



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- ADAPTATION N°4 -

Rapport Initial du 23 février 2019
Rapport Corrigé du 1^{er} juillet 2019

Pour précision:

Le présent dossier tient compte des retours et des observations des Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes :

- Direction du Réseau de Transport d'Electricité (Rte) en date du 09 avril 2019 ;
- Direction des Exploitations de GRT GAZ en date du 21 mars 2019 ;
- Direction Départementale des Territoires de la Préfecture de Seine et Marne (DDT 77) suite à son avis du 10 mai 2019 ;
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE) en date du 13 mai 2019 ;

Le dossier tient également compte des décisions de l'Autorité Environnementale (AE) :

- une 1^{ère} décision en date du 27 février 2019 ;
- Une nouvelle décision en date du 6 juin 2019 visant à se substituer à la précédente.

La partie 3 du rapport de présentation intègre la procédure établie avec l'AE suite à la saisine du 23 février 2019.

Les remarques des PPA ci-avant consignées ont justifié d'une évolution rédactionnelle du présent rapport.

GLOSSAIRE

Références des acronymes utilisés ajoutées afin de tenir compte des observations de l'avis remis par la DDT de la Préfecture de Seine et Marne en date du 10 mai 2019.

AFTRP : Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne devenue Grand Paris Aménagement
CCH : code de la construction et de l'habitation
CCVS : Communauté d'Agglomération Melun – Val de Seine
CM : Conseil Municipal
GRT GAZ : Groupement Réseau Transport Gaz
DDT 77 : Direction Départementale des Territoires de la Préfecture de Seine et Marne
DRIEE : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie
EBC : Espace Boisé Classé
Loi ALUR : Loi d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PAZ : Plan d'Aménagement de Zone
PDU : Plan de Déplacement
PDUIF : Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France
PLH : Plan Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PPA : Personnes Publiques Associées
RLP : Règlement Local de Publicité
Rte : Réseau de Transport d'Electricité
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie
SDRIF : Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France
ZA : Zone Agricole
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée
ZN : Zone Naturelle

SOMMAIRE

Cadrage Générale	p.4
Préambule	p.6
1. Cadre réglementaire	p.7
1.1 Le choix de la procédure	p.7
1.2 Les grandes étapes de la procédure	p.8
2. Présentation des Modifications	p.9
2.1 Les zones UC, UD et UE du PLU et les sous-secteurs UCf, UDd et UEe	p.9
2.2 Les dispositions à modifier	p.11
▪ Articles 6, 11,12 du sous-secteur UCf	
▪ Articles 6, 10, 11, et 12 du sous-secteur UDd	
▪ Articles 6,10, 11, et 12 du sous-secteur UEe	
2.3 Bilan des motifs : nouvelles dispositions des zones UCf, UDd et UEe	p.22
2.4 Faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme : réforme 2014	p.23
2.5 Ajustement rédactionnel et correction d’erreur matérielle	p.27
2.5.1 Actualisation des codifications	
2.5.2 Dispositions Générales du Règlement du PLU de Melun	
2.5.3 Règlement de la Zone N	
2.5.2 Mise en cohérence du lexique	
3. Evaluation Environnementale	p.30
4. Pièces modifiées	p.31
Bilan	p.32
Annexes	p.33

Cadrage Général

Le présent rapport a pour finalité d'explicitier le projet de modification de droit commun dénommé « modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) » afin de faciliter le repérage des adaptations successives du document d'urbanisme réglementaire de la Ville de Melun.

En effet, le PLU de Melun en vigueur a donné lieu aux évolutions suivantes depuis son adoption par délibération du Conseil Municipal en date du 05 septembre 2013 :

- Une procédure de modification simplifiée dite « modification n°1 » en date du 16 octobre 2014 rendue exécutoire en date du 1^{er} octobre 2018 ;
- Une procédure de modification simplifiée dite « modification n°2 » prescrite en date du 07 décembre 2017 et abrogée en date du 21 juin 2018 ;
- Une procédure de modification simplifiée dite « modification n°3 » approuvée en date du 27 septembre 2018 ;
- Une procédure de mise à jour arrêtée en date du 19 décembre 2018.

Le présent projet de modification se justifie au regard de la nécessité de faire évoluer l'outil réglementaire pour :

- Ajuster certaines de ses dispositions relatives aux stratégies de développement urbain inscrites au Plan de Développement Durable (PADD) ainsi qu'aux ambitions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 : « Rééquilibrage du territoire » ;
- Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme au regard des réformes législatives et tout particulièrement à la loi ALUR (loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) concernant les notions de superficie minimale de terrain constructible et de coefficient d'occupation des sols ;
- Corriger des erreurs matérielles soulevées lors des échanges avec les Personnes Publiques Associées (PPA) à l'occasion de procédures antérieures ;
- Intégrer les mesures émises par les PPA du 23 février 2019 et compatibles avec le champ d'application de la modification de droit commun tel qu'instituée par le code de l'urbanisme.

Quelques rappels utiles :

Le rapport de présentation du projet de modification du PLU de Melun sert de guide à la consultation du dossier qui sera soumis à enquête publique.

Le PLU est un document accessible et opposable à tous. Il est élaboré conformément aux dispositions des articles L151-1 à L151-3 du code de l'urbanisme. Il couvre l'ensemble du territoire communal, y compris les secteurs inclus dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) existantes dont les Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) sont intégrés au règlement du PLU.

En application des articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme, le PLU de Melun et ses évolutions successives doivent rendre compte d'une compatibilité avec les documents énumérés à l'article L131-4 du code de l'urbanisme, à savoir :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF).
- Le Plan Local de l'Habitat Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Melun – Val de Seine (PLHi).
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF).
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE).

Il est de la responsabilité commune des services en charge desdits documents de faire savoir aux collectivités les mesures adoptées nécessitant des amendements à leur document d'urbanisme local réglementaire.

Parallèlement, la présente procédure de modification de droit commun dite « modification n°4 du PLU » veille au respect des servitudes d'utilité publique. Elle prend en considération, et aux besoins, les prescriptions émises à cet effet par les PPA interrogées dans le temps de la concertation conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

Préambule

Le projet de modification de droit commun dit « modification n°4 » du PLU, ci-après exposé, intéresse précisément les zones urbanisées de la commune de Melun définies conformément à l'article R151-8 du code de l'urbanisme :

- Les sous-secteurs UCf, UDd et UEe du PLU qui couvrent une partie de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Plaine de Montaigny, également objet d'un traité de concession pour assurer la réalisation de l'opération Eco-Quartier « Woodi ». Le Plan d'Aménagement de Zone s'y afférant a été réintroduit lors de la procédure de révision du PLU de 2013. Il s'agit en particulier d'ajuster :
 - Les articles 5, 6, 11,12 et 14 de la zone UC, et tout particulièrement les dispositions du sous-secteur UCf ;
 - Les articles 5, 6, 10, 11,12 et 14 de la zone UD, et tout particulièrement les dispositions du sous-secteur UDd ;
 - Les articles 5, 6, 10, 11,12 et 14 de la zone UE, et tout particulièrement les dispositions du sous-secteur UEe ;
- La partie « disposition générale » en préambule du règlement afin de réintroduire les prescriptions des concessionnaires consultés en qualité de PPA.
- Le document dit « règlement » du PLU à savoir les articles 5 et 14 de la totalité des zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UY, UZ, AU, N.
- Les termes utilisés pour localiser la situation de la zone Nd du PLU.
- Le lexique, dont la définition de Coefficient d'Occupation des Sols en page 149 du règlement du PLU.
- Certaines annexes cartographiques du PLU en lien avec l'avis de la Direction du Réseau des Transports Electriques (cartographies numérotées 6.1.1 et 6.2.4.1 relatives aux servitudes d'utilité publique).

Le rapport de présentation s'applique à motiver et à expliciter chacun des points ci-dessus listés.

Il s'agit de mesurer les impacts et les améliorations que visent la réécriture de certains articles sans que cette initiative ne viennent redéfinir les orientations de développement urbain et de préservation de la consommation d'espaces naturels et/ou protégés.

1. Cadre réglementaire

1.1 Le choix de la procédure

Après examen des conditions posées aux articles L153-31 et L153 -36 la Ville de Melun a retenu la procédure de modification de droit commun.

L'article L153-31 du code de l'urbanisme précise le champ d'application de la procédure de révision d'un PLU.

Cette dernière s'applique dans le cas où les enjeux ont pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (ZA) ou une zone naturelle (ZN) et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Aussi, et étant entendu les termes des articles L153-36 et L153-41 du code de l'urbanisme, il appartient à la commune, à l'initiative du Maire, de suivre les modalités afférentes à la démarche de modification de droit commun.

Le projet de modification du PLU de Melun génère des ajustements au niveau du règlement et de ses annexes sans pour autant impacter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les conditions du champ d'application de la modification de droit commun sont respectées.

En effet, le projet de modification du PLU, ci-après exposé, ne modifie en rien les orientations du PADD, les limites des zones agricoles, des zones naturelles ou des espaces boisés classés. Elle ne remet pas en question l'équilibre entre les surfaces urbanisées, artificialisées et les surfaces naturelles.

