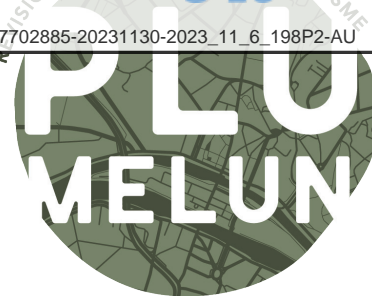


**PADD**

**(PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES)**

**2**

Envoyé en préfecture le 05/12/2023  
Reçu en préfecture le 05/12/2023  
Publié le  
ID : 077-217702885-20231130-2023\_11\_6\_198P2-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\_198P2-AU

## UN NOUVEAU PLU POUR UNE VILLE DE RAYONNEMENT, PATRIMONIALE ET VERTE

Le 17 décembre 2020, la Ville de Melun a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Les objectifs fixés au travers de la délibération de prescription du PLU sont les suivants :

- > Affirmer le rayonnement de la Ville-Préfecture et son image positive de Ville «Provinciale»,
- > Promouvoir la multimodalité, la cohabitation de la diversité des usages de transports indispensables (incluant la problématique du stationnement de tous les types de transports) dans un souci permanent d'apaisement et de rayonnement du patrimoine naturel et bâti propre à l'identité historique de Melun,
- > Consolider et renforcer les actions de valorisation des secteurs résidentiels participant à créer à toutes les échelles du territoire un cadre de vie favorable au bien-être mental et physique,
- > Profiter de l'empreinte forte des éléments de nature, de la Seine et du patrimoine bâti en plein cœur de Ville dans la redécouverte de Melun- ville animée et conviviale,
- > Renforcer la qualité de l'habitat comme facteur majeur de bien-être par la promotion d'habitats diversifiées, à la densité maîtrisée et capables de répondre aux nouveaux usages,
- > Favoriser la présence de la nature et sa valorisation dans les parcours doux notamment à travers des choix de conceptions capables de promouvoir le respect du vivant y compris dans les emprises privées et la réalisation d'un vrai maillage entre ces aménités «vertes» (jardins urbains privés notamment, remise en bon état ou de préservation des continuités écologiques),
- > Tendre vers le Zéro Consommation d'Espaces Naturels par des logiques systématiques de solutions alternatives ou mesures compensatoires,
- > Préserver les cœurs d'îlots dans les différents tissus de la Ville afin d'assurer l'amélioration du cadre de vie des habitants et de consolider la stratégie globale de protection de la biodiversité locale,
- > Développer un écotourisme responsable qui par la connaissance, l'expérience des lieux de nature forge l'écocitoyen,
- > Respecter les engagements démographiques du PLU 2013 et stabiliser le niveau de population à un seuil raisonnable en veillant attentivement à la qualité de la production immobilière et en priorisant les mesures de restauration immobilière,
- > Développer une offre de services publics qualitative et suffisante aux côtés de la mobilisation des mesures facilitant les initiatives créatrices d'emplois, les relocalisations d'activités économiques non polluantes, les activités tertiaires sur des filières durables et d'avenir,
- > Favoriser un urbanisme capable d'attirer les nouvelles pratiques professionnelles (espaces de travail partagés, visio-conférences...) ou encore les structures reconnues dans la formation professionnelle,
- > Créer des parcours résidentiels complets à travers la régénération de la Ville sur elle-même et une stratégie favorisant le réemploi des emprises foncières sous utilisées, mal ou sous-exploitées,
- > Intensifier les actions en faveur de la redynamisation du cœur de ville et du tissu commercial de proximité, facteurs de lien social.

## QUELQUES ÉLÉMENTS DE CADRAGE...

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Ville pour atteindre ses objectifs. Il est l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Les choix d'aménagement opérés dans le cadre de l'élaboration du PLU ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent, au contraire, permettre à long terme un développement harmonieux du territoire, qui soit en mesure de répondre aux attentes de la population, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les principaux piliers du développement durable.

Le contenu du PADD est encadré par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

[...] le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 ».

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le PADD n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme. Pour autant, il n'est pas dépourvu de tout effet juridique, l'article L.151-8 du code de l'urbanisme prévoyant une obligation de cohérence entre le PADD et les pièces réglementaires qui en découlent.

## UN PADD CONSTRUIT AVEC LES ACTEURS DU TERRITOIRE

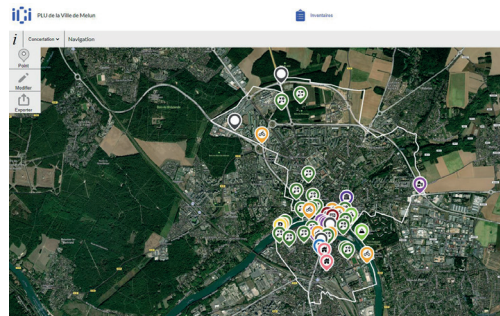
Afin de construire le projet le plus partagé possible avec l'ensemble des acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a fait l'objet de temps d'échanges et de débats.

Dans un premier temps, les élus ont été amenés à se positionner et à hiérarchiser les enjeux. Cette étape importante fonde et structure le PADD. C'est en effet sur la base de ces enjeux que sont déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement.

Dans un second temps, deux ateliers ont été organisés le 23 mars 2022 réunissant les élus de la Ville, les Personnes Publiques Associées, les techniciens de la Ville et de l'Agglomération avec pour objectifs : valider les sujets prioritaires, proposer des actions

concrètes à mettre en place pour répondre aux enjeux et ainsi définir les premières grandes orientations sur l'aménagement du territoire.

La population a également été invitée à émettre et faire partager ses idées via plusieurs outils de concertation mis en place :



- Une carte interactive a permis de recueillir et localiser les idées des habitants,



- Les 5, 6 et 7 mai 2022, la CittàMachina est venue à la rencontre de la population,



- le 28 juin 2022, une réunion publique a été organisée.

Des annonces dans les médias locaux (radio, magazine local « Melun Mag », site internet, facebook...) et une démarche de relais de communication à travers des interventions sur des sujets parallèles comme l'intégration de la dimension d'Urbanisme Favorable à la Santé ont servi à nourrir la co-construction de ce document.

## UN PROJET IMBRIQUÉ DANS D'AUTRES DISPOSITIFS DE COOPÉRATIONS INTERCOMMUNALES

Parmi ces dispositifs :

### **Le projet « Ambition 2030 » de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine**

Le PADD défini entre en cohérence avec les six orientations stratégiques du projet de territoire et intègre tout particulièrement les actions suivantes :

- Structurer l'axe Seine,
- Valoriser les patrimoines naturels et historiques,
- S'inscrire dans le schéma du développement de l'intermodalité et de la régulation des circulations,
- Développer les modes actifs,

- Développer l'économie en portant une attention particulière à la reconversion des friches et en participant au développement d'un parcours immobilier d'entreprises complet.

## Le Plan Local de Déplacements de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine

Parmi les objectifs plus particulièrement pris en compte dans le PADD :

- Assurer le dernier kilomètre de façon durable,
- Aménager des pôles d'échanges de qualité,
- Poursuivre la mise en oeuvre du réseau cyclable structurant.

## Le Plan Paysage Val d'Ancoeur

Elaboré conjointement par la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine et la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux, ce plan paysage a pour objectif de révéler les atouts du Val d'Ancoeur. La Ville de Melun s'y inscrit et est plus particulièrement concernée par la confluence de la Seine et l'interface espaces naturels/espaces urbains.

**Le Schéma Directeur Intercommunal des Réseaux de Chaleur** pour développer et densifier les quatre réseaux de chaleur existants (la Ville reste compétente).

## Le Schéma Directeur du Tourisme de l'Agglomération

Le PADD traite de la question de l'attractivité touristique à travers différentes dimensions et fait largement écho aux ambitions du schéma directeur qui poursuit notamment les objectifs suivants :

- Faire de la Seine la dorsale du territoire,
- Valoriser le patrimoine bâti, historique et les espaces naturels.

Quatre leviers dont trois principaux sont énoncés :

- Le développement économique à travers la redynamisation des entreprises du territoire notamment de l'offre commerciale (restauration, boutiques atypiques, activités de loisirs),
- L'amélioration de la qualité de vie des habitants et la qualification du cadre de vie comme axe fondateur d'un sentiment d'appartenance positif rayonnant auprès des touristes,
- La qualification et la sauvegarde des patrimoines.

