

77



Seine-et-Marne

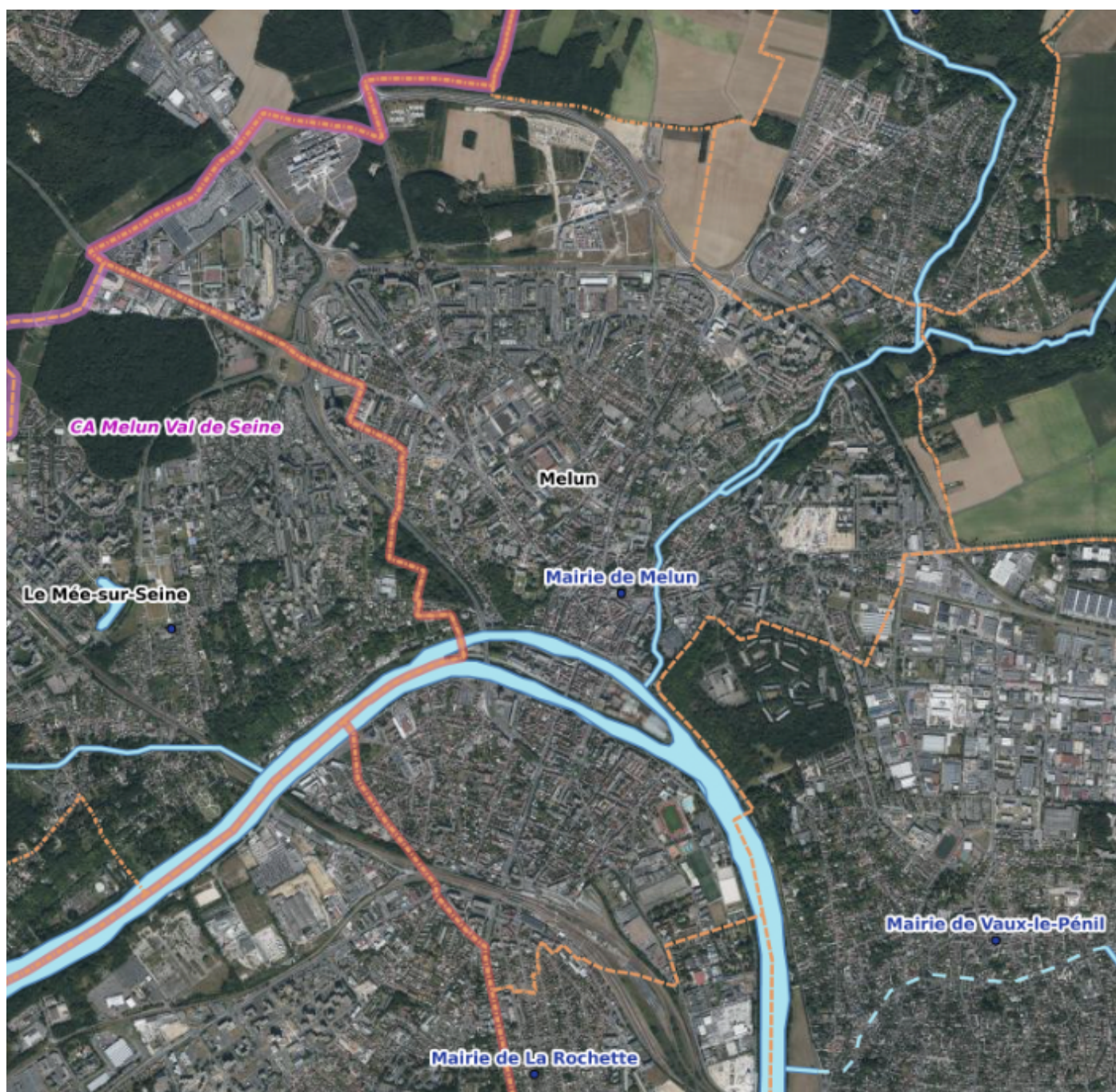
C | a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

Ville de Melun

Révision du Plan Local d'Urbanisme
Conseil sur le PLU arrêté le 30/11/2023

Le 13/03/2024



A :

Hôtel de ville de Melun

Monsieur le Maire

Par Amandine MICHAUD amichaud@ville-melun.fr

Chargée de mission Urbanisme et Grands Projets

De :

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement 77 - Tel : 01 64 03 30 62

- Isabelle RIVIERE - 06 82 08 37 38 - isabelle.riviere@caue77.fr

Architecte-Urbaniste CAUE 77

PREAMBULE :

La ville de Melun a prescrit la révision de son PLU le 17/12/2020.