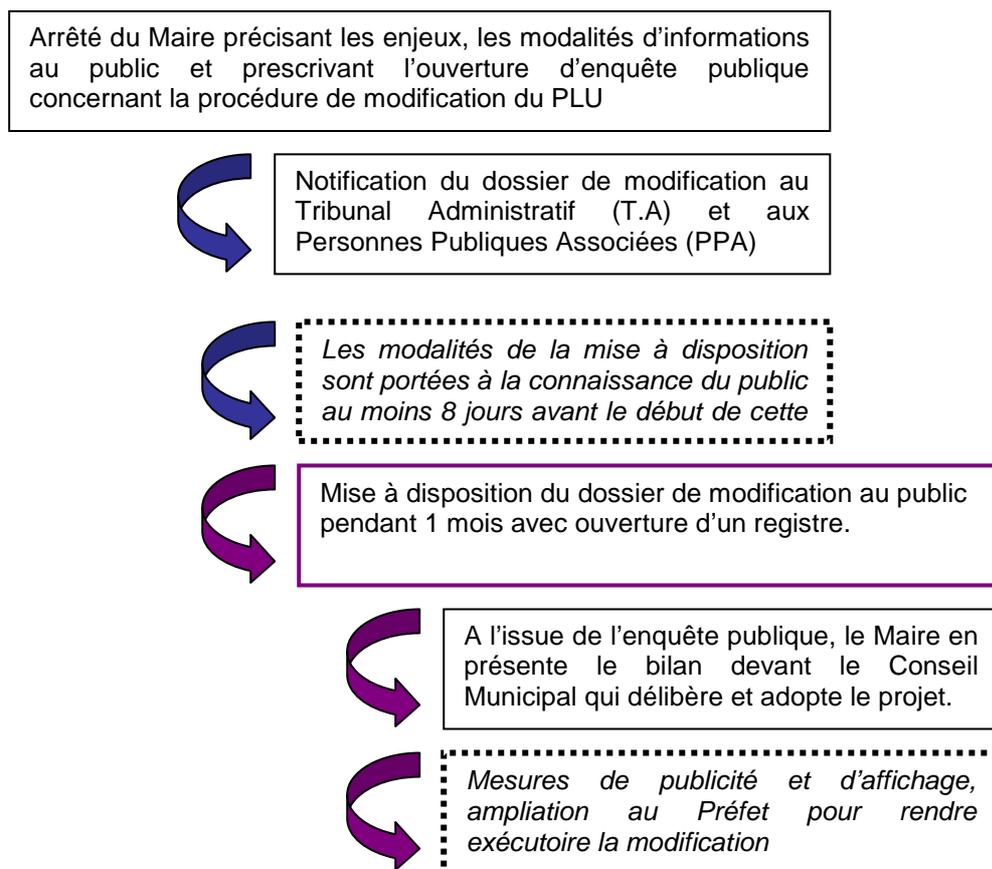
Les modifications envisagées n'entraînent pas de consommation d'espaces naturels supplémentaires ou encore une majoration des risques de nuisance sur la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Enfin, ladite procédure est engagée conformément à l'article L153-39 du code l'urbanisme s'agissant de l'observation d'une concertation préalable avec l'aménageur de la ZAC de la Plaine de Montaignu. Les effets de la modification souhaitée sur le périmètre foncier en cours d'aménagement sont pleinement connus.

1.2 Les grandes étapes de la procédure

La procédure de modification de droit commun a donc été engagée en respectant les modalités de l'article L153-37 du code de l'urbanisme **à travers la délibération du Conseil Municipal n°2018.09.34.172 du 27 septembre 2018.**

Ladite délibération prescrivant le lancement de la procédure précise les objectifs poursuivis tels que mentionnés à la page 3 du rapport de présentation, en sus des modalités relatives à la concertation comme le stipule l'article L103-3 du code de l'urbanisme. Le déroulement de la procédure est le suivant :



Afin de tenir compte des observations émises par les PPA avant le lancement de l'enquête publique, et comme l'autorise le cadre des articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants du code de l'environnement), le rapport de présentation a été amendé des correctifs utiles. Les ajustements ainsi réalisés sont clairement identifiés (en bleu dans le corps du texte).

A l'issue de l'enquête publique, le Maire présentera le bilan de la procédure au regard du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur devant le Conseil Municipal.

La délibération arrêtant ainsi les modifications prendra en compte les avis émis par les personnes publiques associées ainsi que les observations du public en supplément des correctifs d'ores et déjà insérés dans le rapport de juillet 2019.

2. Présentation des Modifications

Afin de faciliter la compréhension des modifications effectuées, ces dernières sont regroupées dans un tableau comparatif associé à un code couleur au sein du rapport de présentation et de l'ensemble des pièces du PLU impactées par la modification.

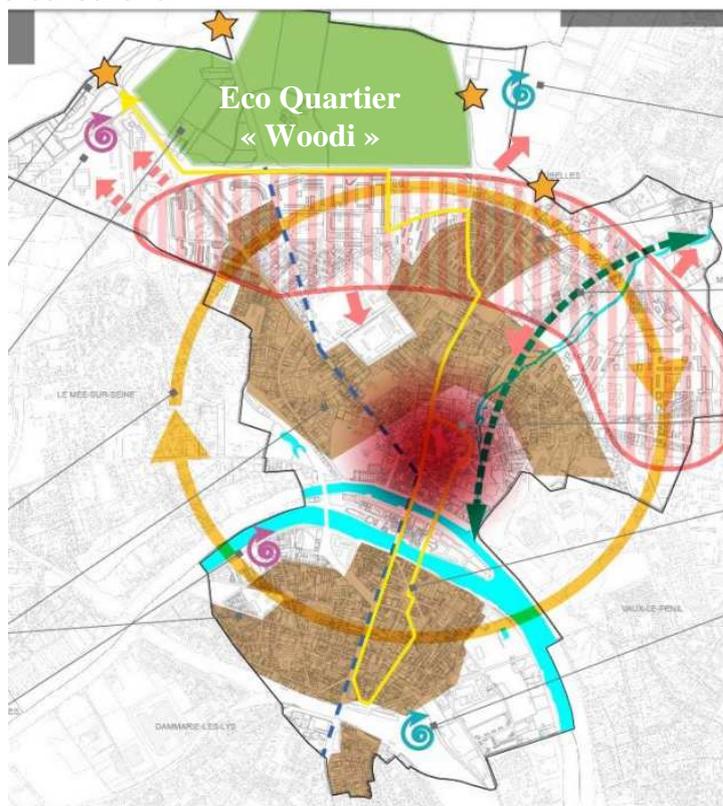
Pour illustration : ~~Rouge barré~~ : éléments supprimés
Rouge : éléments ajoutés

A l'issue de la procédure seront uniquement conservés les éléments de correction pour éviter les confusions dans la lecture du document réglementaire.

2.1 Les zones UC, UD et UE du PLU et les sous-secteurs UCf, UDd et UEe

Localisation

Les sous-secteurs UCf, UDd et UEe couvrent la zone d'aménagement de l'Eco-Quartier « Woodi » inscrit dans le périmètre de la ZAC de la Plaine de Montaigu. Ce périmètre est délimité par des axes départementaux structurants mais aussi par des espaces naturels et des espaces boisés classés. Ces espaces paysagers sont intégralement conservés et les obligations de préservation restent inchangées par les objectifs d'évolution du PLU soumis à la consultation.



Favoriser l'urbanisation maîtrisée et faire émerger une centralité contemporaine mais aussi assurer la transition avec le milieu rural

- Extrait du PADD du PLU du 05 sept 2013

Les sous-secteurs identifiés répondent aux spécificités suivantes :

Secteur UEe :

- Secteur le plus dense avec un aménagement du front bâti prévu sur la RD605.
- Constitue l'accroche urbaine du projet.
- Secteur mixte d'habitat avec du collectifs, des activités, des services et des équipements.

Secteur UDd :

- Secteur avec une mixité d'usages mais à dominante résidentielle.
- Accueil d'une crèche et d'une école.

Secteur UCf :

- Situé entre la Forêt promenade et le barreau de liaison RD605.
- Destiné à recevoir de l'habitat pavillonnaire sous forme de maisons individuelles ou petits collectifs.

Extrait du plan de zonage du PLU du 05 sept 2013.



Afin de mieux cerner les incidences de la proposition de l'adaptation n°4 du PLU sur les sous secteurs UCf, UDd et UEe qui structurent le périmètre de l'éco-quartier « Woodi », un portrait a été dressé ci-après.

Les réflexions sur cette frange nord de Melun ont été amorcées en 1998 avec l'AFTRP. La création de la ZAC a été enclenchée le 30 juin 2011 par délibération du CM et approuvée le 8 juillet 2011.

L'éco-quartier a été identifié au PADD du PLU comme un projet phare, devant contribuer à l'accroissement et à la diversification de l'offre de logements en adéquation avec le PLHi.

Il doit donc satisfaire à la réalisation de plus de 2 500 logements dont à minima 150 logements locatifs sociaux.

L'éco-quartier a été repéré comme le levier majeur du rééquilibrage spatial et typologique du parc de logement.

L'habitat conçu sur cet espace répond à des préoccupations de préservation des

ressources énergétiques et à l'optimisation d'un cadre de vie verdoyant.