## L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain

Cette opération vise à lutter contre l'habitat indigne, préserver le patrimoine architectural, diversifier l'offre de logements et le statut d'occupation.

# UN PROJET ORGANISÉ AUTOUR DE QUATRE AXES

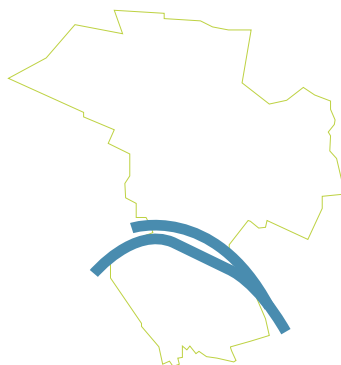
A travers ce qui suit, le PADD de la Ville de Melun est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic et par les acteurs du territoire. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communiaux, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'Etat.

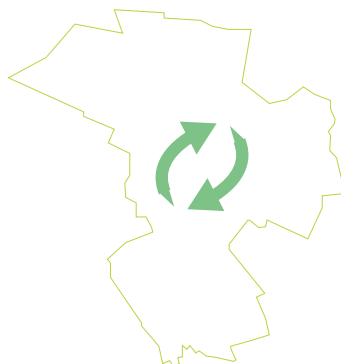
Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent, mesuré et résilient du territoire.

Elles sont organisées en trois grands axes reliés entre eux par un axe transversal, qui met en avant l'interaction des orientations et la recherche d'un développement équilibré autour de la Seine. Ces axes stratégiques sont :

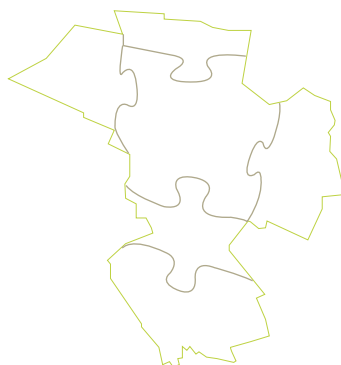
## AXE TRANSVERSAL LA SEINE COMME SUPPORT DU DÉVELOPPEMENT DEMAIN



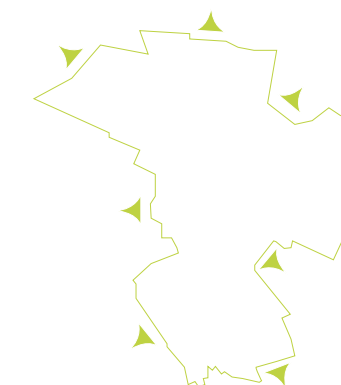
## AXE 1 UN DÉVELOPPEMENT URBAIN SOUTENABLE ET RÉSILIENT



## AXE 2 UNE UNITÉ DU TERRITOIRE CONFORTÉE



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



Ces axes sont complétés par un document graphique qui spatialise certaines des orientations.

## LA SEINE COMME SUPPORT DU DÉVELOPPEMENT DEMAIN

A 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.





# Orientation 1

## Valoriser un fleuve emblématique, support d'une identité

*L'organisation originelle de Melun s'appuie sur le passage de la Seine ; au-delà d'être un patrimoine naturel et paysager, le fleuve et ses abords constitue un patrimoine culturel, en concentrant les témoins de l'histoire de la Ville forgeant son identité. En ce sens, la Seine doit devenir un lieu fédérateur pour la population qui habite la ville et un vecteur d'attractivité pour celle qui la visite, qui reste à mieux valoriser aujourd'hui.*

### Trois grands objectifs :

#### ► Travailler à la mise en valeur de l'eau dans la traversée de Melun

- Mettre en scène des fenêtres paysagères permettant la découverte du fleuve :
  - > en veillant à la qualité des constructions et des aménagements perceptibles dans les cônes de vue vers la Seine depuis le centre-ville et les points hauts du territoire,
  - > en rendant visible la Seine depuis les espaces publics,
  - > en réduisant, voire en supprimant, les obstacles à la visibilité de la Seine.
- 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 ».
- Rendre visible la Seine depuis les espaces publics à travers l'aménagement d'ouvertures paysagères, des accès, des orientations données aux usages, etc.
- Permettre les aménagements concourant à la mise en valeur des berges de la Seine.



Vue sur la Seine depuis un accès, place Praslin



Collégiale Notre-Dame de Melun

#### ► Valoriser le patrimoine bâti autour du fleuve

- Protéger le patrimoine bâti remarquable sans figer son évolution.
- Accompagner les projets de réhabilitation et favoriser l'émergence de projets permettant des usages collectifs, réversibles et un entretien durable du patrimoine.
- 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.).
- Investir dans la qualité des espaces publics aux abords des monuments remarquables.

#### ► Redonner une valeur d'usage à la Seine

- Projeter une vie sociale sur les berges de la Seine de part la mixité des usages (exemples : installations de terrasses de cafés/restaurants, aménagement d'espaces publics accueillant des événements culturels, aménagements facilitant la détente, les activités douces sportives etc.) en s'assurant de ne pas porter atteinte à la biodiversité et ne pas entraver son développement.

- Veiller à l'accessibilité des berges de la Seine.
- Faire des berges de la Seine un lieu partagé au travers de l'aménagement des différents flux : fluvial, piétons, cycles, etc.
- Façonner les projets immobiliers autour de la Seine, véritable espace de respiration.



Vue sur La Seine, Quai de la Reine Blanche

## Orientation 2 Partager la Seine

*Des activités de loisirs (cheminements cyclables le long des berges, activités fluviales, sportives...) à des activités économiques, la Seine constitue le support de nombreuses activités, contribuant à la fois à la qualité du cadre de vie des habitants et à son attractivité économique et touristique. La Ville souhaite que ces multiples usages soient confortés pour que la Seine soit pleinement appropriée.*

### Trois grands objectifs :

#### ► Utiliser la Seine comme support du « temps libre »

- Permettre le développement d'activités sportives et ludiques sur la Seine et ses abords, notamment :
  - > en autorisant l'évolution des bâtiments accueillant les activités sportives (exemple : centre nautique),
  - > en aménageant des circuits de ballades pour les piétons et les vélos,
  - > en créant des points d'arrêt pédagogique (panneaux d'informations, tables d'observations, etc.) et pour la pêche.
- Amener à la contemplation de la Seine en créant des points d'arrêt par des aménagements légers mais facilement appropriables.
- Créer des circuits accessibles pour les vélos permettant une cohabitation des usages, en lien avec le tracé de la Scandibérique (Eurovéloroute n°3) et le projet de liaison douce Melun-Vaux-le-Vicomte-Saint Germain-Laxis.
- Intégrer intelligemment et dans le paysage les espaces réservés aux stationnements vélos le long de la Seine.



Base nautique, rive gauche



Table de pique-nique, pointe occidentale de l'île

## ► Créer une dynamique économique sur et autour de la Seine

- Accompagner le développement du transport de fret fluvial en plein essor.
- Permettre l'implantation d'espaces de convivialité en bord de Seine (guinguettes, terrasses de restaurant, etc.) en y réduisant la place de la voiture.
- Conforter les activités économiques autour de la Seine (Cité administrative, commerces, etc.) en réhabilitant certains bâtiments pour des usages de bureaux et en créant des espaces publics de qualité sur leurs abords.
- Maintenir et renforcer le potentiel d'accueil de structures de formation (antenne de l'université Paris-Panthéon-Assas notamment).



Promenade, Quai de la Reine Blanche

## ► Organiser la découverte touristique de Melun autour de cette entité

- Mettre en réseau les différents sites d'intérêt en veillant à leur qualité et à leur accessibilité (circuits), par exemple, en améliorant, les connexions entre les berges et le centre-ville piéton, entre la ville et les territoires voisins (château de Vaux-le-Pénil...), en mettant en place une signalétique visible, lisible, cohérente et sans en rompre les codes (logos, couleurs...) pour en faciliter l'appropriation par toutes et tous.
- Révéler la Seine comme un espace d'exception en protégeant les éléments végétaux plantés sur ses berges.
- Redonner une véritable place au port de plaisance via son aménagement, le renforcement de la diversité de ses usages et la création de liens avec le tissu urbain.
- Soutenir les démarches touristiques autour de la Seine (exemples : La Plage et la capitainerie).
- Aménager des circuits en cohérence avec les différents modes de déplacements : piétons, vélos, bateaux...
- Aménager des points d'accueil et d'information.
- Organiser le stationnement touristique de manière à montrer les richesses de la Ville.



