

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE

ARRET DU PROJET DE PLU BILAN DE CONCERTATION



CONTACT

Direction Urbanisme – Planification – Foncier
et Patrimoine.

Tel : 01.78.49.10.68

Mail : amichaud@ville-melun.fr

Hôtel de Ville

16 rue Paul Doumer

77000 MELUN



1. PREAMBULE

La commune de Melun a décidé par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2020 d'engager une procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure est menée à l'initiative de la commune, la compétence en matière d'urbanisme et d'instruction des demandes d'autorisations demeurant à l'échelle locale malgré l'appartenance de la Ville de Melun à la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine.

Le Bureau d'Etudes Cittanova sous groupement avec la société LGP Avocats et le cabinet SINOPIA a pour mission d'accompagner la commune de Melun dans ce travail depuis septembre 2021.

Pendant le temps de cette procédure il convient de rappeler que la Ville a procédé en interne à des adaptations du Plan Local d'Urbanisme adopté le 5 septembre 2013 à savoir :

- La clôture conjointe de la convention et du périmètre de la zone d'aménagement concertée Grüber » (zone UG) qui lient les collectivités (Ville de Melun, Ville de Dammarie-les-Lys) et l'opérateur privé, la SAS « Les Nouveaux Constructeurs » ;
- Une procédure de modification de droit commun n°5 de la zone UF approuvée en date du 30 juin 2021 ;
- Une procédure de modification de droit commun n°6 portant sur le Projet quartier Centre Gare entérinée par une délibération du Conseil municipal du 15 décembre 2022.

Parallèlement, le document d'urbanisme a fait l'objet d'une démarche de mise en compatibilité à l'occasion de la déclaration d'utilité publique (DUP) relative du projet d'aménagement du Pôle d'échange multimodal de la gare de Melun (articles L. 153-54 à L. 153-59, R. 153-14 du Code de l'urbanisme).

Les éléments de mise en compatibilité ont été intégrés conformément aux directives de la DUP prononcée par arrêté préfectoral le 25 août 2022.

De la même manière, les éléments contractuels qui structurent les aménagements de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Woodi » ont été repris pour assurer la compatibilité des interventions sur ce secteur, la ZAC étant toujours en cours de réalisation.

Le travail technique étant achevé, il s'agit de procéder à l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme 2024-2035 et de tirer le bilan de la concertation préalablement à la saisine pour avis sur le projet de plan des Personnes Publiques Associées, à de l'Autorité Environnementale et à l'ouverture subséquente de l'enquête publique.



A l'issue, après approbation définitive du Conseil Municipal, le nouveau Plan Local d'Urbanisme viendra se substituer au Plan Local d'Urbanisme en vigueur et approuvé le 5 septembre 2013.

2. CONTEXTE

2-1 OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, adopté le 5 septembre 2013, n'est plus adapté aux enjeux locaux et supra-communaux.

Les évolutions législatives sont venues bouleverser le cadre réglementaire, rendant les dispositions du PLU fragiles devant la pression immobilière et l'accélération du mitage des tissus résidentiels. Parallèlement, le document d'urbanisme communal est devenu trop contraignant pour permettre la requalification du tissu urbain dense du centre-ville, tout comme les fonciers inoccupés mais sujets à des problématiques de désimperméabilisation indispensables pour concilier habitat et cadre de vie.

La décision de révision du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'un premier bilan pour faire état à la fois des difficultés inhérentes à l'exercice et des nouveaux objectifs à tenir au regard d'une ville, Melun, en évolution croissante.

En amont à de la délibération de prescription de la révision du PLU, un groupe de travail a été créé, formé de techniciens, d'institutionnels et d'élus référents.

Des ateliers ont ainsi été supervisés par le service urbanisme de la Ville sur la période de septembre à décembre 2020 et ont permis de mettre en avant cinq thématiques dont le « cadre de vie », l'environnement, l'intensification urbaine (ou reconstruire la Ville en zone dense), l'attractivité du territoire et la concertation. A Pour chaque thème, une fiche action a été réalisée pour donner du sens à l'exercice.

