

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

SOMMAIRE

LE SITE ENEDIS

1. Le contexte urbain, naturel et paysager.....	6
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	7

LE SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL

1. Le contexte urbain, naturel et paysager.....	12
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	13

LE SECTEUR CHATEAUBRIAND

1. Le contexte urbain, naturel et paysager.....	18
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	19

LA BUTTE DE BEAUREGARD

1. Le contexte urbain, naturel et paysager.....	24
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	25

LE SECTEUR DES MEZEREUX

1. Le contexte urbain, naturel et paysager.....	30
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	31

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL	36
-------------------------------	----

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

LE SITE ENEDIS

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



1. Le contexte urbain, naturel et paysager

6



Elements clés

Surface :	1,8 ha
Zone :	Um
Secteur patrimonial :	Périmètre SPR avec PVAP en limite du site



Situation et contexte urbain

Situé entre les bords de Seine (200 m) et les équipements scolaires (futur collège, l'école primaire et la cantine à moins de 150 m), le site occupe une place stratégique au sein d'un tissu de faubourg.

Une requalification de la rue Belle ombre et de la place Arthur Chaussy accompagnera le projet au travers :

- D'un emplacement réservé permettant d'intégrer une continuité piétonne/cycle confortable (1)
- De la reconfiguration du carrefour rue de Belle ombre/rue du Gâtinais (2)
- Du ré-aménagement de la place Arthur Chaussy (3)

Patrimoine urbain, architectural

La maison de meulière, rue du Dr Pouillot (6), présente un intérêt patrimonial intéressant. Le gabarit et la composition de la rue Gatelliet présentent un intérêt urbain pour le quartier sans pour autant révéler un intérêt patrimonial à forte valeur architecturale.

Les bâtiments sur le foncier de l'OAP représentent peu d'intérêt urbain et architectural pour le quartier.

Patrimoine paysager et potentiel écologique

La rue de Belle Ombre présente un alignement d'arbres de haute tige qui marque et renforce la perspective vers les bords de Seine (5). L'entrée Est du secteur est marquée par la place Arthur Chaussy et sa couronne arborée des Tilleuls, patrimoine paysager du quartier (7).

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Programmation bâtie :

> 60-75 logements

45 logts/ha (hors équipement sportif et de loisirs)

> Équipements publics

> Activités services

Aménagement

L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'exception du lot accueillant un équipement sportif et de loisirs à l'Ouest porté par la collectivité. Le porteur de projet devra découper le foncier afin de libérer environ 3 500 m² pour la construction de cet équipement en lien avec le futur collègue rue de Belle Ombre.

Cadre de vie, nature en ville

La composition urbaine d'ensemble intégrera au minimum:

- Un mail planté Nord-Sud situé à l'interface entre l'équipement et le quartier d'habitat (A) ;
- Un mail piéton/cycle planté reliant la place Arthur Chaussy aux coeurs des opérations (B) ;
- Des coeurs d'îlots ou des jardins largement plantés et désimperméabilisés connectés aux cheminements doux (C) ;
- Un espace de nature (C') composé de 50 % minimum de pleine-terre et végétalisé sur plusieurs strates. Cette pièce paysagère et de nature participera à instaurer de la perméabilité et de la fraîcheur tout en gérant localement les eaux de pluie. D'un seul tenant, il s'articulera avec la continuité paysagère de la rue Belle ombre, le mail Nord-Sud, la friche et les bords de Seine. Le rapport à la Seine pourra être évoqué par un aménagement qualitatif autour du fil d'eau.

La séquence d'alignement des arbres de la rue Gatelliet sera conservée (D).

Pour favoriser leur développement et leurs fonctions, les arbres et arbustes d'alignement seront obligatoirement plantés en fosses continues sauf contraintes à justifier et accueilleront un écoulement gravitaire.

Dessertes et mobilités

Un emplacement réservé sur la rue Belle Ombre permettra d'élargir son profil afin d'intégrer une continuité douce (piéton-cycle) confortable et ombragée reliant les berges au nouveau collègue. La requalification de la rue Belle Ombre doit ouvrir une perspective visuelle sur la Seine depuis le coeur du quartier.

Les constructions s'organiseront autour d'une trame Nord-Sud support de continuités douces. Ces connexions seront lisibles, efficaces, apaisées et garantiront la sécurité de tous.

Un maillage secondaire complémentaire pourra s'organiser à l'intérieur du site avec une priorité pour des rues partagées à sens unique.

Stationnement

Afin de limiter l'espace dédié à la circulation et d'optimiser ceux dédiés à l'habitat et aux espaces de nature, des espaces de stationnement mutualisés entre équipement et habitat seront envisagés.

- 100 % des stationnements aériens devront être largement plantés ;
- 50 % minimum des stationnements auront un revêtement perméable ;
- 80 % des stationnements devront être en sous-sol.

Forme urbaine et aspect des constructions

Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement aux bâtis de faubourg du quartier. A proximité du gymnase à l'ouest, les constructions auront une hauteur de R+1+attique (E).

Les hauteurs progresseront vers du R+2+attique et R+3 à l'approche de la place Arthur Chaussy (F).

Les bâtiments pourront s'implanter à l'alignement et/ou en retrait à condition qu'une clôture basse et transparente garantisse la continuité en limite de l'espace public.

La rue Gatelliet proposera des séquences urbaines davantage marquées avec des façades sur rue et des façades en recul afin de garder la configuration urbaine existante de Faubourg. Le composition des façades devra être sobre dans le choix des matériaux afin de ne pas renforcer l'hétérogénéité urbaine de la rue.





Le site devra accueillir des logements qualitatifs répondant aux besoins des différentes familles et profils.

Tous les logements devront proposer un espace extérieur de plus de 4 m² (balcon, loggia, terrasse...).







Au delà du T1, les logements proposeront une double orientation.










VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Dominante habitat de faible à moyenne densité (habitat individuel et intermédiaire)
-  Dominante habitat de moyenne à forte densité (habitat intermédiaire et collectif)
-  Dominante équipements publics
-  Dominante services/commerces

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCÈS ET À LA DESSERTE

-  Voie existante requalifiée ou aménagée à court/long termes
-  Voie à créer (position indicative)
-  Accès tous modes à créer double sens ou sens unique (position indicative)
-  Secteur de stationnement avec places dédiées pour le covoiturage et/ou autopartage... (position indicative)
-  Liaisons pour les modes actifs à créer (position indicative)
-  Emplacement réservé

ORIENTATIONS ET INTÉGRATION PAYSAGÈRES

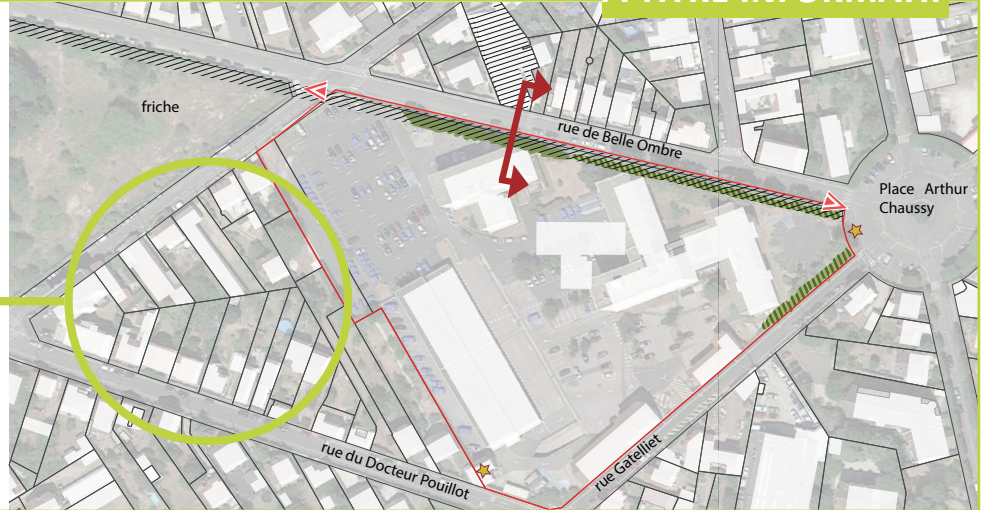
-  Élément paysager existant à préserver
-  Aménagement d'un espace végétalisé - 70 % perméable et 50 % de pleine terre
-  Plantation d'arbres de hautes tiges et d'arbustes en plusieurs strates
-  Cône de vue paysager
-  Espace public ou collectif pouvant accueillir des petites manifestations (position indicative)
-  Composition des façades urbaines soignée qui structure l'espace public. Composition traitée par un alignement des façades et/ou des clôtures basses qualitatives. Voir règlement PLU et règlement SPR
-  Élément d'intérêt patrimonial ou identitaire à conserver