Sa conception veille :

- o Au développement de la biodiversité et la gestion responsable des eaux pluviales.
- o A la recherche d'une production énergétique plus proche de la nature (géothermie, photovoltaïque, biomasse, ...)
- o A l'implantation d'une urbanisation respectant les contraintes foncières, techniques et écologiques et les servitudes d'utilité publique.
- o La création d'un espace mixte : mêlant habitat collectif et individuel, équipements publics, espaces verts, bois, transports.

En page 24 du PADD résumant les grandes orientations stratégiques de développement, il est indiqué : « *Un grand axe du projet de ville se traduit par l'urbanisation maîtrisée de la Plaine Montaigu en lien avec la mutation urbaine et sociale des Hauts de Melun* ».



2.2 Les dispositions à modifier

- **Articles 6, 11,12 du sous-secteur UCf ;**

Pour rappel :

« *La zone UCf concerne des terrains situés au Nord de la Plaine de Montaigu, entre le futur parc actif et la déviation de la RD605. Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat (sans exclure des activités liées à l'urbanisation maîtrisée d'une zone d'habitat), sous forme de maisons individuelles (pavillonnaire résidentiel, bois habité, maisons en bande), d'habitat individuel dense et de petits collectifs* ».

Les modifications souhaitées :

Le projet de modification de droit commun, adaptation n°4 du PLU en vigueur, intéresse les questions de hauteurs, de conceptions architecturale et de stationnement.

- **Les conditions d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques – article 6 (p 50 du PLU)**

Afin de mieux prendre en compte les matériaux et l'écriture architecturale contemporaine qui donne le caractère au site de l'Eco-Quartier, il convient de questionner la mise en cohérence sans restriction supplémentaire du PLU avec les dispositions du règlement de voirie révisé le 09 juillet 2015. L'objectif majeur est de permettre la mise en valeur des façades et de favoriser la diversité des formes de bâti.

Les empiètements sur le domaine de la voirie concernent potentiellement des éléments qui ne sont pas soumis au même régime. Les seuils de débords varient selon la nature de la saillie : soubassements, colonnes, revêtements isolant, corniches, auvents, corniches...etc.

Il a donc été adopté une écriture simplifiée se rapportant au document de référence. L'extrait du règlement de voirie de la commune de Melun (précisément les pages 8 et 9) sera proposé en annexe du PLU pour servir au mieux l'information au public dans le cadre de la constitution des demandes d'autorisations d'urbanisme. *Il s'agit également de répondre à la remarque de la DDT de la Préfecture de Seine et Marne dans son avis du 10 mai 2019.*

PLU en vigueur et dispositions actuelles opposables	Projet de modification
<p>« 6.1. Principe général d'implantation [...] En secteur UCf, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies, soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits ».</p>	<p>« 6.1. Principe général d'implantation [...] En secteur UCf, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies, soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits autorisés dans la limite des empiètements sur le domaine de la voirie fixée au titre I – Chapitre I – Article 6 (pages 8 et 9) du règlement de voirie de la commune de Melun annexé au PLU».</p>

- L'acceptation sous conditions de formes architecturales plus modernes – articles 11.5 « toitures » (p.56 du PLU).

Sans s'affranchir du préambule qui conditionne tout parti architectural adopté pour en autoriser la construction à travers l'adoption de l'article 11.1 du PLU « *aspect général* », il est proposé en dehors du tissu urbain historiquement constitué :

- d'ouvrir à des formes architecturales innovantes,
- de donner plus de place à une écriture contemporaine exigeante en matière de performances énergétiques.

Pour rappel ledit article 11.1 dispose :

« L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

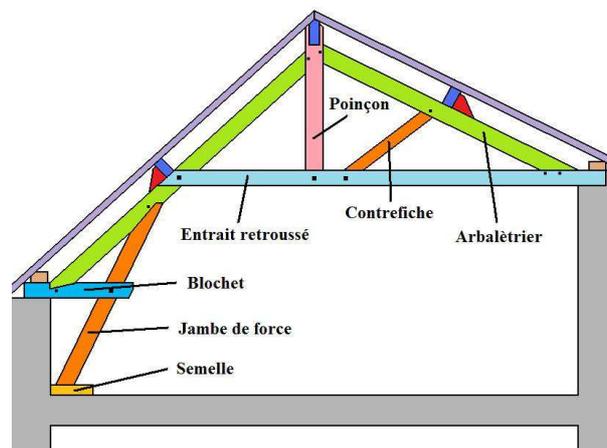
- *une adaptation soigneusement traitée*
- *leurs dimensions et la composition de leurs volumes*
- *l'aspect et la mise en œuvre des matériaux*
- *le rythme et la proportion des ouvertures*
- *l'harmonie des couleurs. »*

PLU en vigueur et dispositions actuelles opposables	Projet de modification
<p>11.5. Toitures</p> <p>Les dispositions des articles 11.5.1 et 11.5.2 pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et dûment justifiée.</p> <p>11.5.1. Dispositions générales Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques dont la pente sera comprise entre 30° et 45°.</p>	<p>11.5. Toitures</p> <p>Les dispositions des articles 11.5.1 et 11.5.2 pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et dûment justifiée.</p> <p>11.5.1. Dispositions générales Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques dont la pente sera comprise entre 30° et 45°</p> <p>En zone UCf (Plaine de Montaigu) : des projets adoptant des pentes asymétriques en toiture pourront être ponctuellement admis, sous réserves que les propositions architecturales intégrant ces toitures permettent objectivement de remplir des objectifs de performances énergétiques en plus de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces projets seront soumis à la validation d'un architecte conseil pour garantir de la bonne intégration de ces derniers.</p>

Une toiture est constituée de plusieurs éléments formant des couches successives : la charpente, les éléments d'isolation, l'écran de sous-toiture, la ventilation et le vide sous toit, la couverture, l'évacuation d'eau et les ouvertures.

Chaque forme a des avantages précis à exploiter en fonction :

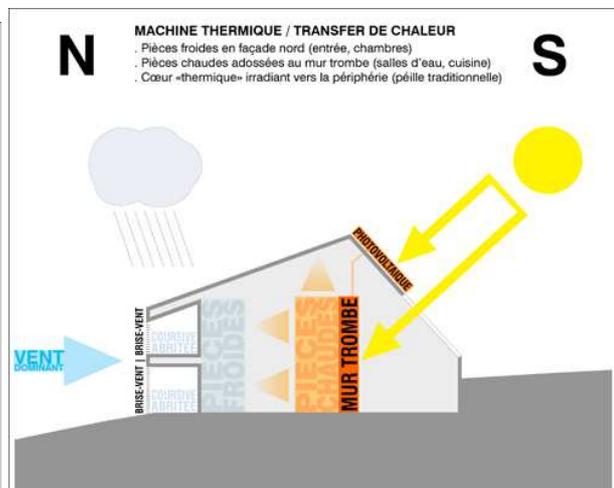
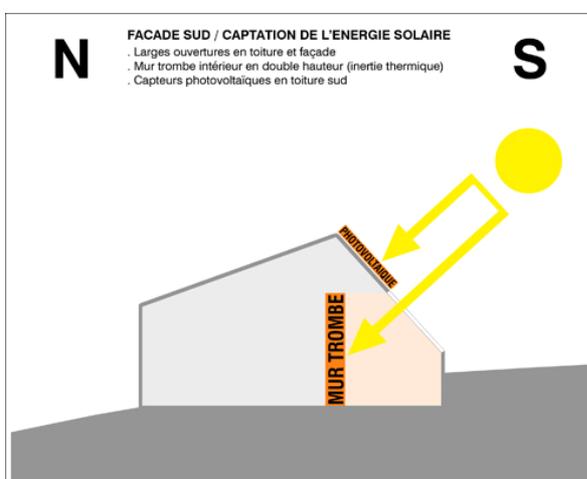
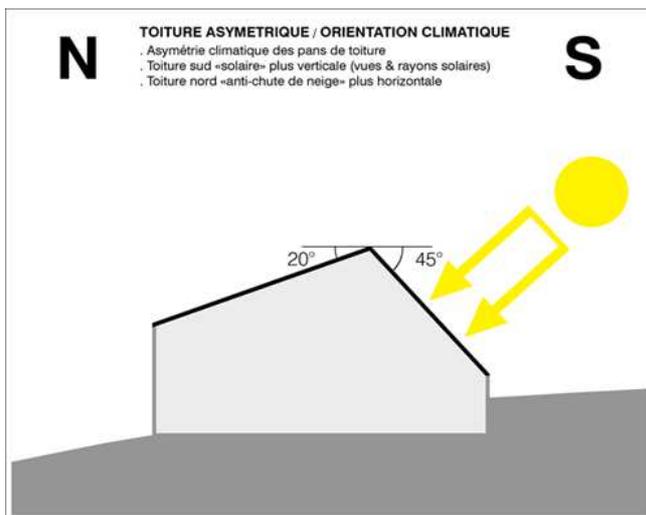
- Des conditions climatiques ;
- Des critères architecturaux.



Les atouts particuliers des toitures asymétriques relèvent des performances énergétiques qu'elles permettent de mettre en avant. Les illustrations qui suivent donnent des exemples de réalisations qui pourraient voir le jour sur le périmètre de l'éco-quartier dans le cadre de l'approbation du présent projet de modification.



« Une toiture asymétrique valorisant le pan le plus long côté de préférence au sud, optimise la surface de panneau solaire exploitable et donc la production sur l'opération conformément à l'objectif du dossier de réalisation de la ZAC. Les toitures asymétriques sont donc autorisées dès lors qu'elles permettent d'améliorer le potentiel d'énergie renouvelable du quartier ».