Vue sur le château de Vaux-le-Pénil depuis la rive gauche



L'office du tourisme, place Saint-Jean

## Orientation 3 Mobiliser les potentiels autour de la Seine

*La volonté de la Ville de s'appuyer sur la Seine pour organiser le développement de demain lui impose une exigence, celle de mobiliser les potentiels fonciers et immobiliers autour du fleuve. En encadrant leur aménagement, leur(s) usage(s), ces derniers, nombreux, constituent une véritable opportunité de réinvestir les berges et le cœur de ville.*

### Trois grands objectifs :

#### ► Faire de la Seine et de ses berges un espace de projet

- Rechercher des secteurs de projet pour valoriser la Seine, en étudiant les différentes possibilités envisageables : au sein des espaces bâtis, sur les berges, etc.
- 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.
  - > *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).
  - > *La Pointe occidentale de l'Île Saint-Etienne* : VNF souhaite mettre en place une halte nautique avec un service de capitainerie.
  - > *Le site de la Prison* : le déplacement du centre de détention libérera un immobilier et un foncier important sur l'Île Saint-Etienne. La Ville souhaite maîtriser le devenir de ce site stratégique.
  - > *Le secteur Cité administrative/Boulevard Chamblain* : aujourd'hui dédié à la voiture, l'occasion est donnée de repenser son ouverture, son traitement pour apaiser l'ambiance au profit des habitants, pour offrir un espace de vie aux actifs (au-delà d'être un espace de travail) sans le cantonner au trafic routier.
  - > *Les quais Maréchal Joffre /Alsace Lorraine-Pasteur-Maréchal Foch* : créer des espaces publics connectés à la Seine en y réduisant les nuisances liées à la circulation automobile.



Site de La Plage



Abords de la cité administrative



Site de la prison

## ► Travailler plus particulièrement à la valorisation de l'île Saint-Etienne

- Faire de l'île, un pivot entre les deux rives :
  - > en y créant de nouveaux espaces verts et lieux de convivialité,
  - > en y aménageant des circuits pour les mobilités douces, prolongés sur les deux rives,
  - > en anticipant la mutation de certains bâtiments (exemple : BNP) pour y conserver des activités culturelles, associatives et/ou économiques.
- Renforcer le port fluvial en y multipliant les usages.
- Transformer le square Jacqueline Cottard, à l'arrière du Prieuré Saint-Sauveur, en une place publique végétalisée, connectée à la Seine.
- Préparer, anticiper la mutation du site de la Prison en valorisant son empreinte bâtie comme socle de création d'un pôle de vie libérant de l'espace au profit d'un foncier accessible au public et qui intègre les enjeux de préservation du patrimoine et du devoir de mémoire. Cet objectif induit une réflexion particulière dans le choix de la conservation de certains bâtiments et matériaux existants sur le site.

## ► Faire de la Seine un vecteur de pénétration de la nature en ville

- Protéger la ressource en eau en mettant en œuvre 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.
- Poursuivre la gestion différenciée des berges de Seine.



Les berges arborées de la Seine

## VALORISER UN FLEUVE EMBLEMATIQUE, SUPPORT D'UNE IDENTITE

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

 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 ».

### Valoriser le patrimoine bâti autour du fleuve

 Mettre en valeur les monuments structurants à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant

## PARTAGER LA SEINE



### Utiliser la Seine comme support du « temps libre »

Permettre le développement d'activités sportives et ludiques sur la Seine et ses abords

### Organiser la découverte touristique de Melun autour de cette entité

 Révéler la Seine comme un espace d'exception en protégeant les éléments végétaux plantés sur ses berges.



Redonner une véritable place au port de plaisance via son aménagement, le renforcement de la diversité de ses usages et la création de liens avec le tissu urbain.

## MOBILISER LES POTENTIELS AUTOUR DE LA SEINE

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

- 1** > Le secteur du Gâtinais
- 2** > Le site de La Plage
- 3** > La Pointe occidentale de l'île Saint-Etienne
- 4** > Le site de la Prison
- 5** > Le secteur Cité administrative/Boulevard Chamblain
- 6** > Les quais Maréchal Joffre /Alsace Lorraine-Pasteur-Maréchal Foch

### Travailler plus particulièrement à la valorisation de l'île Saint-Etienne



Faire de l'île, un pivot entre les deux rives



Transformer le square Jacqueline Cottard

### Faire de la Seine un vecteur de pénétration de la nature en ville



Améliorer la connexion entre la Seine et l'Almont.

Envoyé en préfecture le 05/12/2023

Reçu en préfecture le 05/12/2023

Publié le

ID : 077-217702885-20231130-2023\_11\_6\_198P2-AU



AXE  
TRANSVERSAL



# LA SEINE COMME SUPPORT DU DEVELOPPEMENT DEMAIN

## 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.





## Orientation 1

# Définir un objectif démographique et de logements en accord avec la capacité d'accueil du territoire

*La Ville de Melun est face à des évolutions démographiques notables (un solde naturel qui tend à se réduire compensant jusque là le solde migratoire négatif, des profils socio-économiques des ménages de moins en moins diversifiés, etc.) qui appellent une action de la collectivité pour assurer un équilibre démographique à la fois générationnel et social. Le projet de la Ville à horizon 2035 vise à structurer une offre de logements capable de garantir un parcours résidentiel complet pour tous. L'ambition est de concevoir une offre diversifiée dans ses formes, dans ses statuts d'occupation et en adéquation avec la réalité des capacités d'accueil. La volonté de la Ville est de créer, restaurer un cadre de vie de qualité à l'ensemble des habitants.*

## Trois grands objectifs :



Opération de logements, rue Bancel

### ► Maîtriser la croissance du parc de logements

- 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.
- 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.
- 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.

### ► Créer une ville attractive pour tous

- 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 :
  - > en renforçant l'offre en grands logements adaptés aux familles et jeunes familles,



Logements individuels groupés, rue Jean Monnet

> en assurant une vraie qualité résidentielle, engagée et certifiée et par la systématisation à la réalisation d'espaces extérieurs privatifs individuels (jardins, terrasses) et collectifs (coeurs d'îlots, jardins partagés...) comme à l'intégration urbaine des constructions dans leur environnement (perméabilité visuelle entre l'espace public et privé, gestion des nappes de stationnement, restitution des perspectives paysagères au sein des opérations résidentielles, scénographie des entrées de résidences...).

- Faire émerger de nouveaux modes d'habitat et d'habiter pour les différents profils socio-économiques des ménages : logements modulables, évolutifs, logements atypiques...et anticiper l'adoption plus soutenue de certaines pratiques en anticipant la réversibilité des espaces.
- 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.
- 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...).



Ecole maternelle des Capucins

### ► Mettre en adéquation la croissance démographique et la capacité d'accueil des équipements

- Anticiper les besoins d'accueil des équipements scolaires et de petite enfance en réponse aux évolutions démographiques (en nombre et dans leur répartition).
- Rendre possible l'évolution des équipements et tout particulièrement culturels, scolaires, administratifs et sportifs au gré de l'augmentation de la population par tranches d'âge.
- Créer de nouvelles structures pour la petite enfance.
- 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.
- 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.
- Refuser ou assortir de prescriptions particulières les demandes d'autorisation d'urbanisme qui ne permettent pas le respect des obligations de raccordement au réseau de chaleur dans les zones de développement prioritaires où il est rendu techniquement possible.
- Poursuivre les études d'opportunité d'extension du réseau de chaleur urbain existant par les acteurs publics pour assurer la définition du ou des périmètres de développement prioritaire.
- Veiller au bon fonctionnement et participer à l'amélioration des capacités des stations d'épuration.
- 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...).
- Participer à l'amélioration de ressource en eau en intégrant et en réduisant les risques de pollution via une gestion optimisée des eaux pluviales.
- Favoriser le tri sélectif par des modes de collectes et des points d'apports volontaires adaptés pour tous les types de déchets.