Il s'agissait aussi de permettre une appropriation de la démarche par les acteurs à l'initiative du projet de refonte du document d'urbanisme.

Cette phase préalable a donné lieu à la délibération du 17 décembre 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Melun. Pour rappel, les objectifs fixés au travers de cet acte fondateur de la démarche sont les suivants :

- Affirmer le rayonnement de la Ville-Préfecture et son image positive de Ville « Provinciale » ;
- Promouvoir la multi-modalité, la cohabitation de la diversité des usages de transports indispensables (incluant la problématique du stationnement de tous les types de transports) dans un souci permanent d'apaisement et de rayonnement du patrimoine naturel et bâti propre à l'identité historique de Melun ;
- Consolider et renforcer les actions de valorisation des secteurs résidentiels participant à créer à toutes les échelles du territoire un cadre de vie favorable au bien-être mental et physique ;

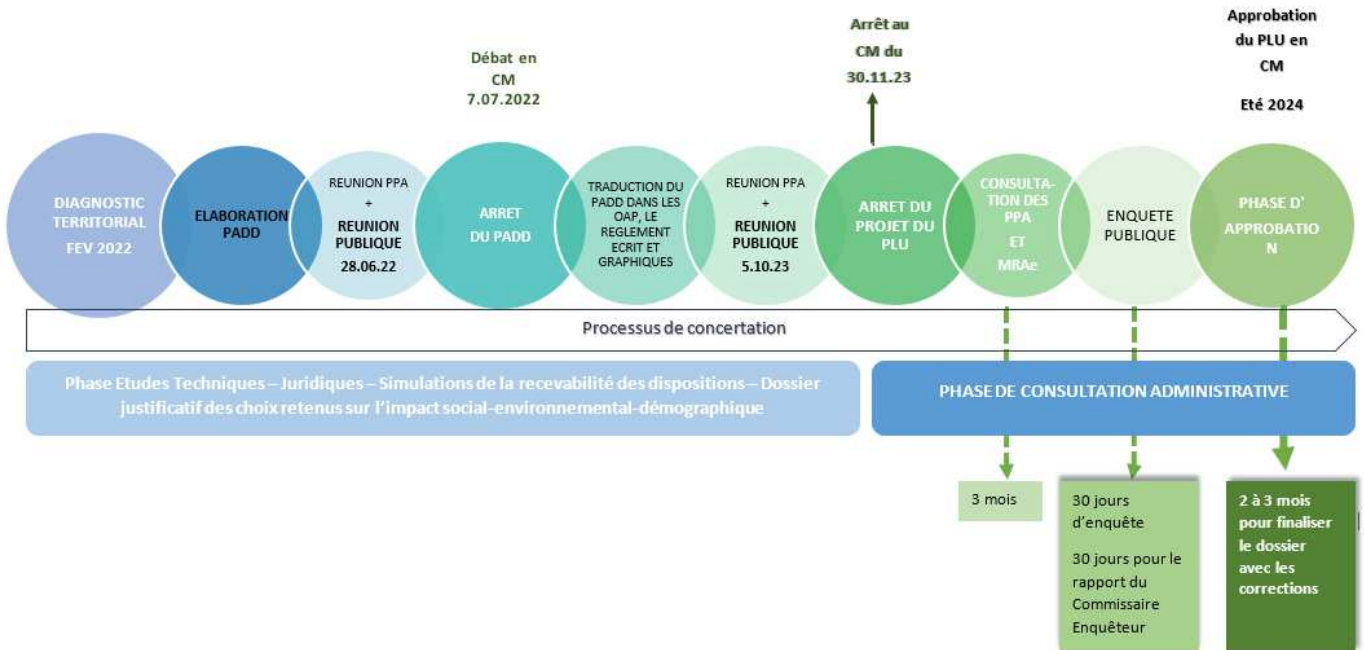
- Profiter de l’empreinte forte des éléments de nature, de la Seine et du patrimoine bâti en plein cœur de Ville dans la redécouverte de Melun - Ville animée et conviviale ;
- Renforcer la qualité de l’habitat comme facteur majeur de bien-être par la promotion d’habitats diversifiées, à la densité maîtrisée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