Il est proposé d'ajouter à la page 153 du lexique du PLU un schéma permettant d'imager avec plus d'aisance les seuils admis à propos des hauteurs. L'intégration de toitures à pentes asymétriques se fera uniquement si les conditions favorisent leurs implantations. La validation préalable de l'architecte conseil sera systématiquement exigée.

Schéma actuel

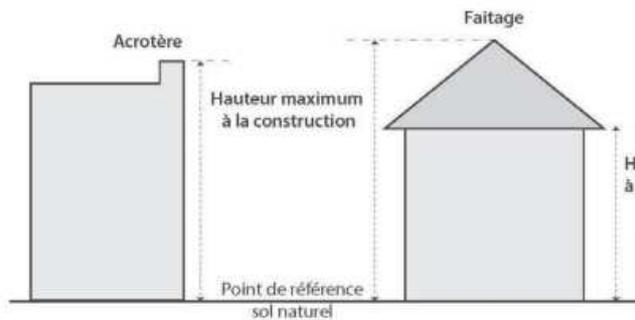
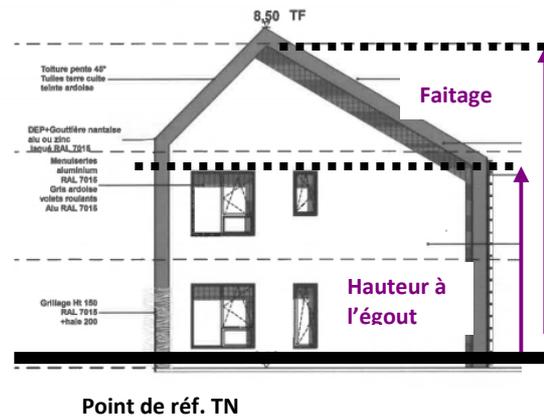


Schéma ajouté



- Les stationnements – article 12 (p.59 du PLU).

L'article R123-9 du code de l'urbanisme issu du décret n° 2012-290 du 29 février 2012, disposait « le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ».

Cette formulation a été abrogée et remplacée par les dispositions de l'article R151-44 du code de l'urbanisme.

La nouvelle législation tend à assouplir la logique antérieure de droit commun qui fixait un nombre de places à produire au profit d'une notion de proportionnalité des aires de stationnement. Ainsi, il n'est plus uniquement tenu compte de la surface de plancher développée par un programme et de sa destination. D'autres critères sont appréhendés à travers la réforme comme la qualité de la desserte, l'attrait d'un site et les besoins propres à un projet.

Pour rappel, le PLU a été instauré en 2013 conformément à l'ancien article L111-6-1 du code de l'urbanisme rédigé de la sorte : « nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexe d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale [...] ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce. ».

Cette précision est utile pour expliciter le contexte dans lequel le PLU de 2013 a fixé les seuils des articles 12 pour l'ensemble des zones.

Les caractéristiques particulières de l'Eco-quartier permettent de substituer aux exigences du PLU initialement posées les mesures préconisées par le PDUIF.

Par ailleurs, l'observation faite de la DDT de la Préfecture de Seine et Marne le 10 mai 2019 fait mention d'un nouveau seuil concernant la destination de bureaux.

La conception d'un nouveau quartier assure en amont la conception d'espaces permettant de promouvoir les nouvelles pratiques de déplacements soucieuses des équilibres écologiques. La cohabitation des usages doux et par ricochet le décongestionnement des voiries en stationnement sont alors schématisés à une échelle pertinente.

La mixité fonctionnelle, les phénomènes d'occupations pendulaires, les nouveaux modes de consommation favorisent des économies de déplacements. Ces réalités concourent à repenser les aires de stationnement véhicules tels que le préfigurent les termes employés par le nouvel article R151-45-2° du code de l'urbanisme.

La mise en compatibilité de l'ensemble du PLU nécessite de réfléchir aux équilibres et aux besoins générés par les différentes destinations tout en questionnant la place faite pour favoriser les autres schémas de déplacements (vélos, piétons, covoiturage) et les espaces qui y sont dédiés (circulations et points de stationnement).

C'est dans cette logique que la remarque faite le 10 mai 2019 se traduira plus tardivement et selon un calendrier plus adapté.

PLU en vigueur et dispositions actuelles opposables	Projet de modification
<p>12.2.2. Pour les constructions à usage de commerce, bureaux ou artisanat : Il est exigé une place par tranche de 50m² de surface de plancher de construction.</p> <p>12.2.3. Pour les travaux et extensions sur les constructions existantes</p> <p>12.2.4. Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)</p>	<p>12.2.2. Pour les constructions à usage de commerce ou artisanat : Il est exigé une place par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.</p> <p>12.2.3. Pour les constructions à usage de bureaux : Il est exigé une place par tranche de 55 m² de surface de plancher de construction.</p> <p>12.2.4. Pour les travaux et extensions sur les constructions existantes</p> <p>12.2.5. Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)</p>

L'éco-quartier, de part la composition de sa trame viaire, la place laissée aux transports doux, et compte tenu de son plan de déplacement interne raccrochant aisément les points de dessertes des transports en commun et/ou les grands axes, se veut un espace propice aux mobilités alternatives que sont les deux roues, la marche.

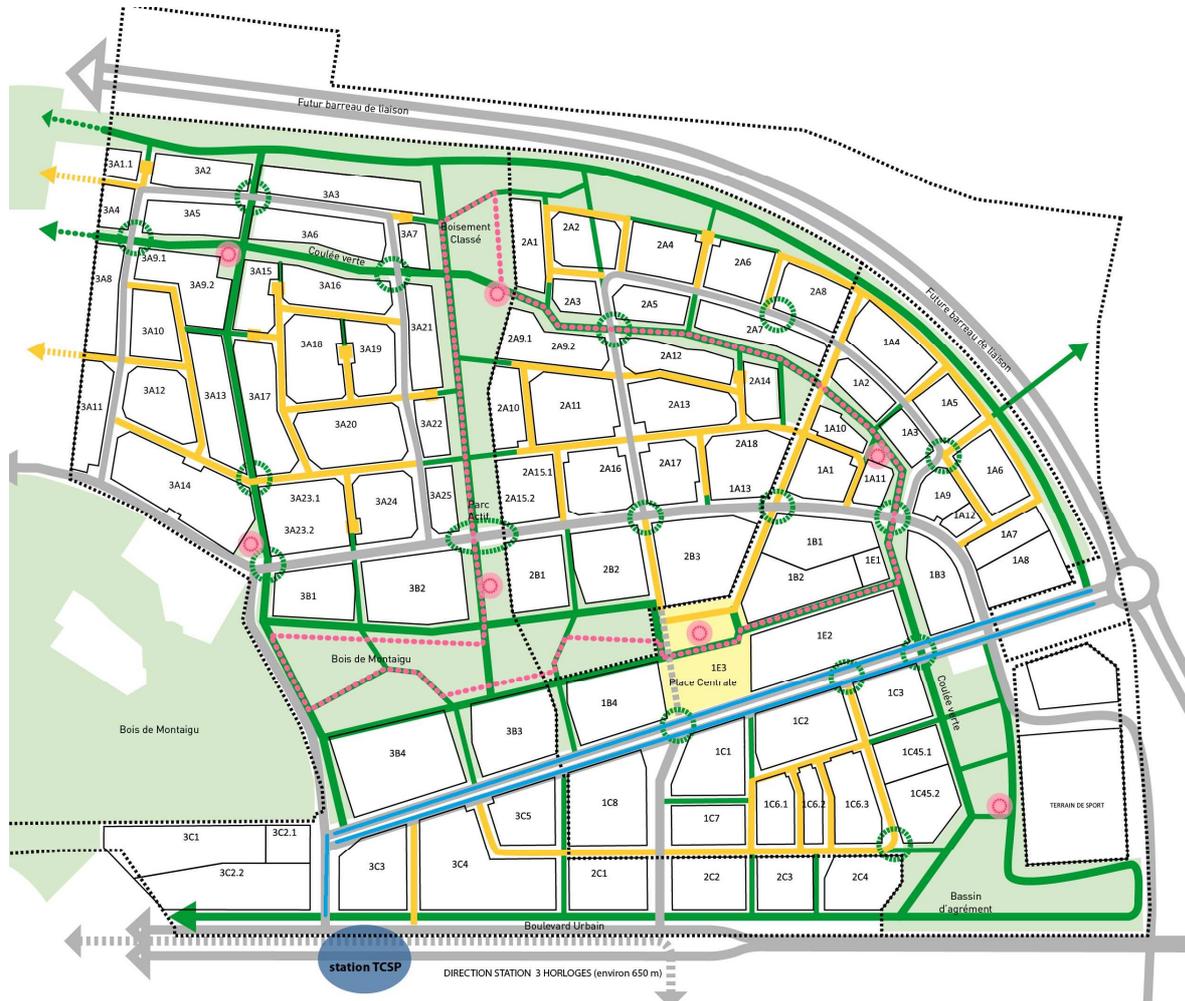
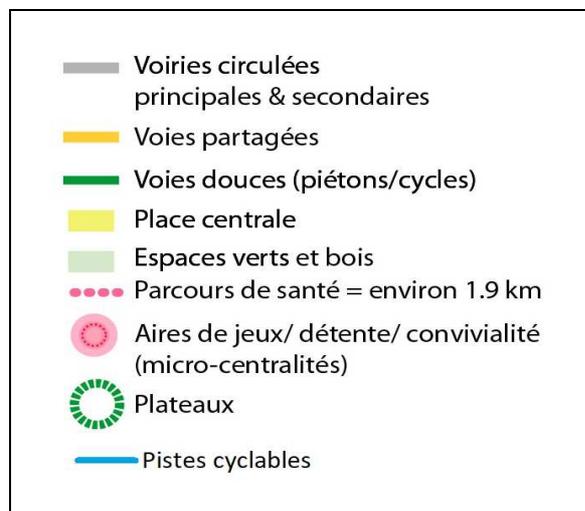


Schéma des circulations internes à l'éco-quartier « Woodi » – voiries douces, emplacements vélo...points de dessertes en transports collectifs



Participant à animer le nouveau quartier, les commerces, les services et les équipements sont tous dotés d'emplacements pour accueillir les divers modes de transports. La présence de continuités écologiques, et le caractère compact de l'aménagement profite à la réappropriation d'un cadre de vie respectueux que les aires de stationnements contribuent à appauvrir tant visuellement que par les revêtements qui limitent la pénétration des eaux de pluie.