## Orientation 2

# Promouvoir une urbanisation favorable à la santé et respectueuse de l'environnement

*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. Dans un territoire quasi-totalement urbanisé, bordé et traversé par de grandes infrastructures routières et ferroviaires, il est nécessaire d'intégrer, de mesurer ces incidences et d'assurer une veille, une évaluation à court, moyen et long terme à l'appui d'indicateurs et de critères objectifs.*

### Trois grands objectifs :

#### ► Soutenir les projets durables et économes en énergie

- Obliger dans les programmes immobiliers à respecter des critères environnementaux et énergétiques, répondant aux objectifs de transition énergétique.
- Promouvoir la production d'opération intégrant des engagements environnementaux exigeants pour en faire l'image de marque du territoire.
- Communiquer positivement sur la réalisation de certaines opérations « réussies » et encourager les labels.
- 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.
- Accompagner les copropriétés en difficulté pour l'amélioration de leur parc.
- Promouvoir la réhabilitation énergétique des logements pavillonnaires des années 50-60 en informant les propriétaires des dispositifs nationaux incitatifs et des aides possibles.
- Favoriser l'utilisation de matériaux locaux et/ou recyclables dans la construction, lorsque cet usage ne porte pas atteinte aux paysages et à l'environnement.
- Permettre l'installation des moyens de productions d'énergies renouvelables compatibles avec la sensibilité paysagère.
- Sensibiliser les bailleurs, offices HLM et syndicats de copropriété sur leur responsabilité et les mesures à mettre en œuvre pour entretenir et améliorer leur patrimoine.



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

- 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.
- 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.
- 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.
- Lutter contre la pollution lumineuse pour mieux appréhender la trame noire :
  - > en réfléchissant dès la conception du bâtiment au positionnement des pièces de nuit,
  - > en favorisant un éclairage éco-responsable,
  - > en réfléchissant au positionnement des candélabres (exemple : stopper la mise en place des candélabres près des arbres d'intérêt pour la biodiversité).
- Identifier les besoins distincts de restauration et de préservation des continuités écologiques pour adapter les mesures en fonction des fonctionnalités de la trame noire.
- Limiter, freiner l'implantation sur des sites vierges d'antennes-relais lorsque cela est possible afin de garantir la préservation des sites, des paysages et la salubrité, la sécurité publiques.
- Instaurer un principe de précaution pour obliger la réflexion concertée des opérateurs avec l'acteur public concernant les nouvelles implantations d'antennes-relais, tout particulièrement aux fins de sécuriser les populations les plus sensibles (public mineur, personnes âgées).



### ► Concevoir un développement préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers

- 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.
- 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.

- Favoriser le retour à la pleine terre dans les opérations de construction et rénovation.
- Prévoir des espaces de renaturation au sein de l'enveloppe urbaine.

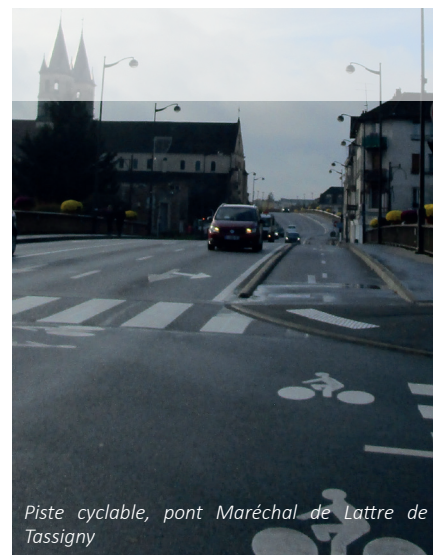
## Orientation 3 Apaiser la Ville pour les habitants et les générations futures

*La dynamique de renouvellement urbain, déjà enclenchée, amène la Ville à s'interroger sur les composantes essentielles à la qualité du cadre de vie. Au-delà de la réduction des sources de nuisances, le maintien de cette dernière passe notamment par la préservation d'espaces calmes, de respiration, de loisirs et de détente accessibles et ouverts à tous.*

### Trois grands objectifs :

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

- 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,
  - > en améliorant les dispositifs pour la performance du réseau (lisibilité, sécurité, signalétique, franchissements...),



*Piste cyclable, pont Maréchal de Lattre de Tassigny*

> 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.

- 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.

- 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...).

- 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...).

- Accompagner les tendances au développement de moyens de transport électriques et/ou hybrides en facilitant le repérage de l'installation de bornes de recharge.

- Systématiser l'apport complémentaire des solutions dans les opérations et aménagements privés permettant de mailler l'ensemble du territoire et d'autoriser les particuliers, les actifs à modifier durablement leurs habitudes.



Meulières, quartier Saint-Ambroise

### ► Préserver les qualités urbaines et paysagères des quartiers

- Maintenir et développer, des espaces publics de différentes tailles et natures végétalisés garantissant aux habitants la sécurité des occupations dans chaque quartier.

- Adapter les densités bâties et les volumes constructibles aux caractéristiques et aux potentialités d'évolution des tissus existants.

- Protéger les cœurs 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 les codes architecturaux concourant à l'identité de certains quartiers (exemples : meulières sur la rive Sud, villas balnéaires aux abords de La Seine, maisons Castors, etc.).

- Encourager la démarche de repérage d'arbres remarquables et les préserver pour valoriser leur empreinte.

- Compléter et maintenir la carte des espaces verts et naturels tout particulièrement dans les tissus urbanisés, résidentiels pour autoriser la bonne cohabitation des résidents actuels et futurs.

## ► Faire pénétrer la nature en ville

- Préserver, valoriser et signaler les espaces verts dans la Ville.
- Protéger les jardins partagés.
- Identifier et préserver les arbres remarquables et alignements d'arbres et créer de nouveaux alignements d'arbres de variétés locales et indigènes.
- Profiter des réaménagements des espaces publics pour renforcer la présence du végétal dans la ville.
- Réglementer le traitement des limites parcellaires en privilégiant le végétal et les dispositifs de clôtures ajourées (laissant passer la faune et propice à l'écoulement et au ruissellement des eaux, etc.).
- 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...).
- Permettre et faciliter les toitures et façades végétalisées sur les ouvrages et les équipements et sur les opérations privées sous réserve de son intégration et de son entretien facile sur le long terme.
- Réfléchir à la mise en place d'une agriculture urbaine à toutes les échelles (de la restauration d'espaces agricoles, renaturation de certains espaces, à la conception de potagers, de serres et d'espaces communs ouverts au jardinage dans les opérations privées ou encore des toitures agricoles).



## DEFINIR UN OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE ET DE LOGEMENTS EN ACCORD AVEC LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

### Maîtriser la croissance du parc de logements




-  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
-  Créer les nouveaux logements complémentaires exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine existante

## PROMOUVOIR UNE URBANISATION FAVORABLE A LA SANTE ET RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

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

-  Traiter les points noirs identifiés pour des problèmes de nuisances sonores

### Concevoir un développement préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers

-  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.