A TITRE INFORMATIF

PREMIÈRE EXTENSION URBAINE

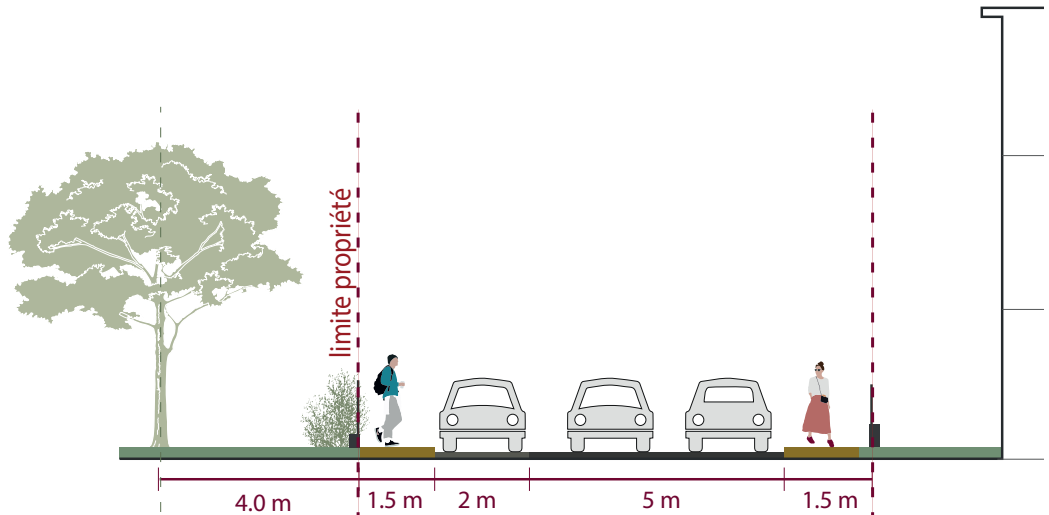
Densité brute : 20-30 logts/ha

Emprise au sol : 25 %



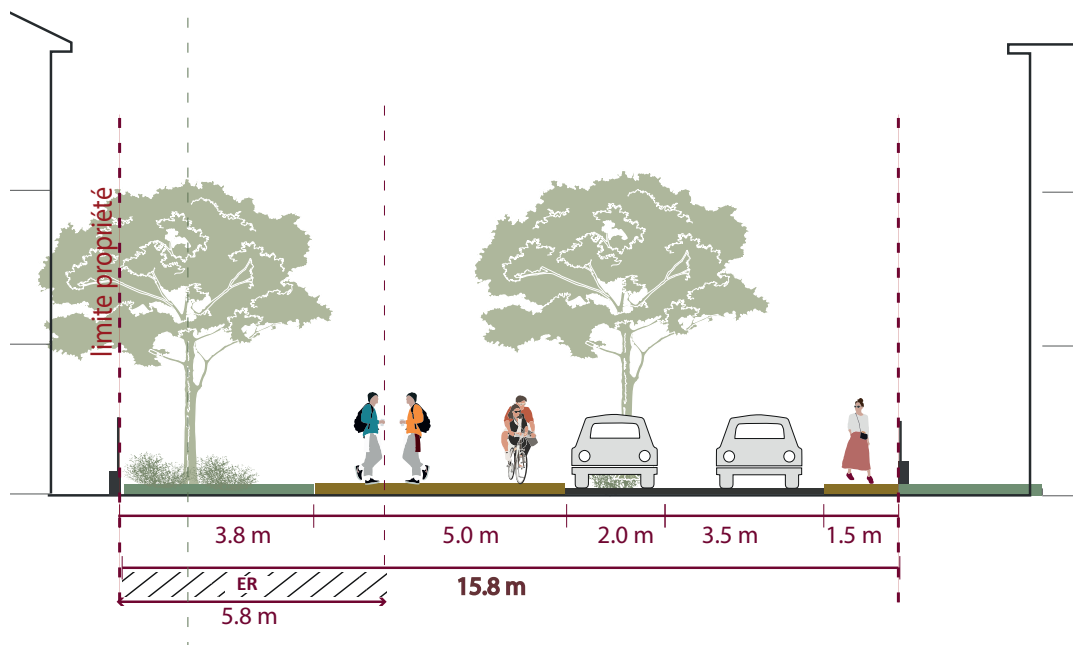
A TITRE INFORMATIF

PROFIL EXISTANT RUE BELLE OMBRE



PROFIL PROJETÉ

- Mise en sens unique
- Recul des limites de propriété
- Mail piéton/cycle
- Maintien des stationnements et plantation tous les 2 emplacements



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

LE SITE DE L'ANCIEN HOPITAL

Envoyé en préfecture le 05/12/2023

Reçu en préfecture le 05/12/2023

Publié le



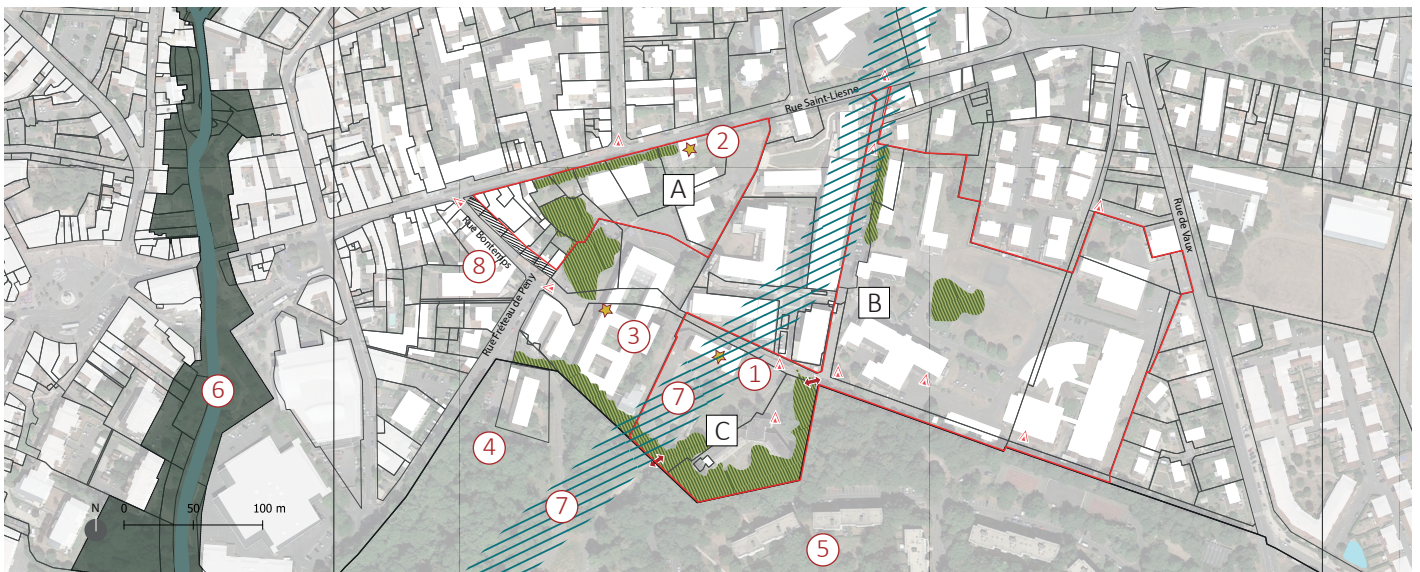
ID : 077-217702885-20231130-2023_11_6_198P2-AU



1. Le contexte urbain, naturel et paysager



Elements clés	
Surface :	6,0 ha
Zone :	UAa, Uba et Um
Secteur patrimonial :	Périmètre SPR avec PVAP partiellement Présence d'un bâtiment protégé



Situation et contexte urbain

Une situation très centrale à :

- 8 minutes à pied de la place Saint-Jean, cœur historique ;
- 5 minutes à pied du Marché Gaillardon et du centre commercial ;
- 15 min en vélo de la gare.