Le choix de limiter l'impact de la voiture est un parti qui n'induit pas de sous dimensionner les besoins des résidents franciliens amenés à utiliser leurs véhicules dans les trajets quotidiens professionnels.

La Ville de Melun dans le cadre de son « Plan Oxygène » milite pour :

- Construire un espace urbain plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs ;
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement ;
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement en favorisant le stationnement des vélos, en pacifiant la voirie et sécurisant les points de coupures des voies dédiées aux usages doux.

Les commerces, bien que représentant seulement 4.81 % de la totalité de la surface de plancher développée à cet effet sur l'éco-quartier (soit 11 800 m²), supposerait en application de la règle actuelle du PLU de créer de 295 places au lieu de 236 véhicules avec le nouveau seuil.

Tenant compte des normes relatives au dimensionnement du stationnement, et sans pouvoir détaillé les m² nécessaires aux dégagements et autres éléments paysagers obligatoires, le rehaussement du seuil prévu par le PLU dans le cadre du projet de modification permet de faire une économie de 688 m² de surfaces perméabilisées.

- **Articles 6, 10, 11, et 12 du sous-secteur UDd ;**

Les modifications souhaitées :

- **La détermination de la hauteur admise par l'article 10.2 « limitation des hauteurs » (p.72 du PLU).**

Le lexique du règlement du PLU définit les notions de hauteur dont la hauteur maximum qui correspond à « *l'altitude limite que doivent respecter les constructions, mesurée à partir du niveau du sol naturel au moment du dépôt de la demande jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faîtage de la toiture ou acrotère en cas de toiture-terrasse.*

Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximum dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Le calcul de cette hauteur s'appuie sur « *la référence du sol naturel au moment du dépôt de la demande sauf pour les secteurs soumis aux risques d'inondation couvert par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (...) Lorsque le terrain est en pente, il est partagé en section de 20 m maximum. Le point de référence est alors la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas de la section dans le sens de la plus grande pente* ».

Le choix d'un raisonnement par niveau a été adopté dans plusieurs zones et sous-secteurs du PLU de Melun. Cette possibilité offerte par le code de l'urbanisme a par endroit été privilégié à la définition cumulative des hauteurs d'égout et de faitage mettant en avant le critère de gabarit.

L'intégration d'un volume dans un tissu urbain constitué, ou non, les ambiances bâties et les techniques de construction expliquent que la Ville se soit parfois limitée à inscrire un nombre de niveau.

C'est donc dans le respect de ce parti pris de départ que les évolutions de l'article 10 sont portées au présent projet de modification. Il est donc suggéré d'harmoniser sans remettre en cause le parti pris de départ cette acceptation.

PLU en vigueur et dispositions actuelles opposables	Projet de modification
10.2. Limitation des hauteurs Disposition générale applicable au secteur UDd Nombre de niveaux : 5	10.2. Limitation des hauteurs Disposition générale applicable au secteur UDd Nombre de niveaux : 5

Cette modification se justifie dans un souci d'harmonisation des hauteurs des différentes zones qui forment le périmètre d'aménagement de l'Eco Quartier.

En effet, les pieds d'immeubles accueillant des commerces pourront dès lors répondre aux exigences normatives relevant du code de la construction et de l'habitat (CCH). Il s'agit de prévoir des hauteurs sous plafond plus confortables pour accueillir des activités artisanales traditionnelles.

Les articles R232-12, R233-6, R235-3-16, R235-4-2 du CCH préconise une hauteur sous plafond de 2,80 m quand une hauteur de 2.50 minimum est seulement considérée comme souhaitable.

Il est toutefois raisonnable de limiter à 5 niveaux l'ensemble des constructions qui participent à l'attractivité du parc de logements collectifs.

Concernant les articles 6,11 et 12 de la zone UDd, Il est proposé d'adopter le même raisonnement énoncé ci-dessus pour assurer les modifications réglementaires utiles au développement de l'Eco Quartier.

Pour rappel :

« La zone UDd : Dans ce secteur situé sur la Plaine Montaigu seront implantés des logements, des équipements publics, collectifs et/ou d'intérêt général (école, crèche) ainsi que des activités notamment un hôtel et des commerces de proximité nécessaires à la vie du quartier. Ce secteur intègre également le parc actif qui vise à préserver le boisement existant tout en développant des nouveaux usages ».

PLU en vigueur et dispositions actuelles opposables	Projet de modification
<p>« 6.1. Principe général d’implantation [...] En secteur UCf, les constructions doivent être édifiées soit à l’alignement des voies, soit avec un recul d’au moins 3 mètres par rapport à l’alignement des voies. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits ».</p>	<p>« 6.1. Principe général d’implantation [...] En secteur UDd, les constructions doivent être édifiées soit à l’alignement des voies, soit avec un recul d’au moins 3 mètres par rapport à l’alignement des voies. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits autorisés dans la limite des empiètements sur le domaine de la voirie fixée au titre I – Chapitre I – Article 6 (pages 8 et 9) du règlement de voirie de la commune de Melun annexé au PLU».</p>
<p>11.5. Toitures</p> <p>Les dispositions des articles 11.5.1 et 11.5.2 pourront ne pas être imposées en cas d’adjonction à une construction existante ou s’il s’agit de projets dont l’intégration dans l’environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et dûment justifiée.</p> <p>11.5.1. Dispositions générales Les toitures des constructions seront composées d’un ou plusieurs éléments à versants symétriques dont la pente sera comprise entre 30° et 45°.</p>	<p>11.5. Toitures</p> <p>Les dispositions des articles 11.5.1 et 11.5.2 pourront ne pas être imposées en cas d’adjonction à une construction existante ou s’il s’agit de projets dont l’intégration dans l’environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et dûment justifiée.</p> <p>11.5.1. Dispositions générales Les toitures des constructions seront composées d’un ou plusieurs éléments à versants symétriques dont la pente sera comprise entre 30° et 45° En zone UDd (Plaine de Montaigu) : des projets adoptant des pentes asymétriques en toiture pourront être ponctuellement admis, sous réserves que les propositions architecturales intégrant ces toitures permettent objectivement de remplir des objectifs de performances énergétiques en plus de ne pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants. Ces projets seront soumis à la validation d’un architecte conseil pour garantir de la bonne intégration de ces derniers.</p>
<p>12.5.2. Pour les constructions à usage de commerce ou artisanat et l’hébergement hôtelier</p> <p>Il est exigé une place par tranche de 50m² de surface vente. Les résidences hôtelières doivent réaliser 1 place de stationnement pour 3 chambres.</p> <p>12.5.3. Pour les constructions à usage de bureaux Il est exigé une place par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction. Au moins 60 % du nombre d’emplacement exigés seront aménagés en sous-sol ou en cas d’impossibilité notoire dans le volume du bâtiment.</p>	<p>12.5.2. Pour les constructions à usage de commerce ou artisanat et l’hébergement hôtelier</p> <p>Il est exigé une place par tranche de 100m² de surface vente. Les résidences hôtelières doivent réaliser 1 place de stationnement pour 3 chambres.</p> <p>12.5.3. Pour les constructions à usage de bureaux Il est exigé une place par tranche de 55 m² de surface de plancher de construction. Au moins 60 % du nombre d’emplacement exigés seront aménagés en sous-sol ou en cas d’impossibilité notoire dans le volume du bâtiment.</p>

- **Articles 6,10, 11, et 12 du sous-secteur UEe ;**

Il est proposé d'adopter le même raisonnement énoncé que pour la zone UDe ci-dessus pour assurer les modifications réglementaires utiles au développement de l'Eco Quartier.

Pour rappel :

« La zone UEe : Cette zone est la plus dense de la Plaine Montaigu. Un front bâti devra être aménagé sur la RD605 actuelle en réponse au Programme de Rénovation Urbaine des Hauts de Melun et spécifiquement du secteur Montaigu. Il constituera une accroche urbaine forte en entrée du rond-point Beauregard. Il s'agit sur ce secteur de réaliser une zone mixte pouvant accueillir différents types d'habitats collectifs ou intermédiaires ainsi que des activités commerciales, des services et des équipements publics. Cette zone accueillera ponctuellement en cœur d'îlots des opérations de logements individuelles afin d'éviter une conception architecturale et urbaine trop uniforme ».

