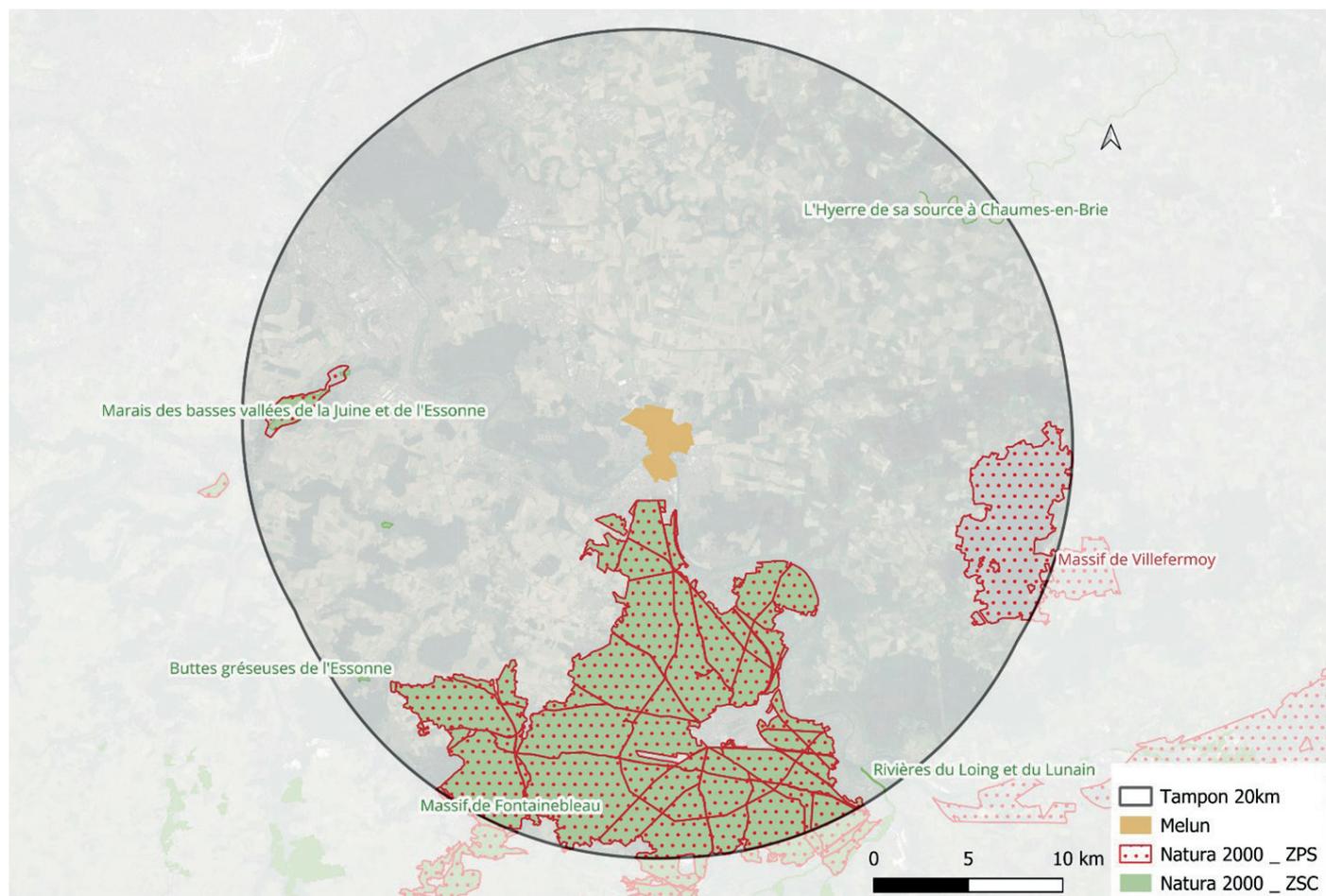
2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.

La présente partie a pour objectif d'analyser les effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le PLU peut avoir sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.

4.1 Evaluation des incidences Natura 2000

4.1.1 Présentation du réseau Natura 2000

Le périmètre du PLU de la ville de Melun ne comprend **aucun site Natura 2000**. Cependant, afin d'évaluer les incidences du projet, l'ensemble des sites Natura 2000 présents dans un rayon de 20 km autour de la ville de Melun a été pris en considération.



Le réseau Natura 2000 dans un rayon de 20 km autour de la ville de Melun, Source des données : INPN

6 sites Natura 2000 dont 3 Zones de Protection Spéciales (ZPS) et 5 Zones Spéciales de Conservation (ZSC) s'inscrivent dans ce périmètre.

TYPE	CODE	NOM	DISTANCE PAR RAPPORT A MELUN
ZSC	FR1100806	Buttes gréseuses de l'Essonne	13,3 km
ZSC	FR1100805	Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne	14,6 km
ZSC	FR1100795	Massif de Fontainebleau	0,95 km
ZSC	FR1102005	Rivières du Loing et du Lunain	18,3 km
ZSC	FR1100812	L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie	17,2 km
ZPS	FR1110795	Massif de Fontainebleau	0,95 km
ZPS	FR1112001	Massif de Villefermoy	14,5 km

ZPS	FR1110102	Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte	14,7 km
-----	-----------	--	---------

Ils présentent les caractéristiques suivantes :

ZSC – FR1100806 : BUTTES GRÉSEUSES DE L'ESSONNE

Composé à 70% de forêt et à 20% de landes et pelouses sèches, ce site est composé de grès stampien correspondant au prolongement géologique de Fontainebleau. La présence de ces dalles de grès, platières gréseuses, permet le développement d'une flore à forte valeur écologique liées aux formations pionnières xérophiiles à hygrophiles. On retrouve également la présence de 3 espèces végétales protégées.

Cependant, ce site est vulnérable à la fermeture des milieux (enfrichement des milieux de pelouses et de landes notamment) et aux dégradations liées à la fréquentation humaine.

ZSC – FR1100795 : MASSIF DE FONTAINEBLEAU

Composés à près de 90% de milieux forestiers, le site repose sur une diversité de substrats géologiques tels que les plateaux calcaires, les sables et les colluvions sablo-calcaires mais est constitué principalement par des platières et des chaos gréseux.

Ce site est le plus ancien exemple français de protection de la nature. L'alternance de buttes gréseuse et de vallées sèches couplée à une diversité de conditions de sols, d'humidité et d'expositions permettent à ce site d'accueillir une biodiversité remarquable à l'échelle européenne. En effet, on dénombre plus de 3300 espèces de coléoptères et 1200 espèces de lépidoptères ce qui correspond au site abritant la faune d'arthropode le plus important d'Europe. En complément, ce sont près de 60 espèces végétales protégées qui ont été inventorié sur le site.

La proximité de ce massif forestier aux grands pôles urbains de métropole, tant à rendre ce site vulnérable à la pression touristique.

ZSC – FR1100805 : MARAIS DES BASSES VALLÉES DE LA JUINE ET DE L'ESSONNE

Ce site est composé à 60% de milieux forestiers (forêts caducifoliées et forêt artificielle en monoculture), 20% de surface en eau et 20% de milieux humide constitués de marais et de tourbières. En effet, ce site est un marais tourbeux alcalin, milieu rare et menacé. Cette ZSC accueille notamment 3 espèces végétales protégées ainsi que la population la plus importante de la région de Blongios nain, espèce classée en danger sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de France.

Ce site est vulnérable à la gestion hydraulique, la qualité des eaux ainsi qu'à la fermeture des milieux.

ZSC – FR1102005 : RIVIÈRES DU LOING ET DU LUNAIN

Ce site se compose en grande partie de surfaces en eaux (eaux courantes, bras morts) mais aussi de prairies humides et de boisements inondables. Ce site accueille une grande diversité d'espèces piscicoles dont le Chabot ou la Lamproie de Planer entre autres mais aussi d'habitats d'intérêts communautaires.

Les travaux d'aménagements d'artificialisation des berges, les interventions humaines de curage et recalibrage du lit mineur ainsi que la pollution constituent les menaces principales pour ce site.

ZSC – FR1100812 : L'YERRES DE SA SOURCE À CHAUMES-EN-BRIE

Ce site correspond au cours d'eau de l'Yerres traversant les plateaux calcaires de Brie. Sa caractéristique hydraulique peut s'apparentée à un régime torrentiel en période de crue. Ce tronçon de l'Yerres classé en ZSC accueille une faune piscicole et une végétation aquatique rare en Ile-de-France.

Les principales vulnérabilités de ce site sont la pollution et les modification du régime hydraulique.

ZPS – FR1110795 : MASSIF DE FONTAINEBLEAU

Composés à près de 90% de milieux forestiers, le site repose sur une diversité de substrats géologiques tels que les plateaux calcaires, les sables et les colluvions sablo-calcaires mais est constitué principalement par des platières et des chaos gréseux.

Ce site est le plus ancien exemple français de protection de la nature. L'alternance de buttes gréseuse et de vallées sèches couplée à une diversité de conditions de sols, d'humidité et d'expositions permettent à ce site d'accueillir une biodiversité remarquable à l'échelle européenne. En effet, on dénombre plus de 3300 espèces de coléoptères et 1200 espèces de lépidoptères ce qui correspond au site abritant la faune d'arthropode le plus important d'Europe. En complément, ce sont près de 60 espèces végétales protégées qui ont été inventoriées sur le site.

La proximité de ce massif forestier aux grands pôles urbains de métropole, tant à rendre ce site vulnérable à la pression touristique.

ZPS – FR1112001 : MASSIF DE VILLEFERMOY

Le massif de Villefermoy est composé principalement de milieux forestiers (85%) et de milieux humides et aquatiques.

Ce site possède une qualité paysagère remarquable car il appartient à la petite région naturelle de la Brie française. En effet, le site se caractérise par un relief relativement plat avec une légère élévation en pente douce d'ouest en est. On retrouve des vallées creusées dans les marnes et les argiles accueillant les principales zones humides dont l'étang de Villefermoy. L'ensemble du massif est drainé par un réseau de fossés alimentant 2 rus. Le réseau hydrographique est dominé par 2 rivières principales, le grand Morin et l'Aubetin, mais également par de nombreux rus souvent asséchés en période estivale. On observe un réseau de mares denses dans les cultures et les bois.

Ce site possède un fort intérêt avifaunistique puisqu'il accueille 93 espèces nicheuses représentant quasiment 60% des espèces d'oiseaux régionales dont 26 d'entre elles sont classées comme remarquable au plan régional. On dénombre également parmi ces espèces d'oiseaux, 8 espèces nicheuses figurant à l'annexe 1 de la directive « Oiseaux » (Pic noir, Cigogne noire, Bondrée apivore [...]) ainsi que 20 espèces nicheuses d'intérêt régional (Autour des palombes, Torcol fourmilier [...]).

Le site est actuellement peu menacé et la gestion domaniale actuelle n'affecte pas l'avifaune. Mais il reste vulnérable à l'augmentation de la fréquentation du public et la mauvaise gestion des milieux, notamment l'exploitation des milieux forestiers et la fermeture des milieux ouverts (zones humides, mares).

ZPS – FR1110102 : MARAIS D'ITTEVILLE ET DE FONTENAY-LE-VICOMTE

Ce site est composé en majorité par les zones humides (marais, bas-marais et tourbière) et aquatiques ainsi que par des milieux forestiers. On retrouve notamment :

- 5 habitats d'intérêt communautaire avec les mégaphorbiaies eutrophes, les forêts alluviales, les tourbières basses alcalines, les marais calcaires à *Cladium mariscus* et les lacs eutrophes naturels ;
- Et différents milieux d'intérêt local ou régional comme par exemple les boisements humides, les roselières et les prairies humides.

Ce site abrite 1 couple nicheur de Balbuzards pêcheurs rendant ce site remarquable d'un point de vue régional et national.

Les vulnérabilités recensées sur ce site sont l'implantation importantes de « cabanes » de pêches et le développement de la populiculture.

4.1.2 Analyse des incidences du projet de PLU sur le réseau Natura 2000

La description des orientations stratégiques du projet de PLU est présentée dans la pièce 2_PADD. La traduction réglementaire de ces orientations est exposée dans les pièces 3_Orientations d'Aménagement et de Programmation, 4.1_Règlement écrit et 4.2_Document graphique.

Parmi l'ensemble des zones du projet de PLU de Melun, aucun projet n'est couvert que ce soit en totalité ou bien partiellement par un site Natura 2000. Donc le projet de PLU n'aura aucune incidence directe sur le réseau Natura 2000.

De plus, le projet de PLU n'aura aucune incidence indirecte sur le Réseau Natura 2000. En effet, nous retrouvons un cours d'eau situé en amont hydrographique de Melun et un cours d'eau, faisant partie des affluents de la Seine, trop éloigné des zones du projet de PLU. Situés à plus de 13km de la zone du projet de PLU de Melun, les sites des Buttes gréseuses de l'Essonne (intérêt floristique), Massif de Villefermoy (enjeux avifaunistique), des Marais d'Itterville et de

Fontenay-le-Vicomte (enjeux avifaunistique et habitats naturels remarquables) et des Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne (enjeux floristique et avifaunistique) ne seront pas impactés.

Le site Natura 2000 « Massif de Fontainebleau » ne sera pas impacté par le projet de PLU de Melun. En effet, le projet ne modifiera pas le régime hydraulique du site et aucune zone urbanisée ne sera implantée sur le site. En complément, le territoire du projet du PLU ne possède pas de milieux favorables à l'accueil des espèces à enjeux présentes dans le site Natura 2000 du Massif de Fontainebleau.

4.2 Bilan des effets du PLU sur l'environnement et mesures

La Ville de Melun est densément urbanisée interrogeant la place de la nature en ville et la qualité du cadre de vie des habitants particulièrement (environnement, santé...), et plus encore dans un contexte de réchauffement climatique. Le développement de l'urbanisation a effacé progressivement les espaces naturels et agricoles mais aussi la Seine malgré sa position au coeur de la Ville. Il a également eu des incidences sur l'imperméabilisation des sols et le paysage urbain ; en effet, la croissance démographique continue s'est accompagnée d'une mutation des types d'habitat vers des volumes de plus en plus imposants. La traversée du territoire par de nombreuses et grandes infrastructures routières induit également de nombreuses nuisances sonores et pollutions qui nécessitent une prise en compte dans les futurs projets.

Le PLU de la Ville de Melun a un effet globalement positif sur l'environnement, mais quelques réserves sont soulignées :

- Le secteur de la butte de Beaugard borde un réservoir de biodiversité « La plaine et les boisements de Montaigu ». Pour réduire ces incidences négatives, une OAP encadre l'aménagement futur et préserve cet espace de toute construction (Cf Partie 2). A noter qu'une étude d'impact sera réalisée et traitera des incidences résiduelles.
- Un secteur de projet est concerné par une zone humide probable : le site de l'ancien hôpital Marc Jacquet. Pour prendre en compte cet enjeu, une OAP encadre l'aménagement futur et prévoit la création d'une trame naturelle et paysagère.
- Les édifices patrimoniaux ne sont pas protégés dans le cadre du PLU. Au regard du vaste périmètre que couvre le Site Patrimonial Remarquable (SPR) en cours de révision, le choix a été fait de ne pas multiplier les outils de protection (le SPR étant déjà "protecteur") et la Ville a fait le choix de réaliser une OAP Thématique encadrant les futurs travaux sur l'existant.

SUR LA THÉMATIQUE « CONSOMMATION D'ESPACE »



Rappel des enjeux :

1. La préservation des coeurs d'îlots et conserver des superficies foncières constructibles participant du bon rapport de voisinage en limitant les vues et en priorisant la participation du diffus privé aux enjeux de trame verte, de biodiversité.
2. L'optimisation du foncier par la mise en oeuvre d'opérations d'ensemble favorisant une stratégie de reconstruction de la Ville sur elle-même.
3. La reconquête en coeur de ville des potentiels fonciers ou immobiliers pour la mise en oeuvre d'opérations exemplaires.
4. La maîtrise ou l'encadrement de l'aménagement des potentiels fonciers et immobiliers identifiés.
5. La réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le projet de PLU a des incidences négatives sur la consommation d'espace. En effet, au total, le PLU engendre une consommation d'espace de 24,97 hectares sur 13 ans, soit 1,92 hectares/an. Néanmoins, cette consommation d'espace n'est pas directement liée au PLU ; il s'agit de "coups partis" (procédure de ZAC et étude pré-opérationnelle) actés avec le PLU approuvé en 2013.

Plusieurs mesures intégrées au projet de PLU doivent néanmoins être mises en exergue car elles concourent à limiter la consommation d'espace aux besoins évalués (pour la création de logements et l'implantation de nouvelles entreprises) :

- La réduction des surfaces urbaines et à urbaniser par rapport au document d'urbanisme en vigueur :

TYPE DE ZONE	PLU APPROUVÉ EN 2013 (en hectare)	PROJET DE PLU (en hectare)
Zone U	672	650,27
Zone AU	14	0
Zone A	0	21,25
Zone N	118	129,47

- Un recensement des potentiels fonciers a été réalisé pour privilégier les espaces en densification et ils ont été intégrés dans des zones urbaines permettant leur mobilisation.

- Des densités minimales sont imposées dans tous les secteurs de projet à vocation Habitat dans les OAP Secteurs via la programmation de logements.

SUR LA THÉMATIQUE « MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ »



Rappel des enjeux :

1. La préservation et l'amélioration des abords du fleuve de La Seine et du cours d'eau de l'Almont.
2. La mise en valeur, l'accessibilité et l'ouverture des espaces naturels, boisés participant au développement de l'éco-citoyenneté.
3. La prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans les futurs aménagements pour améliorer les continuités écologiques.
4. La mise en oeuvre de pratiques de gestion favorable à la biodiversité.
5. L'intégration de la notion de Trame Noire et la promotion de mesures visant à sa prise en compte dans l'aménagement, les méthodes de construction et les choix des ouvrages.
6. La sensibilisation, l'acculturation des publics par la signalétique, la cohérence des repères et l'identification de parcours.
7. La préservation des espaces boisés.

Le projet de PLU a globalement des incidences positives sur les milieux naturels et la biodiversité.

Tout d'abord, la Ville s'est fixé plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Développer la trame verte et bleue de la Ville pour renforcer les réseaux écologiques de l'agglomération, du département et de la région.

> Préserver les espaces naturels remarquables : la Seine, la vallée de l'Almont et le bois de Montaigu.

> Préserver la trame boisée encore existante (Montaigu) et retravailler la trame sur cet axe de diffusion de la biodiversité vers le Nord de la ville.

> Préserver la trame urbaine végétalisée (composée de parcs, de jardins privés, etc.), espace important de la nature en ville.

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- La délimitation des zones Naturelles et forestière (N) s'est appuyée sur la Trame Verte et Bleue identifiée dans le diagnostic. Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques (la Seine et l'Almont) sont tous intégrés dans la zone N.

- Le règlement écrit de la zone N encadre strictement la constructibilité au sein de ces espaces. L'objectif est de limiter la constructibilité au sein de ces espaces et préserver ainsi leur fonctionnalité.

- Des espaces naturels ou liés à l'armature verte urbaine (coeurs d'îlot) ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme limitant strictement l'imperméabilisation des sols notamment.

- Des Espaces Boisés Classés ont été délimités sur le document graphique pour éviter tout changement d'usage des principaux boisements du territoire.

- Les dispositions du règlement écrit en matière de clôture en limite avec un espace naturel ou agricole un passage pour la petite faune.
- Une liste d'espèces invasives interdites et d'espèces locales recommandées est annexée au règlement écrit.
- Des emplacements réservés ont été délimités pour améliorer les continuités écologiques.
- L'OAP Trame Verte et Bleue impose pour tout projet :
 - > la protection de la ressource en eau et la trame bleue (la trame des fossés et des petites voies d'eau existante doit être maintenue et préservée).
 - > la conservation et l'actualisation du patrimoine naturel (un projet de nouvelle construction ou d'un aménagement urbain ne devrait jamais s'imaginer sans s'appuyer sur ce qui existe sur le terrain où il s'implantera. Rares sont les sites qui n'offrent pas quelques éléments végétaux comme un arbre ou une haie, autour desquels le projet pourra composer).
 - > la végétalisation des limites (Le traitement des limites constitue une édification privée à l'intérêt collectif. Les clôtures doivent participer au maintien de la biodiversité et au cadre de vie).
 - > la création d'espace en faveur de la biodiversité (les plantations constituent des interventions humaines qui peuvent devenir favorables à la biodiversité par des stratégies de création et d'entretien adaptées).
 - > l'intégration de la dimension Biodiversité dans le bâti. Le bâti peut contribuer à la biodiversité au travers de plusieurs dispositifs, aménagements et éléments architecturaux (intégrés ou rapportés)).
 - > l'intégration de la nature dans les infrastructures liées à la mobilité (les espaces de circulation peuvent être support d'adaptations favorables à l'environnement et participer à la qualité du cadre de vie, qui est souvent moteur pour les circulations douces notamment).
 - > le développement des modes de gestion en faveur de la biodiversité.
 - > la préservation d'une trame noire pour la biodiversité et le cadre de vie (penser une trame noire dans les aménagements permet de limiter les effets négatifs de la lumière artificielle sur la santé et la biodiversité).