Patrimoine urbain, architectural

Au sein du périmètre de l'OAP, deux bâtiments présentent un intérêt architectural : La chambre mortuaire ①, et la maison de maître rue Saint-Liesne ②.

A noter, au cœur du projet mais hors périmètre de l'OAP, la présence du bâtiment protégé du couvent des récollets ③.

Patrimoine paysager et potentiel écologique

Un site à proximité directe d'importantes entités paysagères. Des enjeux de biodiversité et de grand paysage indéniables sont à prendre en compte :

- Le parc communal Faucigny Lucinge (EBC) ④ ;
- Le parc de la copropriété de la résidence du château (EBC) ⑤ ;
- Le cours d'eau de l'Almont ⑥ ;
- Une très probable zone humide traversant le site Nord/Sud ⑦ ;
- La proximité et l'accès aux berges de Seine.

Des arbres en bosquet sont à prendre en compte sous condition d'une étude phytosanitaire.

A noter, l'emplacement réservé rue Bontemps ⑧ permettra d'intégrer une continuité douce confortable, sécurisée et plantée. Ce nouveau profil de voie doit permettre de répondre à une intensification des flux liées aux mutations foncières du quartier.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Programmation bâtie :

- > 230-270 logements
- > Habitat multigénérationnel
- > Équipement de type Tiers-lieu
- > Activités services
- > Opération phasée

Aménagement et composition générale

L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble phasée dans le temps. L'ensemble du projet devra s'inscrire dans la démarche Urbanisme Favorable à la Santé.

Le projet s'organise autour de trois quartiers, proposant des ambiances et une programmation spécifique adaptées à son contexte environnement, social et urbain.

Ces trois quartier **A**, **B** et **C** devront proposer une logique d'ensemble portée notamment par l'aménagement paysager et une trame structurante Nord/Sud dégageant des perspectives sur les parcs.

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 **A**.

L'implantation des bâtiments prendra en compte la topographie et les perspectives visuelles.

Le projet d'ensemble aura recours au réseau de Chaleur Urbain.

Cadre de vie, nature en ville

L'objectif sera de donner une cohérence à l'ensemble des pièces urbaines qui composent le site autour d'une trame paysagère Nord-Sud forte support de déplacements doux :

- Un parcours paysager, à la lisière du parc du château, connectera l'ensemble des quartiers et pourra s'étirer jusqu'au cœur de l'opération d'ensemble **B** ;
- Des perspectives visuelles et des porosités physiques Nord/Sud support d'un maillage piéton/cycle connecteront la rue Saint-Liesne aux parcs en reliant les espaces communs végétalisés **C** ;

Les arbres mûres et en bonne santé devront être conservés autant que possible.

La zone humide devra être répercutée sur le plan d'ensemble. Elle sera valorisée dans un souci de préservation des ressources naturelles, de continuité de la trame verte et bleue et dans une logique de lutte contre les îlots de chaleur.

Dessertes et mobilités

Un projet mobilité global à l'échelle du quartier et en lien avec la commune de Vaux-le-Pénil doit être au cœur de la réflexion. La place des mobilités douces sera prépondérante.

Un nouvel axe en continuité de la rue Freteau de Peny sera aménagé **D**. Elle débouchera en face de la rue Delaunoy, sur la rue Saint-Liesne. Elle sera accompagnée d'une continuité douce ombragée et devra prendre en compte la configuration du nouveau carrefour **E**.

Le profil de la rue Bontemps pourra être élargie afin d'assurer le confort et la sécurité des continuités douces.

Un itinéraire bus ainsi qu'une piste cyclable sécurisée sera à intégrer sur l'ensemble de l'OAP pour relier la Gare routière Gaillardon à la rue de Vaux.

Stationnements

Un espace de stationnement public sera positionné de manière à être directement accessible depuis la rue de Vaux et au plus près du Groupe Scolaire et de la crèche. Cette poche de parking accueillera également le stationnement visiteur. Une réglementation, un marquage et/ou un aménagement particulier devront être mis en place afin de rendre compatibles ces deux fonctions.

Les stationnements seront 100 % en sous-terrain sur le secteur **A**.

Au moins 50 % des stationnements seront en sous-terrain pour le secteur **B**.

L'ensemble des stationnements aériens devra être largement planté et en partie perméable (50 % min de sa surface des stationnements).

Forme urbaine et aspect des constructions

Quartier **A // 1.2 ha - 80-110 logts**

≈ 90 logts/ha


Les bâtiments auront une hauteur pouvant aller à R+3+ attique. La densité se rapprochera des densités voisines du faubourg-ancien et du centre-ville.

Les façades sur la rue Saint Liesne seront soignées et répondront aux prescriptions du SPR. L'alignement des Tilleuls sera maintenu, le muret sera repris. Les façades bâties auront un linéaire sur la rue Saint Liesne de 25m maximum et auront une écriture architecturale verticale, séquencée. Une ouverture paysagère support de la nouvelle rue se connectera aux bosquets existants.

Quartier B // 3.9 ha - 150-190 logts

≈ 40-50 logts/ha

Ce quartier doit assurer la transition entre un tissu pavillonnaire dense et le nouveau projet via un épannelage des hauteurs et des formes urbaines.

Des formes urbaines plus basses et resserrées seront positionnées en lien avec le tissu existant et en respectant un retrait généreux fortement végétalisé .

Les formes urbaines s'aéreront et monteront en hauteur à l'approche du parc du Château. Les bâtiments auront une hauteur de R+3+attique maximum. La végétation sera plus dense et plus haute. Ainsi, le quartier proposera :

- A proximité du tissu existant : Des maisons de ville mitoyennes et de l'habitat intermédiaire. Les bâtiments auront un gabarit en R+1+Comble et ponctuellement en R+2.
- Au cœur du quartier, à l'approche du parc, les formes bâties évolueront vers de d'habitat intermédiaire et de petits collectifs en R+2 et R+3.

Quartier C // 1.2 ha : Équipements/services et espaces de nature

Ce quartier sera destiné à accueillir des services, des activités autour de la filière du bien-être, de la santé, de la nature. Il s'agira d'intégrer le bâtiment existant de la chambre mortuaire dans un écrin de verdure en résonance avec la résidence du parc. La lisière du parc, actuellement densément arborée sera préservée ainsi que les arbres situés au cœur du quartier.



VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Dominante habitat de faible à moyenne densité (habitat individuel et intermédiaire)
- Dominante habitat de moyenne à forte densité (habitat intermédiaire et collectif)
- Dominante équipements publics
- Dominante services/commerces

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCÈS ET À LA DESSERTE

- Voie existante requalifiée ou aménagée à court/long termes
- Voie à créer (position indicative)
- Accès tous modes à créer double sens ou sens unique (position indicative)
- P Secteur de stationnement avec places dédiées pour le covoiturage et/ou autopartage... (position indicative)
- Liaisons pour les modes actifs à créer (position indicative)
- Emplacement réservé

ORIENTATIONS ET INTÉGRATION PAYSAGÈRES

- Élément paysager existant à préserver
- Aménagement d'un espace végétalisé - 70 % perméable et 50 % de pleine terre
- Plantation d'arbres de hautes tiges et d'arbustes en plusieurs strates
- Cône de vue paysager
- Espace public ou collectif pouvant accueillir des petites manifestations (position indicative)
- Composition des façades urbaines soignée qui structure l'espace public . Composition traitée par un alignement des façades et/ou des clôtures basses qualitatives. Voir règlement PLU et règlement SPR
- Élément d'intérêt patrimonial ou identitaire à conserver

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

LE SECTEUR CHATEAUBRIAND

Envoyé en préfecture le 05/12/2023

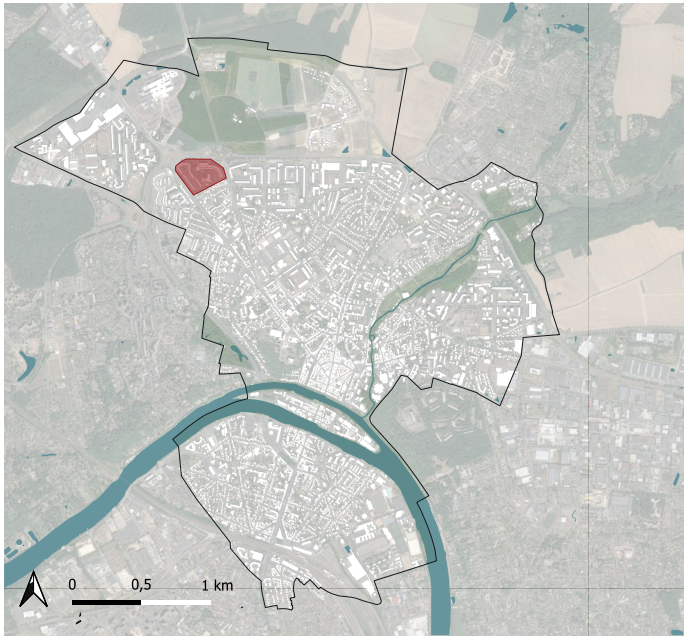
Reçu en préfecture le 05/12/2023

Publié le

ID : 077-217702885-20231130-2023_11_6_198P2-AU



1. Le contexte urbain, naturel et paysager



Elements clés	
Surface :	6,4 ha
Zone :	Ud
Secteur patrimonial :	RAS



Situation et contexte urbain

La situation du quartier est stratégique pour l'image de la commune :

- A l'articulation des projets NPNRU ;
- En entrée Nord de la ville ;
- En façade sur le futur boulevard urbain intégrant le Tzen II ①.

Le secteur Chateaubriand/Lamartine/Beaugard, fait partie :

- Du quartier prioritaire Plateau de Corbeil-Plein Ciel au titre de la Nouvelle Géographie prioritaire (2014) ;
- Du périmètre du NPRU conventionné en 2022.

Patrimoine urbain, architectural

Le site est aujourd'hui constitué :

- De la Résidence Beauegard composée de 252 logements réhabilités ② ;
- Du groupe scolaire Rose Valland en cœur du site ③.

Initialement, le site accueillait 571 logements sociaux : La résidence de l'Arc de Chateaubriand (249 logements) et la Tour Lamartine (70 logements) ont été démolies ④.

Patrimoine paysager et potentiel écologique

Le site est actuellement organisé autour d'un bois intégrant une aire de jeux et d'un ancien terrain de boules ⑤.

De l'autre côté de l'axe D606, les boisements de Montaigu constituent un réel enjeu paysager avec une stratégie de maillage doux ⑥.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Programmation bâtie :

- > Entre 180 et 210 logements dont :
 - 50 à 65 logements en locatif libre,
 - 150 à 160 logements en accession libre.
- > Commerces de proximité le long du boulevard urbain
- > Activités libérales et/ou liées à la petite enfance

Aménagement et composition générale

Le nouveau programme issu de la démolition des résidences sera lancé commercialement en trois tranches et organisé en plusieurs phases.

Le projet prendra en compte la requalification de la D606 en boulevard urbain accueillant le futur Tzen II pour relier le Nord de Melun à la Gare.

L'enjeu sera de créer :

- Une façade urbaine le long du boulevard requalifié tout en générant des perméabilités nord-sud en lien avec les espaces plantés en cœur de quartier, notamment le bois ;
- Une offre variée en cœur d'îlot répondant aux vellétés des familles, intégrant un vrai projet de paysage.

Les logements seront raccordés au réseau de chaleur urbain de Melun et seront énergétiquement et environnementalement performants.

La démarche Urbanisme Favorable à la Santé sera à intégrer à l'ensemble du projet.

Cadre de vie, nature en ville

Le site préservera :

- Le bois. Celui-ci joue un rôle stratégique pour la vie de quartier : poumon vert, lieu fédérateur, espace de détente et de loisirs, lieu de biodiversité. Cet espace central devra être accessible et lisible à tout point du quartier.
L'aménagement du bois doit permettre de créer des espaces thématiques appropriables par les habitants et usagers du quartier (A);
- Le double alignement d'arbres de la rue Général Patton (B);
- Le cœur d'îlot qui évoluera au regard du projet de résidentialisation (C);
- Les arbres mûres et en bonne santé.

Les limites du quartier et ses infrastructures routières, seront traitées dans une logique paysagère au travers d'une frange densément plantée à plusieurs strates.

Une attention particulière est demandée sur l'interface entre les RDC des logements et les espaces publics.

Au droit des logements, divers dispositifs permettront d'assurer l'intimité des logements : soit la surélévation du RDC par rapport à la rue, soit la création d'un espace tampon planté dans le recul de la construction.

La gestion des eaux de tout nouvel aménagement (bâtiment ou extérieur) se fera à la parcelle.

Dessertes et mobilités

Les nouveaux programmes immobiliers seront desservis par une voie de desserte connectée à l'avenue G. Pompidou (D). Cette voie devra garantir une circulation confortable et sécurisée des piétons et vélos. La piste cyclable qui accompagne cette voie, sera le support d'une voie échelle pour les nouveaux îlots.

Deux accès en sens unique seront créés depuis le futur Boulevard Urbain D606 (E).

La station Tzen II sera marquée par la création d'un espace public paysager accueillant des places de stationnement et de covoiturage. Cet espace public servira également d'aire de retournement pour la collecte des OM des nouveaux programmes (F).

La voie pompier desservant le groupe scolaire sera conservée. Cette voie sera plantée et sera support d'un mail planté à destination des piétons et cycles (G).

Des continuités piétonnes depuis le cœur du quartier jusqu'à l'arrêt du Tzen II seront aménagées.

Stationnements

Les stationnements de la résidence Beauregard seront situés à l'intérieur de la résidence et desservis par une rue privée. Certaines places pourront être proposées en dehors de la résidence conditionnées à un retournement des halls des immeubles et accessibles par une voie privée.

Le nouveau quartier résidentiel intégrera des parkings privés en souterrain. Les poches de stationnement pour les visiteurs seront aériennes.

Les accès aux parkings seront intégrés aux bâtiments : les trémies extérieures ne sont pas acceptées. Au niveau de la rampe, une transparence vers l'intérieur de l'îlot est à rechercher. Les portes et grilles d'accès aux sous-sols seront intégrées à la composition architecturale du projet et feront l'objet de plans et coupes au permis de construire.

Des places de stationnement seront créées sur l'espace public à proximité de l'arrêt du Tzen II principalement réservés à la clientèle des futurs commerces et activités ou aux places PMR. Cette poche espace public intégrera également des stationnements pour les vélo.

Tous les stationnements aériens de la résidence Beauregard ainsi que les stationnements des nouveaux logements devront être largement plantés et 50% des places minimum seront perméables.

Forme urbaine et aspect des constructions

Orientation

À partir du T1, tous les logements seront doubles orientés.

Les T1 mono-orientés Nord sont interdits.

L'ensemble de logements devront proposer un espace extérieur de 4m² minimum.

Aspect extérieur et socle

Les toitures sont considérées comme la cinquième façade du bâtiment, notamment pour les constructions basses (R+2 à R+4). En conséquence, ces toitures doivent être traitées avec soin : regroupement des équipements, cheminées, gaines... dans des édicules revêtus de matériaux type caillebotis ou grille à lame et placés en retrait des façades.