Par ailleurs, la délibération a fixé les modalités de concertation suivantes :

- L’organisation de 2 réunions publiques assurant notamment le débat autour du projet PADD ;
- Les parutions d’articles dans le bulletin municipal, le site internet de la commune et la presse locale ;
- La réalisation d’une exposition mobile et itérative pour communiquer dans différents lieux publics et ainsi diffuser l’information au plus grand nombre ;
- La possibilité de consigner des observations sur un registre tenu au Service Urbanisme de la Mairie, (Hôtel de Ville – Bâtiment des Services Techniques - 16 rue Paul Doumer), ainsi qu’à la Maison du Projet (2ter rue Edouard Branly, 77000 Melun), aux jours et heures habituels d’ouverture au public ;
- La mise en place d’une consultation numérique sur la base d’un outil de cartographie participative.

2-2 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La révision du Plan Local d'Urbanisme comprend différentes phases.



La première grande étape correspond à l'étape préalable d'études permettant de dresser l'état des lieux du territoire, de comprendre ses atouts, ses potentiels et ses contraintes, et enfin de questionner le projet de développement souhaité.

Cette étape se traduit par :

- Un rapport de présentation contenant notamment le diagnostic territorial, un état et une évaluation de l'environnement, une analyse de la consommation à dix ans et justifie les choix effectués pour le projet et les règles qui en découlent ;
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui expose les orientations générales d'aménagement, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, les continuités écologiques... ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et thématiques ;
- Le règlement graphique et écrit délimitant et cadrant les zones urbaines, les zones agricoles et les zones naturelles ainsi que certaines règles particulières qui s'appliquent dans des sous-secteurs très spécifiques de la commune ;
- Les annexes avec les servitudes d'utilités publiques qui s'imposent au territoire ;



La seconde phase est le temps de la validation administrative qui contient les moments d'arbitrages avec les élus, les habitants, les Personnes Publiques Associées (PPAs), la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe).

Cette phase se traduit par :

- La prescription de révision du PLU du 17 décembre 2020 ;
- Le débat sur le PADD du 7 juillet 2022 qui a ouvert la possibilité d'exercer un sursis à statuer par l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, mesure de sauvegarde qui permet de différer dans le temps la décision relative à des projets qui seraient susceptibles de contrarier les orientations du PLU en révision ;
- L'arrêt du projet du PLU et le bilan de concertation ;
- Les temps de consultation des PPAs ;
- L'enquête publique avec les retours d'avis des PPAs et de la MRAe qui donnera lieu suite à un premier mois de libre consultation de l'entièreté du dossier à un rapport du Commissaire Enquêteur ;
- Les conclusions et les recommandations de ce dernier appuieront l'approbation du PLU par le Conseil Municipal.

Une commission urbanisme et travaux a été organisée le 16 mars 2021 visant à exposer l'ensemble du bilan posé en phase préalable de prescription mais aussi à présenter le Bureau d'Etudes retenu, le démarrage du travail de ce dernier et les étapes complètes de la procédure. D'autres commissions ont été réunies au gré de l'avancée du projet de révision pour présenter les temps forts de la démarche.