Quelques effets négatifs du projet de PLU sont relevés :

- > La densification des espaces urbanisés réduit les surfaces d'espaces végétalisés au sein des tissus urbains. Cependant, pour que cette réduction soit la plus limitée possible et que la nature dans la ville ne soit pas limitée strictement aux espaces publics, la Ville a intégré différentes dispositions en faveur de la végétalisation des espaces privés.
- > Le secteur Uzd de la Butte de Beauregard borde un réservoir de biodiversité. Pour réduire ces incidences négatives, une OAP encadre l'aménagement futur et préserve cet espace de toute construction (Cf Partie 2). A noter qu'une étude d'impact sera réalisée et traitera des incidences résiduelles.

SUR LA THÉMATIQUE « EAU »



Rappel des enjeux :

1. Amélioration de la gestion des ruissellements des eaux pluviales et réduction de l'imperméabilisation des sols.
2. La gestion des eaux pluviales (compétence de la CAMVS).
3. Amélioration de la qualité de la ressource en eau potable.
4. Réduction des consommations en eau potable.

Le projet de PLU a globalement des incidences positives sur la ressource en eau.

Tout d'abord, la Ville s'est fixée plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- > Protéger la ressource en eau en mettant en oeuvre des actions contribuant à l'amélioration de sa qualité.
- > Limiter l'imperméabilisation des sols et renaturer certains secteurs aux abords de la Seine pour anticiper les conséquences du changement climatique (risque inondation, îlots de chaleur urbain, etc.).
- > Améliorer la connexion entre la Seine et l'Almont.

> Faire de l'écoulement des eaux pluviales une composante à part entière de l'aménagement urbain afin de limiter leurs impacts sur le régime hydraulique des cours d'eau (régulation des eaux à la parcelle, noues d'infiltration, désimperméabilisation...).

> Encourager les démarches d'économie d'eau à travers la sensibilisation des usagers, le développement des usages des

eaux pluviales à l'échelle de l'opération et de la parcelle (dispositifs de récupération des eaux de pluie...).

> Participer à l'amélioration de ressource en eau en intégrant et en réduisant les risques de pollution via une gestion optimisée des eaux pluviales.

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

> La délimitation de la zone Naturelle et forestière s'est appuyée sur le réseau hydrographique.

> L'OAP Trame Verte et Bleue réaffirme l'enjeu de protection des cours d'eau en imposant une marge de recul minimale de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et des fossés (busés ou non) dans le cadre de tout projet d'artificialisation et/ou d'imperméabilisation.

- Les zones humides probables "dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser" identifiées par la DRIEAT d'Île-de-France ont été prises en compte ; l'OAP du site de l'ancien hôpital Marc Jacquet l'illustre. En effet, il est indiqué que "la zone humide devra être le support d'un espace de jardin/parc à haute valeur écologique, qui, pourra être conçu comme une extension du parc".

- La gestion des eaux pluviales est prise en compte dans le projet de PLU. Le règlement indique que les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être privilégiées. Dans l'OAP Nature en ville, des orientations sont émises pour qu'une gestion au plus près du cycle de l'eau soit mise en oeuvre. Par ailleurs, la Ville a souhaité limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles opérations ; le règlement écrit impose des surfaces plantées minimales et les OAP imposent qu'une partie des aires de stationnement communes aux opérations soient traitées par des revêtements perméables.

Cependant, deux incidences négatives du projet de PLU sont à relever :

- L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises accroîtera la demande en eau potable. Pour réduire cette incidence et encourager à la réduction des volumes d'eau potable consommés, le règlement indique que le stockage des eaux pluviales et leur réutilisation pour des usages domestiques (sauf alimentaires) doivent être privilégiés.

- Un secteur de projet impacte une zone humide probable identifiée par la DRIEAT d'Île-de-France. L'OAP permet sa préservation en y prévoyant aucune nouvelle construction.

SUR LA THÉMATIQUE « PAYSAGE »



Rappel des enjeux :

1. La mise en valeur des berges de la Seine et des abords de l'Almont.
2. La restauration et la croissance des éléments de nature en ville.
3. Une meilleure prise en compte du rôle des arbres, isolés et/ou alignements, dans l'armature urbaine.
4. Le Bois de Montaigu et sa ferme (réouverte au public) comme un nouvel espace au contact de la nature.
5. L'amélioration de la qualité paysagère des entrées de ville par des aménagements qualitatifs.
6. L'amélioration de la qualité des aménagements des espaces de stationnement pour assurer leur intégration paysagère.

Le projet de PLU a des incidences positives sur le paysage.

Tout d'abord, la Ville s'est fixée plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Mettre en scène des fenêtres paysagères permettant la découverte du fleuve [...],

> Améliorer les relations paysagères avec les espaces riverains du fleuve, travailler le rapport à l'eau des ensembles bâtis les plus proches de la Seine et éviter que les aménagements ne lui « tournent le dos »,

> Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement paysager et compositions urbaines existantes,

> Réaménager progressivement les entrées de ville par le biais d'aménagements urbains, paysagers mais aussi d'une signalétique qui célèbrent les atouts de la Ville,

> ...

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- Les OAP Nature en Ville et Réhabilitation concourent à la mise en oeuvre du PADD en prévoyant de conserver les éléments de paysage naturel et architecturaux.

- Le règlement écrit impose, dans toutes les zones, pour tout projet de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain,

- Au sein des zones A et N, pour toute nouvelle construction, autre qu'agricole et annexes, il est demandé de ne pas

porter atteinte à la sauvegarde des paysages, conformément au code de l'urbanisme. Pour éviter le mitage des espaces agricoles et naturels, ayant des incidences entre autre sur le paysage, pour les bâtiments agricoles et les annexes aux habitations, il est demandé de ne pas dépasser une distance entre les bâtiments existants et la construction envisagée (100 mètres pour les bâtiments agricoles, 25 mètres pour les annexes de plus de 20 m²).

- Pour limiter les excroissances dans le paysage, le règlement écrit et les OAP Secteurs encadre les hauteurs des nouvelles constructions par rapport à l'environnement bâti existant. Par exemple, dans le secteur Ua, "pour les constructions localisées en limite avec d'autres zones ou secteur du PLU, la hauteur maximale des constructions devra respecter un épannelage avec les constructions voisines des autres secteurs et ainsi être inférieure à la hauteur maximale des constructions contiguës implantées dans la zone Ua et s'inscrire entre la hauteur des constructions de la zone Ua et les hauteurs des constructions de la zone voisine. Dans une bande de 15 mètres entre la limite de la zone Ua et celle de la zone voisine, la construction ne pourra pas dépasser d'un étage la hauteur de la construction la plus proche de la zone voisine, hors annexe".

- Dans les zones urbaines, le traitement paysager des espaces libres de construction (espaces jardinés, aires de stationnement...) fait l'objet de prescriptions particulières dans le règlement écrit assurant leur végétalisation.

Le paysage urbain peut être lié à la thématique « Patrimoine bâti » ; les effets du projet de PLU sur le paysage urbain et les mesures mises en oeuvre sont expliqués dans la partie suivante.

SUR LA THÉMATIQUE « PATRIMOINE BÂTI »



Le projet de PLU a globalement des incidences positives sur le patrimoine bâti.

Tout d'abord, la Ville s'est fixée plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- > Protéger le patrimoine bâti remarquable sans figer son évolution.
- > Mettre en valeur les monuments structurants à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant (réfection d'espace public, opération de logement offrant une vue sur un bâtiment remarquable, etc.).
- > Prendre en compte les démarches de valorisation du patrimoine existantes : le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et les périmètres liés aux Monuments Historiques.
- > Veiller à la qualité des abords des monuments [...].
- > Préserver les caractéristiques des tissus urbains (respect des implantations originelles, préservation des jardins...) et les codes architecturaux, notamment des compositions d'ensemble témoignant de l'histoire urbaine du territoire [...].
- > ...

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- Les secteurs de la zone Urbaine ont été délimités en fonction des caractéristiques urbaines et architecturales des quartiers. Ainsi, des règles d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur ont été rédigées pour respecter, voire conforter les formes urbaines et architecturales originelles, dans le cadre de la construction d'un nouveau bâtiment et d'une intervention sur l'existant mais aussi pour souligner des percées visuelles sur des éléments patrimoniaux (exemple: une construction peut déroger aux règles d'implantation générales si elle permet de le faire).
- Une OAP Réhabilitation a été réalisée notamment pour valoriser, redonner une visibilité au patrimoine bâti ancien pour promouvoir un cadre urbain de qualité et préserver les caractéristiques architecturales des différentes typologies de bâti ancien qui composent l'identité de Melun tout en répondant aux attentes et aux besoins des pratiques contemporaines.
- La Ville a fait le choix de repérer deux bâtiments au sein de la zone Naturelle et forestière comme pouvant potentiellement

Rappel des enjeux :

1. La qualité du traitement des abords des édifices remarquables.
2. La création d'un continuum entre les édifices patrimoniaux.
3. La cohérence et la mise en place d'une signalétique, d'outils de partage de la connaissance intergénérationnels, inclusifs sur les parcours apaisés.
4. La préservation et la mise en valeur du patrimoine historique.
5. L'ouverture à la fréquentation, la diversité des usages, l'animation des abords et des édifices patrimoniaux.
6. L'enrichissement et la valorisation du tissu urbain au travers du patrimoine moderne et des évolutions contemporaines architecturales.

faire l'objet d'un changement de destination (l'ancienne ferronnerie et le site de la Plage). Cette mesure permet une réappropriation d'anciens bâtiments. Des dispositions particulières ont été rédigées pour encadrer les interventions sur ces bâtiments.

- Constituant des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), les périmètres de protection liés aux Monuments Historiques et le Site Patrimonial Remarquable sont annexés au PLU.

Comme indiqué en introduction de la présente partie, des incidences négatives du projet sur le patrimoine sont soulignées :

- Les édifices patrimoniaux ne sont pas protégés dans le cadre du PLU. Au regard du vaste périmètre que couvre le Site Patrimonial Remarquable (SPR) en cours de révision, le choix a été fait de ne pas multiplier les outils de protection (le SPR étant déjà "protecteur").

SUR LA THÉMATIQUE « RISQUES »



Le projet de PLU prend en compte l'ensemble des risques connus sur le territoire.

Tout d'abord, la Ville s'est fixée plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Prévenir le risque inondation en préservant les espaces naturels aux abords de la Seine et de l'Almont d'aménagements qui feraient obstacle au libre écoulement des eaux et à son infiltration dans les sols.

> Interdire ou limiter les nouvelles constructions (à l'exception de projets relevant de l'attrait économique, d'équipements) dans les secteurs concernés par un risque (présence d'argile, zones inondables, etc.) au profit d'aménagement public paysager.

> Adapter les constructions existantes situées dans ces zones pour ne pas en freiner les évolutions nécessaires tout particulièrement quand celles-ci servent des occupations et des activités économiques.

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation a été annexé au PLU. Le règlement écrit des secteurs concernés par le PPRi rappelle que le règlement du PPR s'impose au règlement du PLU.

- Un sous-secteur particulier, Ucc, correspondant au tissu urbain bordant la vallée de l'Almont, a été créé pour prendre en compte le plan d'inondation réalisé par la Ville au titre des pouvoirs de Police du Maire compte-tenu de l'absence de PPRi sur ce secteur. Plusieurs épisodes d'inondation sont enregistrés, les plus récents étant ceux de 2016 et 2018. L'arrêté du 14 février 2018 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour les inondations et coulées de boue du 15 janvier au 5 février 2018 en témoigne. La délimitation du secteur Ucc a été réalisée sur la base du plan inondation et a été étendue aux parcelles à enjeu fort, bordant la vallée, en matière d'imperméabilisation des sols.

- Une annexe a été intégrée au règlement écrit pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles.

SUR LA THÉMATIQUE « NUISANCES »



Rappel des enjeux :

1. La réduction de l'exposition des populations aux nuisances (sonores, pollution...).
2. La conciliation entre l'existence des nuisances et projets d'urbanisation (habitat, zones économiques...)

Rappel des enjeux :

1. L'anticipation du changement climatique via les règles d'urbanisme.
2. La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque dans le respect du PPRi.

Le projet de PLU a des incidences positives sur les nuisances.

Tout d'abord, la Ville s'est fixée plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Traiter les points noirs identifiés pour des problèmes de nuisances sonores (isolation phonique des constructions, limitation des vitesses de circulation, implantation des

constructions pour préserver des espaces au calme au sein des logements, etc.).

> Permettre l'implantation d'activités économiques dans les quartiers résidentiels compatibles avec la quiétude des habitants soit préservée.

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- La sous-destination « Industrie » est autorisée dans les secteurs de la zone U à vocation résidentielle uniquement si l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Des secteurs dédiés aux activités économiques (Uzd et Uzc) et aux équipements (Ue) pouvant générer des nuisances ont été créés.
- Les infrastructures de transports terrestres générant des nuisances sonores ont été annexées au PLU. Les arrêtés mentionnent les prescriptions d'isolement acoustique minimum à mettre en oeuvre en fonction de l'occupation des bâtiments.

SUR LA THÉMATIQUE « CLIMAT, AIR, ÉNERGIE »



Rappel des enjeux :

1. La conciliation entre le développement des énergies renouvelables et l'artificialisation des sols.
2. Le développement des énergies renouvelables.
3. La valorisation des déchets agricoles par le biais de la méthanisation
4. L'intégration des énergies renouvelables dans l'environnement bâti et naturel
5. La résilience du territoire face au changement climatique
6. L'anticipation du changement climatique via les règles d'urbanisme.
7. La réduction des Îlots de Chaleur Urbains (ICU).
8. Le déploiement du Réseau de Chaleur Urbain.

Le projet de PLU a globalement des incidences positives sur le climat, l'air et l'énergie.

Tout d'abord, parmi les grandes orientations inscrites dans le PADD, plusieurs concourent à l'intégration de cette thématique au sein du projet :

> Stopper la production d'îlots de chaleur urbain :

- en réduisant, lorsque cela est possible (en fonction du trafic routier, de l'implantation du bâti...), la largeur de la voirie afin de végétaliser ses abords,
- en limitant les emprises artificialisées et en adoptant des revêtements peu ou pas imperméables,
- en produisant des itinéraires piétons et cycles continus, paysagers, à l'ambiance « douce »,
- en préservant les alignements d'arbres le long des boulevards et des rues,
- en associant le minéral au végétal dans les nouvelles opérations d'aménagement et les opérations de construction,
- en encourageant l'utilisation de matériaux perméables pour les surfaces non bâties,

- en limitant l'imperméabilisation des sols dans les futures opérations,

- en privilégiant la reconquête des sites artificialisés dans la production d'opérations pouvant être renaturés.

> Limiter les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air :

- en permettant la réhabilitation, notamment thermique, du parc de logements. Cette action concourt également à limiter le recours à des dispositifs de climatisation dont l'installation sera encadrée pour ne pas porter atteinte au paysage urbain,
- en favorisant le recours aux énergies renouvelables et de récupération pour les consommations énergétiques du parc bâti,
- en interdisant la création de nouvelles sources de rejets atmosphériques importantes,
- en développant les modes alternatifs aux véhicules motorisés.

> ...

La traduction de ces orientations (déclinées en objectifs) permet, dans un premier temps, de penser l'urbanisme afin de réduire l'impact des émissions de gaz à effet de serre.

- Tous les secteurs de projet à vocation habitat se situent au sein de l'enveloppe urbaine existante afin de favoriser la proximité avec les services et équipements réduisant ainsi le recours à la voiture individuelle pour les distances courtes.
- L'OAP Mobilités participe à la création de parcours doux agréables et sécurisés (et donc inciter à la pratique pédestre, cyclable).

- Plusieurs emplacements réservés ont été délimités pour la création de cheminements doux et le développement des transports collectifs.

- Les règles de stationnement impose pour certaines destinations des places pour les vélos.

- Afin de renforcer le maillage de liaisons douces au sein de la ville et de créer de nouvelles connexions, le règlement écrit autorise la création de voie en impasse uniquement si cette dernière est prolongée par une liaison douce.

- Dans l'ensemble des OAP Secteurs, il est imposé la création de cheminements doux au sein de l'opération et/ou pour connecter celle-ci avec les autres quartiers.

- Les OAP Nature en ville et Mobilités indiquent que lorsque de nouvelles voies sont aménagées, les cheminements en site propre soient privilégiés.

- Les règles en matière d'implantation dans les zones urbaines imposent ou rendent possible la mitoyenneté, participant à l'amélioration des performances énergétiques.

Dans un second temps, la mise en oeuvre de systèmes de production d'énergie renouvelable est demandée :

- Dans toutes les zones, dès lors que la sous-destination est autorisée, les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés (avec certaines conditions).

- L'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation est rappelé dans le règlement écrit.

- L'OAP Nature en Ville impose l'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelables dans les espaces de stationnement (ombrières photovoltaïques par exemple).

Dans un troisième temps, plusieurs dispositions participent à l'adaptation de la ville et du bâtiment au réchauffement climatique :

- La réhabilitation des bâtiments permettant l'amélioration du confort thermique des constructions existantes est rendue possible par le règlement et l'OAP Réhabilitation.

- L'OAP Nature en ville impose d'intégrer la dimension Biodiversité dans le bâti (végétalisation des toitures, création de murs végétalisés, désimperméabilisation des pieds de murs)

A noter que l'ensemble des mesures prises dans les thématiques «Eau» et «Milieux naturels et biodiversité» participe à la prise en compte de la thématique Climat dans le projet de PLU.

SUR LA THÉMATIQUE « DÉCHETS »



Rappel des enjeux :

1. La réduction de la production de déchets.
2. L'optimisation des parcours de gestion de tri des déchets (locaux adaptés, espaces de composts...) via les projets.
3. La sensibilisation des populations aux bons gestes (généraliser les "ambassadeurs" éco-responsables, propretés...).

Le projet de PLU a des incidences positives sur les déchets.

Tout d'abord, la Ville s'est fixée un objectif inscrit dans le PADD :

> Favoriser le tri sélectif par des modes de collectes et des points d'apports volontaires adaptés pour tous les types de déchets.

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- Le règlement écrit prévoit des dispositions facilitant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts des ordures ménagères et impose un dimensionnement suffisant pour les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets pour permettre le tri.

A noter que l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises pourrait accroître la production de déchets; pour l'éviter, des actions sont mises en place par le SMITON LOMBRIC : des aides au financement de composteurs, création d'une recyclerie, etc.

SUR LA THÉMATIQUE « SANTÉ HUMAINE »



Le projet de PLU a des incidences positives sur la santé humaine. Celles-ci découlent des différentes mesures mises en oeuvre dans le PLU et détaillées dans les thématiques précédentes. Ainsi, le PLU présente une plus-value sur la santé humaine :

- en améliorant les conditions des modes d'habiter. Au-delà des mesures prises en faveur de la performance énergétique, les OAP Secteurs demandent une amélioration des conditions d'habitat intérieur en travaillant sur la conception des espaces, la luminosité, etc. Toutes ces orientations ont des effets positifs sur la santé humaine.
- en améliorant la qualité de l'air. Les dispositions associées concernent principalement la réduction des déplacements automobiles passant par la mise en oeuvre de parcours de modes actifs efficaces.
- en améliorant la qualité du paysage urbain. Dans l'ensemble des OAP (Secteurs et Thématiques) et dans le règlement écrit, la Ville a règlementé en faveur de formes urbaines et architecturales s'insérant harmonieusement dans le tissu existant. Cela concourt à la qualité du cadre de vie.
- en prévoyant la végétalisation du bâti et des espaces jardinés privés et la création d'espaces publics verts, le PLU concourt au renforcement des espaces végétalisés au sein de l'espace urbain mais aussi en dehors en protégeant strictement les continuités écologiques.
- en limitant l'exposition des populations aux risques et aux nuisances.

Envoyé en préfecture le 05/12/2023

Reçu en préfecture le 05/12/2023

Publié le



ID : 077-217702885-20231130-2023_11_6_198P1-AU

L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

Le PLU doit être conforme, compatible ou prendre en compte des lois, schémas, plans, programmes et documents d'urbanisme qui encadrent des échelles territoriales différentes. Les orientations du PADD traduites dans les pièces réglementaires doivent donc prolonger et préciser à l'échelle de la ville les orientations de ces documents de rang supérieur. Bien qu'ayant pris la décision de reprendre l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en octobre 2023, lors d'un Conseil Communautaire, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine n'est pas couverte par un SCOT approuvé. La démonstration s'attache donc à exposer comment les prescriptions et orientations des principaux documents de rang supérieur ont été traduites dans les différentes pièces du PLU (PADD, OAP, règlement écrit et document graphique).