Les toitures contribueront à la gestion des eaux pluviales pour chaque lot : On favorisera donc les toitures terrasses végétalisées.

Les bâtiments exprimeront au moins deux matériaux, de préférence trois, l'un étant attaché au traitement du socle, le deuxième au traitement de l'attique, le dernier au corps principal. Les matériaux de vêture en pied de bâtiment seront évités afin d'assurer la pérennité de la solidité du socle.

Il conviendra de mettre en œuvre un socle uniforme sur l'ensemble de la zone à aménager (uniformité des teintes, des lignes ou des matériaux). Dans le cas de bâtiments contigus sur des lots différents, les maîtres d'œuvre devront convenir d'un matériau commun et pérenne dès lors qu'il est implanté à l'alignement de la rue.

Deux types de RDC seront mis en place en cas d'alignement sur rue :

- Si le RDC est occupé par des commerces, le premier niveau sera au niveau du sol
- Si le RDC est occupé par du logement, celui-ci sera surélevé de 0.70 m par rapport au niveau de la rue.

Les percées visuelles, porches traversants ou halls vitrés sont autant d'éléments qui permettront de créer des ouvertures sur le cœur d'îlot.

Secteur A

Coté futur boulevard urbain, les nouvelles constructions correspondront à du collectif en R+4+ attique maximum. L'implantation majoritaire des collectifs sera alignée en limite du futur boulevard urbain. Cela n'exclut pas les jeux architecturaux (retrait, creux, décrochés...). Des failles toute hauteur ou des retraits, animés par des balcons, loggias ou halls traversants, seront aménagés pour rythmer cette façade urbaine.

Afin d'éviter un linéaire plein trop important, la façade sera donc séquencée et sera accompagnée par la trame paysagère du futur boulevard.

Des commerces de proximité ou des activités pourront être programmés en RDC au regard des besoins du secteurs (crèche, boulangerie...). Implantés à l'alignement, les RDC à vocation d'activités seront majoritairement vitrés. Cette surface sera traitée de manière qualitative sur tout son linéaire de façade. L'accès dédié à la livraison s'intégrera parfaitement à la façade et ne pourra pas prendre la forme d'un simple rideau métallique de type industriel. Les dispositifs de ventilation seront intégrés dans le dessin de la façade.

Secteur B

En second rideau, coté square, les bâtiments correspondront à de l'habitat semi-collectif avec un gabarit en R+2 et R+3 maximum. Il est demandé d'avoir une façade très poreuse et paysagère sur le bois.

Secteur C

Les bâtiments en lien direct avec la rue Georges Pompidou correspondront a du collectif pouvant aller jusqu'en R+3+ attique en accession libre.



VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Dominante habitat de faible à moyenne densité (habitat individuel et intermédiaire)
- Dominante habitat de moyenne à forte densité (habitat intermédiaire et collectif)
- Dominante équipements publics
- Dominante services/commerces

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCÈS ET À LA DESSERTE

- Voie existante requalifiée ou aménagée à court/long termes
- Voie à créer (position indicative)
- Accès tous modes à créer double sens ou sens unique (position indicative)
- Secteur de stationnement avec places dédiées pour le covoiturage et/ou autopartage... (position indicative)
- Liaisons pour les modes actifs à créer (position indicative)
- Emplacement réservé
- Arrêt de bus Tzen II

ORIENTATIONS ET INTÉGRATION PAYSAGÈRES

- Élément paysager existant à préserver
- Aménagement d'un espace végétalisé - 70 % perméable et 50 % de pleine terre
- Plantation d'arbres de hautes tiges et d'arbustes en plusieurs strates
- Cône de vue paysager
- Espace public ou collectif pouvant accueillir des petites manifestations (position indicative)
- Composition des façades urbaines soignée qui structure l'espace public. Composition traitée par un alignement des façades et/ou des clôtures basses qualitatives. Voir règlement PLU et règlement SPR
- Élément d'intérêt patrimonial ou identitaire à conserver

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

LA BUTTE DE BEAUREGARD

Envoyé en préfecture le 05/12/2023

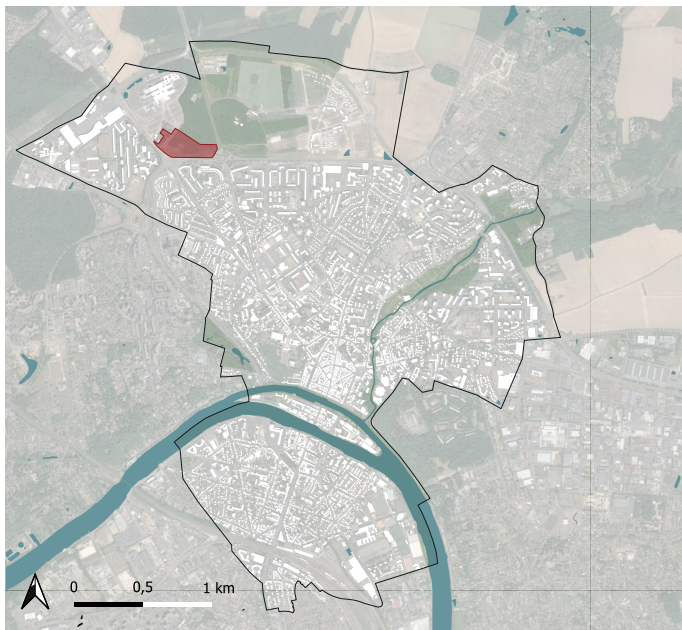
Reçu en préfecture le 05/12/2023

Publié le

ID : 077-217702885-20231130-2023_11_6_198P2-AU

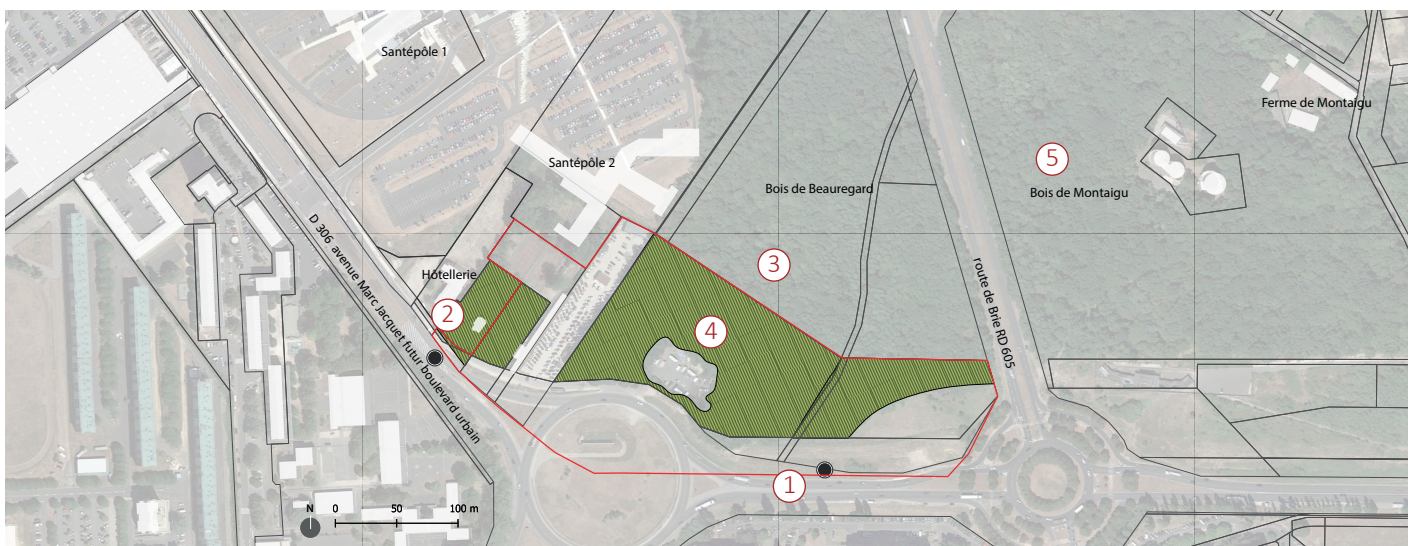


1. Le contexte urbain, naturel et paysager



Elements clés

Surface :	5,2 ha
Zone :	Uzd
Secteur patrimonial :	RAS



Situation et contexte urbain

La situation de la Butte de Beauregard, à l'articulation des projets NPNRU et en interaction immédiate avec la ZAE du Champs de Foire, en fait un secteur stratégique.