La ville a invité le CAUE 77 à participer à plusieurs réunions et échanges au cours des études.

Le CAUE 77 :

- a été invité à la réunion de lancement de la révision du PLU de Melun, le 15/10/2021
- a réalisé avec le bureau d'études une balade, le 03/11/2021
- a participé à l'Atelier « Diag conversation du territoire », le 03/12/2021
- a assisté à la réunion de présentation du diagnostic territorial, le 18/02/2022
- a assisté à la réunion de présentation du PADD, le 03/06/2022
- a participé à la réunion de présentation des pièces réglementaires du PLU aux PPA, le 16/06/2023

à la suite de cette réunion le CAUE 77 a transmis une note écrite le 18/07/2023.

La ville de Melun a transmis le 13/12/2023 au CAUE 77 le dossier de PLU arrêté le 30/11/2023 par le conseil municipal pour recueillir son avis.

Le conseil qui suit a pour objectif d'apporter des éléments de réflexion sur la forme et sur le fond du document notamment en posant des questions qui sont, pour certaines d'entre elles, celles que les habitants et les usagers peuvent se poser.

Il est important que le futur PLU soit compréhensible par tout un chacun afin de répondre aux attentes ou inquiétudes légitimes du public et de conforter les actions de concertation et faciliter l'enquête publique à venir.

Les observations portent sur le contenu de certaines pièces du dossier, à propos des thématiques architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales.

CONSEIL :

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

LES OAP SECTORIELLES

OAP SITE ENEDIS

Il serait intéressant d'indiquer la présence de la friche à l'ouest de l'OAP. Cette friche est située en bordure de Seine et sera donc longée par les piétons et cyclistes en provenance notamment du site Enedis. L'aménagement de la rue Belle Ombre décrit dans l'OAP est, on le suppose, prolongé jusqu'à la Seine ?

La friche et l'OAP Enedis font partie du projet urbain global de ce quartier de Melun, c'est pourquoi la présentation de leurs interactions permettrait de le rendre plus lisible :

- La friche est versée en zone N, comment cet espace naturel sera-t-il géré ? Participe-t-il à la mise en valeur de la perspective sur la Seine dont il est fait mention, depuis la rue Belle Ombre ?
- Le terrain de la friche est à cheval sur les territoires de Dammarie-les-Lys et de Melun. Dans le PLU de Dammarie-les-Lys, disponible sur le Géoportail de l'urbanisme, la partie du terrain concernée est versée en zone UR (zone urbaine dédiée au renouvellement urbain). Il serait intéressant d'expliquer ce qui a pu être échangé avec la commune voisine sur le devenir de ce site sensible.

LE SITE DE L'ANCIEN HOPITAL

Dans la présentation, des éléments sur la topographie particulièrement accentuée de ce site seraient utiles à une meilleure compréhension. De même, la proximité du réseau de chaleur urbain pourrait être montrée sur les documents graphiques, cela permettrait de mieux comprendre l'intérêt qu'il y a à s'y raccorder.

Il conviendrait d'inciter à ce que les constructions existantes ne soient pas toutes démolies. Le document graphique laisse supposer une démolition totale par l'utilisation de couleurs opaques qui ne laissent pas entrevoir le déjà-là. Graphiquement seul le contour de la maison mortuaire a été repris, ce qui laisse supposer que les autres constructions seront détruites.

Même si ces constructions ne présentent pas d'intérêt architectural ou patrimonial, il serait intéressant d'étudier leur réutilisation/extension/surélévation/réhabilitation pour les nouveaux usages inscrits dans l'OAP.

Les démolitions qui pourront être évitées permettront d'économiser des rejets de GES, des nuisances de bruit, un trafic de camions et participeront à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé.

Dans cette hypothèse, l'obligation de stationnement à 100% en sous-terrain devrait être réinterrogée.

Le réemploi de matériaux de la déconstruction sur place ou ailleurs dans la ville pourrait également être envisagé, a minima dans les espaces non bâtis.

Rue Saint-Liesne, un bâtiment à caractère patrimonial est repéré et à conserver. Il est accompagné d'une clôture intéressante qui marque fortement le paysage de la rue, celle-ci pourrait être intégrée en tout ou partie au projet urbain. Il n'y a pas de dispositions particulières dans l'OAP sur la mise en valeur de ce bâtiment, aujourd'hui il est isolé et entouré d'espaces plantés sur un terrain en forte pente, demain comment les constructions qui seront possibles l'intégreront à un ensemble bâti et paysager ?