## APAISER LA VILLE POUR LES HABITANTS ET LES GENERATIONS FUTURES

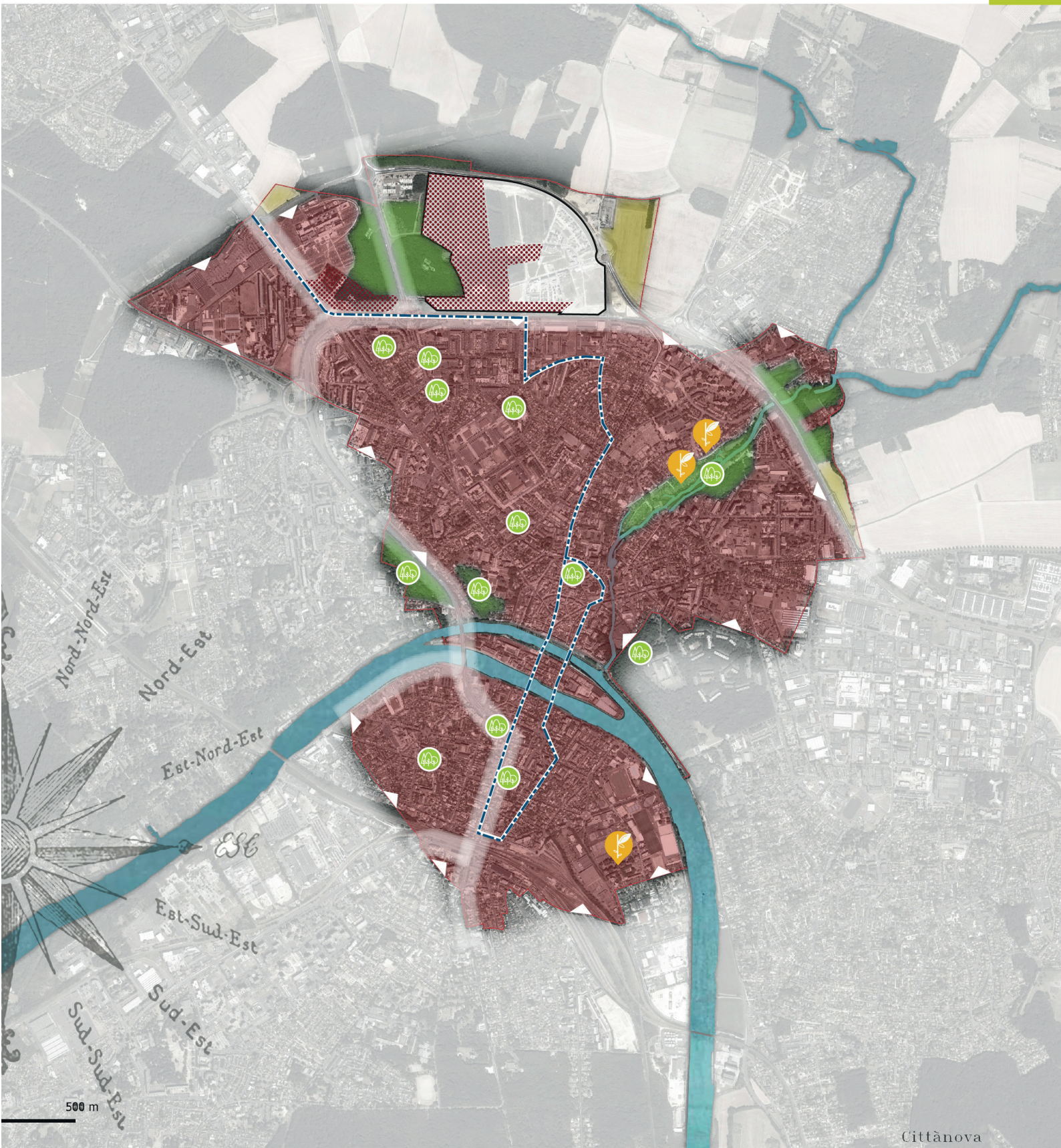
### Réduire la circulation motorisée et la pollution générée (phonique, visuelle, GES...)

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.

### Faire pénétrer la nature en ville

-  Préserver, valoriser et signaler les espaces verts dans la Ville.
-  Protéger les jardins partagés.





# UN DEVELOPPEMENT URBAIN ET SOUTENABLE

Envoyé en préfecture le 05/12/2023

Reçu en préfecture le 05/12/2023

Publié le



ID : 077-217702885-20231130-2023\_11\_6\_198P2-AU

## 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 aujourd'hui afficher une identité commune sans tourner le dos à ses spécificités. Sa construction passe par la complémentarité des projets et par la création de véritables porosités entre les quartiers.



## Orientation 1

# Asseoir une complémentarité entre les quartiers

*A l'appui de son PLU, la Ville de Melun a la volonté d'assurer un équilibre dans le fonctionnement au quotidien de son territoire. Il s'agit de proposer une juste répartition des services et des équipements en identifiant les caractéristiques des quartiers.*

### Trois grands objectifs :

#### ► Assurer une complémentarité entre les différents pôles commerçants

- 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,
- > par la rénovation de la halle Gaillardon et ses abords immédiats,
- > par des mesures accompagnant les commerces dans leur montée en gamme,
- > par l'intégration des nouvelles façons de consommer (livraison, retrait...),
- > par le réinvestissement du bâti vacant pour le commerce,
- > par une veille attentive à la qualité des devantures,
- > par des actions sur la qualité des espaces publics, l'accessibilité, la signalisation, les parcours qui touchent indirectement l'attractivité des commerces.

- Réserver la zone commerciale périphérique du Champs de foire pour la création et le développement des plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les espaces habités.

- Assurer une offre commerciale de proximité dans le quartier de la Gare à destination de ses usagers et des habitants du quartier. Rechercher, à travers ce développement commercial, à ne pas concurrencer le pôle commerçant principal.



Place Jacques Amyot

- Préserver une offre commerciale de proximité concentrée, dynamique et pérenne dans les différents quartiers.

- Permettre l'implantation des petites et moyennes surfaces dans les quartiers habités, lorsque leur localisation est adaptée.

- Maîtriser le délitement des commerces le long des grands axes de circulation.

- Maintenir des espaces publics de qualité pour l'offre commerciale ambulante (marchés...).



Marché Gaillardon

- Autoriser sur des secteurs particulièrement animés une offre saisonnière, du commerce ambulant à travers du mobilier ou des installations bien pensés (kiosque...).
- Réenchanter la place Chamblain pour pérenniser l'attractivité des locaux économiques existants.

## ► **Consolider l'offre d'équipements publics en s'appuyant sur la répartition de la population**

- Conforter l'offre existante en équipements sur le territoire.
- Étudier le positionnement des équipements sur le territoire et au sein du tissu de manière à favoriser leur accès au plus grand nombre.
- Privilégier le développement d'une offre en équipements culturels dans le centre-ville, à l'instar de l'implantation du nouveau cinéma.
- Valoriser le secteur concentrant les équipements sportifs.
- Permettre la rénovation et/ou l'extension des sites d'équipements (scolaires, sportifs, de loisirs...) existants.
- Prévoir des emplacements permettant dans le futur le renforcement ou la création de structures dédiées à l'accueil périscolaire et la petite enfance.
- Améliorer l'offre de soins :
  - > en recherchant des locaux adaptés aux besoins et attentes des professionnels de santé pour faciliter leur installation,
  - > en s'assurant de la bonne desserte en transport en commun et d'une accessibilité aisée (stationnement notamment),
  - > en préservant les maisons médicales existantes.
- Conforter l'offre en lieux de vie partagés à l'échelle de chaque quartier.
- Contribuer à travers les différents aménagements à une desserte numérique performante pour la population, les entreprises et les visiteurs.
- Mobiliser le patrimoine bâti existant pour compléter l'offre en équipements (exemple : Les Variétés).



## ► Proposer une offre en logements qualitative dans tous les quartiers

### - 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.
- > 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.
- > 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.).
- > Poursuivre les efforts de lutte contre l'habitat indigne et d'amélioration des logements amorcés avec l'OPAH-RU.
- > Autoriser les changements de destination d'occupation de certains immeubles pour les affecter à l'habitat en réemployant intelligemment les surfaces.
- > Consolider les actions du Programme Action Cœur de Ville qui permet de mettre en valeur le patrimoine bâti y compris sur des opérations de logements.

### - Dans les quartiers pavillonnaires :

- > Permettre des évolutions du bâti sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité des jardins et les cœurs d'îlots jardinés et ainsi préserver un équilibre entre le bâti et le végétal.
- > Préserver certains secteurs pavillonnaires de toutes mutations vers de l'habitat collectif.
- > Créer un parc d'habitat individuel à partir des caractéristiques architecturales pour conserver la mémoire du développement de la Ville.
- > Offrir de nouveaux fonciers à l'accueil de l'habitat individuel permettant de faire vivre le centre-ville d'assurer un nouveau potentiel de clientèle et d'aller dans le sens d'une diminution des besoins en déplacement au quotidien.

### - 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.

### - 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 des volumes « à taille humaine » (limiter la hauteur, l'emprise au sol...).