Ce secteur doit participer à la création d'une image dynamique, attractive au bénéfice d'une requalification active de l'entrée Nord de Melun comme de l'Agglomération .

Le site est aujourd'hui caractérisé par une ambiance très routière. Avec l'arrivée de la Tzen II, la RD606 et la RD 306 vont évoluer vers un boulevard urbain proposant ainsi une circulation plus apaisée ① .

A l'interface entre le Santépôle 1 et 2 et le site de l'OAP, un équipement d'hôtelier prendra place ② .

La question des stationnements et leur mutualisation sera à penser dans son ensemble : Intégration d'un équipement mutualisé et/ou une stratégie de foisonnement et d'optimisation.

Patrimoine paysager et potentiel écologique

Le site est à proximité directe du bois de Beauregard, un espace boisé classé ③. Un espace boisé non classé se prolonge à l'intérieur du site ④. Un terrain en friche vient limiter le secteur.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Programmation bâtie :

> 31 500 m² de surface de plancher + 5700 m² du SantéPôle 2

> Vocation dominante : activités liées à la santé (espace de formation, recherche, innovation)

Aménagement et composition générale

L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement pensée et conçue dans le temps en proposant un phasage cohérent avec les projets d'infrastructures et la valorisation foncière.

Les premières tranches démarreront à l'Ouest coté Hôpital.

Le site doit renforcer l'attractivité de Melun et plus largement l'agglomération à travers la réalisation d'un nouveau pôle d'emploi à vocation santé, recherche, innovation et intégrant les filières de bioressource.

Le principe général de composition urbaine repose sur une nouvelle perception du bois facilitant le respect et la connaissance de ses ressources pour en faire un vrai atout autour de la santé.

Des porosités visuelles et physiques depuis le futur boulevard urbain vers la butte boisée doivent dicter les orientations du bâti.

La question de la mobilité et les nouvelles pratiques moins carbonnées seront centrale dans la réflexion : L'arrivée du Tzen II et la réorganisation du maillage viaire doivent encourager les nouveaux modes de déplacement.

Le projet doit proposer des réponses ambitieuses en termes de qualité environnementale. Les bâtiments :

- Seront raccordés au réseau de chaleur urbain.
- S'inscriront dans la démarche Bâtiments Durables Francilien (BDF)
- S'inscriront dans la démarche de l'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS).

Cadre de vie, nature en ville

Le bois de Beauregard considéré dans ses franges comme un nouvel espace ouvert au public, devient un espace de nature accessible dans ses ramifications pour les futurs usagers. Ce nouvel espace doit être un lieu de détente et doit participer au bien vivre des Melunais tout en préservant sa fonction première : la biodiversité (A).

La topographie sera mise en avant en favorisant les points de vue depuis la forêt et en aménageant un bassin de rétention paysager en partie basse (A).

Les limites entre les espaces communs des lots bâtis et l'espace public devront s'effacer au maximum. Les lots bâtis devront proposer des espaces de nature de pleine-terre végétalisées sur plusieurs strates. Ces espaces communs liés aux îlots participeront à instaurer de la perméabilité et de la fraîcheur tout en gérant localement les eaux de pluie. Ils s'articuleront avec l'espace boisé de Beauregard.

Le bois sera préservé mais doit également pouvoir accueillir dans sa partie la moins dense des usages prolongeant l'expérience de soin comme un jardin thérapeutique, un jardin sensoriel, un parcours sportif sans créer d'empreinte urbaine incompatible avec la biodiversité.

Le traitement paysager support de maillage piétons/cycles devra permettre d'intégrer un circuit d'accès à la ferme de Montaigu (B).

Les franges paysagères le long du boulevard seront aménagées (C).

Dessertes et mobilités

Le maillage du site est organisé autour d'une rue principale centrale Est-Ouest qui relie le Santé Pôle 1, le santé pôle 2 et la RD 605 (D).

Les entrées/sorties sont à prévoir de manière limitée depuis l'avenue Marc Jacquet et le nouveau Boulevard Urbain. Il convient d'assurer prioritairement l'accès et la fluidité des parcours depuis et vers le Tzen II.

L'ensemble du site devra proposer un maillage en mode actif efficient et sécurisé notamment :

- Depuis et vers la future station Tzen II et le parking mutualisé ;
- En direction du centre-ville afin de répondre aux besoins en restauration, animations.

Stationnement

Les stationnements devront concourir à minimiser l'emprise perméabilisée, s'intégrer le plus possible dans l'emprise bâti (soit en superstructure, soit en sous-sol). Des réflexions sur l'optimisation, la mutualisation et le foisonnement seront demandées à l'échelle de l'îlot, de la tranche opérationnelle, voire de l'ensemble de l'OAP. Le nombre de stationnement devra répondre d'un travail fin de projection des besoins en intégrant les changements progressifs des pratiques mais aussi en ouvrant la programmation sur des alternatives aux voitures individuelles.

Un parking mutualisé sera idéalement aménagé :

- En entrée Ouest du site, en dehors du périmètre de l'OAP en concertation avec le Groupe Hospitalier, l'EHPAD et l'hôtelier ;
- Et/ou dans le périmètre de l'OAP au plus proche de la future centrale de mobilité à créer en concertation avec les personnes publiques compétentes.

Forme urbaine et aspect des constructions

Le long du futur boulevard urbain, une attention particulière sera demandée sur la composition des façades.

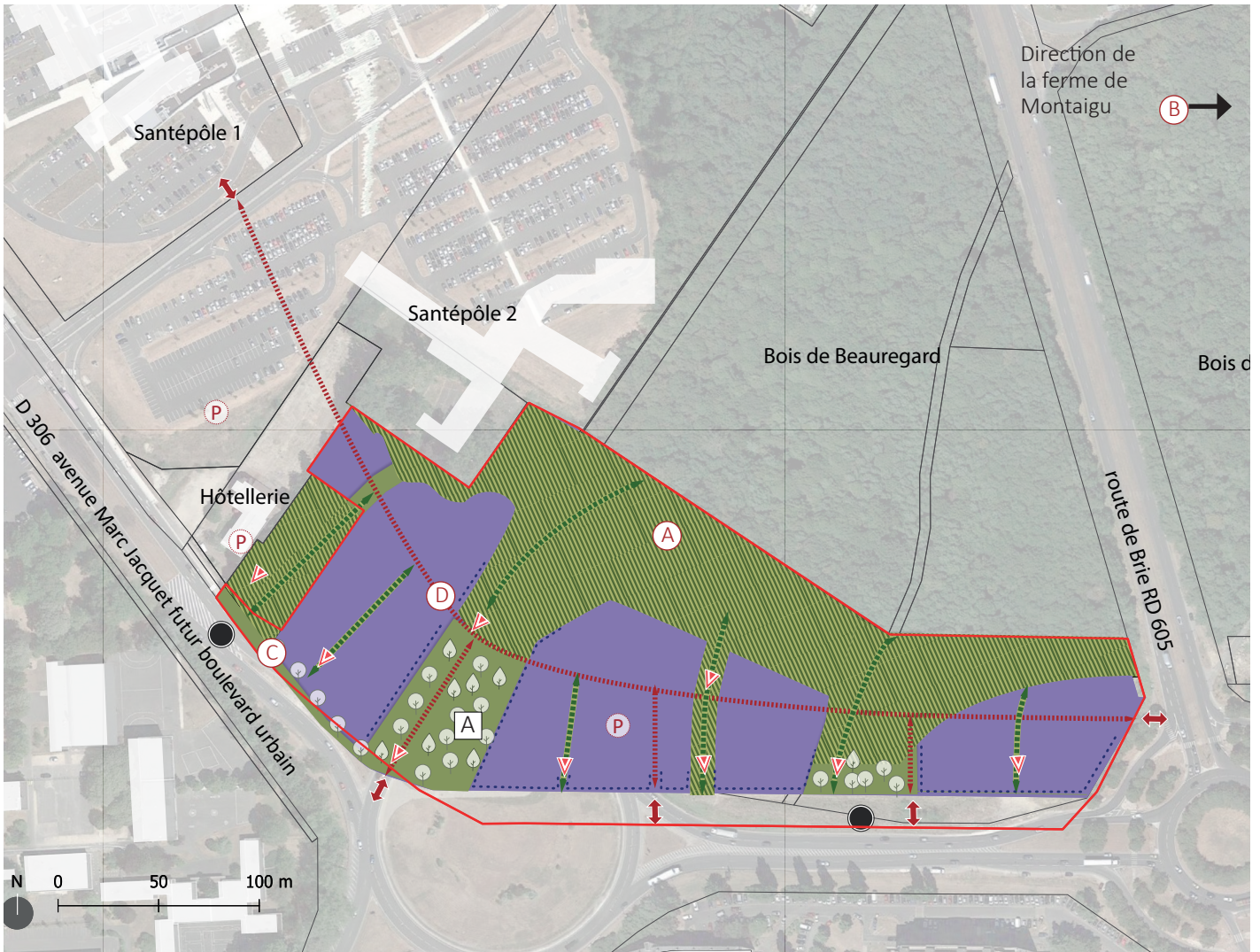
L'orientation des bâtiments et leur volumétrie devront être étudiées afin de :