PLU en vigueur et dispositions actuelles opposables	Projet de modification
10.2. Limitation des hauteurs Disposition générale applicable au secteur UEe Hauteur maximum : 17 m Nombre de niveaux : 5	10.2. Limitation des hauteurs Disposition générale applicable au secteur UEe Hauteur maximum : Nombre de niveaux : 5
11.5. Toitures Les dispositions des articles 11.5.1 et 11.5.2 pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et dûment justifiée.	11.5. Toitures Les dispositions des articles 11.5.1 et 11.5.2 pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et dûment justifiée.
11.5.1. Dispositions générales Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques dont la pente sera comprise entre 30° et 45°.	11.5.1. Dispositions générales Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques dont la pente sera comprise entre 30° et 45° En zone UEe (Plaine de Montaigu) : des projets adoptant des pentes asymétriques en toiture pourront être ponctuellement admis, sous réserves que les propositions architecturales intégrant ces toitures permettent objectivement de remplir des objectifs de performances énergétiques en plus de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces projets seront soumis à la validation d'un architecte conseil pour garantir de la bonne intégration de ces derniers.
12.2.2. Pour les constructions à usage de commerce ou artisanat : Il est exigé une place par tranche de 50m ² de surface de plancher de construction.	12.2.2. Pour les constructions à usage de commerce ou artisanat : Il est exigé une place par tranche de 100m ² de surface de plancher de construction.

<p>12.2.3. Pour les constructions à usage de bureaux Il est exigé une place par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction. Au moins 60 % du nombre d'emplacement exigés seront aménagés en sous-sol ou en cas d'impossibilité notoire dans le volume du bâtiment.</p>	<p>12.2.3. Pour les constructions à usage de bureaux Il est exigé une place par tranche de 55 m² de surface de plancher de construction. Au moins 60 % du nombre d'emplacement exigés seront aménagés en sous-sol ou en cas d'impossibilité notoire dans le volume du bâtiment.</p>
--	--

2.3 Bilan des motifs : nouvelles dispositions des zones UCf, UDd et UEe

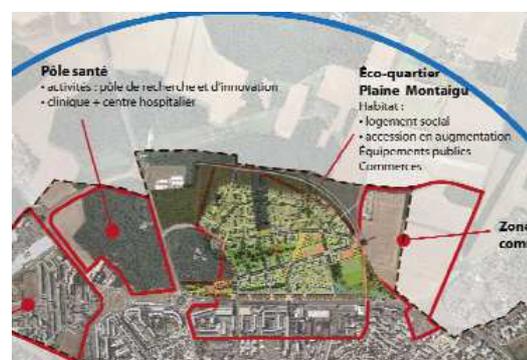
Le projet de modification fait la preuve d'évolutions mineures du PLU qui tendent :

- à créer une recherche entre intensité urbaine et préservation des emprises naturelles existantes,
- à favoriser une souplesse d'écriture architecturale sur les constructions admises.

Ledit projet s'inscrit dans le sens des objectifs des documents suivants :

- Plan Local de l'Habitat et des obligations en matière d'offre de logements définies en amont par les services de l'Etat. Ce PLHi stipule que les logements sur la Plaine de Montaigne doivent participer à hauteur de 250 à 300 logements par an pendant 8 à 10 ans à la remise à niveau du parc de logements ;
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, notamment à travers les volontés inscrites en page 6 et suivantes dudit PADD « *La préservation d'un patrimoine naturel et bâti de qualité* », « *La recherche d'un habitat et de constructions qualitatives* » et donc clairement favorable aux solutions visant à « *agir sur la performance énergétique du bâti* » ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation et particulièrement celle intitulée « *Rééquilibrage du territoire* » du PLU en vigueur.

L'extrait ci-après permet d'illustrer l'intérêt affirmé sur l'aménagement futur de cet espace dans le cadre d'un enjeu à plus grande échelle.



Consolider des dispositions réglementaires adéquates à l'occasion de la présente adaptation n°4 du PLU de la Ville de Melun s'inscrit dans une démarche de réaffirmation des enjeux forts :

- Faciliter l'accès au logement de droit commun des jeunes (locatif et accession).
- Participer au maintien du nombre d'habitants actuels et compenser le desserrement des ménages.
- Continuer à proposer des produits immobiliers adaptés au contexte local.
- Veiller à la qualité architecturale des programmes de logements pour assurer leur attractivité et leur intégration au territoire.

2.4 Faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme : réforme 2014

Suite à l’instauration de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 d’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), et notamment son article 157 portant sur la suppression de la notion de Coefficient d’Occupation des Sols ainsi que la suppression de la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d’urbanisme, le calcul des droits à construire résulte de l’application des articles 3 à 13 du règlement.

Concernant la suppression de la possibilité de fixer une superficie minimale aux terrains constructibles, il existe des exceptions permettant de justifier le maintien de cette acceptation à savoir :

- L’existence de contraintes techniques d’assainissement non collectif.
- La nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager remarquable.
- L’existence d’un traité de concession attaché à une zone d’aménagement concertée fixant les seuils limites de surface de plancher par voie contractuelle.

Aussi, en dehors des parties du règlement du PLU en vigueur qui n’entrent pas dans le champ de l’abrogation au titre de la loi ALUR, les articles 5 et 14 ne subissent pas de jeu de réécriture.

La Ville, autorité chargée de délivrer les autorisations d’urbanisme, a d’ores et déjà écarté systématiquement l’application des articles 5 et 14 lors de l’instruction des demandes déposées à compter du 27 mars 2014.

▪ Articles 5, et 14 des zones

Dans un souci de lisibilité et de transparence pour le lecteur du règlement du PLU, les articles 5 (surface minimum) et 14 (possibilités maximales d’occupation des sols) de chaque zone où cette réglementation était présente, seront modifiés et comprendront la mention « *sans objet* » de manière à indiquer que ces articles du règlement ne font désormais l’objet d’aucune prescription.

PLU en vigueur et dispositions actuelles opposables	Projet de modification
Les Zones U - Urbaines	
<p>Zone UA ARTICLE UA 5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS Il n’est pas fixé de règle.</p> <p>ARTICLE UA14 □ POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DES SOLS Il n’est pas fixé de COS.</p> <p>Zone UB ARTICLE UB5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS Il n’est pas fixé de règles.</p> <p>ARTICLE UB14 □ POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS Il n’est pas fixé de COS.</p>	<p>Zone UA ARTICLE UA 5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS Sans Objet.</p> <p>ARTICLE UA14 □ POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DES SOLS Sans Objet.</p> <p>Zone UB ARTICLE UB5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS Sans Objet.</p> <p>ARTICLE UB14 □ POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DES SOLS Sans Objet.</p>

Zone UC**ARTICLE UC5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

En zone UCe, pour préserver l'intérêt paysager du site, les terrains constructibles doivent présenter une superficie au moins égale à 2 500m².

ARTICLE UC14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS En zone UCa, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 0.5.

En zone UCb, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 0,4.

En zone UCc, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 0,6.

En zone UCd, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 0,4.

En zone UCe, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 0,1.

En zone UCf, est affecté une surface de plancher globale à répartir entre les différentes constructions de la zone.

Cette surface de plancher est de 60 000m².

Zone UD**ARTICLE UD 5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UD14 □ POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

En zone UDa, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 0.70.

En zone UDb, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 0,5.

En zone UDC, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) maximum est fixé à 1.

En secteur UDD : Une surface de plancher globale est affectée à la zone à répartir entre les différentes constructions du secteur. Cette surface de plancher est de 50 000m².

Zone UE**ARTICLE UE5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UE14 □ POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

En secteur UEa, UEb, UEc et UEd, les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.

En secteur UEe une surface de plancher globale est affectée à la zone. Elle devra être répartie entre les différentes constructions du secteur. Cette surface de plancher est de : 150 000m².

Zone UC**ARTICLE UC5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

En zone UCe, pour préserver l'intérêt paysager du site, les terrains constructibles doivent présenter une superficie au moins égale à 2 500m².

ARTICLE UC14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

En zone UCf, est affecté une surface de plancher globale à répartir entre les différentes constructions de la zone.

Cette surface de plancher est de 60 000m².

Zone UD**ARTICLE UD 5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

ARTICLE UD14 □ POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

En secteur UDD : Une surface de plancher globale est affectée à la zone à répartir entre les différentes constructions du secteur. Cette surface de plancher est de 50 000m².

Zone UE**ARTICLE UE5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

ARTICLE UE14 □ POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

En secteur UEe une surface de plancher globale est affectée à la zone. Elle devra être répartie entre les différentes constructions du secteur. Cette surface de plancher est de : 150 000m².