5.1 Compatibilité du PLU avec le SDRIF de la région Île-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) constitue le document règlementaire de référence (en l'absence de SCoT) en matière de croissance urbaine, de transports et d'équipements. Il a été approuvé le 27 décembre 2013 et fixe des orientations à horizon 2030. Les grandes orientations s'appliquant à Melun et avec lesquelles le PLU doit être compatible sont les suivantes :

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
1. RELIER ET STRUCTURER	
1.1 Les infrastructures de transport	
<p>Les espaces nécessaires à la réalisation des projets d'infrastructure de transport dont les tracés sont représentés font l'objet de réserves ou de mesures de sauvegarde, y compris pour les gares et installations y afférent.</p> <p>→ <i>Un franchissement de la Seine au Sud-est de la commune est identifié.</i></p>	<p>Les réflexions sur la réalisation d'un nouveau franchissement, outre que les arbitrages doivent se penser à une échelle territoriale plus grande, servent avant tout à doper les mesures favorables à la pratique des mobilités douces, au réaménagement des pôles de multimodalités (Gare Ferroviaire, Gare Routière), à compléter l'offre de stationnements par des Parkings-Relais et des obligations sur le stationnement véhicules visant à décongestionner le centre ville. La stratégie du contournement du trafic intense a été facilité compte tenu des coûts et du temps induit par la création d'un ouvrage de franchissement plus lourd.</p>
<p>L'insertion des infrastructures doit veiller à maîtriser les impacts induits en termes de bruit, de pollution et de fragmentation des espaces. Il convient d'éviter d'implanter les constructions accueillant les populations les plus sensibles (équipements de santé, établissements scolaires, installations sportives de plein air) à proximité des grandes infrastructures routières ou ferroviaires.</p>	<p>(PADD) Une grande orientation du PADD vise à "réduire l'exposition des habitants et des milieux naturels aux risques et aux nuisances".</p> <p>(OAP) (1) Aucun secteur de projet comportant des OAP n'a été délimité dans les zones affectées par le bruit. (2) L'OAP Mobilités impose un retrait le long de certains axes de circulation (réseau secondaire) pour "diminuer le risque (accidentologie) et les nuisances (pollutions, bruits) générés par la circulation routière [...]".</p> <p>(Annexes) Les zones affectées par le bruit sont annexées au présent PLU.</p>
<p>La fragmentation des espaces agricoles, boisés et naturels par les infrastructures de transport doit être évitée lors de leur création.</p>	<p>(PADD) Le PADD prévoit de "développer la trame verte et bleue de la Ville pour renforcer les réseaux écologiques de l'agglomération, du département et de la région".</p> <p>(Règlement) Le PLU permet l'adaptation de la voirie pour la mise en place du TZen2. Néanmoins, aucun espace agricole, boisé et naturel n'est impacté.</p> <p>(OAP) L'OAP thématique Nature en ville encadre la création de voirie vis-à-vis de ces espaces : "la création de voirie ne devra pas impacter les logiques de déplacement des espèces animales afin d'éviter la fragmentation supplémentaire des continuités écologiques, et dans le respect premier de la limitation de la consommation foncière".</p>

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
<p>Les aménagements de voirie du réseau à caractère magistral (cf. carte du chapitre 3.4 du fascicule «Défis, projet spatial régional et objectifs»), en règle générale, doivent intégrer progressivement des voies réservées aux transports collectifs.</p> <p>Les aménagements de voiries du réseau principal et les nouveaux franchissements doivent intégrer la circulation des transports collectifs ainsi que l'insertion de modes actifs et la continuité de leurs itinéraires</p>	<p>(PADD) Parmi les orientations du PADD, certaines visent au développement des modes collectifs et actifs : "améliorer le réseau de cheminements doux sur l'ensemble de la Ville", "Faciliter et participer, au titre de ses compétences locales et en relais à la Communauté d'Agglomération, à l'amélioration d'un réseau de transports collectifs structurant, complémentaire à la future ligne Tzen2", "promouvoir la pratique du vélo pour les déplacements du quotidien en aménageant de nouvelles pistes et voies cyclables et autres modes doux compatibles avec les usages piétons comme motorisés [...]..."</p> <p>(Règlement)(1) Le règlement écrit impose une implantation par rapport à la voie dans le secteur Ua (lorsqu'une construction voisine est implantée en retrait en Uaa et en retrait d'au moins 2,50 mètres en Uar). Ces règles ont été rédigées pour permettre de nouveaux aménagements de voirie (exemple : rue Saint-Liesne) en faveur des modes collectifs et actifs. (2) Deux emplacements réservés ont été délimités pour la création de nouveaux cheminements.</p> <p>(OAP) (1) L'OAP Nature en ville prévoit que "les cheminements en site propre seront privilégiés autant que possible dans le respect premier de la limitation de la consommation foncière". (2) L'OAP Mobilité a pour objectif de "développer les continuités cyclables et piétonnes". Cette orientation prend place au sein d'une politique globale de l'Agglomération complétée par la commune en matière de développement des liaisons douces. Des chantiers sont ciblés dans l'OAP et selon le statut de la voie, des orientations imposant un retrait le long de certains axes de circulation (réseau secondaire) pour "créer l'occasion d'une réorganisation des abords de ces axes en travaillant sur l'intégration des usages doux, partagés (généralisation d'éléments séparatifs entre voie et trottoir) [...]".</p>
<p>Les itinéraires pour les modes actifs seront développés à l'occasion des opérations d'aménagement.</p>	<p>(PADD) Le PADD prévoit d'"améliorer le réseau de cheminements doux sur l'ensemble de la Ville".</p> <p>(Règlement) Le règlement interdit, lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, la création de nouvelles voies en impasse sauf lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux notamment.</p> <p>(OAP) Dans tous les secteurs comportant des OAP, il est prévu la création de cheminements doux au sein des opérations.</p>
<p>1.2 Les aéroports et les aérodromes</p>	
<p>Le territoire de Melun n'est pas concerné par ces orientations.</p>	

DISPOSITIONS DU SDRIF

TRADUCTION DANS LE PLU

1.3 L'armature logistique

Afin de réduire les nuisances générées par les livraisons du dernier kilomètre et les enlèvements, les grands équipements et sites multimodaux doivent être relayés par des plates-formes et centres de distribution urbains qui devront être créés dans les zones urbaines denses.

(PADD) Une des orientations du PADD est de "faciliter le dernier kilomètre en réfléchissant à la mise en place de solutions innovantes (exemples : création d'un centre de distribution urbaine, de points d'accueil de marchandises, mutualisation des fonctionnalités de certains ouvrages de stationnement...)".

(Règlement) Par l'interdiction de certaines sous-destinations pouvant générer un trafic poids-lours importants (exemples : le commerce de gros, les entrepôts) dans de nombreux secteurs de la zone Urbaine, le règlement vise à limiter les nuisances liées aux grands équipements de logistique.

(OAP) L'OAP Mobilités prévoit d'"organiser la logistique du dernier kilomètre" et cible des secteurs stratégiques à confirmer pour la création d'un premier maillage des circuits d'approvisionnement/retrait marchandises au service de l'attractivité du centre-ville

1.4 Les réseaux et les équipements liés aux ressources

Les terrains d'emprise des lignes stratégiques du réseau de transport électrique doivent être conservés à ces usages.

→ Melun est concernée par cette disposition du fait de la présence des lignes HTB suivantes :

- Ligne aérienne 225 kV NO 1 CHENET-SENART
- Ligne aérienne 225 kV NO1 MALECOT-PLISON
- Ligne aérienne 225 kV NO 1 COURTRY-PLISON
- Ligne aérienne 400 kV NO 1 CHESNOY (LE)-CIRCOLLIERS
- Ligne aérienne 400kV NO 2 CHESNOY (LE)-CIROLLIERS.

(Règlement) Ces installations génèrent des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) qui sont annexées au PLU. Le règlement écrit renvoie à ces SUP.

Les emprises nécessaires au développement des équipements liés à la production locale d'énergies renouvelables et de récupération, ainsi qu'à leur distribution, en particulier par des réseaux de chaleur, doivent être réservées.

→ Melun est dotée d'un réseau de chaleur urbain classé, desservant la partie Nord de la ville.

(PADD) Les orientations du PADD visent à "développer/étendre le réseau de chaleur et assurer la production d'énergie renouvelable ou de récupération suffisante pour accompagner la densification urbaine et la décarbonation du chauffage collectif sur le territoire" et "rendre obligatoire, sur le réseau classé et lorsque les conditions (techniques, géographiques...) le permettent, le raccordement des nouveaux programmes immobiliers au réseau de chaleur urbain dans les secteurs identifiés comme favorables à la création, l'extension ou à la densification de ce réseau".

(Règlement) Des règles concernant le raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur urbain sont rédigées dans le règlement écrit. Le plan du réseau est annexé au PLU.

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
<p>2. POLARISER ET ÉQUILIBRER</p>	
<p>2.1 Orientations communes</p>	
<p>Il conviendra de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines, etc. ; • favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines ; • renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace afin d'éviter une logique de zonage; • renforcer les centres de villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants. 	<p>(PADD) Une des grandes orientations du PADD est de "réfléchir le renouvellement urbain". Le projet prévoit "d'encourager les grands projets urbains, porteurs de dynamiques urbaines fortes et qui permettent à la Ville de se renouveler sur elle-même, notamment [...] en maîtrisant le devenir de certains sites emblématiques et grands consommateurs de foncier (exemples : l'ancien hôpital Marc Jacquet, site de la prison, site Orange, site ENEDIS, Point P...)". Par ailleurs, plusieurs orientations du PADD visent à "assurer une complémentarité entre les différents pôles commerçants".</p> <p>(Règlement) (1) Un secteur Um a été créé et correspond aux sites accueillant ou destinés à accueillir une mixité d'usages et de fonction. (2) Le règlement du PLU permet, tout en l'encadrant (notamment en matière de hauteur), la densification des espaces déjà urbanisés. (3) Les règles en matière de destinations des constructions autorisées favorisent le dynamisme du centre-ville à travers le renforcement de ses mixités fonctionnelles. (4) Un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) a été délimité pour anticiper au mieux les mutations d'un vaste secteur en bord de Seine.</p> <p>(OAP) L'aménagement des grands sites enclavés au sein de l'enveloppe urbaine pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain est encadré par les OAP Secteurs (exemples : ancien hôpital Marc Jacquet, Site Enedis).</p>
<p>Les formes urbaines nouvelles, tout en répondant aux objectifs de densification, doivent prendre en compte les caractéristiques paysagères et les éléments d'urbanisation traditionnelle.</p>	<p>(PADD) Le PADD a pour objectif de "veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement paysager et compositions urbaines existantes".</p> <p>(Règlement) (1) Dans plusieurs secteurs, la règle de la hauteur maximale autorisée s'applique par rapport à l'environnement bâti existant (exemple : dans le secteur Uba, il est demandé que la hauteur des constructions/installations n'excède pas la hauteur des constructions contiguës). (2) Des règles particulières ont été rédigées en matière de hauteur et imposent un épannelage avec les constructions voisines (exemple dans le secteur Ud : pour les constructions localisées en limite avec d'autres zones). (3) Des règles encadrent l'implantation des constructions et l'aspect extérieur des constructions de manière à ce que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux dans le tissu bâti existant.</p> <p>(OAP) Les OAP Secteurs prévoient que les formes urbaines et architecturales respectent celles du tissu bâti proche (exemple : OAP Site Enedis).</p>

La densification et l'extension urbaines doivent être coordonnées avec les possibilités d'alimentation par les réseaux (eau et énergie) et de gestion des déchets et des rejets, en limitant les impacts quantitatifs et qualitatifs.

(PADD) Une des grandes orientations du PADD est de "mettre en adéquation la croissance démographique et la capacité d'accueil des équipements".

(Règlement) Le règlement écrit encadre le raccordement des nouvelles constructions aux réseaux (eau, assainissement, énergie, déchets).

C'est la Communauté d'Agglomération qui a les compétences sur ces sujets.

L'urbanisation nouvelle et l'aménagement urbain renouvelé doivent être maîtrisés afin de réduire la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques.

(PADD) Le PADD vise à "réduire l'exposition des habitants et des milieux naturels aux risques et aux nuisances".

(Règlement) (1) La délimitation des secteurs de la zone U a pris en compte les risques ; la délimitation du secteur Ucc a été réalisée sur la base du plan inondation et a été étendue aux parcelles à enjeu fort, bordant la vallée, en matière d'imperméabilisation des sols. (2) Le règlement écrit a intégré le Plan Inondation et impose une élévation des constructions. (3) Pour limiter l'imperméabilisation des sols, un minimum de surfaces plantées est imposé dans tous les secteurs.

(OAP) Les orientations de l'OAP Nature en Ville visent à limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles opérations.

Le PPRI est annexé au PLU.

La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. Il est nécessaire de faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée.

(PADD) Parmi les orientations du PADD, plusieurs répondent à cette disposition du SDRIF : "limiter l'imperméabilisation des sols et renaturer certains secteurs aux abords de la Seine pour anticiper les conséquences du changement climatique (risque inondation, îlots de chaleur urbain, etc.)", "stopper la production d'îlots de chaleur urbain en limitant l'imperméabilisation des sols dans les futures opérations".

(Règlement) (1) Pour limiter l'imperméabilisation des sols, un minimum de surfaces plantées est imposé dans tous les secteurs. (2) Des espaces sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : la vallée de l'Almont et les coeurs d'îlot ; l'imperméabilisation est strictement limitée.

(OAP) (1) Dans les secteurs de projet où des aires de stationnement sont envisagées, des orientations sur la perméabilité de ces espaces sont données (exemple: OAP Ancien hôpital Marc Jacquet, "l'ensemble des stationnements aériens devra être largement planté et en partie perméable (50 % min de sa surface des stationnements)). (2) Plusieurs orientations, dans les OAP Nature en ville et Mobilités, sont rédigées en faveur de la perméabilité des sols (exemple : pour les aménagements des espaces de stationnement collectifs/mutualisés, "rechercher une perméabilité maximale du sol ainsi que tout système permettant l'infiltration de l'eau et la lutte contre les îlots de chaleur").

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
<p>On visera une gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement urbain (toiture végétale, récupération, noues, etc.). L'infiltration (des eaux non polluées) et la rétention de l'eau à la source doivent être privilégiées. La gestion alternative des eaux pluviales visera à optimiser la maîtrise du ruissellement et à limiter les rejets dans les réseaux de collecte.</p>	<p><i>(PADD)</i> Plusieurs orientations du PADD visent à prendre ne compte l'enjeu d'une gestion adaptée des eaux pluviales : "faire de l'écoulement des eaux pluviales une composante à part entière de l'aménagement urbain afin de limiter leurs impacts sur le régime hydraulique des cours d'eau (régulation des eaux à la parcelle, noues d'infiltration, désimperméabilisation...)", "encourager les démarche d'économie d'eau à travers la sensibilisation des usagers, le développement des usages des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et de la parcelle (dispositifs de récupération des eaux de pluie...)" et "participer à l'amélioration de ressource en eau en intégrant et en réduisant les risques de pollution via une gestion optimisée des eaux pluviales".</p> <p><i>(Règlement)</i> Plusieurs dispositions dans le règlement encadre la gestion des eaux pluviales et favorisent l'infiltration des eaux pluviales dans les sols et le stockage pour des usages domestiques (non alimentaires).</p> <p><i>(OAP)</i> Dans certains secteurs comportant des OAP, des dispositions spécifiques ont été rédigées en matière de gestion des eaux pluviales (exemple : dans l'OAP Chateaubriand, il est demandé que les toitures contribuent à la gestion des eaux pluviales en favorisant les toitures terrasses végétalisées).</p>
<p>En matière de logement</p>	
<p>Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social.</p>	<p><i>(PADD)</i> Les orientations du PADD fixent des objectifs en matière de logements : "viser un objectif de 330 logements par an, soit près de 4000 logements à horizon 2035 (12 ans)", "créer environ 250 logements locatifs sociaux, objectif défini dans le cadre du programme NPNRU, de manière homogène et diffuse dans l'ensemble de la Ville, en priorité dans les secteurs desservis par les transports en commun et à proximité des équipements" et " assurer la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle dans les nouveaux programmes de logements".</p> <p><i>(Règlement)</i> Les règles en matière d'implantation et de hauteur permettent la diversification des typologies d'habitat (collectif, intermédiaire, individuel).</p> <p><i>(OAP)</i> Dans tous les secteurs comportant des OAP, il est prévu plusieurs types de logements.</p>

DISPOSITIONS DU SDRIF

TRADUCTION DANS LE PLU

L'offre locative sociale et intermédiaire, essentielle au fonctionnement de la région métropolitaine, doit être développée, ainsi que l'offre d'habitat spécifique (logements pour étudiants, logements adaptés aux personnes âgées et personnes handicapées, hébergement d'urgence, etc.).

(PADD) Le PADD prévoit de "maintenir et proposer une offre de logements et d'hébergement pour les personnes âgées non excluante", "développer une offre de logements collectifs à taille humaine permettant d'accroître une offre de petits logements correspondant aux besoins des petits ménages (jeunes ménages, foyers monoparentaux...) et aux besoins très spécifiques de certains publics (étudiants, apprentis, stagiaires, etc.)".

(Règlement) (1) Les règles en matière d'implantation et de hauteur permettent la diversification des typologies d'habitat (collectif, intermédiaire, individuel). (2) La sous-destination Hébergement (foyers jeunes travailleurs, EHPAD...) est autorisée dans tous les secteurs de la zone urbaine à vocation principale habitat (sauf dans le secteur Uar, où seules les évolutions de l'existant sont autorisées).

(OAP) Dans tous les secteurs comportant des OAP, il est prévu une diversité des typologies d'habitat (collectif, intermédiaire, individuel).

A noter que la compatibilité du projet de PLU avec le PLHi de la Communauté d'Agglomération est justifiée dans une partie suivante.

En matière d'activité et d'emploi

La densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles.

(PADD) Le PADD prévoit de "créer les nouveaux logements complémentaires exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine existante en priorisant les fonciers bâtis sous-densifiés et en mobilisant les potentiels fonciers qui permettent d'optimiser le recours aux ressources, aux commodités existantes tout en valorisant des espaces délaissés et/ou disqualifiés par leurs usages, leurs occupations actuelles".

(Règlement) (1) Aucune nouvelle extension urbaine (en dehors des "coups partis" - Butte de Beauregard et Ecoquartier Woodi) n'est prévu dans le projet de PLU. Les zones urbaines et à urbaniser en extension inscrites dans le PLU actuellement en vigueur ont été supprimées. (2) Le règlement du PLU permet, tout en l'encadrant (notamment en matière de hauteur), la densification des espaces déjà urbanisés.

(OAP) Parmi les 5 secteurs de projet dont l'aménagement est encadré par les OAP, 4 constituent des espaces en densification. Le dernier (Butte de Beauregard) s'attache à renforcer un secteur d'emplois structurant pour la Ville mais aussi le Sud Seine-et-Marne à savoir le Santé Pôle.

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
<p>La localisation des espaces de construction de bureaux doit être guidée par la recherche d'une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale.</p>	<p><i>(PADD)</i> Les orientations du PADD visent à "maintenir des pôles d'emplois tertiaires dans le centre-ville en développant une offre dans le tissu urbain existant", "créer un nouveau pôle tertiaire autour de la gare, tournée vers des entreprises innovantes (starts-ups...)", "conforter le Santé Pôle au Nord de Melun et créer les conditions de son intégration pleine et entière au territoire communal en engageant un aménagement d'ensemble de la Butte de Beauregard en lien avec l'arrivée du Tzen2 et la requalification de l'Arc Nord [...]".</p> <p><i>(Règlement)</i> (1) La sous-destination Bureaux est autorisée dans l'ensemble des secteurs de la zone Urbaine à l'exception des secteurs Uzc, Ug, Uh et Uw3).</p> <p><i>(OAP)</i> Un secteur de projet destiné aux activités tertiaires a été délimité sur la butte de beauregard.</p>
<p>Les projets urbains doivent intégrer des locaux d'activités de proximité aptes à recevoir les entreprises artisanales et de services, PME-PMI, accessibles et n'induisant pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.</p>	<p><i>(PADD)</i> Une des orientations du PADD est de "permettre l'implantation d'activités économiques dans les quartiers résidentiels compatibles avec la quiétude des habitants soit préservée".</p> <p><i>(Règlement)</i> (1) La sous-destination Industrie, recouvrant de nombreuses activités artisanales (maçonnerie, charpenterie, peinture...), a été autorisée dans les cinq secteurs à vocation dominante habitat (Ua, Ub, Uc, Ud et Um), à l'exception du secteur Uw, sous réserve qu'elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</p> <p>(2) Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans l'ensemble des secteurs (nouvelles constructions ou évolutions de l'existant).</p> <p><i>(OAP)</i> Plusieurs OAP Secteurs prévoient l'implantation de nouvelles activités de services compatibles avec l'habitat (exemple : Site Enedis, Ancien hôpital Marc Jacquet).</p>

DISPOSITIONS DU SDRIF

TRADUCTION DANS LE PLU

En matière d'équipements et de services à la population

La densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles.

(PADD) Le PADD prévoit d'"encourager le développement de la Ville sur elle-même via la mobilisation des bâtiments vacants, la modification des bâtiments existants (exemple: surélévation) et des opérations de démolition/reconstruction".

(Règlement) (1) Aucune zone urbaine ou à urbaniser (à l'exception des "coups partis" - Butte de Beauregard et Ecoquartier Woodi-) en extension n'a été délimitée. Des reclassements de zone par rapport au PLU actuellement en vigueur ont été réalisés en zone Agricole ou Naturelle et forestière. (2) La destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" est autorisée dans l'ensemble des zones U.

(OAP) Certaines OAP Secteurs prévoient la création de nouveaux équipements : il est ainsi programmer sur le site Enedis un nouveau gymnase (une réponse à la réhabilitation de l'ancien IUFM en collège et donc s'inscrit dans une logique de pourvoir aux besoins en équipements dans le coeur urbain des habitants), sur le site de l'ancien hôpital Marc Jacquet, une partie est dédiée à des équipements et des services.