- Générer une façade aérée, séquencée et structurante dégageant des perspectives sur les espaces de nature coté bois ;
- Permettre d'optimiser l'implantation des panneaux photovoltaïques (orientation Sud) ;
- Permettre la récupération et la réutilisation des eaux de pluie en toiture.





Les bâtiments auront une hauteur en R+4 maximum et devront s'inscrire dans la pente naturelle du terrain.

Le site sera composé de bâtiments mixtes et mutables pouvant intégrer différents types d'activités dans un même bâtiment. La réversibilité des espaces et des bâtiments doit être au cœur de la conception architecturale et urbaine.








Les derniers lots à l'Est à proximité de la route de Brie proposeront une programmation mixte compatible avec les destinations admises dans le zonage.










VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Dominante habitat de faible à moyenne densité (habitat individuel et intermédiaire)
-  Dominante habitat de moyenne à forte densité (habitat intermédiaire et collectif)
-  Dominante équipements publics
-  Dominante services/commerces

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCÈS ET À LA DESSERTE

-  Voie existante requalifiée ou aménagée à court/long termes
-  Voie à créer (position indicative)
-  Accès tous modes à créer double sens ou sens unique (position indicative)
-  Secteur de stationnement avec places dédiées pour le covoiturage et/ou autopartage... (position indicative)
-  Liaisons pour les modes actifs à créer (position indicative)
-  Emplacement réservé
-  Arrêt de bus Tzen II

ORIENTATIONS ET INTÉGRATION PAYSAGÈRES

-  Élément paysager existant à préserver
-  Aménagement d'un espace végétalisé - 70 % perméable et 50 % de pleine terre
-  Plantation d'arbres de hautes tiges et d'arbustes en plusieurs strates
-  Cône de vue paysager
-  Espace public ou collectif pouvant accueillir des petites manifestations (position indicative)
-  Composition des façades urbaines soignée qui structure l'espace public . Composition traitée par un alignement des façades et/ou des clôtures basses qualitatives. Voir règlement PLU et règlement SPR
-  Élément d'intérêt patrimonial ou identitaire à conserver

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

LE SECTEUR DES MEZEREUX

Envoyé en préfecture le 05/12/2023

Reçu en préfecture le 05/12/2023

Publié le

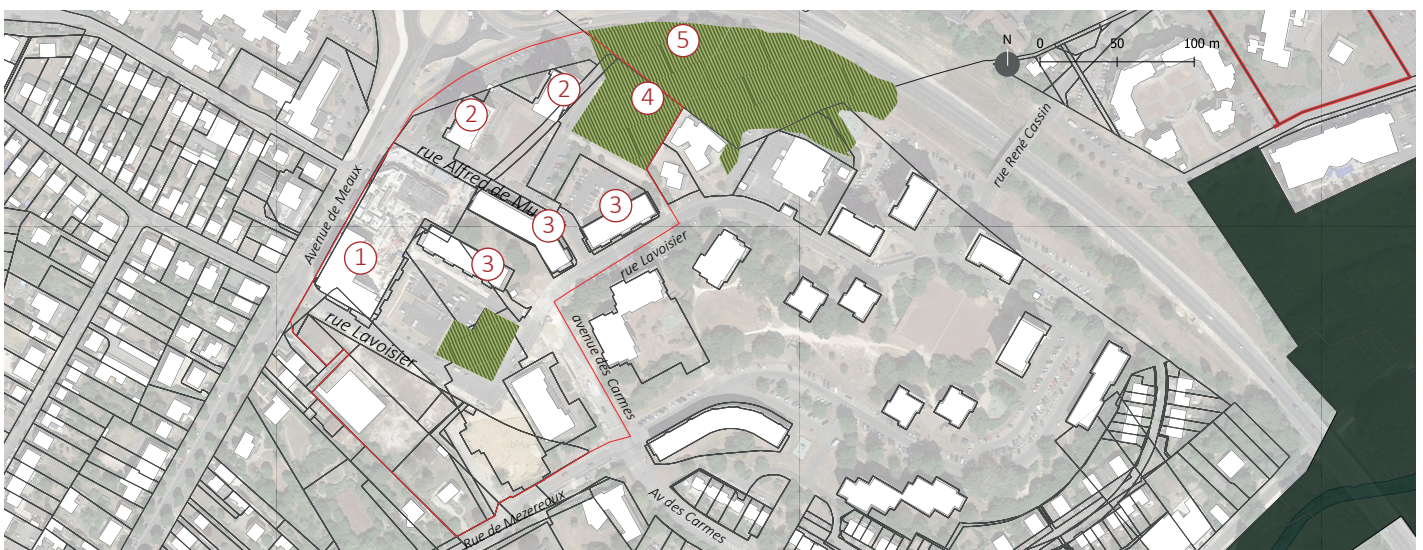
ID : 077-217702885-20231130-2023_11_6_198P2-AU



1. Le contexte urbain, naturel et paysager



Elements clés	
Surface :	5,3 ha
Zone :	Ud
Secteur patrimonial :	RAS



Situation et contexte urbain

Véritable façade depuis la D605 et l'avenue de Meaux, le site participe à la création d'une nouvelle image pour l'entrée Nord des quartiers Mézereaux.

L'arrivée d'une centralité accueillant des commerces/services le long de l'avenue de Meaux préfigure une nouvelle dynamique dans laquelle devra s'inscrire l'aménagement et la programmation de l'OAP (1).

Ce quartier, classé QPV, a fait l'objet d'une convention PNRU clôturée conduisant la démolition de 119 logements et la construction de logements en accession.

Patrimoine urbain, architectural

Le site fait l'objet d'une nouvelle phase de démolition/reconstruction partielle :

- Les deux tours en façade sur la bretelle ont été démolies (2) ;
- Les trois bâtiments type "barre" sont à questionner sur leur devenir (3).

Patrimoine paysager et potentiel écologique

Le site accueille d'importants espaces verts et de nature support de petits équipements de sports et de loisirs (jeux, city-stade...) (4).

Un merlon planté, le long de l'infrastructure routière protège le quartier des nuisances sonores (5).

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Programmation bâtie :

- > 200-300 logements
- > Activités

Aménagement et composition générale

Le projet d'ensemble fera l'objet d'un phasage dans le temps et ne dépassera pas 300 logements.

La rue Lavoisier est confortée dans sa géométrie de même que l'avenue des Carmes.