## Orientation 2 Faciliter les interactions entre les quartiers

*Au-delà de faire de la Seine un lieu fédérateur, la construction d'une unité Melunaise passe par le développement des échanges entre les quartiers. Il s'agit donc de créer des liens, de réduire les phénomènes de rupture et de reconnaître les atouts de chaque quartier pour autoriser le partage réciproque des espaces.*

### Deux grands objectifs :

#### ► Tisser des liens entre les quartiers et vers les équipements

- Affirmer le caractère structurant de la vallée de l'Almont, véritable lien entre les différents quartiers de la rive droite :
  - > en assurant la continuité des cheminements dédiés aux déplacements doux sur toute la longueur du cours d'eau,
  - > en définissant des usages compatibles avec la préservation de la biodiversité (ludique, sportif, détente, etc) et attractifs.
  - > 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.
- Repenser le rôle du boulevard Chamblain et de l'avenue Thiers via :
  - > la reconfiguration des voies en faveur des bus, des vélos et des piétons,
  - > la création de points d'arrêt, de zones de rencontre circonscrite, permettant la modération du trafic et le franchissement,
  - > la visibilité du patrimoine architectural le long de cet axe,
  - > la mise en valeur de l'esplanade centrale dont la seule vocation de stationnement apparaît.
- Améliorer le réseau de cheminements doux sur l'ensemble de la Ville.
- Mettre en œuvre un réseau cyclable sécurisé et confortable sur l'ensemble de la Ville.
- Réduire les effets de rupture engendrés par les grandes infrastructures, valoriser, prioriser les points de passage obligés à la faveur des habitants et des visiteurs.
- Assurer une cohérence, une harmonie de traitement de l'espace public (revêtements, végétalisation, etc.).
- Assurer une meilleure signalisation des différents espaces publics en veillant au choix du mobilier, à sa répartition et à sa visibilité selon les échelles (usagers piétons, vélos, automobilistes...).
- Travailler des transitions harmonieuses entre les différentes typologies bâties pour mieux vivre le cadre urbain.



#### ► Faire pénétrer la Trame Verte et Bleue, support de la trame noire, dans l'ensemble 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.
- 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.
- 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, désimpermeabilisation...).
- Préserver la trame urbaine végétalisée (composée de parcs, de jardins privés, etc.), espace important de la nature en ville.
- Établir une liste des essences végétales adaptées et celles à éviter en anticipant les impacts du changement climatique sur la pérennité des espèces végétales.
- Veiller à ce que les projets de construction ne créent pas de rupture dans les continuités entre les espaces verts publics et privés.
- Prévoir des règles d'implantation et des aménagements favorables à la circulation de la biodiversité et évitant le morcellement des espaces verts.
- Favoriser la biodiversité par la poursuite de démarches telles que la gestion différenciée des espaces.
- Faire de la trame verte et bleue le premier socle de référence à la déclinaison de la trame noire et brune.





## ASSEOIR UNE COMPLEMENTARITE ENTRE LES QUARTIERS

### Assurer une complémentarité entre les différents pôles commerçants



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



Réserver la zone commerciale périphérique du Champs de foire pour la création et le développement des plus grands commerces



Assurer une offre commerciale de proximité dans le quartier de la Gare à destination de ses usagers et des habitants du quartier.



Préserver une offre commerciale de proximité concentrée, dynamique et pérenne dans les différents quartiers.



Maîtriser le délitement des commerces le long des grands axes de circulation.



Réenchanter la place Chamblain pour pérenniser l'attractivité des locaux économiques existants.

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



Privilégier le développement d'une offre en équipements culturels dans le centre-ville, à l'instar de l'implantation du nouveau cinéma.



Valoriser le secteur concentrant les équipements sportifs.

### Proposer une offre de logements qualitative dans tous les quartiers

Dans le centre-ville :



> 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.).

- Dans les quartiers pavillonnaires :



> Créer un parc d'habitat individuel à partir des caractéristiques architecturales pour conserver la mémoire du développement de la Ville.

- Dans les quartiers d'habitat collectif :



> Diversifier l'offre en logements en matière de typologie (petits collectifs, logements intermédiaires...) et de statut d'occupation (locataires, propriétaires...).

- Dans les quartiers d'habitat mixte :



> Organiser des transitions plus harmonieuses entre les différentes typologies de construction en privilégiant des volumes « à taille humaine » (limiter la hauteur, l'emprise au sol...).

## FACILITER LES INTERACTIONS ENTRE LES QUARTIERS

### Tisser des liens entre les quartiers et vers les équipements



Affirmer le caractère structurant de la vallée de l'Almont, véritable lien entre les différents quartiers de la rive droite



Repenser le rôle du boulevard Chamblain et de l'avenue Thiers



Réduire les effets de rupture engendrés par les grandes infrastructures



Travailler des transitions harmonieuses entre les différentes typologies bâties pour mieux vivre le cadre urbain

### Faire pénétrer la Trame Verte et Bleue, support de la trame noire, dans l'ensemble de la Ville



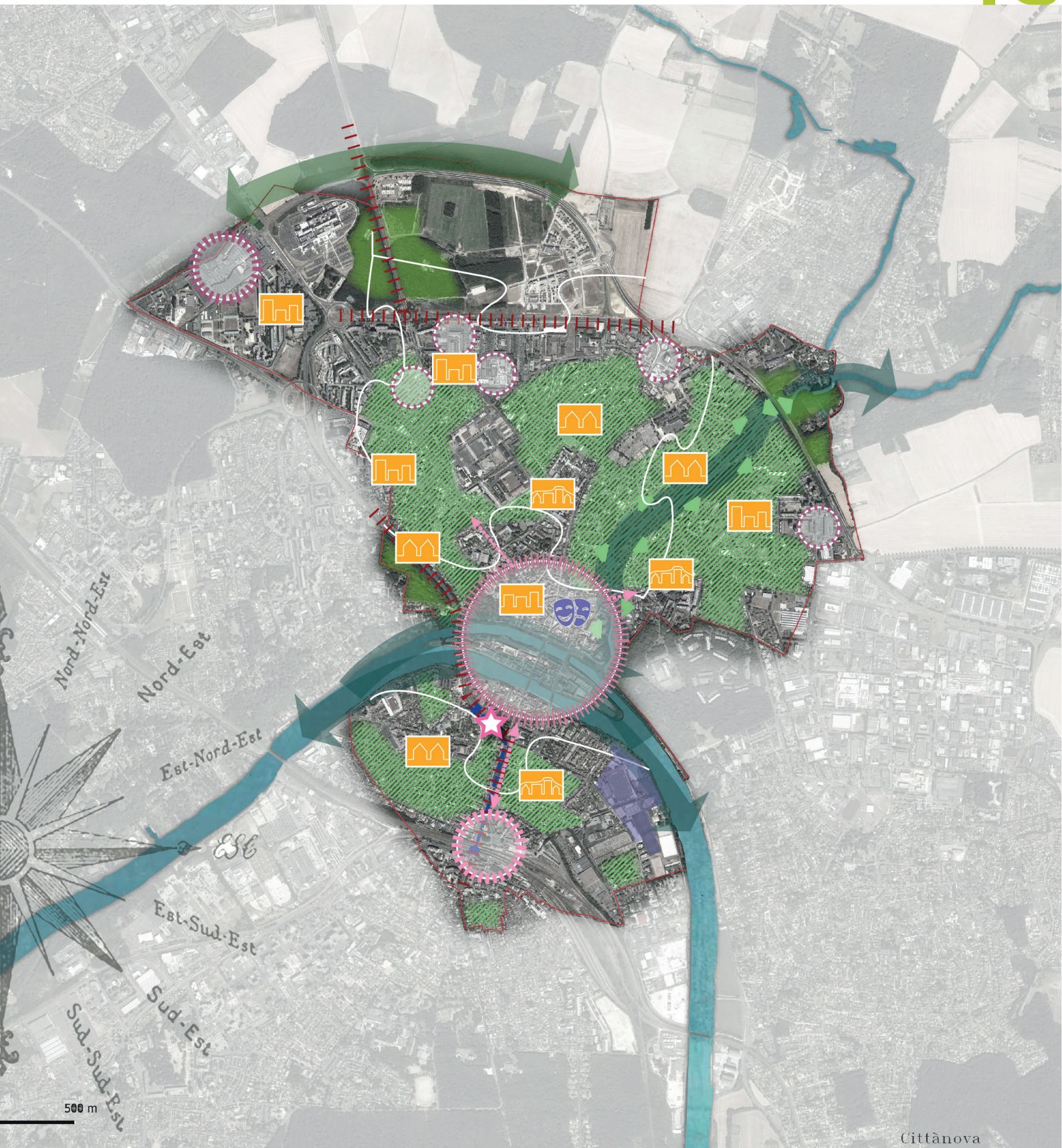
Développer la trame verte et bleue de la Ville pour renforcer les réseaux écologiques de l'agglomération, du département et de la région.



Préserver les espaces naturels remarquables : la Seine, la vallée de l'Almont et le bois de Montaigu.