La requalification des équipements, sous réserve que leur insertion et leur localisation soient adaptées, doit être préférée à la réalisation d'une opération nouvelle.

(PADD) Plusieurs orientations du PADD visent à "mobiliser le patrimoine bâti existant pour compléter l'offre en équipements (exemple : Les Variétés)" et "permettre la rénovation et/ou l'extension des sites d'équipements (scolaires, sportifs, de loisirs...) existants".

(Règlement) (1) Le règlement ne prévoit aucune zone à urbaniser en extension pour la création d'équipements. (2) Un secteur Ue a été créé pour conforter les équipements existants. (3) Le règlement des secteurs de la zone urbaine ne contraignent pas le changement de destination du bâti vers la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics.

(OAP) L'OAP du site Enedis anticipe à la création d'un nouveau collège dans les anciens bâtiments de l'IUFM en réservant un espace pour la création d'un gymnase.

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
<p>Les nouvelles implantations s'effectueront prioritairement sur des sites bien desservis en transports collectifs et en circulations douces.</p>	<p><i>(PADD)</i> Le PADD prévoit de "mettre en valeur les grands équipements existants [...] en facilitant l'accès à ces équipements par le biais des transports en commun et des modes doux [...]".</p> <p><i>(Règlement)</i> (1) Le règlement écrit ne contraint pas la création de cheminements doux aux abords des équipements et services. (2) Deux emplacements réservés ont été délimités en faveur de l'accessibilité aux équipements par les modes doux.</p> <p><i>(OAP)</i> (1) L'OAP du site Enedis anticipe la création du nouveau gymnase en prévoyant des espaces pour les piétons et les cycles. (2) Les OAP Chateaubriand et Ancien hôpital Marc Jacquet visent également à assurer un équilibre entre nouveau équipements, équipements existants et meilleures connexions avec les mobilités douces (TZEN2 pour Chateaubriand et Gare Routière Gaillardon pour l'ancien hôpital Marc Jacquet).</p>
<p>Les emplacements destinés aux commerces de proximité, voués à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens, doivent être créés, maintenus et développés dans les espaces résidentiels, mais aussi dans les zones d'emplois et éventuellement dans les lieux de transit des populations.</p> <p>Les nouvelles implantations commerciales diffuses, en particulier le long des axes routiers, doivent être évitées et la multiplication des zones commerciales enrayée. Les implantations nouvelles seront donc orientées vers les zones existantes et déjà dédiées aux commerces.</p>	<p><i>(PADD)</i> Le PADD a pour objectif d'"assurer une complémentarité entre les différents pôles commerçants" et de "<i>préserv</i>er une offre commerciale de proximité concentrée, dynamique et pérenne dans les différents quartiers".</p> <p><i>(Règlement)</i> (1) Le règlement consolide dans toutes les zones la possibilité de faire évoluer des commerces existants pour leur assurer la faculté de s'adapter, de se développer, de répondre aux nouvelles contraintes législatives. (2) La sous-destination "Artisanat et commerce de détail" est encadrée en dehors du secteur Ua pour éviter un délitement de l'offre commerciale. Seules sont autorisées les évolutions de l'existant. (3) Des linéaires commerciaux à protéger ont été identifiés sur le document graphique afin d'interdire les changements de destination des locaux commerciaux.</p> <p><i>(OAP)</i> L'OAP du secteur Châteaubriand prévoit l'installation de nouveaux commerces et services.</p> <p><i>La préservation du Périmètre de Sauvegarde et de l'artisanat du PLU en vigueur dans les annexes associée au droit de préemption renforcée dans le PLU révisé souligne le souci apporté à conserver une dynamique commerciale à plusieurs échelles de la commune.</i></p>

2.2 Les espaces urbanisés

Les quartiers à densifier à proximité des gares

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation :

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

→ L'objectif fixé pour la ville de Melun est une augmentation minimale de 15%.

(PADD) Le PADD prévoit de "viser un objectif de 330 logements par an, soit près de 4000 logements à horizon 2035 (12 ans). Cet objectif engendre une croissance démographique de l'ordre de 1,40%/an". Plusieurs orientations visent à permettre une densification du tissu urbain existant tout en adaptant "les densités bâties et les volumes constructibles aux caractéristiques et aux potentialités d'évolution des tissus existants".

(Règlement) (1) Au travers de ses dispositions en matière d'implantation et de volumétrie des constructions, le règlement écrit permet une augmentation mesurée de la densité. (2) Un secteur Uag a été créé pour le quartier gare ; les règles associées sont relativement "souples" en termes de hauteur, d'implantation et de surface plantée à respecter pour ne pas y contraindre la densification.

(OAP) Les OAP Secteurs prévoient la mise en oeuvre :
 - d'une densité d'environ 50 logements/hectare sur le site Enedis,
 - d'une densité d'environ 55 logements/hectare sur le site de l'ancien hôpital Marc Jacquet,
 - d'une densité d'environ 60 logements/hectare sur le site de Châteaubriand,
 - d'une densité d'environ 100 logements/hectare sur le site des Mezereaux.

Les secteurs à fort potentiel de densification

Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

→ Plusieurs pastilles sont présentes en rive gauche de la Seine, dans le cœur historique et sur l'île Saint-Etienne. Une autre pastille est située aux alentours du quartier Saint-Liesne.

(PADD) Plusieurs orientations visent à densifier le centre-ville et ses pourtours (île Saint-Etienne, quartier Saint-Liesne) : dans le centre-ville, "conforter l'offre en logements [...]", "développer une offre de logements collectifs à taille humaine permettant d'accroître une offre de petits logements".

(Règlement) (1) Un secteur Uaa correspondant au centre-ville (comprenant l'île Saint-Etienne) a été délimité (il intègre notamment le site de la Prison). Les règles associées permettent la densification du tissu : pas d'augmentation de la surface plantée demandée, possibilité d'implantation sur les deux limites séparatives, hauteur maximale autorisée R+5, etc. (2) Dans le secteur Saint-Liesne, un secteur Uar a été créé pour permettre son renouvellement urbain. Dans ce secteur, il est imposé pour tout nouveau programmes de logements, au moins 45% de logements T3, T4 et/ou T5.

(OAP) (1) Un secteur comportant des OAP a été délimité dans le quartier Saint-Liesne : le site de l'ancien hôpital Marc Jacquet. (2) Une OAP Réhabilitation permet de centrer le regard sur les possibilités d'intervenir sur le centre ancien.

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
<p>2.3 Les nouveaux espaces d'urbanisation</p> <p>La priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espace et donc au développement par la densification du tissu existant.</p>	<p>(PADD) Une des orientations du PADD est de "prévoir le développement urbain futur en faveur de la sobriété foncière en réduisant d'au moins 40% la consommation d'espace future par rapport à la consommation d'espace observée sur les dix dernières années. Cette consommation d'espace envisagée dans le PLU est issue de «coups partis» : l'éco-quartier Woodi (30 hectares) et la Butte de Beauregard (4 hectares) ; aucun autre espace ne sera ouvert à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine existante".</p> <p>(Règlement) (1) Aucune zone urbaine ou à urbaniser (à l'exception des "coups partis" - Butte de Beauregard et Ecoquartier Woodi-) en extension n'a été délimitée. Des reclassements de zone par rapport au PLU actuellement en vigueur ont été réalisés en zone Agricole ou Naturelle et forestière.</p> <p>(OAP) Les secteurs comportant des OAP constituent des sites en friche ou en mutation (à l'exception de la butte de Beauregard).</p>
<p>Les secteurs d'urbanisation préférentielle</p> <p>L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune.</p> <p>→ Environ 7 pastilles sont présentes au niveau de la Butte de Beauregard et de la plaine de Montaigu.</p>	<p>(PADD) Deux orientations du PADD ciblent la Butte de Beauregard et la Plaine de Montaigu : "finaliser la programmation prévue dans le cadre de l'écoquartier Woodi par la création d'une offre nouvelle d'environ 1680 logements sur la période 2024-2035" et "conforter le Santé Pôle au Nord de Melun et créer les conditions de son intégration pleine et entière au territoire communal en engageant un aménagement d'ensemble de la Butte de Beauregard en lien avec l'arrivée du Tzen2 et la requalification de l'Arc Nord [...]".</p> <p>(Règlement) (1) Un secteur Uw a été créé pour accompagner l'aménagement d'ores-et-déjà entamé, de la plaine de Montaigu (écoquartier Woodi). (2) La Butte de Beauregard a été classée dans un secteur Uzd.</p> <p>(OAP) L'aménagement futur de la Butte de Beauregard est encadré par des OAP.</p>
<p>Les secteurs d'urbanisation conditionnelle</p> <p>Le territoire de Melun n'est pas concerné par ces orientations.</p>	
<p>Les secteurs de développement à proximité des gares</p> <p>Une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans un rayon de 2 kilomètres autour de la gare. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.</p>	<p>Aucune extension à proximité de la gare n'est envisagée dans le projet de PLU.</p>

DISPOSITIONS DU SDRIF

TRADUCTION DANS LE PLU

Les agglomérations des pôles de centralité à conforter

Les pôles doivent être renforcés en :

- développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ;
- valorisant le potentiel de mutation et de densification ;
- favorisant le développement de l'emploi ;
- implantant en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal ;
- confortant les transports collectifs.

→ La Ville de Melun est identifiée comme un pôle de centralité à conforter.

(PADD) Une des grandes orientations du PADD est d'"affirmer le statut de pôle urbain départemental" de Melun. Les objectifs qui en découlent visent à maintenir, voire renforcer, le nombre d'emplois, les équipements structurants, etc.

(Règlement) L'ensemble des dispositions du règlement écrit permettent un confortement de l'économie (secteurs dédiés et ouverture du règlement écrit des secteurs de la zone urbaine aux activités tertiaires), la création de logements (la sous-destination Logements est autorisée dans la majorité des secteurs de la zone urbaine), le maintien voire la création de nouveaux équipements (secteurs dédiés) et permettent le développement des transports collectifs, notamment le TZen2 (emplacements réservés).

(OAP) Les OAP Secteurs prennent en compte le développement des transports collectifs (exemple : secteur de Châteaubriand).

3. PRÉSERVER ET VALORISER**3.1 Les fronts urbains**

Le territoire de Melun n'est pas concerné par les orientations concernant le front urbain.

3.2 Les espaces agricoles

Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.

→ Seul un espace agricole est identifié au Nord de la ville.

(PADD) Parmi les orientations du PADD, plusieurs visent à préserver les espaces agricoles : "prévoir le développement urbain futur en faveur de la sobriété foncière en réduisant d'au moins 40% la consommation d'espace future par rapport à la consommation d'espace observée sur les dix dernières années. Cette consommation d'espace envisagée dans le PLU est issue de « coups partis » : l'éco-quartier Woodi (30 hectares) et la Butte de Beauregard (4 hectares) ; aucun autre espace ne sera ouvert à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine existante", "protéger les espaces agricoles et naturels du territoire".

(Règlement) (1) L'ensemble des espaces agricoles restants sur le territoire a été classé en zone Agricole. Les zones urbaines et à urbansier délimitées dans le PLU actuellement en vigueur ont été supprimées au profit d'un classement en zone A. (2) Aucune extension, à l'exception des "coups partis" cités dans le PADD, n'a été délimitée sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers. En effet, le PLU a pris en compte la finalisation de la 3^{ème} tranche de l'Eco-quartier "Woodi" dont la programmation a fait l'objet d'un traité de concession dans les années 90.

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
<p>3.3 Les espaces boisés et les espaces naturels</p> <p>Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés.</p>	<p><i>(PADD)</i> Une des orientations du PADD est de "préserver la trame boisée encore existante (Montaigu) et retravailler la trame sur cet axe de diffusion de la biodiversité vers le Nord de la ville".</p> <p><i>(Règlement)</i> (1) Les boisements les plus remarquables ont été classés en Espaces Boisés Classés (EBC). (2) L'ensemble des espaces boisés a été classé en zone Naturelle et forestière (N).</p> <p><i>(OAP)</i> L'enjeu à travers l'OAP Butte de Beauregard et l'aménagement de la dernière tranche de l'Ecoquartier est de permettre les porosités avec les espaces des territoires voisins notamment la Forêt de Bréviande. Ces milieux sont aujourd'hui en rupture les uns avec les autres du fait d'infrastructures routières lourdes, le maillage de cheminement et percées douces visent le chaînage de ces bois.</p>
<p>3.4 Les espaces verts et les espaces de loisirs</p> <p>Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.</p>	<p><i>(PADD)</i> Plusieurs orientations visent à pérenniser les espaces verts publics ou privés : "protéger les coeurs d'îlots ayant un intérêt paysager et/ou environnemental, contribuant à la qualité du cadre de vie, en limitant la densité bâtie ou en adaptant l'implantation des bâtiments", "préserver la trame urbaine végétalisée (composée de parcs, de jardins privés, etc.), espace important de la nature en ville", etc.</p> <p><i>(Règlement)</i> (1) Les espaces naturels insérés dans la trame urbaine, les parcs et jardins partagés ont été classés en zone Naturelle et forestière pour pérenniser leurs usages actuels. (2) De nombreux coeurs d'îlots (espaces privés) ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. (3) Le respect d'un minimum de surface plantée est imposée pour tout nouveau projet de construction, renforçant ainsi les espaces végétalisés au sein du tissu urbain.</p> <p><i>(OAP)</i> L'OAP Nature en ville répond à cette disposition du SDRIF en prévoyant de concevoir son projet autour du patrimoine naturel existant sur le terrain, de renforcer les continuités écologiques, d'insérer la biodiversité dans le bâti, etc.</p>

DISPOSITIONS DU SDRIF

TRADUCTION DANS LE PLU

Il conviendra aux collectivités de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment :

- de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants;
- d'affirmer prioritairement la vocation d'espaces verts publics et de loisirs des secteurs sous-minés par d'anciennes carrières non encore urbanisés en cœur d'agglomération et dans la ceinture verte, en particulier dans les territoires carencés en espaces verts;
- de créer les espaces verts d'intérêt régional;
- d'aménager les bases de plein air et de loisirs;

(PADD) La volonté politique de la Ville de Melun sur ce sujet est clairement affichée dans le PADD : "préserver la trame urbaine végétalisée (composée de parcs, de jardins privés, etc.), espace important de la nature en ville", "développer la trame verte et bleue de la Ville pour renforcer les réseaux écologiques de l'agglomération, du département et de la région", "préserver les espaces naturels remarquables : la Seine, la vallée de l'Almont et le bois de Montaigu".

- de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts, les terrains de sports de plein air, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection édictées par les dispositions législatives et réglementaires applicables et compatibles avec le SDRIF.

(Règlement) (1) La zone naturelle et forestière intègre : les réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés dans le diagnostic territorial, des espaces naturels insérés dans la trame urbaine (exemple : friche en bord de Seine, rive Sud), des fonds de jardins concernés par le risque inondation et des parcs et jardins partagés. (2) Les espaces contribuant à insérer la nature en ville ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (la vallée de l'Almont et ses abords, les coeurs d'îlot).

(OAP) Une OAP thématique Nature en ville a été élaborée pour préserver la trame verte et bleue et l'armature verte urbaine.

L'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics, etc.) doit être améliorée.

(PADD) Plusieurs orientations du PADD visent à améliorer l'accessibilité des espaces de détente et de loisirs : "améliorer le réseau de cheminements doux sur l'ensemble de la Ville", imaginer et définir des parcours, itinéraires piétons sécurisés et agréables pour tous, prioritairement, à l'écart des grands axes de circulation", etc.

(Règlement) (1) Le règlement écrit impose une implantation par rapport à la voie dans le secteur Ua (lorsqu'une construction voisine est implantée en retrait en Uaa et en retrait d'au moins 2,50 mètres en Uar). Ces règles ont été rédigées pour permettre de nouveaux aménagements de voirie (exemple : rue Saint-Liesne) en faveur des modes collectifs et actifs. (2) Deux emplacements réservés ont été délimités pour la création de nouveaux cheminements.

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
<p>L'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics, etc.) doit être améliorée.</p>	<p>(OAP) (1) L'OAP Nature en ville prévoit que "les cheminements en site propre seront privilégiés autant que possible dans le respect premier de la limitation de la consommation foncière". (2) L'OAP Mobilité a pour objectif de "développer les continuités cyclables et piétonnes". Cette orientation prend place au sein d'une politique globale de l'Agglomération complétée par la commune en matière de développement des liaisons douces. Des chantiers sont ciblés dans l'OAP et selon le statut de la voie, des orientations imposant un retrait le long de certains axes de circulation (réseau secondaire) pour "créer l'occasion d'une réorganisation des abords de ces axes en travaillant sur l'intégration des usages doux, partagés (généralisation d'éléments séparatifs entre voie et trottoir) [...]".</p>
<p>3.5 Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes</p>	
<p>Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle, projets d'infrastructures, etc.). En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités, leur caractère multifonctionnel est essentiel à préserver, voire à améliorer (trame verte d'agglomération, corridor fluvial, rivière urbaine, etc.).</p> <p>Leur rétablissement doit être favorisé à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.</p> <p>→ Deux continuités écologiques sont identifiées sur le territoire dans le SDRIF : l'une correspond au cours de la Seine, l'autre les boisements au Nord-Ouest de la commune (Butte de Beauregard et Bois du Jard).</p>	<p>(PADD) Une des grandes orientations du PADD est de "faire pénétrer la Trame Verte et Bleue, support de la trame noire, dans l'ensemble de la ville".</p> <p>(Règlement) (1) Les deux continuités écologiques identifiées par le SDRIF ont été classées en zone Naturelle et forestière. (2) Le secteur Uzd de la butte de Beauregard affecte une partie du réservoir de biodiversité « La plaine et les boisements de Montaigu ». Cependant, une OAP encadre l'aménagement futur et préserve cet espace de toute construction.</p> <p>(OAP) Une OAP Nature en Ville a été élaborée ; un de ses grands objectifs est de préserver la trame verte, bleue et noire.</p>
<p>3.6 Le fleuve et les espaces en eau</p>	<p>A noter que les actions de la commune sur certains des sujets suivants sont limitées car elles relèvent de compétences d'échelles supra-communales (auxquelles se cumulent la question de défense de la Prison sur l'île Saint-Etienne et d'autorisations des VNF qui dépassent les simples ambitions locales).</p>

DISPOSITIONS DU SDRIF

TRADUCTION DANS LE PLU

Il est impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme.

L'urbanisation doit d'une part respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans les fonds de vallée, et d'autre part permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire aux réseaux d'assainissement.

(PADD) Parmi les orientations du PADD, plusieurs concourent à la prise en compte de la ressource en eau dans les projets : "protéger la ressource en eau en mettant en oeuvre des actions contribuant à l'amélioration de sa qualité", "limiter l'imperméabilisation des sols et renaturer certains secteurs aux abords de la Seine pour anticiper les conséquences du changement climatique (risque inondation, îlots de chaleur urbain, etc.)", "améliorer la connexion entre la Seine et l'Almont".

(Règlement) (1) Les espaces en eau (Seine et Vallée de l'Almont) ont été classés en zone Naturelle et forestière. (2) La vallée de l'Almont a été protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ; les dispositions écrites associées limitent strictement l'imperméabilisation des sols dans cet espace. (3) Le respect d'un minimum de surface plantée est demandé pour tout nouveau projet afin de favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols.

(OAP) (1) L'OAP Nature en ville impose le respect d'une marge de recul pour tout projet d'artificialisation ou d'imperméabilisation de part et d'autre des berges des cours d'eau et des fossés (busés ou non). (2) Une gestion des eaux pluviales au plus près du cycle de l'eau est demandée. (3) La restauration de la connexion Seine-Almont fait l'objet d'orientations particulières. (4) Les enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles délimitées par la DRIEAT d'Île-de-France ont été prises en compte lors de l'élaboration des OAP Secteurs (exemple : prise en compte d'une zone humide probable sur le site de l'ancien hôpital Marc Jacquet).

Lorsque des continuités aquatiques ou humides ont été interrompues, leur restauration doit être recherchée.

(PADD) Le PADD prévoit d'"améliorer la connexion entre la Seine et l'Almont".

(Règlement) Les dispositions du règlement écrit ne vont pas à l'encontre de la restauration des continuités aquatiques et humides.

(OAP) L'OAP Nature en ville impose certains aménagements pour la restauration de la connexion Seine-Almont.