La rue Alfred de Musset peut être réinterrogée au regard des programmes immobiliers sur les lots **A** et le devenir des logements existants. Sa mutation devra se faire au profit d'une voie piétonne et cyclable apaisée.

Le projet d'ensemble devra générer des vues et des porosités physiques, visuelles et paysagères entre Mézereaux Nord (objet de l'OAP) et Mézereaux Sud (périmètre PRU) sans un souci de connecter les quartiers et les espaces de nature entre eux.

Le projet doit proposer des réponses ambitieuses et termes de qualité environnementale. Les quartiers :

- Seront raccordés au réseau de chaleur urbain.
- S'inscriront dans la démarche Bâtiments Durables Francilien (BDF)
- S'inscriront dans la démarche de l'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS).

Une programmation d'habitat inclusif pourra trouver place dans le projet.

Cadre de vie, nature en ville

Les espaces verts, support d'équipements et de mobiliers, le long des infrastructures routières, seront maintenus **A**.

La continuité de la frange végétale le long de la bretelle sera assurée par des plantations supplémentaires sur plusieurs strates permettant :

- de protéger les habitations des nuisances ;
- d'affirmer une nouvelle façade d'entrée de quartier ;
- tout en donnant une visibilité suffisante aux RDC d'activités.

Cet espace de nature et de loisirs sera connecté aux différents bosquets présents et aux futurs espaces communs végétalisés au travers d'une trame végétalisée secondaire.

Un nouveau parc, avenue des Carmes complétera le maillage des espaces publics plantés et accueillera de nouveaux usages : espaces de repos, petite scène ouverte, jeux... **B**.

Une forêt urbaine en lieu et place d'un ancien bâtiment doit prendre place en lien avec le parc **B**.

Les arbres mûres et en bonne santé devront être conservés au maximum.

Les eaux de pluies seront gérées à la parcelle.

Dessertes et mobilités

Le schéma de circulation sera hiérarchisé et clarifié :

- La rue Lavoisier et la rue Alfred de Musset, voiries inter-quartiers principales seront apaisées et plantées **C**.
- Des voies secondaires desservant les parkings des résidences seront simplifiées et intégrées dans un projet de résidentialisation.

En termes de maillage actif, le site s'organisera autour :

- D'un mail vert Est-Ouest desservant les différentes résidences et les équipements **D**.
- De plusieurs transversales Nord-Sud ouvrant les perspectives sur les espaces de nature et connectant les différents quartiers entre eux .

Stationnements

Les stationnements sous emprise bâtie seront privilégiés :

- 80 % des stationnements seront en sous-terrain sur les secteurs denses composés de logements collectifs.
- Le parking semi-enterré sera étudié pour les logements semi-collectifs et les logements individuels accolés.

L'ensemble des stationnements aériens devra être planté. 50 % minimum des stationnements auront un revêtement perméable.

Forme urbaine et aspect des constructions

Secteur **A** : 14 000 m² // 100-150 logements

≈ 90 logts/ha

Ce secteur proposera une programmation mixte à dominante habitat. Des locaux d'activités et associatifs pourront trouver place en RDC des bâtiments.

Sur l'avenue de Meaux, les constructions **(E)** :

- Proposeront un gabarit de R+4+attique ou R+4+Comble maximum en plot prioritairement ;
- Participeront à la requalification d'une façade urbaine et paysagère proposant une cohérence avec le bâtiment mixte à l'Ouest intégrant les commerces **(E)**;
- Pourront accueillir des activités de service (maison des associations par exemple).

A l'approche du cœur de quartier **(F)** :

- Les hauteurs des constructions descendront en R+2/R+1 rue Lavoisier ;
- Ces constructions, protégées des nuisances, seront dédiées à du petit collectif, semi collectif et/ou de l'habitat intermédiaire et, si possible, de l'habitat individuel accolé.

Secteur **B** : 3 700 m² // 20-30 logements

≈ 70 logts/ha

Ce secteur situé au Sud du quartier se composera :

- D'une majorité de grande typologie (habitat individuel groupé, habitat intermédiaire).
- D'un parc paysager aménagé

Secteur **C** : 4 700 m² // 50-60 logements





≈ 115 logts/ha

Ce secteur bordé par la rue Lavoisier et l'Avenue de Meaux veillera à assurer une continuité architecturale existante sur l'Avenue. Il se composera de :








- 2/3 d'habitat collectif. Les constructions auront un gabarit de R+3+ attique maximum ;
- 1/3 d'habitat intermédiaire, semi-collectif ou individuel accolé. Les constructions auront un gabarit de R+2 maximum ;
- L'habitat inclusif sera étudié prioritairement sur ce secteur.










VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

-  Dominante habitat de faible à moyenne densité (habitat individuel et intermédiaire)
-  Dominante habitat de moyenne à forte densité (habitat intermédiaire et collectif)
-  Dominante équipements publics
-  Dominante services/commerces

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCÈS ET À LA DESSERTE

-  Voie existante requalifiée ou aménagée à court/long termes
-  Voie à créer (position indicative)
-  Accès tous modes à créer double sens ou sens unique (position indicative)
-  Secteur de stationnement avec places dédiées pour le covoiturage et/ou autopartage... (position indicative)
-  Liaisons pour les modes actifs à créer (position indicative)
-  Emplacement réservé
-  Arrêt de bus Tzen II

ORIENTATIONS ET INTÉGRATION PAYSAGÈRES

-  Élément paysager existant à préserver
-  Aménagement d'un espace végétalisé - 70 % perméable et 50 % de pleine terre
-  Plantation d'arbres de hautes tiges et d'arbustes en plusieurs strates
-  Cône de vue paysager
-  Espace public ou collectif pouvant accueillir des petites manifestations (position indicative)
-  Composition des façades urbaines soignée qui structure l'espace public. Composition traitée par un alignement des façades et/ou des clôtures basses qualitatives. Voir règlement PLU et règlement SPR
-  Élément d'intérêt patrimonial ou identitaire à conserver

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

ECHEANCIER PREVISIONNEL

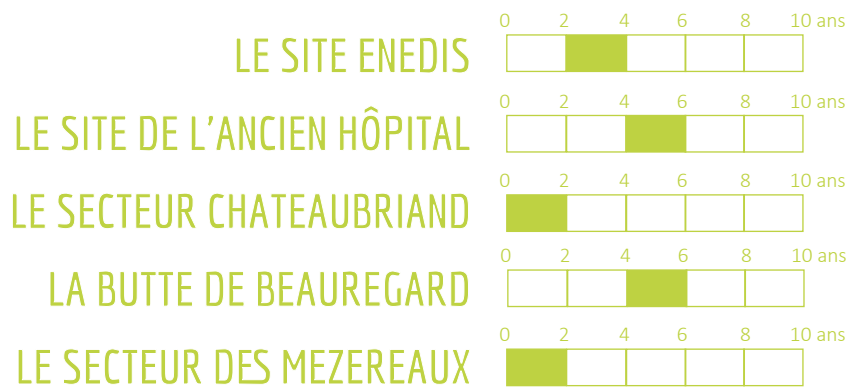
Envoyé en préfecture le 05/12/2023
Reçu en préfecture le 05/12/2023
Publié le
ID : 077-217702885-20231130-2023_11_6_198P2-AU



L'échéancier prévisionnel à l'urbanisation

Le développement d'un territoire n'est pas continu et suit un procédé qui se veut progressif. Conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, l'échéancier prévisionnel à l'urbanisation est une garantie de l'anticipation de ce développement. Pour chaque site faisant l'objet d'une OAP, l'échéancier est le suivant :

36



Pour les secteurs de projet soumis à un phasage, il est recommandé que l'aménagement débute prioritairement en continuité de la zone déjà bâtie.

La Ville, bien que parfois à l'initiative des développements résidentiels et économiques, n'est pas la seule partie prenante. Les projets sont soumis à divers aléas entre les premières réflexions et leur mise en chantier qui peuvent influencer la faisabilité de cet échéancier prévisionnel. Ainsi, ce dernier peut être adapté et décalé aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) ou aux éventuelles difficultés de montage, ainsi que pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.