2-3 RAPPELS FONDAMENTAUX : UN PLU CONFORME ET/OU COMPATIBLE AVEC D'AUTRES DOCUMENTS

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Melun a également fait l'objet d'un impératif de compatibilité avec les documents suivants et qui découlent de compétences détenues à des échelons de collectivités multiples :

Echelle supra-communale

- Le schéma directeur de la Région Ile de France en vigueur ;
- Le schéma régional de cohérence écologique ;
- Le schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement ;
- Le plan de déplacements urbains d'Ile de France ;
- Le schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux du bassin de la Seine-Normandie ;
- Le plan de gestion des risques d'inondations du bassin Seine-Normandie ;
- Le schéma départemental des carrières ;
- Le schéma directeur territorial d'aménagement numérique ;

Echelle Intercommunale

- Le contrat d'intérêt national ;
- Le plan climat air-énergie territorial Melun Val de Seine ;
- Le programme local de l'habitat intercommunal 2022-2027 ;
- Le projet de territoire de la communauté d'agglomération Melun Val de Seine ;
- Le schéma directeur des liaisons douces ;
- Le plan de paysage du Val d'Ancoeur ;
- Le plan local de mobilité en cours d'élaboration ;
- Le contrat local de santé de la communauté d'agglomération Melun Val de Seine ;

A l'échelle de la Ville

- Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine et son règlement écrit en vigueur depuis 2016 ;

La démarche intègre la procédure en cours de révision de ce document lancé en décembre 2022.

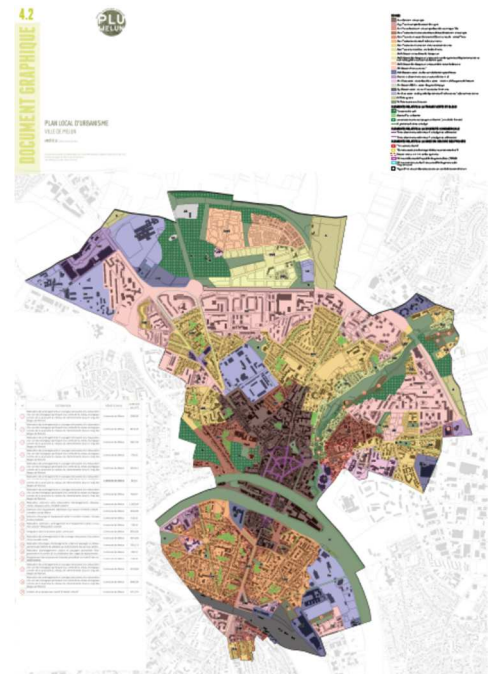
- Le règlement local de publicité ;
- Le règlement de voirie ;
- Le nouveau programme de renouvellement urbain ;
- L'opération Programmée d'Amélioration de l'habitat ;
- Le programme « Action Cœur de Ville » ;
- Le traité de concession d'aménagement de la zone d'aménagement concerté de la Plaine de Montaigu.

D'autres documents, rapports, circulaires, sans s'imposer juridiquement au PLU, sont venus alimenter la réflexion pour élaborer le nouveau document qui cadre et planifie le développement de la Ville.

2-4 COMPOSITION DU DOSSIER GENERAL DE PLU

Le dossier de PLU révisé de Melun est constitué des documents écrit et graphiques ci-après exhaustivement listés :

- Rapport de Présentation
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Règlement écrit et ses annexes (incluses dans le documents) :
 - *Préambule ;*
 - *Définitions ;*
 - *Dispositions générales et particulières ;*
 - *Annexes comprenant le nuancier, la liste des essences végétales préconisées et interdites, les recommandations pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles ;*
- Règlement graphique et prescriptions graphiques :
 - *Le découpage des secteurs et sous-secteurs ;*
 - *Identification des sites de projets ;*
 - *Les 19 emplacements réservés ;*
 - *Les EBC (espaces boisés classés), la vallée de l'Almont, les cœurs d'îlots et les alignements d'arbres ;*
 - *Les linéaires de protection commerciale*
- Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs
 - *Site Enedis*
 - *Site de l'ancien Hôpital – Centre Hospitalier Marc Jacquet (CHMJ)*
 - *Secteur Chateaubriand*
 - *Secteur des Mezereaux*





ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME Révision – 16.11.2023

Envoyé en préfecture le 08/12/2023

Reçu en préfecture le 08/12/2023

Publié le

ID : 077-217702885-20231130-2023_11_6_198A4-AU

S'LO

• *Site de la Butte de Beauregard*

- Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques
 - Nature en Ville
 - Mobilités
 - Réhabilitation

- Annexes

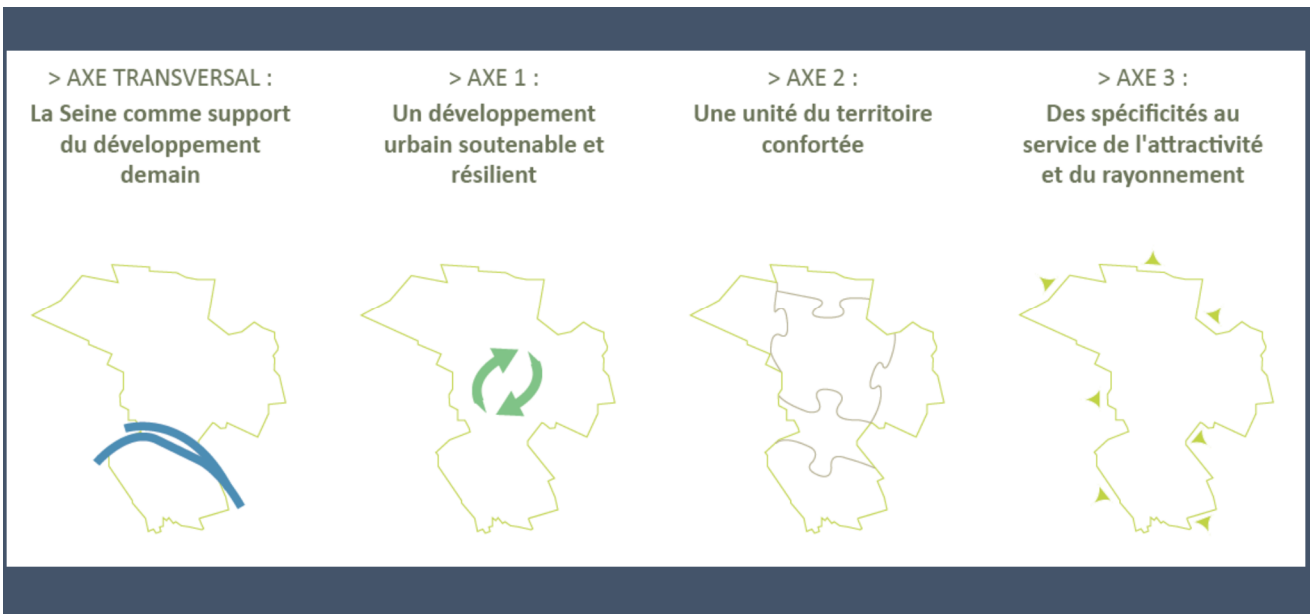
3. LES ENJEUX MAJEURS DU PLU

3-1 CONTENU DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Les choix d'aménagement présentés au sein du PADD sont le résultat d'arbitrages issus entre d'une volonté partagée de ne pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants avec comme critère de permettre à long terme un développement harmonieux d'un territoire Melunais en mesure de répondre aux attentes de la population et garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les principaux piliers du développement durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Ville de Melun est organisé en trois grands axes reliés entre eux par un axe transversal, qui met en avant l'interaction des orientations et la recherche d'un développement équilibré autour de la Seine.