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
<p>Les éléments naturels (zones humides, zones naturelles d'expansion des crues, berges naturelles, etc.) participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques et paysagères liées à l'eau ne doivent pas être dégradés par les aménagements et les constructions.</p> <p>Les berges non imperméabilisées des cours d'eau doivent être préservées et leur rétablissement favorisé à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.</p>	<p>(PADD) Parmi les orientations du PADD, plusieurs concourent à la prise en compte de la ressource en eau dans les projets : "protéger la ressource en eau en mettant en oeuvre des actions contribuant à l'amélioration de sa qualité", "limiter l'imperméabilisation des sols et renaturer certains secteurs aux abords de la Seine pour anticiper les conséquences du changement climatique (risque inondation, îlots de chaleur urbain, etc.)".</p> <p>(Règlement) (1) Un secteur Ucc a été créé pour prendre en compte le risque inondation. (2) Les cours d'eau et leurs abords ont été classés en zone Naturelle et forestière. (3) La vallée de l'Almont a été protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ; les dispositions écrites associées limitent strictement l'imperméabilisation des sols dans cet espace. (4) Le respect d'un minimum de surface plantée est demandé pour tout nouveau projet afin de favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols.</p> <p>(OAP) (1) L'OAP Nature en ville impose le respect d'une marge de recul pour tout projet d'artificialisation ou d'imperméabilisation de part et d'autre des berges des cours d'eau et des fossés (busés ou non). (2) Une gestion des eaux pluviales au plus près du cycle de l'eau est demandée. (3) Les enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles délimitées par la DRIEAT d'Île-de-France ont été prises en compte lors de l'élaboration des OAP Secteurs (exemple : prise en compte d'une zone humide probable sur le site de l'ancien hôpital Marc Jacquet).</p>

Il est important de préciser que le SDRIF a été mis en révision et arrêté le 12 juillet 2023 par le Conseil régional. Son adoption est prévue à l'été 2024. L'approbation du PLU étant prévue avant l'été 2024 (et donc avant l'approbation du nouveau SDRIF), règlementairement, la compatibilité du nouveau PLU doit être regardée au regard du SDRIF 2030, cependant, les nouvelles orientations du SDRIF n'ont pas été occultées (lien avec la loi Climat et Résilience...). Au regard des éléments connus sur les orientations de la révision, le PLU 2023-2035 de Melun s'est attaché à prendre en compte toutes les ambitions du nouveau SDRIF pour répondre d'une logique cohérente de développement des échelles territoriales. Les orientations du futur SDRIF s'articulent autour de quatre grandes ambitions organisées autour d'un axe qui est de créer un nouvel équilibre autour d'une région polycentrique (à ce titre, Melun est identifiée comme une centralité à l'échelle de la région) :

1. UNE ÎLE-DE-FRANCE VERTE

Le nouveau SDRIF prévoit :

- une réduction par 3 de la consommation foncière par rapport au SDRIF de 2013, soit 560 hectares/an (contre 1315 ha/an dans l'ancien document),
- une prise en compte des incidences du changement climatique à travers, notamment, le respect d'un objectif de pleine terre dans les villes denses, de l'existence d'un espace vert à proximité immédiate de chaque habitant, la protection de la ressource en eau et la réévaluation du risque inondation.

Le nouveau PLU de Melun s'est attaché à réduire strictement les zones constructibles ; environ 40 hectares de zones urbaines et à urbaniser dans le PLU en vigueur ont été reclassés en zone Agricole, Naturelle et forestière. La partie 5.8 détaille les éléments sur la consommation d'espace. Sans mettre à mal le développement de certains secteurs, déjà couverts par des projets opérationnels en cours et/ou contractualisés, la Ville s'est efforcée de retrouver une sobriété dans la consommation foncière pour mieux recentrer son effort sur les terrains déjà largement imperméabilisés et formant des friches ou des friches à venir compte-tenu de l'état de ces derniers. Le PLU 2023-2035 est fondé sur le principe d'un Urbanisme Favorable à la Santé qu'on retrouve dans l'élaboration des règles mais aussi des OAPs. Dans les opérations immobilières, l'accent est porté sur les questions de confort de vie intérieur respectueux de la trame noire, d'une vigilance sur les configurations et les choix d'implantations satisfaisant à une réduction des nuisances sonores et lumineuses. Certaines OAPs indiquent l'obligation d'inscrire les projets d'ensembles dans des dispositifs Batiments Durables Franciliens. Les OAPs Nature en Ville et Mobilités obligent la collectivité à créer des espaces publics soucieux des choix en végétalisation comme de la respirabilité des lieux.

2. UNE ÎLE-DE-FRANCE PRODUCTIVE ET PLUS INDÉPENDANTE

Le nouveau SDRIF prévoit la réindustrialisation de la région en pérennisant, voire en créant des espaces réservés aux activités de production. Trois autres objectifs sont également poursuivis : protéger les espaces agricoles et leurs fonctionnalités, favoriser la production d'énergies renouvelables décarbonnées et accompagner la transition écologique de certains secteurs comme la logistique, le commerce et les bureaux.

Le PLU de Melun inscrit l'OAP Butte de Beauregard dans cette stratégie autour d'un Santé Pôle, équipement de santé stratégique pour le Sud Seine et Marne, mais aussi dans le centre ville comme sur le secteur de la Gare en adoptant un règlement autorisant la mixité des fonctions. Le PAPAG répond également à ce souhait d'anticiper la pérennité d'offrir et de développer les emplois des différentes filières. La place faite aux activités d'enseignements et de formations visent également la création d'un territoire capable de produire des logements, d'offrir des services, des équipements, du travail et la possibilité de se divertir, de consommer en autonomie grâce à des mobilités actives efficaces.

3. UNE ÎLE-DE-FRANCE CONNECTÉE

L'un des grands objectifs du nouveau SDRIF est de mieux desservir les territoires par le développement des transports en commun, des modes doux et la transformation du réseau routier (partage des voies...).

Cette connexion de Melun vers les autres polarités régionales mais aussi dans un souci de lier les territoires plus ruraux ou peri-urbains rend compte d'un travail fin sur la hiérarchisation du réseau que traduit l'OAP Mobilités.

Le schéma de desserte des OAPs (secteurs de projets) introduit toutes les notions de cheminements pour mieux anticiper les aménagements.

4. UNE ÎLE-DE-FRANCE SOLIDAIRE

Parmi les priorités du nouveau SDRIF : la progression de la production de logements et la rénovation du parc existant. Elles s'accompagneront de la préservation des pavillons remarquables et de la production de logements abordables.

L'un des axes du PADD et des pièces écrites du PLU 2023-2035 projeté est la capacité de Melun à rénover son parc de logements en adéquation avec une offre en équipements et services de qualité. La croissance exponentielle des dernières décennies a mis en souffrance le territoire, les réseaux, les écoles, les services de santé, peinant à suivre l'augmentation de la population. Il s'agit donc de mieux proportionner les projections de nouveaux logements avec la régénération des services publics. Avec une intensification sur le centre, en dent creuse et sur le tissu dense, la Ville entend mieux protéger les quartiers pavillonnaires de la pression immobilière grâce à des pourcentage de surface plantée plus généreuse à restituer, à créer.

5.2 Compatibilité du PLU avec le SDAGE Seine-Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie a été adopté le 23 mars 2022 pour la période 2022-2027. Les dispositions avec lesquelles le PLU doit être compatible sont les suivantes :

DISPOSITIONS DU SDAGE	TRADUCTION DANS LE PLU
<p>ORIENTATION FONDAMENTALE 1.</p> <p>POUR UN TERRITOIRE VIVANT ET RÉILIENT : DES RIVIÈRES FONCTIONNELLES, DES MILIEUX HUMIDES PRÉSERVÉS ET UNE BIODIVERSITÉ EN LIEN AVEC L'EAU RESTAURÉE</p>	
<p>ORIENTATION 1.1.</p> <p>IDENTIFIER ET PRÉSERVER LES MILIEUX HUMIDES ET AQUATIQUES CONTINENTAUX ET LITTORAUX ET LES ZONES D'EXPANSION DES CRUES POUR ASSURER LA PÉRENNITÉ DE LEUR FONCTIONNEMENT</p>	
<p>Disposition 1.1.2.</p> <p>Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme</p>	
<p>La compatibilité du PLU avec l'objectif de préservation des zones humides du SDAGE implique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de fixer, dans leur PADD, OAP et règlement, des objectifs de préservation et de restauration des zones humides compatibles avec les objectifs de restauration du bon état des masses d'eau accompagnés de prescriptions. Elles se réfèrent pour cela aux dispositions et règles des SAGE du territoire ; - d'intégrer, dans le rapport de présentation, l'ensemble des données existantes sur les milieux humides et de la compléter en l'absence d'inventaires existants, notamment, sur les secteurs identifiés comme pouvant être ouverts à l'urbanisation ou à tout autre activité anthropique ; - d'identifier les zones humides fortement dégradées pouvant faire l'objet de restauration. 	<p><i>A noter qu'aucun inventaire exhaustif des zones humides n'a été réalisé sur le territoire de la Ville de Melun. En revanche, la DRIEAT d'Île-de-France a délimité des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles ; elles sont présentées dans la pièce 1.1 du PLU (diagnostic territorial).</i></p> <p><i>(PADD) Le PADD prévoit de "protéger la ressource en eau en mettant en oeuvre des actions contribuant à l'amélioration de sa qualité".</i></p> <p><i>(Règlement) En raison de l'absence d'un inventaire exhaustif, les zones humides n'ont pas été retranscrites sur le document graphique.</i></p> <p><i>(OAP) (1) Les enveloppes d'alerte des zones humides ont été prises en compte lors de la définition des secteurs de projet et des aménagements projetés (exemple : site de l'ancien hôpital Marc Jacquet). (2) Si une zone humide est confirmée sur un secteur de projet, l'OAP Nature en Ville prévoit l'inconstructibilité de la zone humide.</i></p>

DISPOSITIONS DU SDAGE

TRADUCTION DANS LE PLU

Disposition 1.1.3.

Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme

les PLU sont compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de préservation des zones humides et des espaces contribuant à ralentir et à stocker les écoulements d'eau et ainsi à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau (zones d'expansion des crues, etc.) ou par submersion marine. L'atteinte de cet objectif implique notamment que le développement urbain sur ces deux types de zones soit évité ou soit strictement encadré

(PADD) Une des orientations du PADD traduit cette disposition du SDAGE : "prévenir le risque inondation en préservant les espaces naturels aux abords de la Seine et de l'Almont d'aménagements qui feraient obstacle au libre écoulement des eaux et à son infiltration dans les sols".

(Règlement) (1) La délimitation des secteurs de la zone U a pris en compte l'enjeu du risque inondation. En effet, la délimitation du secteur Ucc a été réalisée sur la base du plan inondation et a été étendue aux parcelles à enjeu fort, bordant la vallée, en matière d'imperméabilisation des sols. (2) Le règlement écrit impose un minimum de surface plantée dans l'ensemble des zones urbaines (à l'exception des secteurs Ue). (3) La Vallée de l'Almont et ses abords ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisation ; l'imperméabilisation des sols y est strictement limitée. (4) Des dispositions spécifiques ont été rédigées dans le règlement écrit pour une gestion adaptée des eaux pluviales.

(OAP) L'OAP Nature en ville intègre des dispositions complémentaires à celles du règlement écrit en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols, de respect de marges de recul aux abords des cours d'eau.

ORIENTATION 1.2.

PRÉSERVER LE LIT MAJEUR DES RIVIÈRES ET ÉTENDRE LES MILIEUX ASSOCIÉS NÉCESSAIRES AU BON FONCTIONNEMENT HYDROMORPHOLOGIQUE ET À L'ATTEINTE DU BON ÉTAT

Disposition 1.2.1

Cartographier et préserver le lit majeur et ses fonctionnalités

Les documents d'urbanisme sont compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de préservation du lit majeur et de ses fonctionnalités.

(PADD) Une des grandes orientations du PADD est de "développer la trame verte et bleue de la Ville pour renforcer les réseaux écologiques de l'agglomération, du département et de la région" et notamment de "préserver les espaces naturels remarquables : la Seine, la vallée de l'Almont".

(Règlement) (1) Les cours d'eau et leurs abords ont été classés en zone Naturelle et forestière. (2) La vallée de l'Almont est également protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

(OAP) L'OAP Nature en ville demande de respecter un recul minimal de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et des fossés dans le cadre d'un projet d'artificialisation ou d'imperméabilisation.

DISPOSITIONS DU SDAGE	TRADUCTION DANS LE PLO
<p>Disposition 1.2.2. Cartographier, préserver et restaurer l'espace de mobilité des rivières</p> <p>Il est recommandé aux collectivités compétentes en matière d'urbanisme de préserver une largeur de part et d'autre de la rivière. Pour les rivières mobiles, la largeur totale à protéger est de l'ordre de 15 à 20 fois la largeur plein bord. Pour les rivières peu mobiles, elle est de l'ordre de 3 à 6 fois la largeur plein bord et pour les petites rivières elle est de 20 m minimum.</p>	<p>(PADD) Une des grandes orientations du PADD est de "développer la trame verte et bleue de la Ville pour renforcer les réseaux écologiques de l'agglomération, du département et de la région" et notamment de "préserver les espaces naturels remarquables : la Seine, la vallée de l'Almont".</p> <p>(Règlement) (1) Les cours d'eau et leurs abords ont été classés en zone Naturelle et forestière. (2) La vallée de l'Almont est également protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>(OAP) L'OAP Nature en ville demande de respecter un recul minimal de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et des fossés dans le cadre d'un projet d'artificialisation ou d'imperméabilisation.</p>
<p>Disposition 1.2.6. Eviter l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes ou susceptibles d'engendrer des déséquilibres écologiques</p> <p>L'ensemble des acteurs du bassin (porteurs de projets, collectivités, commerçants, usagers,...) ne doivent pas introduire et veillent à éviter l'expansion des espèces exotiques envahissantes animales et végétales.</p>	<p>(PADD) Le PADD prévoit l'établissement d'"une liste des essences végétales adaptées et celles à éviter en anticipant les impacts du changement climatique sur la pérennité des espèces végétales".</p> <p>(Règlement) Une liste des espèces végétales interdites a été annexée au règlement écrit (source : Conservatoire Botanique National du Bassin parisien, 2018).</p>
<p>ORIENTATION FONDAMENTALE 2 RÉDUIRE LES POLLUTIONS DIFFUSES EN PARTICULIER SUR LES AIRES D'ALIMENTATION DE CAPTAGES D'EAU POTABLE</p>	
<p>ORIENTATION 2.1. PRÉSERVER LA QUALITÉ DE L'EAU DES CAPTAGES D'EAU POTABLE ET RESTAURER CELLE DES PLUS DÉGRADÉS</p>	
<p>Disposition 2.1.2 Protéger les captages via les outils règlementaires, de planification et financiers</p> <p>Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents assurent la protection des captages d'alimentation d'eau potable via les documents d'urbanisme. À ce titre, et dans le respect de l'article L101-3 du code de l'urbanisme, ceux-ci prescrivent une occupation du sol compatible avec la protection de la ressource (usage des parcelles) sur les aires d'alimentation de captage délimitées et les périmètres de protection immédiats, rapprochés voire éloignés. Par exemple, ces documents peuvent prescrire un classement en zone N en dehors des zones déjà construites.</p>	<p>Le territoire de la Ville de Melun est intégralement compris dans l'Aire d'Alimentation de Captage (AAC) et la Zone Prioritaire d'Action de la Fosse de Melun pour les trois captages suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vert-Saint-Denis « La Cave », - Boissise-la-Bertrand « P1 », - Seine-Port « Champigny Sud F1 ». <p>Un plan d'actions est en place depuis plusieurs années pour la préservation de la qualité de la nappe souterraine. La Ville n'est pas concernée par un périmètre de protection de captage EDCH.</p>

DISPOSITIONS DU SDAGE

TRADUCTION DANS LE PLU

Disposition 2.1.7**Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages notamment en zone karstique**

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de lutte contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau ou au niveau des captages, en particulier dans les zones les plus sensibles à l'érosion (zones karstiques et de pente forte par exemple).

(PADD) Une des orientations du PADD traduit cette disposition du SDAGE : "faire de l'écoulement des eaux pluviales une composante à part entière de l'aménagement urbain afin de limiter leurs impacts sur le régime hydraulique des cours d'eau".

(Règlement) (1) Le règlement écrit impose un minimum de surface plantée dans l'ensemble des zones urbaines (à l'exception des secteurs Ue) favorisant ainsi l'infiltration de l'eau dans les sols. (2) La Vallée de l'Almont et ses abords ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisation ; l'imperméabilisation des sols y est strictement limitée. (3) Des dispositions spécifiques ont été rédigées dans le règlement écrit pour une gestion adaptée des eaux pluviales.

(OAP) L'OAP Nature en ville intègre des dispositions complémentaires à celles du règlement écrit en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols, de respect de marges de recul aux abords des cours d'eau et de gestion des eaux pluviales.

ORIENTATION 2.4.**AMÉNAGER LES BASSINS VERSANTS ET LES PARCELLES POUR LIMITER LE TRANSFERT DES POLLUTIONS DIFFUSES****Disposition 2.4.2.****Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements**

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs de développement et de maintien des éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements (arbres, haies, talus, boisements, mares,...) et permettent d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs du SDAGE.

(PADD) Une des orientations du PADD est de "prévenir le risque inondation en préservant les espaces naturels aux abords de la Seine et de l'Almont d'aménagements qui feraient obstacle au libre écoulement des eaux et à son infiltration dans les sols".

(Règlement) (1) La vallée de l'Almont et ses abords, certains alignements d'arbres/haies ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et la conservation des sujets est demandée. (2) Dans les dispositions applicables à toutes les zones, il est indiqué que "les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains".

(OAP) L'OAP Nature en Ville protège les grands arbres et les arbres matures.

DISPOSITIONS DU SDAGE	TRADUCTION DANS LE PLU
<p>Disposition 2.4.4. limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques</p> <p>Les documents d'urbanisme doivent également être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de nécessaire limitation des transferts de polluants. À ce titre, ils pourront notamment prévoir la création de ces dispositifs tampons.</p>	<p><i>(PADD)</i> Le PADD prévoit de "participer à l'amélioration de ressource en eau en intégrant et en réduisant les risques de pollution via une gestion optimisée des eaux pluviales".</p> <p><i>(Règlement)</i> La délimitation de la zone Naturelle et forestière intègre les abords des cours d'eau.</p> <p><i>(OAP)</i> L'OAP Nature en ville demande de respecter un recul minimal de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et des fossés dans le cadre d'un projet d'artificialisation ou d'imperméabilisation.</p>
<p>ORIENTATION FONDAMENTALE 3 POUR UN TERRITOIRE SAIN : RÉDUIRE LES PRESSIONS PONCTUELLES</p>	
<p>ORIENTATION 3.2. AMÉLIORER LA COLLECTE DES EAUX USÉES ET LA GESTION DU TEMPS DE PLUIE POUR SUPPRIMER LES REJETS D'EAUX USÉES NON TRAITÉES DANS LE MILIEU</p>	
<p>Disposition 3.2.1 Gérer les déversements dans les réseaux des collectivités et obtenir la conformité des raccordements aux réseaux</p>	
<p>Conformément à l'article R.151-49 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme pourra prendre en considération les mesures préconisées par les gestionnaires des services publics.</p>	<p><i>(PADD)</i> Une des grandes orientations du PADD est de "mettre en adéquation la croissance démographique et la capacité d'accueil des équipements".</p> <p><i>(Règlement)</i> Des dispositions spécifiques à la desserte des terrains par les réseaux ont été rédigées dans le règlement écrit.</p>

DISPOSITIONS DU SDAGE

TRADUCTION DANS LE PLU

Disposition 3.2.2
Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs de réduction de l'imperméabilisation des sols et de gestion à la source des eaux de pluie afin d'éviter leur transit par les systèmes d'assainissement.

(PADD) Plusieurs orientations visent à "limiter l'imperméabilisation des sols et renaturer certains secteurs aux abords de la Seine pour anticiper les conséquences du changement climatique (risque inondation, îlots de chaleur urbain, etc.)" et "stopper la production d'îlots de chaleur urbain [...] en limitant l'imperméabilisation des sols dans les futures opérations".

(Règlement) (1) Un minimum de surface plantée est imposée pour tout nouveau projet dans tous les secteurs de la zone urbaine, à l'exception de Ue (équipements). (2) La vallée de l'Almont et ses abords, et de nombreux coeurs d'îlots ont été identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ; les règles associées limitent strictement l'imperméabilisation des sols. (3) Dans les dispositions applicables à toutes les zones, il est indiqué que "l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol doit être priorisée" et que "les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées, infiltrées ou évaporées sur site, sauf impossibilité technique à justifier". (4) Le règlement écrit impose que "les aires de stationnement collectives/mutualisées et celles comprenant plus de 10 places devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés".

(OAP) (1) L'OAP Nature en Ville contient plusieurs orientations visant à mettre en oeuvre cette disposition du SDAGE. Ainsi, il est demandé, en sus du règlement écrit (qui impose des surfaces plantées), de maintenir autant que possible des espaces de pleine terre, et mettre en place des revêtements végétalisés ou poreux (parking en enrobé poreux, cheminements en gravier...). Dans le cas d'un projet réalisé sur un site déjà artificialisé, il est demandé de désimperméabiliser au maximum (faire mieux que l'état existant avant projet). (2) Dans plusieurs OAP Secteurs, il est imposé un minimum de surfaces perméables pour les aires de stationnement.