Préserver la trame urbaine végétalisée (composée de parcs, de jardins privés, etc.), espace important de la nature en ville.



# UNE UNITE DU TERRITOIRE CONFORTEE

Envoyé en préfecture le 05/12/2023

Reçu en préfecture le 05/12/2023

Publié le



ID : 077-217702885-20231130-2023\_11\_6\_198P2-AU

## 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.



# Orientation 1

## Restaurer une image positive de la Ville

*Cette orientation vise à poursuivre l'engagement de la Ville sur les grands projets et la mise en valeur de ses atouts, vecteurs d'attractivité du territoire. L'objectif est de générer ainsi une image de territoire dynamique, innovante et de qualité, soit une ville mieux vécue par ses habitants comme levier de reconnaissance, soit une ville mieux perçue au dehors comme moteur de développement interne.*

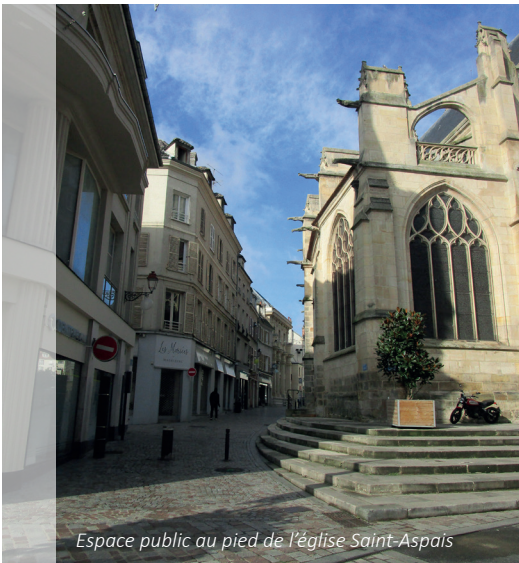
### Trois grands objectifs :

#### ► Porter une attention particulière aux « portes d'entrée »

- Amorcer une évolution des tissus urbains autour des entrées de ville stratégiques regroupant plusieurs sites de projet en cours et des potentiels fonciers/immobiliers pouvant être mobilisés à moyen et long terme :
  - > 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.
  - > l'entrée depuis la Gare ; 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.
  - > l'entrée depuis la Pénétrante (le boulevard Chamblain) ; la requalification de cette entrée de ville doit s'inscrire dans l'objectif de créer une ville apaisée et agréable à vivre. La requalification de cette entrée de ville sera possible via le réinvestissement ou la destruction de certains bâtiments dont l'état ne permet pas leur réappropriation, la réorganisation de la voie et le réaménagement des espaces publics, notamment l'espace carrefour central.
- 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 (fleurissement, ville sportive, ville d'arts...).
- Accentuer l'effort de végétalisation et de mise en valeur des éléments naturels aux entrées de ville.



Entrée de ville Est (Vaux-le-Pénit)



Espace public au pied de l'église Saint-Aspais

### ► Mettre en valeur le riche patrimoine bâti et paysager

- Assurer la protection des édifices présentant un fort intérêt architectural et/ou patrimonial en empêchant sa disparition et au travers de rénovations respectueuses des caractéristiques architecturales originelles.
- 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 :
  - > en traitant l'espace public en concordance avec les caractéristiques du monument (caractéristiques des revêtements, du mobilier urbain, place du végétal...) et en assurant un accès lisible à tous les modes de déplacements,

> en les mettant en valeur à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant (réfection d'espace public, opération d'habitat offrant une vue sur un monument, etc.).

- Permettre une réappropriation des édifices patrimoniaux :

- > en permettant leur reconversion pour de nouveaux usages (exemple : l'ancienne école normale des instituteurs),
- > en les intégrant à des projets d'ensemble (exemple : le Prieuré Saint-Sauveur avec le square Jacqueline Cottard situé à l'arrière et les bâtiments le bordant).

- 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: les quartiers de maisons meulières, les villas balnéaires, les maisons Castors.

- Construire le patrimoine de demain en permettant l'innovation architecturale, la diversité des volumétries, de la composition des façades et en évitant les modèles standardisés.

- Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement paysager et compositions urbaines existantes.



Maisons meulières



Maisons Castors

## ► Réfléchir le renouvellement urbain

- 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).
  - > 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...).
- Affirmer le centre-ville comme la locomotive du territoire (en lien avec le programme Action Cœur de Ville) :
  - > en assurant une diversité des fonctions en son sein afin de maintenir des flux réguliers et ainsi être attractif à la fois pour les habitants, les travailleurs, les visiteurs et les consommateurs,
  - > en réinvestissant des secteurs ou bâtiments aujourd'hui délaissés (secteur Gaillardon, bâtiments vacants...),
  - > en portant une attention particulière au traitement des espaces publics, traitement devant faciliter leur appropriation et leur intégration dans l'environnement bâti et urbain existant.
- Incrire ces grands projets dans l'environnement urbain existant et interdire de nouvelles stratégies d'étalement urbain.

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

*Positionnée sur des axes majeurs d'attractivité (RD 606, RER, etc.) et dotée d'infrastructures de franchissement de la Seine, le territoire bénéficie d'une situation géographique singulière qui capte de nombreux flux. La Ville souhaite trouver les ressorts adaptés pour tirer parti de cette « situation de carrefour ».*

### Deux grands objectifs :

#### ► Maintenir une desserte de la Ville performante

- Maintenir une bonne desserte routière du territoire en améliorant la fluidité du trafic.
- Rendre visible et aisé depuis le centre-ville l'accès à la gare.
- Ne pas tourner le dos aux impératifs de déplacements automobiles en révisant le plan de circulation qui garantisse l'adéquation des parcours avec le gabarit des véhicules.
- 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,



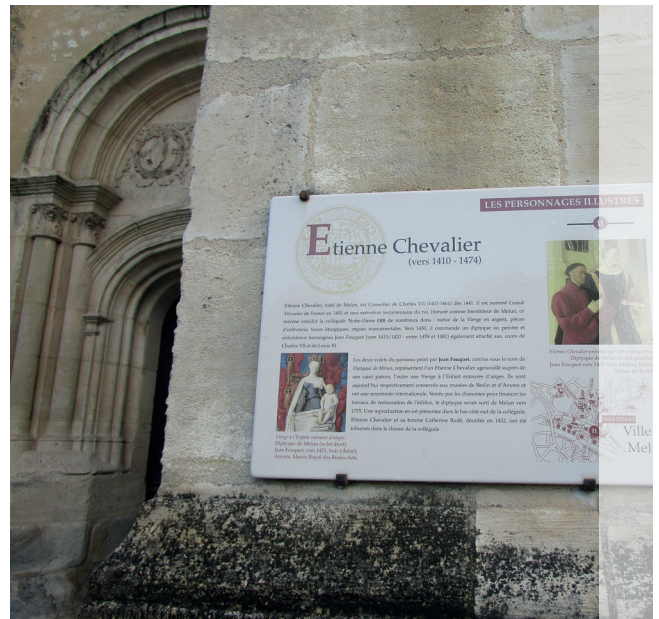
Parking de la Mairie



- > 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.
- Poursuivre l'opération du secteur Gare :
  - > en réaménageant les parvis Nord et Sud de la gare,
  - > en connectant le nord et le sud,
  - > en mettant en valeur la liaison entre la gare et le centre-ville par la création d'une continuité de mobilité,
  - > en organisant l'intermodalité.
- Poursuivre l'aménagement de pistes/voies cyclables vers les communes voisines.

### ► Afficher Melun comme une destination touristique

- Donner une meilleure visibilité à l'Office du Tourisme via l'aménagement de ses abords et de meilleures connexions avec l'espace Gaillardon comme avec la place Saint-Jean.
- Mettre en avant la proximité du territoire avec de grands sites touristiques (Forêt de Fontainebleau, Eurodisney, etc.).
- Améliorer la signalétique touristique aux entrées de ville.
- Mettre en réseau les différents sites touristiques (patrimoine bâti, patrimoine naturel, etc.) de la Ville en veillant à leur qualité et à leur accessibilité.
- Aménagement des circuits en cohérence avec les différents modes de déplacements : piétons, vélos, automobiles, autocars, fluviaux.
- Mettre en avant l'histoire de la Ville dans le projet touristique.
- Favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti remarquable à des fins touristiques.
- Donner une visibilité historique de Melun.
- 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.
- Mobiliser des actions pour obtenir des labels, des certifications ou appellations qui valorisent Melun (exemples: Musée de France, Cités de Caractère, Jardins Remarquables...).