Les orientations du PADD de Melun sont les suivantes :



La déclinaison de ces orientations peut se résumer sous les principaux points suivants et a fait l'objet d'une synthèse graphique assortie d'une légende :

- **Un axe transversal : la Seine comme support de développement.**



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

- Travailler à la mise en valeur de l'eau dans la traversée de Melun
- Valoriser le patrimoine bâti autour du fleuve
- Redonner une valeur d'usage à la Seine

➤ **Un axe 1 : un développement urbain soutenable et résilient**

Orientation 1 - Définir un objectif démographique et de logements en accord avec la capacité d'accueil du territoire

- Maîtriser la croissance du parc de logements
- Créer une ville attractive pour tous
- Mettre en adéquation la croissance démographique et la capacité d'accueil des équipements

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

- Soutenir les projets durables et économes en énergie
- Réduire l'exposition des habitants et des milieux naturels aux risques et aux nuisances

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

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

Orientation 2 - Partager la Seine

- Utiliser la Seine comme support du « temps libre »
- Créer une dynamique économique sur et autour de la Seine
- Organiser la découverte touristique de Melun autour de cette entité

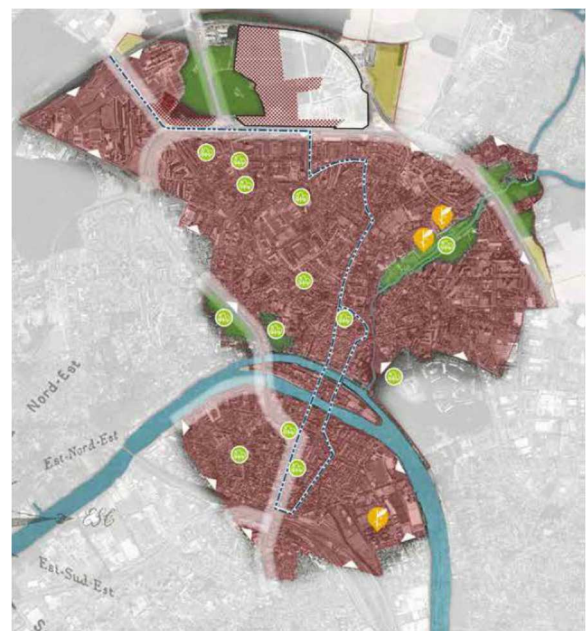
Orientation 3 - Mobiliser les potentiels autour de la Seine

- Faire de la Seine et de ses berges un espace de projet
- Travailler plus particulièrement à la valorisation de l'île Saint-Etienne
- Faire de la Seine un vecteur de pénétration de la nature en ville

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

- Préserver les qualités urbaines et paysagères des quartiers

- Faire pénétrer la nature en ville



➤ **Un axe 2 : une unité du territoire confortée**

Orientation 1 - Asseoir une complémentarité entre les quartiers

- Assurer une complémentarité entre les différents pôles commerçants
- Consolider l'offre d'équipements publics en s'appuyant sur la répartition de la population
- Proposer une offre en logements qualitative dans tous les quartiers

➤ **Un axe 3 : des spécificités au service de l'attractivité et du rayonnement**

Orientation 1- Véhiculer une image positive de la Ville

- Porter une attention particulière aux « portes d'entrée »
- Mettre en valeur le riche patrimoine bâti et paysager
- Réfléchir le renouvellement urbain

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

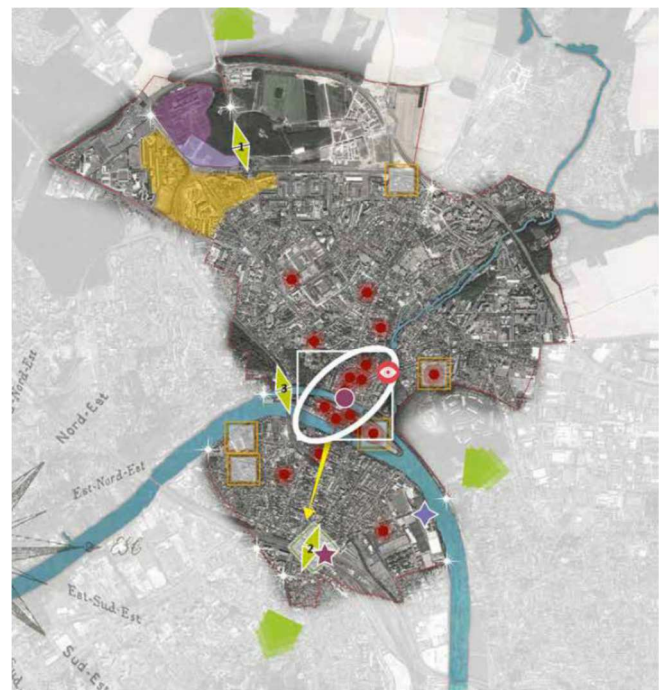
- Maintenir une desserte de la Ville performante
- Afficher Melun comme une destination touristique