DISPOSITIONS DU SDAGE	TRADUCTION DANS LE PLU
<p>Dans le cadre des mesures précitées, cette obligation de compatibilité induit, notamment, d'évaluer l'incidence de l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau, ou de la densification significative d'un secteur déjà construit ou non encore urbanisé, sur les écoulements d'eaux pluviales d'un point de vue qualitatif et quantitatif et sur le fonctionnement du système d'assainissement.</p>	<p>(PADD) Une des orientations du PADD est de "faire de l'écoulement des eaux pluviales une composante à part entière de l'aménagement urbain afin de limiter leurs impacts sur le régime hydraulique des cours d'eau (régulation des eaux à la parcelle, noues d'infiltration, désimperméabilisation...)".</p>
<p>A ce titre, ces mêmes documents s'attacheront notamment:</p> <p>1. en amont de l'ouverture d'un secteur à l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à conditionner toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau à la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées et déjà desservies par les réseaux d'assainissement conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme ; - à privilégier l'utilisation de terrains situés en zone urbanisée ou déjà ouverte à l'urbanisation et déjà desservis par les réseaux publics (renouvellement urbain, densification de l'habitat), préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau ; - à utiliser prioritairement les friches industrielles en tenant compte des risques éventuels de pollution, et autres espaces déjà imperméabilisés laissés à l'abandon plutôt que d'imperméabiliser de nouvelles terres ; 	<p>(PADD) Une des grandes orientations du PADD est de " réfléchir le renouvellement urbain". Le projet prévoit "d'encourager les grands projets urbains, porteurs de dynamiques urbaines fortes et qui permettent à la Ville de se renouveler sur elle-même, notamment [...] en maîtrisant le devenir de certains sites emblématiques et grands consommateurs de foncier (exemples : l'ancien hôpital Marc Jacquet, site de la prison, site Orange, site ENEDIS, Point P...)". Par ailleurs, plusieurs orientations du PADD visent à "assurer une complémentarité entre les différents pôles commerçants".</p> <p>(Règlement) (1) Un secteur Um a été créé et correspond aux sites accueillant ou destinés à accueillir une mixité d'usages et de fonction. (2) Le règlement du PLU permet, tout en l'encadrant (notamment en matière de hauteur), la densification des espaces déjà urbanisés. (3) Les règles en matière de destinations des constructions autorisées favorisent le dynamisme du centre-ville à travers le renforcement de ses mixités fonctionnelles. (4) Un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) a été délimité pour anticiper au mieux les mutations d'un vaste secteur en bord de Seine.</p> <p>(OAP) L'aménagement des grands sites enclavés au sein de l'enveloppe urbaine pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain est encadré par les OAP Secteurs (exemples : ancien hôpital Marc Jacquet, Site Enedis).</p>
<p>2. à l'échelle de tout secteur nouvellement urbanisable, pour éviter et réduire les effets des projets d'aménagement urbain et d'infrastructures sur le cycle de l'eau à imposer dans les PLU(i) pour ces secteurs une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.</p>	<p>(Règlement) Dans tous les secteurs de la zone urbaine, à l'exception du secteur Ue, une surface plantée minimale est imposée.</p>

DISPOSITIONS DU SDAGE

TRADUCTION DANS LE PLU

3. à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, pour pallier les effets de l'urbanisation nouvelle sur le cycle de l'eau :

- à planifier la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150 % en milieu urbain [...]. La compensation s'effectuera en priorité en désimperméabilisant des surfaces déjà imperméabilisées, prioritairement par infiltration en pleine terre des eaux de pluie ou tout dispositif d'efficacité équivalente tel que les noues, les espaces végétalisés en creux, les jardins de pluie et les toitures végétalisées.

Disposition 3.2.3**Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés**

Veiller à :

- évaluer, hiérarchiser et saisir les possibilités de dé-raccordement des eaux pluviales ;
- examiner les possibilités de renaturation des espaces artificialisés, en particulier les « espaces collectifs », qu'ils soient de statut public ou privé ;
- désimperméabiliser les espaces libres de leurs domaines (routes, cours, places, voiries, etc.) et encourager et accompagner les actions similaires engagées par des propriétaires privés.

(PADD) Le PADD a pour objectif de "prévoir des espaces de renaturation au sein de l'enveloppe urbaine".

(Règlement) Au travers du règlement écrit et plus particulièrement des règles en matière de surface plantée, certains projets seront amenés à désimperméabiliser.

(OAP) (1) Plusieurs secteurs de projet dont l'aménagement est encadré par les OAP imposent aux porteurs de projet de désimperméabiliser (exemple : le site ENEDIS aujourd'hui totalement imperméable). (2) L'OAP Nature en ville définit également des orientations en ce sens.

(PADD) Une des orientations du PADD est de "faire de l'écoulement des eaux pluviales une composante à part entière de l'aménagement urbain afin de limiter leurs impacts sur le régime hydraulique des cours d'eau (régulation des eaux à la parcelle, noues d'infiltration, désimperméabilisation...)".

(Règlement) (1) Un minimum de surface plantée est imposée pour tout nouveau projet dans tous les secteurs de la zone urbaine, à l'exception de Ue (équipements). (2) La vallée de l'Almont et ses abords, et de nombreux coeurs d'îlots ont été identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ; les règles associées limitent strictement l'imperméabilisation des sols. (3) Dans les dispositions applicables à toutes les zones, il est indiqué que "l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol doit être priorisée" et que "les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées, infiltrées ou évaporées sur site, sauf impossibilité technique à justifier". (4) Le règlement écrit impose que "les aires de stationnement collectives/mutualisées et celles comprenant plus de 10 places devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés".

(OAP) L'OAP Nature en ville prévoit que dans tous les espaces de stationnement collectifs/mutualisés, il soit rechercher une perméabilité maximale du sol ainsi que tout système permettant l'infiltration de l'eau et la lutte contre les îlots de chaleur.

DISPOSITIONS DU SDAGE	TRADUCTION DANS LE PLU
<p>Les projets de renouvellement urbain constituant des opportunités importantes quant à la désimperméabilisation des sols et la déconnexion des eaux pluviales des réseaux, les collectivités territoriales et leurs groupements ou tout opérateur public ou privé porteurs de tels projets veillent à la prise en compte et à la promotion de la gestion intégrée des eaux pluviales dans le cadre de leurs projets.</p>	<p>(OAP) (1) Plusieurs secteurs de projet dont l'aménagement est encadré par les OAP imposent aux porteurs de projet de désimperméabiliser (exemple : le site ENEDIS aujourd'hui totalement imperméable). (2) L'OAP Nature en ville définit également des orientations en ce sens.</p>
<p>Disposition 3.2.4 Edicter les principes d'une gestion à la source des eaux pluviales</p>	
<p>Transcrire les prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales et du schéma directeur d'assainissement dans le PADD et à les traduire de manière adaptée dans le règlement du PLU.</p>	<p>(Règlement) Les dispositions du règlement écrit concernant la gestion des eaux pluviales et des eaux usées ont été rédigées en accord avec les services compétents.</p>
<p>Disposition 3.2.5 Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'évènements pluvieux</p>	
<p>Rechercher des solutions multifonctionnelles de stockage d'eaux pluviales à une échelle adaptée (bassins végétalisés à ciel ouvert, jardins de pluie, espaces verts en creux, récupération d'eau de pluie sur les bâtiments, toitures végétalisées, etc. en domaine public et privé) ;</p>	<p>(PADD) Le PADD prévoit d'"encourager les démarche d'économie d'eau à travers la sensibilisation des usagers, le développement des usages des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et de la parcelle (dispositifs de récupération des eaux de pluie...)".</p> <p>(Règlement) Parmi les mesures concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement écrit indique que "les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires".</p> <p>(OAP) L'OAP Nature en ville impose que dans tout projet d'aménagement et de nouvelle construction, il soit prévu un ou des système(s) de récupération des eaux de pluie (de toiture notamment). Il est également de maintenir autant que possible des espaces de pleine terre, et mettre en place des revêtements végétalisés ou poreux. Enfin, l'OAP précise que l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, espaces verts en creux, etc.) doit être mise en oeuvre sauf conditions particulières.</p>
<p>Eviter l'imperméabilisation des sols : fixation d'une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, favorisant l'infiltration des eaux pluviales et évitant le raccordement au réseau des nouvelles surfaces imperméabilisées, imposition de performances environnementales renforcées, etc.</p>	<p>Justifications apportées dans les parties précédentes.</p>
<p>Disposition 3.2.6 Viser la gestion des eaux pluviales à la source dans les aménagements ou les travaux d'entretien du bâti</p>	

DISPOSITIONS DU SDAGE	TRADUCTION DANS LE PLU
Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dès le début de la conception du projet et tout au long de son exécution, en intégrant les compétences nécessaires en hydrologie et écologie dans l'équipe de conception.	Justifications apportées dans les parties précédentes.
Concevoir des projets permettant de gérer les eaux pluviales au plus près de là où elles tombent en favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol (noues, bassins végétalisés à ciel ouvert, jardins de pluie,...) ou les toitures végétalisées et en considérant l'eau pluviale comme une ressource pour l'alimentation des espaces verts.	Justifications apportées dans les parties précédentes.

ORIENTATION FONDAMENTALE 4

POUR UN TERRITOIRE PRÉPARÉ : ASSURER LA RÉSILIENCE DES TERRITOIRES ET UNE GESTION ÉQUILBRÉE DE LA RESSOURCE EN EAU FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

ORIENTATION 4.1.

LIMITER LES EFFETS DE L'URBANISATION SUR LA RESSOURCE EN EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES

Disposition 4.1.1

Adapter la ville aux canicules

<p>Développer, en cohérence avec la stratégie d'adaptation du bassin au changement climatique, une stratégie locale d'amélioration de la résilience de la ville face aux enjeux de canicule et d'îlots de chaleur urbains basée sur une gestion appropriée de l'eau et des milieux aquatiques et sur l'augmentation des espaces naturels en ville, et à traduire cette stratégie dans les documents de planification.</p>	<p>(PADD) Le PADD poursuit l'objectif de "stopper la production d'îlots de chaleur urbain [...] en limitant les emprises artificialisées et en adoptant des revêtements peu ou pas imperméables" ou encore de "limiter l'imperméabilisation des sols et renaturer certains secteurs aux abords de la Seine pour anticiper les conséquences du changement climatique (risque inondation, îlots de chaleur urbain, etc.)".</p> <p>(Règlement) (1) Les dispositions du règlement écrit ont été réfléchies pour améliorer la résilience de la ville face aux enjeux de canicule et d'îlots de chaleur urbain. (2) Les espaces naturels jallonnant la Ville ont été classés en zone Naturelle et forestière. (3) L'article L.151-23 du code de l'urbanisme a été utilisé pour protéger les espaces/éléments végétaux les plus structurants et nécessaires au "rafraichissement" de la Ville.</p>
---	---

Disposition 4.1.3

Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme

<p>Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents en matière d'urbanisme adaptent, via le SCoT, les PLU et documents en tenant lieu et les cartes communales, leur développement urbain à la disponibilité des ressources en eau, notamment pour les usages prioritaires dont l'alimentation en eau potable, et aux capacités des milieux à assurer la dilution des rejets d'eaux issues du traitement d'épuration des eaux résiduaires urbaines.</p>	<p>Le scénario de développement démographique a été réfléchi au regard de la capacité d'accueil du territoire, notamment en matière de ressource en eau potable.</p>
--	--

DISPOSITIONS DU SDAGE	TRADUCTION DANS LE PLU
ORIENTATION 4.2. LIMITER LE RUISSELLEMENT POUR FAVORISER DES TERRITOIRES RÉSILIENTS	
Disposition 4.2.3 Elaborer une stratégie et un programme d'actions de prévention et de lutte contre les ruissellements à l'échelle du bassin versant	
Prendre en considération dans les documents d'urbanisme les stratégies de prévention et de lutte contre les ruissellements et les programmes d'actions.	Justifications apportées dans les dispositions précédentes.
ORIENTATION FONDAMENTALE 5 AGIR DU BASSIN À LA CÔTE POUR PROTÉGER ET RESTAURER LA MER ET LE LITTORAL	
Le territoire de Melun n'est pas concerné par cette orientation fondamentale.	

5.3 Compatibilité du PLU avec le SAGE de la Nappe Beauce

Approuvé en 2013, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) se fixe comme objectif principal, le bon état des eaux et des milieux. 5 objectifs spécifiques sont par ailleurs poursuivis :

DISPOSITIONS DU SAGE	TRADUCTION DANS LE PLU
OBJECTIF SPÉCIFIQUE N°1 : GÉRER QUANTITATIVEMENT LA RESSOURCE	
<p>Disposition n°1 Gestion quantitative de la ressource en eau</p> <p>Les PLU doivent être compatibles avec l'objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau, en veillant à ne pas définir d'orientations contradictoires.</p>	<p>Le scénario de développement retenu par la Ville de Melun dans le projet de PLU a été réfléchi au regard de la capacité d'accueil du territoire (dont la ressource en eau).</p>
OBJECTIF SPÉCIFIQUE N°2 : ASSURER DURABLEMENT LA QUALITÉ DE LA RESSOURCE	
<p>Disposition n°11 Etude pour la mise en conformité des stations d'eaux résiduaires urbaines et industrielles les plus impactantes</p> <p>Adapter le plus en amont possible les rejets aux capacités du milieu récepteur et tenir compte, dans les choix d'aménagement, du zonage d'assainissement.</p>	<p>(PADD) Le scénario de développement démographique retenu a été réfléchi au regard des performances des stations d'épuration.</p> <p>(Règlement) Des dispositions applicables à toutes les zones ont été rédigées en matière de gestion des eaux usées.</p>
<p>Disposition n°13 Etude pour une meilleure gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement</p> <p>Les aménageurs étudient systématiquement, dans leur programme et dans les documents d'incidences la faisabilité de techniques alternatives de rétention (rétention à la parcelle, techniques de construction alternatives, type toits terrasses ou chaussées réservoir...).</p>	<p>(PADD) Une des orientations du PADD est de "faire de l'écoulement des eaux pluviales une composante à part entière de l'aménagement urbain afin de limiter leurs impacts sur le régime hydraulique des cours d'eau (régulation des eaux à la parcelle, noues d'infiltration, désimperméabilisation...)".</p> <p>(Règlement) Des dispositions particulières à la gestion des eaux pluviales ont été rédigées dans le règlement écrit et priorisent les techniques alternatives aux ouvrages de rétention classiques.</p> <p>(OAP) L'OAP Nature en ville impose que dans tout projet d'aménagement et de nouvelle construction, il soit prévu un ou des système(s) de récupération des eaux de pluie (de toiture notamment). Il est également de maintenir autant que possible des espaces de pleine terre, et mettre en place des revêtements végétalisés ou poreux. Enfin, l'OAP précise que l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, espaces verts en creux, etc.) doit être mise en oeuvre sauf conditions particulières.</p>

OBJECTIF SPÉCIFIQUE N°3 : PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS

Disposition n°18**Protection et inventaire des zones humides**

Les PLU doivent respecter les objectifs de protection des zones humides en adoptant des règles permettant de répondre à ces objectifs.

(PADD) Parmi les orientations du PADD, une concoure à la protection de la ressource en eau dans les projets: "protéger la ressource en eau en mettant en oeuvre des actions contribuant à l'amélioration de sa qualité".

(Règlement) (1) Les cours d'eau et leurs abords ont été classés en zone Naturelle et forestière. (2) La vallée de l'Almont a été protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ; les dispositions écrites associées limitent strictement l'imperméabilisation des sols dans cet espace.

(OAP) Les enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles délimitées par la DRIEAT d'Île-de-France ont été prises en compte lors de l'élaboration des OAP Secteurs (exemple : prise en compte d'une zone humide probable sur le site de l'ancien hôpital Marc Jacquet).

OBJECTIF SPÉCIFIQUE N°4 : PRÉVENIR ET GÉRER LES RISQUES DE RUISSELLEMENT ET D'INONDATION

Disposition n°19**Protection des champs d'expansion de crues et des zones inondables**

Les PLU doivent respecter les objectifs de protection stricte des zones inondables et des champs, naturels et potentiels, d'expansion des crues visant à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, en adoptant des règles permettant de répondre à ces objectifs.

Dans les secteurs non urbanisés en particulier, les zones inondables et les zones d'expansion de crues seront préservées de tout aménagement entraînant une réduction de leur surface ou une augmentation de la vulnérabilité des personnes et des biens.

(PADD) Une des orientations du PADD traduit cette disposition du SDAGE : "prévenir le risque inondation en préservant les espaces naturels aux abords de la Seine et de l'Almont d'aménagements qui feraient obstacle au libre écoulement des eaux et à son infiltration dans les sols".

(Règlement) (1) La délimitation des secteurs de la zone U a pris en compte l'enjeu du risque inondation. En effet, la délimitation du secteur Ucc a été réalisée sur la base du plan inondation et a été étendue aux parcelles à enjeu fort, bordant la vallée, en matière d'imperméabilisation des sols. (2) Le règlement écrit impose un minimum de surface plantée dans l'ensemble des zones urbaines (à l'exception des secteurs Ue). (3) La Vallée de l'Almont et ses abords ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisation ; l'imperméabilisation des sols y est strictement limitée. (4) Des dispositions spécifiques ont été rédigées dans le règlement écrit pour une gestion adaptée des eaux pluviales.

(OAP) L'OAP Nature en ville intègre des dispositions complémentaires à celles du règlement écrit en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols, de respect de marges de recul aux abords des cours d'eau.

OBJECTIF SPÉCIFIQUE N°5 : PARTAGER ET APPLIQUER LE SAGE

Les dispositions associées ne concernent pas les documents d'urbanisme.

5.4 Compatibilité du PLU avec le PGRI du bassin Seine-Normandie

Approuvé en mars 2022, le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) a été établi pour la période 2022-2027. Il est organisé autour de quatre grandes orientations qui sont les suivantes :

1. AMÉNAGER LES TERRITOIRES DE MANIÈRE RÉSILIENTE POUR RÉDUIRE LEUR VULNÉRABILITÉ

Les dispositions associées ne concernent pas les documents d'urbanisme.

Disposition n°1.A

Evaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des territoires

Intégrer dans le plan local d'urbanisme (PLU), en priorité dans les territoires couverts par un TRI, un diagnostic de vulnérabilité de territoire aux inondations et évaluer les incidences de sa mise en œuvre (1.A.3)

Réduire la vulnérabilité aux inondations des territoires dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (1.A.6)

Disposition n°1.B

Evaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des quartiers, des bâtiments et des activités économiques des secteurs à enjeux

Prioriser les diagnostics de vulnérabilité aux inondations à mener (quartiers, bâtiments et activités économiques) (1.B.1)

Disposition n°1.C

Planifier un aménagement du territoire résilient aux inondations

Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme (1.C.1)

Encadrer l'urbanisation en zone inondable (1.C.2)

Disposition n°1.E

Planifier un aménagement du territoire tenant compte de la gestion des eaux pluviales

Gérer les eaux pluviales le plus en amont possible (1.E.1)

Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagements (1.E.3)

2. AGIR SUR L'ALÉA POUR AUGMENTER LA SÉCURITÉ DES PERSONNES ET RÉDUIRE LE COÛT DES DOMMAGES

Ces dispositions ne concernent pas les documents d'urbanisme.

3. AMÉLIORER LA PRÉVISION DES PHÉNOMÈNES HYDROMÉTÉOROLOGIQUES ET SE PRÉPARER À GÉRER LA CRISE

Ces dispositions ne concernent pas les documents d'urbanisme.

4. MOBILISER TOUS LES ACTEURS AU SERVICE DE LA CONNAISSANCE ET DE LA CULTURE DU RISQUE

Ces dispositions ne concernent pas les documents d'urbanisme.

Le projet de PLU est compatible avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du Bassin Seine-Normandie à travers les orientations et dispositions suivantes:

LES ORIENTATIONS DU PADD

Trois grandes orientations du PADD visent à prendre en compte le risque inondation :

- > Prévenir le risque inondation en préservant les espaces naturels aux abords de la Seine et de l'Almont d'aménagements qui feraient obstacle au libre écoulement des eaux et à son infiltration dans les sols.
- > Interdire ou limiter les nouvelles constructions (à l'exception de projets relevant de l'attrait économique, d'équipements) dans les secteurs concernés par un risque (présence d'argile, zones inondables, etc.) au profit d'aménagement public paysager.
- > Limiter l'imperméabilisation des sols et renaturer certains secteurs aux abords de la Seine pour anticiper les conséquences du changement climatique (risque inondation, îlots de chaleur urbain, etc.).

LES DISPOSITIONS DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

- > Le Plan de Prévention du Risque Inondation a été pris en compte lors de la délimitation des zones (U, A et N) et est annexé au PLU. Le règlement écrit précise dans les zones/secteurs concernés que le règlement du PPRI s'impose à celui du PLU.
- > Le règlement écrit a intégré le Plan Inondation et impose une élévation des constructions.
- > La délimitation du secteur Ucc a été réalisée sur la base du Plan Inondation (annexé au document graphique) et a été étendue aux parcelles à enjeu fort, bordant la vallée, en matière d'imperméabilisation des sols. La constructibilité y est strictement encadrée (une surface plantée importante à respecter, etc.).
- > Pour limiter l'imperméabilisation des sols, un minimum de surfaces plantées est imposé dans tous les secteurs. Les orientations de l'OAP Nature en Ville visent à limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles opérations.

5.5 Compatibilité du PLU avec le PDUIF d'Île-de-France

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) fixe jusqu'en 2020 pour l'ensemble des modes de déplacements, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Il est décliné en 9 grands défis qui sont les suivants :

DÉFI 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs

DÉFI 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs

DÉFI 3 ET 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo

DÉFI 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés

DÉFI 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements

DÉFI 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train

DÉFI 8 : Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en oeuvre du PDUIF

DÉFI 9 : Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Par délibération en date du 25 mai 2022, le Conseil d'Île-de-France Mobilités a décidé la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des Mobilités 2030. Son approbation est prévue en 2025. Il a pour objectif de :

- Poursuivre le développement de transports collectifs attractifs,
- Conforter la dynamique en faveur de l'usage du vélo,

- Développer des plans en faveur de la marche à l'échelle des territoires,
- Mieux partager la voirie urbaine,
- Fixer une nouvelle feuille de route pour l'accessibilité de la chaîne de déplacements,
- Mieux adapter les politiques de stationnement aux contextes territoriaux,
- Favoriser la transition énergétique des parcs de voitures, de véhicules utilitaires et de PL,
- Rendre le réseau magistral et le réseau routier d'intérêt régional plus multimodaux, fiables et innovants,
- Faciliter l'accès des Franciliens aux services de mobilité,
- Renforcer le management de la mobilité par les employeurs,
- Repenser l'organisation du transport de marchandises,
- Soutenir la dynamique collective d'action par une gouvernance renforcée.