LA BUTTE DE BEAUREGARD

Sur le document graphique de l'OAP, même si les futures opérations s'instruiront en compatibilité, comment les formes violettes qui peuvent recevoir des services et du commerces ont-elles été déterminées ? Est-ce en fonction de la qualité du boisement, de la topographie ou plus généralement des éléments naturels existants ? Ou des études plus détaillées sont-elles nécessaires pour déterminer les secteurs naturels à préserver en priorité ?

Il serait intéressant d'apporter ses précisions.

LES OAP THEMATIQUES

OAP REHABILITATION

Au paragraphe 2.4 Améliorer la performance énergétique du bâti, quelques précisions pourraient être apportées.

Un tiret peut être ajouté à la liste -L'isolation des façades du bâti ancien doit être réalisée-, à savoir :

- en déposant afin de limiter le taux d'humidité dans les murs en moellons de pierre, les matériaux étanches tel que les enduits extérieurs en ciment, les laines et complexes isolants non perspirants (isolant d'origine pétrochimique), les toiles de verre.

Pour le bâti ancien (avant 1948) l'isolation par l'extérieur est dans la plupart des cas à proscrire car :

- Elle modifie les proportions du bâti : réduction du sous-forget, diminution des embrasures, diminution du clair de vitrage,
- Elle est source de ponts thermiques au droit de la panne sablière par manque de continuité entre l'isolation des combles et l'isolation des murs, au droit des embrasures par manque de continuité entre l'isolation et la menuiserie,
- Les solutions de recréation de modénature des façades maçonnées (corniches, bandeaux, encadrement) ne sont pas techniquement et esthétiquement satisfaisantes.

Dernière phrase, celle-ci peut être modifiée en y intégrant une définition du bâti récent, à savoir « construit après 1948 et dont les fondations sont pourvues d'une arase étanche » et en supprimant « en respectant les dispositions ci-dessus », en effet, ces dernières sont celles qui doivent être prises en compte pour le bâti ancien.

Il pourrait être ajouté :

Le traitement des pieds de mur, des embrasures, des sous-toitures, des raccords de toiture avec les pignons doit faire l'objet d'une conception soignée et durable.

RAPPEL

Le C.A.U.E. vous écoute,
Il vous conseille,
Vous décidez ...

Ce document d'analyse et de conseils préalables a été établi dans le cadre de la mission de conseil aux collectivités et aux administrations publiques, impartie aux C.A.U.E. par la loi du 3 janvier 1977 sur l'Architecture.

Il a pour but d'aider la commune à définir ses objectifs d'aménagement, en amont des phases de conception et de réalisation.

Il ne remplace en aucun cas l'intervention des professionnels compétents (selon les questions évoquées : architectes, paysagistes, urbanistes, géomètres ou ingénieurs, ...); au contraire, il devrait faciliter leur intervention sur les bases d'un programme plus précis et d'une commande d'étude plus claire.

Le C.A.U.E. 77 reste à l'entière disposition de la commune pour poursuivre sa mission de conseil et l'assister tout au long de sa démarche.

Loi n°77-2 du 3 janvier 1977 - Extraits des articles 6 et 7 de la Loi N° 77-2 du 3 janvier 1977, amendée par les Lois N°2016-925 du 7 juillet 2016 et N°2016-1087 du 8 août 2017.

« (article 7)

- *Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement a pour mission de développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation dans les domaines de l'architecture, l'urbanisme, l'environnement et du paysage.*
- *Il contribue, directement ou indirectement, à la formation et au perfectionnement des élus, des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des agents des administrations et des collectivités qui interviennent dans le domaine de la construction.*
- *Il fournit aux personnes qui désirent construire ou rénover un bâtiment ou aménager une parcelle, les informations, les orientations et les conseils propres à saisir les enjeux paysagers des sites urbains et ruraux concernés et à assurer la qualité architecturale des constructions, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre.*
- *Il est à la disposition des collectivités et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tout projet de paysage, d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement.*
- *Les interventions du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement sont gratuites ».*

CAUE77

[27 rue du Marché](#)

[77120 COULOMMIERS](#)

01 64 03 30 62 – accueil@caue77.fr

www.caue77.fr