## Orientation 3

# Affirmer le statut de pôle urbain départemental

*Le bassin d'emplois, d'équipements et de services proposé par la Ville, confère à Melun un statut de pôle urbain départemental et de centralité à l'échelle de l'Agglomération. La Ville de Melun a la volonté de renforcer ce statut en misant sur son attractivité économique et culturelle.*

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

- 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 :
  - > 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 les activités de services existantes pourvoyeuses d'emplois.
- Créer les conditions favorables à l'accueil de fonctions libérales ou des métiers de la santé.

### ► Développer les filières singulières

- Offrir des solutions foncières et immobilières adaptées aux besoins de nouvelles entreprises et leur fournir les moyens nécessaires à leur développement (numérique, mobilité).
- Développer des lieux ressources (coworking, Fab lab...).
- 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.
- Développer des liens entre institutions, équipements et entreprises.
- Développer les filières de formation.



*Le centre hospitalier Marc Jacquet*

## ► Valoriser les équipements participant au rayonnement de la Ville

- Dynamiser les équipements culturels de premier plan :
  - > en créant des espaces de convivialité aux abords de l'Astrolab,
  - > en accompagnant l'implantation du nouveau cinéma,
  - > en créant du lien entre le centre-ville et les équipements plus éloignés (l'Escale, le Conservatoire Les deux Muses).
- Mettre en valeur les grands équipements existants :
  - > en les rendant visibles à travers l'aménagement des espaces publics et leur traitement architectural,
  - > en facilitant l'accès à ces équipements par le biais des transports en commun et des modes doux et par une offre de stationnement répondant aux besoins de ces structures.
- Permettre le développement des établissements d'enseignement supérieur.
- Connecter les pôles d'enseignement supérieur avec le centre-ville.
- Permettre l'évolution des grands équipements de santé, scolaires, culturels, sportifs et récréatifs lorsque ces activités sont compatibles avec l'environnement existant.

## VEHICULER UNE IMAGE POSITIVE DE LA VILLE

### Porter une attention particulière aux « portes d'entrée »



Amorcer une évolution des tissus urbains autour des entrées de ville stratégiques regroupant plusieurs sites de projet en cours et des potentiels fonciers/immobiliers pouvant être mobilisés à moyen et long terme :

- 1 > l'entrée depuis la RD605 ;
- 2 > l'entrée depuis la Gare ;
- 3 > l'entrée depuis la Pénétrante (le boulevard Chamblain).



Accentuer l'effort de végétalisation et de mise en valeur des éléments naturels aux entrées de ville.

### Mettre en valeur le riche patrimoine bâti et paysager



Veiller à la qualité des abords des monuments

### Réfléchir le renouvellement urbain

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).



> 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...).



Affirmer le centre-ville comme la locomotive du territoire (en lien avec le programme Action Cœur de Ville).

## VALORISER LA POSITION DE LA VILLE « A LA CROISEE DES CHEMINS »

### Maintenir une desserte de la Ville performante



Rendre visible et aisé depuis le centre-ville l'accès à la gare.



Poursuivre l'opération du secteur Gare.

### Afficher Melun comme une destination touristique



Donner une meilleure visibilité à l'Office du Tourisme



Mettre en avant la proximité du territoire avec de grands sites touristiques (Forêt de Fontainebleau, Eurodisney, etc.).

## AFFIRMER LE STATUT DE PÔLE URBAIN DEPARTEMENTAL

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



Maintenir des pôles d'emplois tertiaires dans le centre-ville.



Créer un nouveau pôle tertiaire autour de la gare, tournée vers des entreprises innovantes (starts-ups...).

### Développer les filières singulières



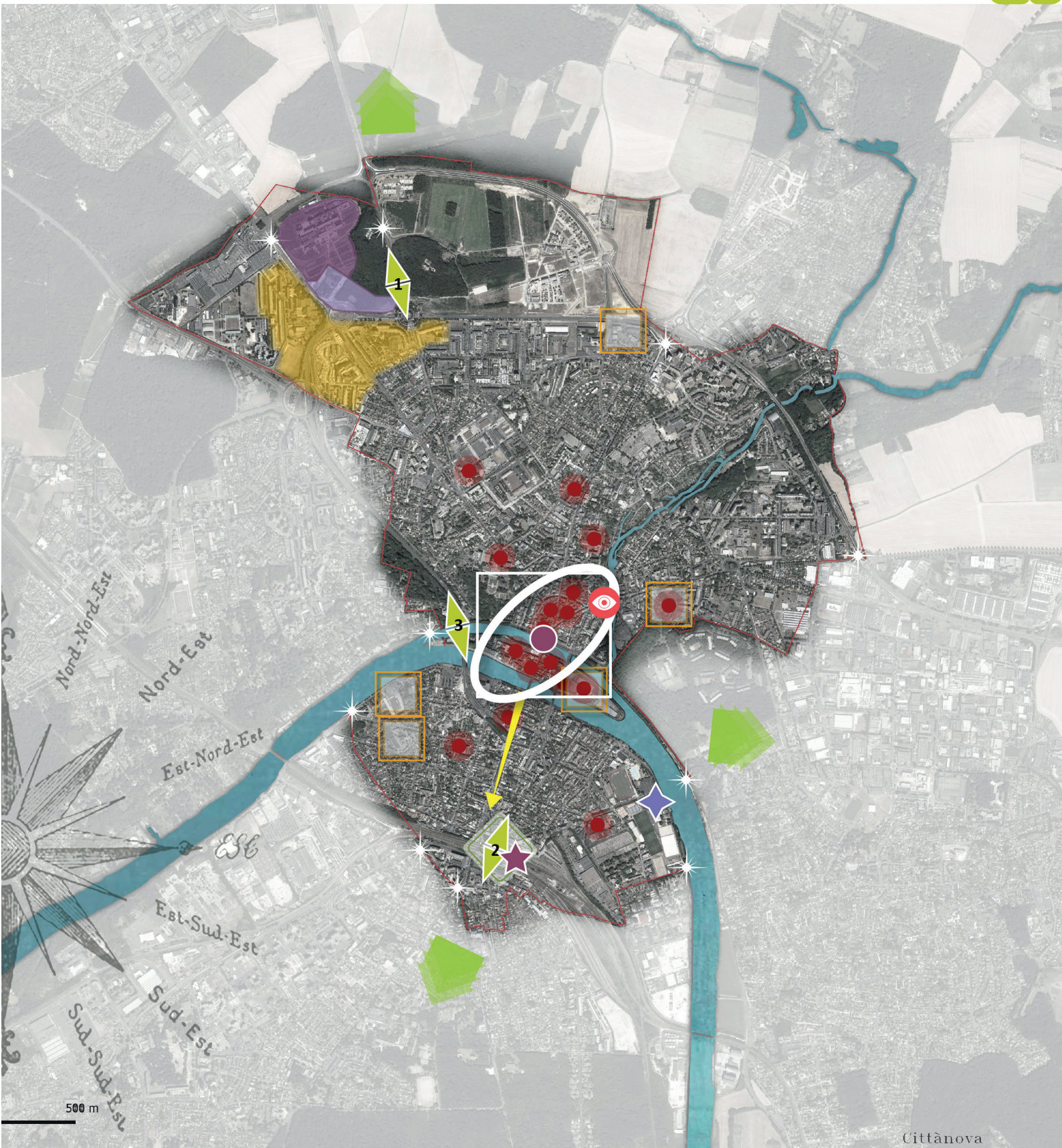
Conforter le Santé Pôle au Nord de Melun et créer les conditions de son intégration pleine et entière au territoire communal en engageant un aménagement d'ensemble de la Butte de Beauregard en lien avec l'arrivée du Tzen2 et la requalification de l'Arc Nord.

### Valoriser les équipements participant au rayonnement de la Ville

Dynamiser les équipements culturels de premier plan :



- > en créant des espaces de convivialité aux abords de l'Astrolab,
- > en accompagnant l'implantation du nouveau cinéma,
- > en créant du lien entre le centre-ville et les équipements plus éloignés (l'Escale, le Conservatoire Les deux Muses).



# DES SPECIFICITES AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITE ET DU RAYONNEMENT