<p>Zone UF ARTICLE UF5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS Il n'est pas fixé de règles</p> <p>ARTICLE UF14 □ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.</p> <p>Zone UG ARTICLE UG5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS Il n'est pas fixé de règles.</p> <p>ARTICLE UG14 □ POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS</p> <p>14.1. Dispositions spécifiques à la zone UGa La surface de plancher affectée aux secteurs UGa1, UGa2, UGa3 est de : 24 090m². Cette surface maximale ne concerne pas les constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni les équipements d'infrastructures. La surface de plancher affectée au secteur UGa5 est de 25 000m².</p> <p>14.2. Dispositions spécifiques à la zone UGb La surface de plancher affecté au secteur UGb1 est de : 19 000 m². Les commerces pourront atteindre une surface maximum de 4 000 m² (hors réserves et parties communes), avec possibilité d'une seule unité à 1 200 m². Cette surface maximale ne concerne pas les constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier ni les équipements d'infrastructure. La surface de plancher affecté au secteur UGb3 est de : 6 000m². La surface de plancher affecté au secteur UGb4 est de 5 000 m².</p> <p>14.3. Dispositions spécifique à la zone UGc La surface de plancher affecté aux secteurs UGc1 est de 7 000m². La surface de plancher affecté aux secteurs UGc2 est de 6 000m². La surface de plancher affecté aux secteurs UGc31 est de 14 000m².</p> <p>Cette surface maximale ne concerne pas les constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier ni les équipements d'infrastructure.</p> <p>14.4. Dispositions spécifiques à la zone UGd La surface de plancher affecté à la zone UGd est de 4 500 m².</p>	<p>Zone UF ARTICLE UF5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS Sans objet.</p> <p>ARTICLE UF14 □ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS Sans objet.</p> <p>Zone UG ARTICLE UG5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS Sans objet.</p> <p>ARTICLE UG14 □ POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS</p> <p>14.1. Dispositions spécifiques à la zone UGa La surface de plancher affectée aux secteurs UGa1, UGa2, UGa3 est de : 24 090m². Cette surface maximale ne concerne pas les constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni les équipements d'infrastructures. La surface de plancher affectée au secteur UGa5 est de 25 000m².</p> <p>14.2. Dispositions spécifiques à la zone UGb La surface de plancher affecté au secteur UGb1 est de : 19 000 m². Les commerces pourront atteindre une surface maximum de 4 000 m² (hors réserves et parties communes), avec possibilité d'une seule unité à 1 200 m². Cette surface maximale ne concerne pas les constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier ni les équipements d'infrastructure. La surface de plancher affecté au secteur UGb3 est de : 6 000m². La surface de plancher affecté au secteur UGb4 est de 5 000 m².</p> <p>14.3. Dispositions spécifique à la zone UGc La surface de plancher affecté aux secteurs UGc1 est de 7 000m². La surface de plancher affecté aux secteurs UGc2 est de 6 000m². La surface de plancher affecté aux secteurs UGc31 est de 14 000m².</p> <p>Cette surface maximale ne concerne pas les constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier ni les équipements d'infrastructure.</p> <p>14.4. Dispositions spécifiques à la zone UGd La surface de plancher affecté à la zone UGd est de 4 500 m².</p>
--	--

<p>Zone UY ARTICLE UY5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS Il n'est pas fixé de règles.</p> <p>ARTICLE UY14 □ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS Il n'est pas fixé de COS.</p> <p>Zone UZ ARTICLE UZ5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS Il n'est pas fixé de règles.</p> <p>ARTICLE UZ14 □ POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS La surface de plancher affecté au secteur UZa est de 60 000m². La surface de plancher affecté au secteur UZb est de 6 000 m².</p>	<p>Zone UY ARTICLE UY5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS Sans objet.</p> <p>ARTICLE UY14 □ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS Sans objet.</p> <p>Zone UZ ARTICLE UZ5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS Sans objet.</p> <p>ARTICLE UZ14 □ POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS La surface de plancher affecté au secteur UZa est de 60 000m². La surface de plancher affecté au secteur UZb est de 6 000 m².</p>
Les Zone AU – à urbaniser	
<p>ARTICLE 2AU5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS Il n'est pas fixé de règles. ARTICLE 2AU14 □ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS Il n'est pas fixé de règles</p>	<p>ARTICLE 2AU5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS Sans objet. ARTICLE 2AU14 □ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS Sans objet.</p>
La Zone N - naturelle	
<p>ARTICLE N5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS Il n'est pas fixé de règles.</p> <p>ARTICLE N14 □ POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS Il n'est pas fixé de COS.</p>	<p>ARTICLE N5 □ CARACTERISTIQUE DES TERRAINS Sans objet.</p> <p>ARTICLE N14 □ POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS Sans objet.</p>

Les motifs du projet de modification de droit commun, adaptation n°4 du PLU

D'application immédiate pour les déclarations préalables ou pour les demandes de permis de construire ou d'aménager déposées au lendemain de la publication de loi, les autorisations d'urbanisme prennent déjà en considération cette législation.

La suppression du coefficient d'occupation des sols, indicateur qui déterminait la limite maximale exprimée en mètres carrés de la surface de plancher qui s'imposait à tout projet de construction, a renforcée l'importance des notions d'emprise au sol, de gabarit et de densité.

La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové du 26 mars 2014 a privé d'effet juridique les coefficients d'occupation des sols (COS) dans les règlements locaux d'urbanisme.

Par conséquent, la surface de plancher maximale autorisée ne peut désormais être fixée qu'au regard de la combinaison des règles 3 à 13 fixées par le règlement du PLU.

Le but recherché de la présente modification est de mettre en adéquation la réalité pratique avec le document réglementaire qui sert de référence aux demandeurs, et que l'autorité compétente ne saurait ignorer.

2.5 Ajustement rédactionnel et correction d'erreur matérielle

Après la procédure de révision de 2013 pour établir le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, la commune tend à veiller, au gré des démarches nécessaires à l'évolution des dispositions réglementaires, aux corrections, aux précisions et aux ajustements utiles.

Les modifications qui suivent visent donc à rectifier les différents points concernant :

- La codification au niveau du règlement du PLU pour faciliter la concordance auprès des lecteurs ;
- Les ajouts en lien avec les remarques des PPA à intégrer aux dispositions générales présentées en préambule des dispositions spécifiques à chaque zone repérée au document cartographique du PLU ;
- La dénomination erronée de la RD 605 classée à tort « route à grande vitesse » ;
- La suppression de la définition et de la notion de Coefficient d'Occupation des Sols en lien avec le paragraphe 2.2 et assurant la cohérence du document réglementaire ;

2.5.1 Actualisation des codifications

Le retour d'avis adressé par la DDT de la Préfecture de Seine et Marne du 10 mai 2019 rend compte d'une opportunité de rétablir les codifications du PLU en vigueur.

Le règlement annexé au dossier de présentation du projet de modification de droit commun, adaptation⁴ du PLU, rend compte dans le corps de texte des nouvelles références du code de l'urbanisme à l'aide de la liste suivante :

Ancienne référence Code Urbanisme	Nouvelle codification Code Urbanisme
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	
L.123-1	L.151-1 et suivants, L.153-1 et suivants
R.123-13	R.151-51, R.151-52, R.151-53
R.111-15	R.111-26
R.111-21	R.111-27
L.111-10	L.102-3
L.123-1-5.8°, L.123-2 et L.123-3	L.151-41 et L.151-42
L.123-1-5.7°	L.151-16
L.123-1-9	L.152-3
L.123-5	L.152-4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
L.130-1	L.113-1 et L.113-2
L.123-1-5.7°	L.151-16
L.123-1-5.7°	L.151-16, L.151-18, L.151-19 et L.151-23
L.123-1-12	L.151-33
L.130-1	L.113-2
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
R.111-21	R.111-27
L.442-2	L.421-4

Dans un souci d'exhaustivité, le règlement annexé au dossier de présentation du projet de modification de droit commun, adaptation⁴ du PLU, et la partie des « dispositions générales » dans son paragraphe « 3°) Les articles du code de l'urbanisme ou d'autre législations » feront mention :

- « Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2015.04.4.39 du 08 avril 2015, les travaux de ravalement à l'intérieur de certains secteurs de la commune sont soumis à autorisation »

- « Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2016.02.4.20 du 18 février 2016, les demandes d'autorisations sont soumises au respect des obligations relatives à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine en remplacement de la notion de ZPPAUP et devenu conformément à la législation en matière du Code du Patrimoine Site Patrimonial Remarquable »

2.5.2 Dispositions Générales du Règlement du PLU de Melun

Dans l'avis retourné de la Direction du Réseau de Transport Electrique daté du 09 avril 2019, certaines précisions sur les contraintes qui grèvent les fonciers traversés par les ouvrages distribuant l'énergie sont à rapporter plus clairement au sein de la partie réglementaire.

La qualité de servitude d'utilité publique des ouvrages assurant le transport électrique, article L.126-1 du code de l'urbanisme suffit à appuyer :

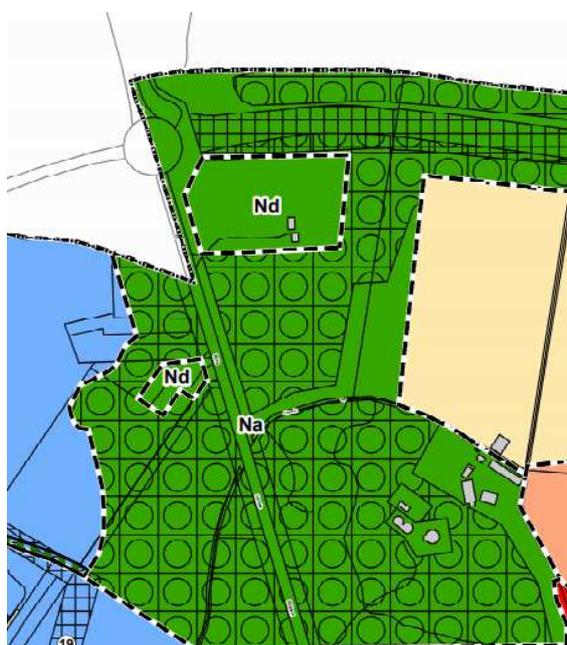
- Un complément aux annexes du PLU visant à mieux informer des prescriptions et des emprises concernées par ladite servitude.