LES ORIENTATIONS DU PADD

Plusieurs orientations visent à mettre en oeuvre les orientations du PDUIF :

Sur les pratiques actives (piétons, cycles...) :

- Promouvoir la pratique du vélo pour les déplacements du quotidien :
 - > en aménageant de nouvelles pistes et voies cyclables et autres modes doux compatibles avec les usages piétons comme motorisés,
 - > en améliorant les dispositifs pour la performance du réseau (lisibilité, sécurité, signalétique, franchissements...),
 - > en développant l'offre de stationnement vélo et les services à destination des cyclistes, notamment en réfléchissant à l'accessibilité de cycles électriques pour démocratiser sa pratique sur des trajets plus ou moins difficiles (dénivelé, longueur de parcours...),
 - > en incitant dans les programmes immobiliers (existants et neufs) à la création de lieux de stationnement sécurisés, bien proportionnés et facilement accessibles pour les vélos et idéalement associés dans les projets collectifs à des espaces permettant l'entretien, la réparation et le nettoyage ordinaire du matériel.
- Imaginer et définir des parcours, itinéraires piétons sécurisés et agréables pour tous, prioritairement, à l'écart des grands axes de circulation (mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, développement des zones de rencontre et piétonnes, signalétique renseignant la distance et les destinations...).
- Améliorer le réseau de cheminements doux sur l'ensemble de la Ville.
- Mettre en oeuvre un réseau cyclable sécurisé et confortable sur l'ensemble de la Ville.

Sur les transports collectifs :

- Faciliter et participer, au titre de ses compétences locales et en relais à la Communauté d'Agglomération, à l'amélioration d'un réseau de transports collectifs structurant, complémentaire à la future ligne Tzen2.

Sur le transport électrique :

- Accompagner les tendances au développement de moyens de transport électriques et/ou hybrides en facilitant le repérage de l'installation de bornes de recharge.

Sur l'accessibilité :

- Intégrer les enjeux de stationnement aux abords de la gare, des gares routières et dans les ouvrages de stationnement par la mise en place d'une offre permettant de développer l'intermodalité.
- Adapter l'offre du stationnement public existant et accompagner son usage en cohérence avec les caractéristiques des différents secteurs de la Ville :
 - > Adapter l'offre du stationnement et le type d'usagers à satisfaire dans le centre-ville (résidents, actifs, visiteurs, consommateurs),

- > Réglementer le stationnement privé pour le limiter sur l'espace public dans le centre-ville
 - > Proposer une offre de stationnement diversifiée (minute, moyenne et longue durée) aux abords du pôle Gare,
 - > Privilégier le stationnement en ouvrage et une offre diffuse pour atténuer la présence visuelle de la voiture dans le paysage urbain.
 - > Réserver des emplacements pour proposer une offre en stationnement liée aux infrastructures de transports en commun (bus, Tzen2...).
- Prendre en compte la présence de commodités de transport pour créer des obligations de stationnement adaptés au contexte.
- Limiter le stationnement sur l'espace public dans les zones d'habitat résidentiel et en fonction du gabarit de la voie pour fluidifier le trafic intra-urbain.

Sur la logistique urbaine :

- Faciliter le dernier kilomètre en réfléchissant à la mise en place de solutions innovantes (exemples : création d'un centre de distribution urbaine, de points d'accueil de marchandises, mutualisation des fonctionnalités de certains ouvrages de stationnement...).

LES DISPOSITIONS DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

- > Une OAP Mobilités a été réalisée. Elle a pour objectif d'"assurer une place à tous les modes de transport" en fonction du statut de chaque voie (réseau primaire, réseau secondaire, réseau interquartier et réseau interne), de "développer les continuités cyclables et piétonnes" en confortant le réseau, en assurant la continuité des berges de Seine et en créant la promenade de l'Almont, et d'"organiser la logistique du dernier kilomètre" (identification de lieux de regroupement de marchandises potentiels, diffusion des points de retrait dans la ville...).
- > Dans les OAP Secteurs, les modes de déplacements doux sont intégrés ; ainsi, il est demandé aux futurs porteurs de projet de créer des cheminements au sein même des opérations et vers les quartiers proches.
- > Des emplacements réservés ont été délimités sur le document graphique pour permettre le bon fonctionnement des transports collectifs et anticiper l'arrivée du TZen2, et développer le maillage de liaisons douces.
- > Le règlement écrit impose des implantations des constructions en retrait dans certains secteurs afin de rendre possible l'aménagement des voies en faveur des mobilités douces (exemple : le secteur Uar).
- > Le règlement écrit impose un nombre de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture, véhicules de livraison) afin d'éviter l'occupation du domaine public par la voiture.
- > Le règlement écrit a intégré des dispositions concernant le stationnement des vélos dans les nouvelles opérations.

5.6 Compatibilité du PLU avec le PLH de l'Agglomération

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été élaboré à l'échelle de l'Agglomération Melun Val de Seine pour la période 2022-2027. Il s'articule autour de 6 orientations stratégiques :

DISPOSITIONS DU PLH

1. POURSUIVRE L'EFFORT DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, DONT DESTINÉS AUX MÉNAGES À REVENUS MODESTES, MAIS DANS LE CADRE D'UNE TRAJECTOIRE PLUS SOUTENABLE ET MAITRISÉE

OBJECTIF OPÉRATIONNEL 1 Mieux maîtriser la production à venir (rythme, formes, produits)	OBJECTIF OPÉRATIONNEL 2 Poursuivre le développement et le rééquilibrage de l'offre à prix maîtrisé (en locatif et en accession), notamment en s'inscrivant dans les objectifs SRU
<ul style="list-style-type: none"> > Mieux intégrer au sein des documents d'urbanisme les outils de programmation et d'anticipation des mutations pour une meilleure maîtrise de la production à venir > Mettre en place des conventions d'objectifs et d'actions entre la CAMVS et ses communes et de conventions d'interventions foncières EPFIF-Communes 	<ul style="list-style-type: none"> > Renouveler la Délégation des aides à la pierre (DAP) > Soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux, et accompagner le développement de l'accession sécurisée à la propriété sous forme de foncier solidaire

TRADUCTION DANS LE PLU

> Dans le PADD, plusieurs orientations visent à "anticiper les mutations de certains sites" et "maîtriser la croissance du parc de logements".

> Dans les pièces réglementaires, plusieurs outils ont été mis en oeuvre pour anticiper au mieux les mutations des sites les plus stratégiques : un Périmètre d'Aménagement en Attente d'un Projet Global (PAPAG) a été délimité sur le secteur du Gâtinais, des OAP ont été réalisées pour les sites Enedis et de l'ancien hôpital Marc Jacquet, des emplacements réservés ont été inscrits (exemple : pour la création d'un futur gymnase), et des bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (ancienne ferronnerie dans la vallée de l'Almont, le site de la Plage en bord de Seine).

DISPOSITIONS DU PLH

2. POSER LES PRINCIPES D'UN DÉVELOPPEMENT QUALITATIF, ÉCOLOGIQUE ET DURABLE, VALORISANT L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

OBJECTIF OPÉRATIONNEL 3 Favoriser les projets structurants et intégrés à leur environnement urbain et naturel, contribuant au développement d'un habitat à «identité forte», durable et à faible émission	OBJECTIF OPÉRATIONNEL 4 Initier les approches de projets, de programmation à l'échelle des communes, mais également sur des espaces à forte valorisation comme les bords de seine, et/ou en lien avec le développement de nouveaux équipements/modes de transport
<ul style="list-style-type: none"> > Mettre en place un référentiel des formes d'habitat intermédiaire > Adapter les règles des documents d'urbanisme afin de favoriser le développement de composition et de formes d'habitat intermédiaire durable > Favoriser le développement des démarches de projets à l'échelle d'îlot (PAPA/PAPAG) mais surtout de Plans Guide communaux ou de groupements de communes ayant des intérêts communs 	

TRADUCTION DANS LE PLU

> Dans le PADD, plusieurs orientations vont en ce sens : "assurer la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle dans les nouveaux programmes de logements", "diversifier les typologies d'habitat et les formes urbaines pour introduire davantage d'habitat individuel groupé, intermédiaire et petit collectif en complément d'opérations de plus grande ampleur qui animent la recomposition des secteurs de l'Arc Nord", "développer des produits immobiliers attractifs aux familles, aux actifs, aux profils propriétaires occupants et limiter ainsi les migrations résidentielles dans les communes voisines", etc.

> Dans les pièces réglementaires, plusieurs outils permettent de réfléchir les opérations à l'échelle de l'îlot, voire d'un quartier : un Périmètre d'Aménagement en Attente d'un Projet Global (PAPAG) a été délimité sur le secteur du Gâtinais, des OAP ont été réalisées sur quatre sites de renouvellement urbain. Concernant la diversité des formes urbaines et d'habitat, la Ville a ciblé un "secteur au sein desquels les programmes de logements doivent, en application de l'article L.151-14, comporter une proportion de logements d'une taille minimale" (a minima 45% de logements T3, T4 et/ou T5) dans le centre-ville. Dans toutes les OAP Secteurs (à l'exception de la butte de Beauregard qui n'a pas vocation à accueillir de l'habitat), il est demandé de mettre en oeuvre différentes typologies d'habitat (collectif, intermédiaire, individuel). Par ailleurs, le règlement écrit incite à la création de programmes immobiliers durables en permettant des dérogations aux règles générales lorsque le caractère innovant ou la démarche architecturale de qualité est justifié. Une définition de ces notions est explicitée dans la partie 3.1. L'OAP Réhabilitation vise également à concevoir des opérations exemplaires en matière d'adaptabilité aux problématiques de consommation énergétique, de confort thermique et de santé.

DISPOSITIONS DU PLH

3. MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT ET HÉBERGEMENT DES JEUNES, DES SÉNIORS, DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP, DES PLUS FRAGILES ET DES GENS DU VOYAGE

OBJECTIF OPÉRATIONNEL 5 Mieux permettre la décohabitation et l'accueil des jeunes sur le territoire, dans la diversité de leur profil	OBJECTIF OPÉRATIONNEL 6 Mieux répondre aux besoins spécifiques des séniors	OBJECTIF OPÉRATIONNEL 7 Développer des produits sécurisés permettant de s'inscrire dans l'objectif du «logement d'abord»	OBJECTIF OPÉRATIONNEL 8 Accompagner la sédentarisation des gens du voyage et, plus généralement, mettre en oeuvre le schéma d'accueil 2020-2026
--	---	---	--

- > Développer une offre adaptée aux besoins des jeunes
- > Poursuivre et amplifier l'accompagnement à l'adaptation du parc existant, pour faciliter le maintien à domicile des séniors qui le souhaitent et peuvent
- > Développer une offre sociale dédiée aux besoins des plus fragiles, intégrant l'accompagnement social
- > Mettre en oeuvre les actions prévues par le Schéma d'accueil GDV 2020-2026

TRADUCTION DANS LE PLU

> Dans le PADD, il est prévu de "développer une offre de logements collectifs à taille humaine permettant d'accroître une offre de petits logements correspondant aux besoins des petits ménages (jeunes ménages, foyers monoparentaux...) et aux besoins très spécifiques de certains publics (étudiants, apprentis, stagiaires, etc.)", "maintenir et proposer une offre de logements et d'hébergement pour les personnes âgées non excluante, compatible avec le niveau de vie et autorisant le prolongement de l'autonomie (choix de la résidentialisation au plus proche des commodités, proximité immédiate des services, commerces...)" et de "créer environ 250 logements locatifs sociaux, objectif défini dans le cadre du programme NPNRU, de manière homogène et diffuse dans l'ensemble de la Ville, en priorité dans les secteurs desservis par les transports en commun et à proximité des équipements".

> Dans les pièces réglementaires, la sous-destination "Hébergement" dans la majorité des secteurs de la zone Urbaine permet de répondre à ces besoins. Sur certains sites comportant des OAP Secteurs, la programmation impose un nombre de logements en locatif libre et en accession libre. L'aire d'accueil des gens du voyage ainsi que les terrains familiaux ont fait l'objet d'un classement dans un secteur Uh, dédié à l'habitat mobile.

DISPOSITIONS DU PLH

4. AMPLIFIER LA RÉHABILITATION ET L'ADAPTATION DU PARC EXISTANT, POUR UN HABITAT SAIN ET ÉCONOME EN ÉNERGIE POUR TOUS, ET ACCÉLÉRER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE HISTORIQUE DE MELUN

OBJECTIF OPÉRATIONNEL 9	OBJECTIF OPÉRATIONNEL 10	OBJECTIF OPÉRATIONNEL 11	OBJECTIF OPÉRATIONNEL 12	OBJECTIF OPÉRATIONNEL 13
Créer les conditions d'une massification de la réhabilitation énergétique du parc existant	Poursuivre et amplifier le soutien au maintien à domicile des personnes âgées modestes	Mieux accompagner les communes dans leurs actions de repérage et de lutte contre l'habitat dégradé	Mieux connaître le parc en copropriété et ses fragilités. Accompagner ce parc dans une logique de prévention	Poursuivre et accélérer le renouvellement urbain du centre historique de Melun

> Continuer de subventionner sous conditions la rénovation du parc privé ancien et plus précisément : la réhabilitation énergétique et les logements vétustes, et l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap.

> Créer une « Maison de l'Habitat ».*

> Apporter un soutien aux communes dans leurs actions de repérage et de lutte contre l'habitat indigne.

> Mettre en place un dispositif de repérage et d'accompagnement de toutes les copropriétés fragilisés et continuer d'accompagner les copropriétés en difficulté

> Poursuivre dans la durée la rénovation urbaine du centre historique de Melun, particulièrement fragilisé, via un dispositif incitatif dédié, doublé d'outils coercitifs et de portage publique potentiellement à amplifier

TRADUCTION DANS LE PLU

> Dans le PADD, plusieurs orientations concourent à mettre en oeuvre ces dispositions du PLH : "poursuivre les efforts de lutte contre l'habitat indigne et d'amélioration des logements amorcés avec l'OPAH-RU", "consolider les actions du Programme Action Coeur de Ville qui permet de mettre en valeur le patrimoine bâti y compris sur des opérations de logements", "Dans le centre-ville, conforter l'offre en logements en privilégiant la reprise du bâti existant pour l'adapter aux exigences contemporaines en matière de performance énergétique, de mode de vie et d'accessibilité et envisager la destruction de certains bâtiments dont l'intérêt patrimonial et architectural n'est pas avéré et dont la remise aux normes met à mal l'équilibre économique en lien avec l'objectif d'intensification de la ville sur elle-même".

> Dans les pièces réglementaires, les dispositions du règlement écrit permettent la rénovation urbaine du centre historique de Melun via la création de deux secteurs : Uaa et Uar. L'OAP Réhabilitation permet d'encadrer au mieux les futurs projets de ce type.

DISPOSITIONS DU PLH

5. POUVOIR CONSEILLER ET ORIENTER L'ENSEMBLE DES MÉNAGES AYANT UN PROJET HABITAT. POURSUIVRE ET ACTUALISER LE TRAVAIL ENGAGÉ SUR LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS HLM ET L'AMÉLIORATION DES ÉQUILIBRES SOCIAUX

OBJECTIF OPÉRATIONNEL 14

Renseigner tous les ménages ayant un projet logement (locatif social, accession, réhabilitation, rapports locatifs...)

OBJECTIF OPÉRATIONNEL 15

Poursuivre le travail partenarial engagé sur les attributions de logements sociaux, au service de meilleurs équilibres de peuplement et mettre en oeuvre le NPRU de Melun

- > Créer une « Maison de l'Habitat ».
- > Animer les travaux de la CIL et mettre en oeuvre la politique de peuplement.
- > Finaliser et mettre en oeuvre le NPRU de Melun.

TRADUCTION DANS LE PLU

> Dans le PADD, une orientation vise spécifiquement le NPRU : "encourager les grands projets urbains, porteurs de dynamiques urbaines fortes et qui permettent à la Ville de se renouveler sur elle-même, notamment en permettant le réaménagement des hauts de Melun, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU)".

> Dans les pièces réglementaires, deux OAP Secteurs visent à encadrer les futures opérations dans l'Arc Nord de Melun: le secteur de Châteaubriand et le secteur des Mézereaux. Un secteur Ud correspondant aux grands ensembles a été créé pour faciliter le NPNRU.

DISPOSITIONS DU PLH

6. ANIMER ET PILOTER LE PLH

OBJECTIF OPÉRATIONNEL 16

Se doter des moyens de pilotage et de suivi «en temps réel» des objectifs du PLH pour pouvoir mettre en place des actions correctrices si besoin

- > Poursuivre et enrichir l'observatoire de l'habitat et créer un observatoire des fonciers du PLH.
- > Se doter des instances de pilotage et de suivi pour l'animation du PLH, et des moyens humains ad hoc

TRADUCTION DANS LE PLU

Ces dispositions ne concernent pas le PLU.

5.7 Compatibilité du PLU avec le PCAET de l'Agglomération

198

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'Agglomération Melun Val de Seine a défini des actions pour la période 2015-2020 ; valable six années, le PCAET ne peut s'appliquer sur la durée de vie du PLU 2023-2035. Néanmoins, la révision du PLU n'omet pas de prolonger les ambitions inscrites dans ce document qui sont les suivantes :

DISPOSITIONS DU PCAET	TRADUCTION DANS LE PLU
AXE 1 : UNE COLLECTIVITÉ EXEMPLAIRE	
<p>Objectif n°1 : Promouvoir et développer un patrimoine sobre et efficace</p>	<p>> <i>Dans le PADD</i>, plusieurs orientations concourent à la mise en oeuvre de cet objectif : "autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, intégrant la sensibilité paysagère, patrimoniale et environnementale", "prendre en compte les conditions climatiques dans la conception des nouveaux bâtiments", "permettre l'atteinte de performances énergétiques et environnementales renforcées du bâti existant", etc.</p> <p>> <i>Dans les pièces réglementaires</i>, le règlement écrit permet les projets novateurs et durables à travers les dispositions en matière d'implantation et d'aspect extérieur. Une OAP Réhabilitation a été réalisée.</p>
<p>Objectif n°2 : Mieux consommer et limiter la production de déchets</p>	<p>> <i>Dans le PADD</i>, il est inscrit : " favoriser le tri sélectif par des modes de collectes et des points d'apports volontaires adaptés pour tous les types de déchets", "réfléchir à la mise en place d'une agriculture urbaine à toutes les échelles".</p> <p>> <i>Dans les pièces réglementaires</i>, des dispositions applicables à toutes les zones permettent de prévoir des locaux adaptés pour le stockage et la collecte des déchets, notamment pour faciliter le tri. Dans le secteur Um, la sous-destination Exploitation agricole est autorisée sans condition (ce secteur comprend notamment la ferme de Montaigu).</p>
<p>Objectif n°3 : Améliorer la mobilité des agents</p>	<p>> <i>Dans le PADD</i>, plusieurs orientations concourent au développement d'un réseau de transports collectifs performant et d'un réseau denses et sécurisé pour les mobilités douces.</p> <p>> <i>Dans les pièces réglementaires</i>, une OAP Mobilités permet de mettre en oeuvre les orientations du PADD en matière de mobilités douces et de transport collectif. Des emplacements réservés ont été délimités également en ce sens (pour la création de voies piétonnes, et le TZen2).</p>
AXE 2 : VERS UN TERRITOIRE DURABLE	

DISPOSITIONS DU PCAET	TRADUCTION DANS LE PLU
<p>Objectif n°4 : Aménager durablement le territoire</p>	<p>Tous les outils utilisés dans le PLU concourent à la réduction de l'exposition des populations aux nuisances et s'insèrent dans la démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé.</p> <p>> <i>Dans le PADD</i>, un des grands objectifs est de "soutenir les projets durables et économes en énergie". Il se décline en plusieurs sous-objectifs comme "obliger dans les programmes immobiliers à respecter des critères environnementaux et énergétiques, répondant aux objectifs de transition énergétique" et "autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, intégrant la sensibilité paysagère, patrimoniale et environnementale".</p> <p>> <i>Dans les pièces réglementaires</i>, de nombreux outils permettent un aménagement durable du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la préservation des espaces naturels/verts/jardinés par un classement en zone Naturelle et forestière et une protection de certains espaces (vallée de l'Almont et coeurs d'îlot) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, - la prise en compte des risques (exemple : la délimitation du secteur Ucc qui s'appuie sur le Plan Inondation), - la limitation de l'imperméabilisation des sols (dans le règlement écrit et dans les OAP) avec notamment une surface plantée minimale à respecter pour tout projet de nouvelle construction, - l'intégration de la Trame Verte, Bleue et Noire au travers de l'OAP Nature en Ville, - le développement des modes alternatifs à la voiture individuelle.
<p>Objectif n°5 : Inciter à la rénovation et la construction d'un habitat durable</p>	<p>> <i>Dans le PADD</i>, une des orientations du PADD est d'"accompagner les projets de réhabilitation et favoriser l'émergence de projets permettant des usages collectifs, réversibles et un entretien durable du patrimoine".</p> <p>> <i>Dans les pièces réglementaires</i>, une OAP Réhabilitation a été réalisée en ce sens. De plus, les dispositions du règlement écrit facilitent la mise en oeuvre de l'habitat durable (possibilité de déroger à certaines règles).</p>

DISPOSITIONS DU PCAET

TRADUCTION DANS LE PLU

Objectif n°6 : Promouvoir une mobilité durable

> *Dans le PADD*, de nombreuses orientations concourent à la promotion d'une mobilité durable. Elles sont détaillées dans la partie 5.5.