Les documents cartographiques à substituer pour plus de clarté, et les documents écrits prescriptifs, feront l'objet d'un ajout aux annexes du PLU.

2.5.3 Règlement de la Zone N

La zone N du PLU de Melun correspond aux espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages, de la sensibilité écologique du milieu, ou en raison de risques ou de nuisances.

Elle se divise en plusieurs secteurs dont les secteurs Na et Nd concernés par les corrections à apporter.



PLU en vigueur et dispositions actuelles opposables	Projet de modification
<p>Page 139 du PLU « Le secteur Nd, qui correspondant à l'air d'accueil des gens du voyage et à l'air des semi-sédentaires. Ce zonage correspond à l'air actuellement existante qui s'inscrit dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Une étude a été effectuée pour permettre son implantation aux abords d'une route à grande vitesse ».</p> <p>Page 142 du PLU</p> <p>ARTICLE N6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Toute construction doit être édifée avec un recul d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10m par rapport à l'alignement des voies, - 10m par rapport à la berge des cours d'eau. <p>Ne sont pas soumis à ces règles de recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvrages techniques d'infrastructure, - Les jardins partagés. 	<p>Page 139 du PLU « Le secteur Nd, qui correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage et à l'aire des semi-sédentaires. Ce zonage correspond à l'aire actuellement existante qui s'inscrit dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Une étude a été effectuée pour permettre son implantation aux abords d'une route à grande circulation ».</p> <p>Page 142 du PLU</p> <p>ARTICLE N6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>En secteur Na, toute construction doit être édifée avec un recul d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 75m par rapport à l'alignement des voies, - 10m par rapport à la berge des cours d'eau. <p>En secteur Nb, NC, toute construction doit être édifée avec un recul d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10m par rapport à l'alignement des voies, - 10m par rapport à la berge des cours d'eau. <p>En secteur Nd, toute construction doit être édifée avec un recul d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 m par rapport à l'alignement des voies, - 10m par rapport à la berge des cours d'eau. <p>D'une manière générale et applicable à tous les secteurs, ne sont pas soumis à ces règles de recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvrages techniques d'infrastructure, - Les jardins partagés.

Les motifs du projet de modification de droit commun, adaptation n°4 du PLU

Suite à la procédure de modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du 2018-846 du 06 juillet 2018 et portant sur la création d'un nouveau sous-secteur à la zone UE situé sur les Hauts de Melun, le long du futur boulevard urbain, la saisie des Personnes Publiques Associées a révélée une erreur dans la dénomination affectée à la RD 605.

Le courrier du Président du Département de Seine et Marne en date du 19 septembre 2018 fait part d'une qualification erronée de la voie au niveau du titre II – « les dispositions applicables aux zones naturelles (zone N) » et devant répondre des obligations du décret 2010-578 du 31 mai 2010 (p 145).

Ainsi la circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 (article L111.1.4 du Code de l'urbanisme) doit être correctement réintroduite dans les dispositions réglementaires du PLU afin de garantir le respect des normes instituées pour l'aménagement maîtrisée des entrées de Ville.

2.5.4 Mise en cohérence du lexique

Comme il a été explicité plus haut dans le présent rapport, la loi Alur a modifiée l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et a supprimée le Coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du PLU.

Cette suppression se répercute également sur les définitions reprises en fin de règlement, à savoir le lexique.

Le lexique actuel	Projet de modification
<p>Page 149 du PLU Coefficient d'occupation du sol (COS) : « Le COS qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains comprend, le cas échéant, les espaces boisés classés. La surface de plancher existante conservée sur le ou les terrains est déduit des possibilités de construction ».</p>	<p>Page 149 du PLU Coefficient d'occupation du sol (COS) : Supprimée par la loi Alur – article L.123-5</p>

Les motifs du projet de modification de droit commun, adaptation n°4 du PLU

Il s'agit de mettre en adéquation les différentes parties du règlement afin d'éviter les confusions auprès des demandeurs dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

3. Evaluation Environnementale

Bien que les enjeux des modifications souhaitées remplissent des enjeux qui n'ont pas vocation à réinterroger les équilibres sur l'environnement la Ville a fait une demande d'examen au cas par cas.

La saisine a été réalisée en date du 27 décembre 2018 auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) introduite par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France (DRIEE).

Cette saisie tenait compte de la jurisprudence de l'arrêt n°400420 du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017, dite jurisprudence France Nature Environnement.

Concluant à l'obligation de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification, adaptation n°4 du PLU en vigueur, par décision n°77-011-2019 du 27 février 2019, la commune a fait valoir son droit au recours gracieux.

En effet, les motifs mis en avant par la MRAe dans sa décision interrogeaient sur la bonne compréhension du cadre et des enjeux portés par les évolutions du PLU.

En date du 23 avril 2019, la Ville a donc demandé et justifié la réévaluation de son projet de modification au regard des obligations des articles L121-10 et suivants du code de l'urbanisme.

Une explication plus précise du projet de modification a été donnée. L'objectif était de démontrer de l'absence d'incidence sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive n°2001/2/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001.

La MRAE, ayant confirmée l'erreur de lecture du dossier initial de saisine, une nouvelle décision a été rendue.

Par conséquent, la décision du 06 juin 2019 de la MRAE statue logiquement à l'absence d'obligation de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification, adaptation n°4 du PLU en vigueur.

Cette décision rapporte la décision du 27 février 2019.

C'est donc à l'issu de cette nouvelle décision que la Ville a repris le cours de la procédure afin de garantir d'un projet de modification satisfaisant aux obligations de la DRIEE et donc de la MRAE compétente sur les questions environnementales.

L'ensemble des pièces de la procédure figureront aux annexes du rapport de présentation du projet de modification pour information du public.

4. Pièces modifiées

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, révisé et approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 5 septembre 2013, ayant fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée en date du 16 octobre 2014, 21 juin 2018, 27 septembre 2018 et mis à jour par arrêté en date du 19 décembre 2018, est composé des pièces suivantes :

- le rapport de présentation,
- le PADD,
- les OAP,
- le Règlement,
- les documents cartographiques,
- les annexes.

La présente modification de droit commun, adaptation n°4 du PLU n'a d'effet que sur le volet du Règlement (Pièce n°4) dudit PLU et les parties des annexes qui s'y rapportent.

Bilan

Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme de Melun, conformément au régime en vigueur au moment de son adoption ne tient pas lieu de Règlement Local de Publicité 5RLP), de Plan Local d'Habitat, ou encore de Plan de Déplacement Urbain.

La commune de Melun n'est pas compétente en matière d'habitat ni de déplacement, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine les exerçant pour son compte.

La compétence « commerce » reste quant à elle dans le champ de l'exercice de la commune à travers un document distinct et dont la révision a été prescrite en date du 12 avril 2018. Ledit document fera logiquement l'objet d'une reprise en annexe du PLU une fois l'arrêt du projet adopté par délibération du Conseil Municipal.

Les modifications envisagées ne remettent pas en cause la compatibilité du document aux autres législations, étant entendu qu'il est du ressort de l'Etat et des instances supra-communales compétentes comme des concessionnaires de porter à la connaissance de l'exécutif local les nécessités d'adapter son document d'urbanisme le cas échéant.

Ainsi, la présente modification de droit commun, adaptation n°4 du PLU s'inscrit dans le cadre de l'article L153-41 à 44 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le présent rapport fait la démonstration argumentée que le projet :

- ❖ ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- ❖ ne réduit pas les espaces boisés classés, les zones agricoles, naturelles et forestières ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ❖ ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le présent projet de modification, adaptation n°4 du PLU en vigueur, a intégré les remarques des PPA chaque fois qu'il en était possible sans remettre la logique structurante de la rédaction du règlement.

Ledit projet ne contrevient pas aux exigences des personnes consultées comme des contraintes législatives.

Au regard de l'ensemble des éléments proposés à la bonne compréhension des objectifs de la demande de modification du PLU de Melun, approuvé le 05 septembre 2013, il est donc proposé d'en valider le contenu.

ANNEXES

01. Délibération 2018.09.34.172 prescrivant la modification du PLU.
02. Courriers des PPA et autres personnes consultées.
03. Plan Masse et Schéma des Circulations sur l'Eco-Quartier.
04. Procédure de saisie de l'Autorité Environnementale.
05. Règlement du PLU modifié.

01. Délibération 2018.09.34.172 prescrivant la modification du PLU.

02. Courriers des PPA et autres personnes consultées.

03. Plan Masse et Schéma des Circulations sur l'Eco-Quartier.

04. Procédure de saisie de l'Autorité Environnementale.

05. Règlement du PLU modifié.