> *Dans les pièces réglementaires* :

- Une OAP Mobilités a été réalisée. Elle a pour objectif d'"assurer une place à tous les modes de transport" en fonction du statut de chaque voie (réseau primaire, réseau secondaire, réseau interquartier et réseau interne), de "développer les continuités cyclables et piétonnes" en confortant le réseau, en assurant la continuité des berges de Seine et en créant la promenade de l'Almont, et d'"organiser la logistique du dernier kilomètre" (identification de lieux de regroupement de marchandises potentiels, diffusion des points de retrait dans la ville...).

- Dans les OAP Secteurs, les modes de déplacements doux sont intégrés ; ainsi, il est demandé aux futurs porteurs de projet de créer des cheminements au sein même des opérations et vers les quartiers proches.

- Des emplacements réservés ont été délimités sur le document graphique pour permettre le bon fonctionnement des transports collectifs et anticiper l'arrivée du TZen2, et développer le maillage de liaisons douces.

- Le règlement écrit impose des implantations des constructions en retrait dans certains secteurs afin de rendre possible l'aménagement des voies en faveur des mobilités douces (exemple : le secteur Uar).

- Le règlement écrit impose un nombre de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture, véhicules de livraison) afin d'éviter l'occupation du domaine public par la voiture.

- Le règlement écrit a intégré des dispositions concernant le stationnement des vélos dans les nouvelles opérations.

Objectif n°7 : Améliorer le mix énergétique

> *Dans le PADD*, plusieurs orientations participent au mix énergétique : "permettre l'installation des moyens de productions d'énergies renouvelables compatibles avec la sensibilité paysagère", "limiter les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air [...] en favorisant le recours aux énergies renouvelables et de récupération pour les consommations énergétiques du parc bâti" et "développer/étendre le réseau de chaleur et assurer la production d'énergie renouvelable ou de récupération suffisante pour accompagner la densification urbaine et la décarbonation du chauffage collectif sur le territoire".

DISPOSITIONS DU PCAET	TRADUCTION DANS LE PLU
<p>Objectif n°7 : Améliorer le mix énergétique</p>	<p>> <i>Dans les pièces réglementaires :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une des exceptions aux règles générales en matière de hauteur est "lorsque la construction fait preuve d'exemplarité énergétique". - Des dispositions applicables à toutes les zones imposent la mise en place de dispositifs bénéfiques d'un point de vue énergétique et environnemental. - Le règlement écrit rend possible l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture ou au sol sous certaines conditions. - Des obligations relatives au Réseau de Chaleur Urbain ont été inscrites dans le règlement écrit.
<p>AXE 3 : VERS UNE CONCERTATION DE TOUTES LES PARTIES PRENANTES</p>	
<p>Les objectifs inscrits dans cet axe ne concernent pas les documents d'urbanisme.</p>	

5.8 Le projet de PLU et la consommation d'espace

Dans le cadre de la révision du PLU, l'analyse de la consommation d'espace repose sur deux approches :

- **un bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers** sur deux périodes :

> entre 2011 et 2021, pour mettre en place l'objectif exprimé dans la loi Climat et Résilience : une réduction de 50% de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021, puis entre 2031 et 2050, une obligation de définir un objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranche de dix années avec une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050.

> entre 2012 et 2022 (année précédent l'arrêt du PLU), en accord avec l'article L.151-4 du code de l'urbanisme qui prévoit que le rapport de présentation " *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan* ".

- **une évaluation de la consommation future** correspondant aux surfaces agricoles, naturelles et forestières destinées à être urbanisées à horizon 2035.

La présente partie détaille l'ensemble de ces données.

5.8.1 La consommation d'espace passée

SUR LA PÉRIODE 2011-2021 (LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE)

Dans le cadre de l'observatoire de l'artificialisation des sols, le Cerema produit les chiffres de mesure annuelle des flux de consommation d'espaces, grâce à l'analyse des fichiers fonciers. Il établit pour le compte de l'Etat une analyse de la consommation d'espaces et constitue une référence commune à tous les acteurs pour l'élaboration des stratégies de planification (à l'échelle régionale avec le SDRIF, à l'échelle supra-communale avec les SCoT..). Entre 2011 et 2021, le Cerema évalue à 62,8 hectares la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Dans le cadre de la révision du PLU, ces données ont été affinées via une méthodologie expliquée dans la pièce 1.1 (Diagnostic territorial).

Entre 2011 et 2021, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est évaluée à 66,6 hectares (chiffre cohérent avec le Cerema) dont **49,4 hectares en extension de l'enveloppe urbaine existante** (la suite de l'analyse prendra pour base ce dernier chiffre). Cette consommation a été réalisée au profit de plusieurs activités : 35,5% pour la création de nouveaux équipements publics, 28,6% pour l'habitat, 35,9 % pour le réseau viaire.

SUR LA PÉRIODE 2012-2022

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation " *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan* ". Ainsi, l'analyse a été amendée sur la période la plus récente. Elle repose sur :

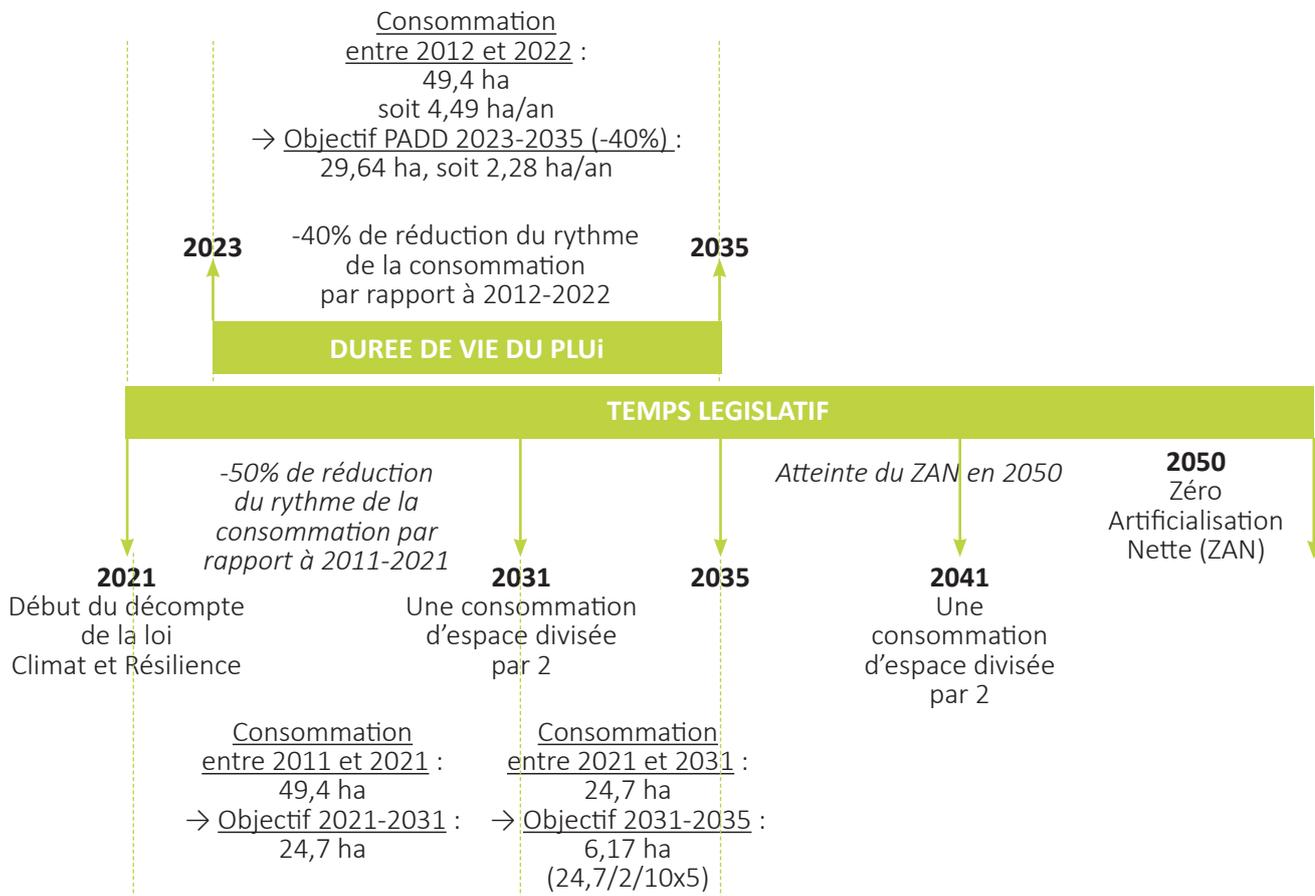
- l'analyse des fichiers cadastraux au 1^{er} janvier 2021 et au 31 décembre 2022 renseignant sur les parcelles et les bâtiments construits sur le territoire. La comparaison de ces fichiers permet d'établir une connaissance de l'évolution foncière sur la période 2021-2022 ;

- les données orthophoto 2022 produites par l'IGN (images provenant de clichés aérien d'une résolution de 20 cm).

Le croisement de l'ensemble des données par SIG permet d'établir une connaissance des surfaces consommées sur la période 2020-2022. Ainsi, entre 2012 et 2022, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est la suivante: 49,4 hectares (pas d'évolution par rapport à la période 2011-2021).

5.8.2 La consommation d'espace future

RAPPEL DES OBJECTIFS DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE



EVALUATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE PAR LE PLU

La consommation d'espace liée au projet de PLU à horizon 2035 est la suivante :

- > 21,27 hectares pour l'habitat (Ecoquartier Woodi),
- > 3,7 hectares pour les équipements et activités économiques (Pôle Santé, Butte de Beauregard),
- soit au total, **24,97 hectares**.

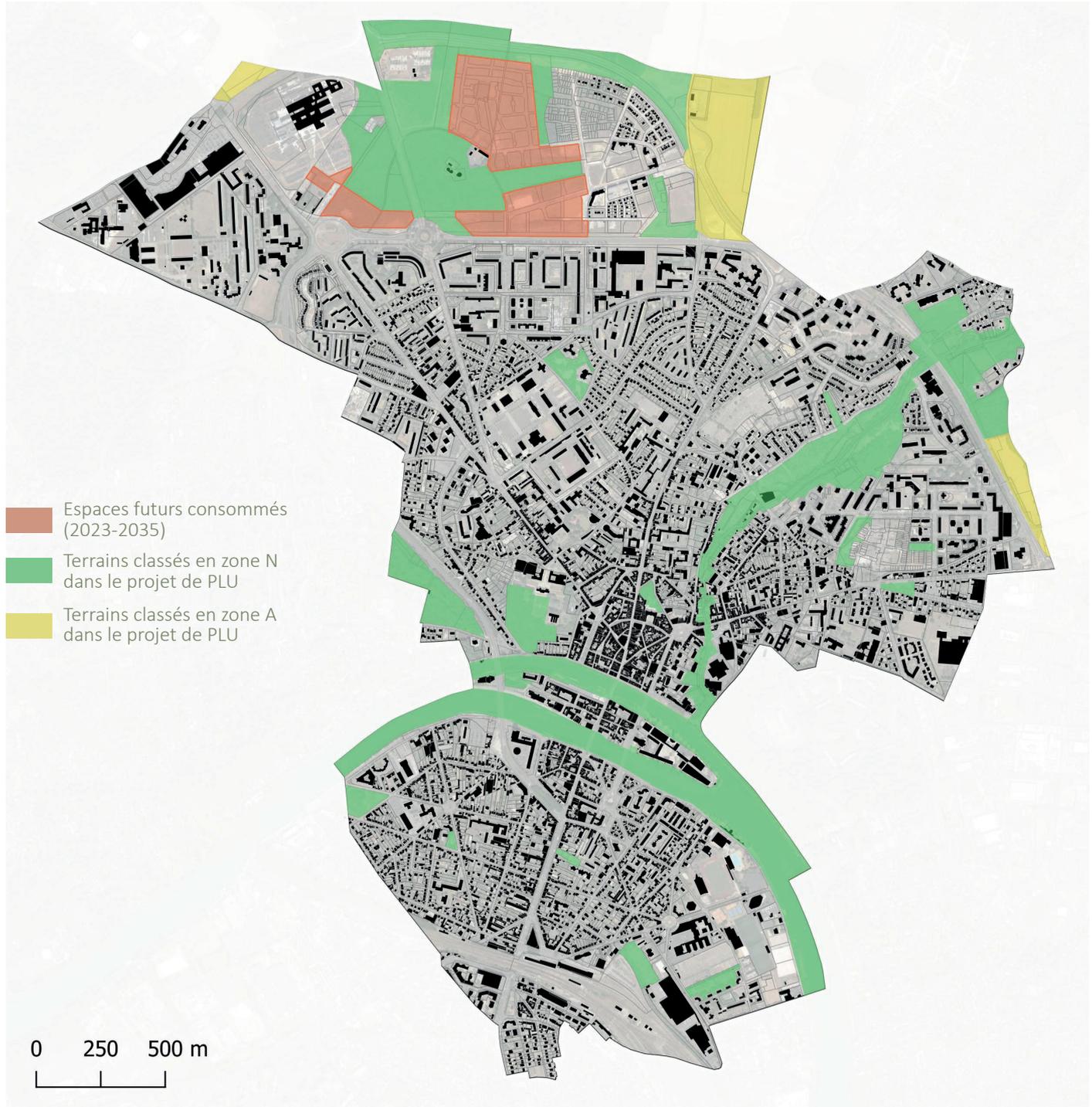
Les surfaces consommées se situent en extension de l'enveloppe urbaine existante. En effet, les terrains pouvant potentiellement faire l'objet d'un projet au sein de l'enveloppe urbaine n'ont pas de caractère agricole, naturel ou forestier; il s'agit de sites de renouvellement urbain.

Ainsi, le PLU engendre une consommation d'espace de **24,97 hectares sur 13 ans**, soit **1,92 hectares/an**. Cette consommation annuelle engendrée par le PLU représente **une réduction de 49,5%** par rapport à la consommation d'espace observée sur les dix dernières années (2012-2022 : 49,4 ha). Cette réduction est cohérente avec l'objectif inscrit dans le PADD (au moins-40%).

Par rapport à la loi Climat et Résilience, l'objectif est de réduire de moitié la consommation d'espace 2011-2021 (49,4 hectares, soit 4,94 ha/an).

1. Sur la période 2021-2031, la consommation d'espace (connu entre 2021 et 2022 et engendrée par le projet de PLU entre 2023 et 2031), est de **15,36 ha** (0 ha entre 2021 et 2022 et 15,36 ha entre 2023 et 2031) ; la réduction est donc de **70%** (objectif théorique : $49,4/2 = 24,7$ ha). La conformité avec la loi Climat et Résilience est donc assurée pour la période 2021-2031.

2. Pour la période 2021-2035, la consommation d'espace sera de **24,97 ha**, soit **1,92 ha/an**. L'objectif théorique est de 30,87 hectares (réduction de 50% entre 2021-2031 par rapport à 2011-2021 et réduction de 50% entre 2031-2041 par rapport à 2021-2031). La réduction envisagée par le projet de PLUi est de **60%** (formule : $1 - (24,97 * 0,5 / 30,87)$). La conformité avec la loi Climat et Résilience est également assurée pour la période plus longue (2021-2035) d'autant plus que l'échelonnage de l'objectif se poursuivra sur la période 2035-2041.



Carte représentant la consommation d'espace future (2023-2035)

LES INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Conformément à l'article L.151-27 du code de l'urbanisme, une analyse des résultats de l'application du PLU doit être réalisée six au plus après son approbation. Ce suivi poursuit deux grands objectifs :

- > évaluer les incidences du PLU sur l'environnement, au fur et à mesure de sa mise en oeuvre,
- > s'assurer de la mise en oeuvre des mesures de réduction des incidences et de leur efficacité.

Afin de réaliser cette évaluation, des indicateurs de suivi doivent être définis et catégorisés.



	Indicateurs	Temporalité	Source
CONSOMMATION D'ESPACE 	Surface consommée : - par nature des espaces consommés (agricoles, naturels ou forestiers) ; - par secteur (en densification, en extension); - par vocation (habitat, économie, équipements).	Tous les ans	Cerema Ville de Melun
	Nombre de permis de construire accordés, zonage et surfaces correspondants	Tous les ans	Ville de Melun
	Surface moyenne par logement	Tous les ans	Ville de Melun
	Surface désartificialisée	Tous les ans	Ville de Melun
	Surface potentielle renaturable (2023 : 99,83 hectares)	Tous les ans	Institut Paris Région
EAU 	Quantité d'eau potable consommée par habitant (2022 : 151,7 L/hab/jour)	Tous les ans	Observatoire de l'eau de Seine et Marne
	Qualité de l'eau potable distribuée (2019 : conforme)	Tous les ans	Communauté d'Agglomération
	Indice linéaire de perte en eau potable et rendement	Tous les ans	Communauté d'Agglomération
	Qualité écologique des masses d'eau	Tous les 3 ans	Seine-et-Marne Département
	Qualité chimique des masses d'eau	Tous les 3 ans	Seine-et-Marne Département
	Taux de charge des stations d'épuration	Tous les ans	Communauté d'Agglomération
	Nombre d'actions en faveur de l'amélioration des performances des stations d'épuration	Tous les 3 ans	Communauté d'Agglomération
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ 	Nombre d'actions visant à protéger/restaurer les continuités écologiques (corridors et réservoirs)	Tous les 3 ans	Ville de Melun
	Surface des espaces verts publics	Tous les 3 ans	Ville de Melun
	Accessibilité des habitants aux espaces verts (2017 : 57,5% des habitants ont un accès immédiat à une espace vert et boisé)	Tous les 3 ans	Institut Paris Région
	Nombre d'arbres plantés	Tous les 3 ans	Ville de Melun
	Nombre de Déclaration Préalable pour la création d'une clôture végétale	Tous les ans	Ville de Melun
PATRIMOINE BÂTI 	Nombre de permis de démolir accordés	Tous les ans	Ville de Melun
	Nombre de permis accordés pour une réhabilitation d'un bâtiment existant	Tous les ans	Ville de Melun
PAYSAGE 	Aménagement de la Butte de Beauregard	Tous les 6 ans	Ville de Melun
	Nombre, type et coût d'investissements réalisés sur les entrées de ville	Tous les 3 ans	Ville de Melun

RISQUES ET NUISANCES 	Nombre de sinistres dus à une inondation	Tous les 3 ans	Etat
	Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	Tous les ans	Seine-et-Marne Département
	Part de la population exposée au bruit	Tous les 3 ans	Etat
DÉCHETS 	Evolution de la production globale de déchets générés (en kg/habitant) et par type de déchets (2020 : 95 kg/hab/an)	Tous les ans	SMITON-LOMBRIC
	Taux de valorisation des déchets	Tous les ans	SMITON-LOMBRIC
CLIMAT, AIR, ÉNERGIE 	Emissions de gaz à effet de serre (2019 : 148,4 kteq.CO2/an)	Tous les 3 ans	Institut Paris Région
	Emissions de gaz à effet de serre liées au transport routier (2019 : 78,4 kteq.CO2/an)	Tous les 3 ans	Institut Paris Région
	Emissions de gaz à effet de serre liées au résidentiel (2019 : 37,9 kteq.CO2/an)	Tous les 3 ans	Institut Paris Région
	Consommations énergétiques tous secteurs confondus (2019 : 794 630 MWh)	Tous les 3 ans	Institut Paris Région
	Consommations énergétiques par le résidentiel (2019 : 291 760 MWh)	Tous les 3 ans	Institut Paris Région
	Consommations énergétiques par les transports routiers (2019 : 282 860 MWh)	Tous les 3 ans	Institut Paris Région
	Production locale d'énergie par le saulaire photovoltaïque (2020 : 76 518 kWh)	Tous les ans	Institut Paris Région
	Surface des gisements solaires des parkings	Tous les 3 ans	Institut Paris Région
	Production géothermique basse énergie (2020 : 44 728 MWh)	Tous les ans	Institut Paris Région
	Nombre de ménages raccordés au réseau de chaleur urbain	Tous les 2 ans	Ville de Melun
	Nombre de mailles dont le score environnement est inférieur à 8 (4 sur 36 mailles)	Tous les 3 ans	Institut Paris Région
	Part des déplacements non motorisés dans les déplacements domicile-travail	Tous les ans	INSEE
	Linéaires de voiries cyclables (2023 : 32,4 km)	Tous les 3 ans	Institut Paris Région
	Linéaire de cheminements doux créés	Tous les 2 ans	Communauté d'Agglomération Ville de Melun
Surface concernée par un aléa Jour Faible à Rafraîchissement	Tous les 3 ans	Institut Paris Région	