Orientation 2 - Faciliter les interactions entre les quartiers

- Tisser des liens entre les quartiers et vers les équipements
- Faire pénétrer la Trame Verte et Bleue, support de la trame noire, dans l'ensemble de la ville

Orientation 3 - Affirmer le statut de pôle urbain départemental

- Conforter l'économie tertiaire liée au statut de Ville-Préfecture
- Développer les filières singulières
- Valoriser les équipements participant au rayonnement de la Ville

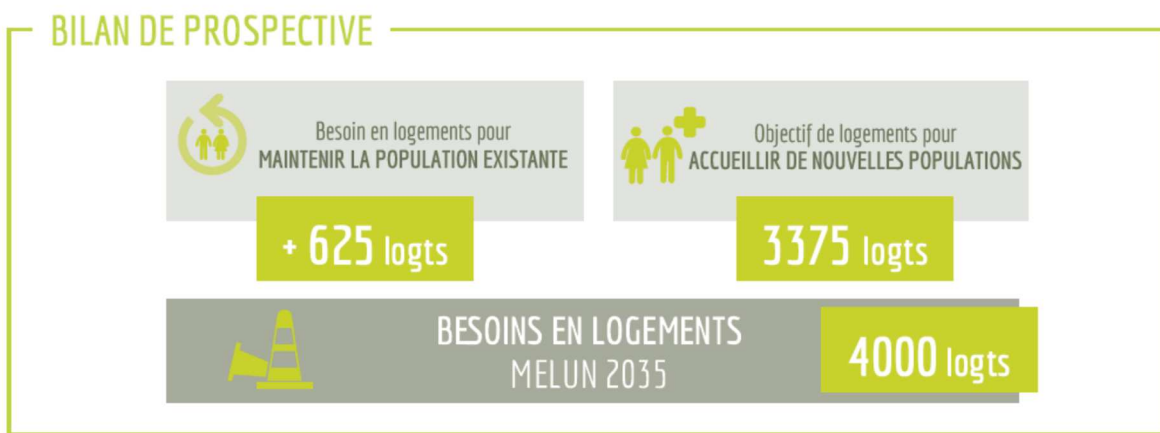


3-2 TRADUCTION DES GRANDS ENJEUX ET OBJECTIFS COMMUNAUX

Entre le 1er janvier 2013 et le 1er janvier 2019, la construction de 1770 logements a débuté, ce qui représente un rythme de construction de 295 logements par an, comptant une très grande majorité de logements collectifs. Les années 2019, 2020 et 2021 ont connu une forte augmentation de ce rythme de construction, avec respectivement 480, 899 et 573 logements commencés.

La stratégie du nouveau PLU 2024-2030 est d’organiser le maintien du nombre d’habitants en établissant une planification de la production de logements à travers les paramètres suivants :

- Une production de logements neufs en mobilisant tout particulièrement l’évolution du parc de logements existants, en particulier les logements qui ne participent pas de manière active à l’implantation d’une nouvelle population ;
- L’évolution démographique naturelle ;
- Le phénomène de desserrement ;
- Les phénomènes de vacances et l’existence d’un parc même résiduel de résidences secondaires.



L’ensemble de ces éléments permet de se projeter sur 2035 avec une population en progression de 1,4% soit 49 840 habitants en 2035. Cette stabilisation suppose un nouveau besoin de 4000 logements entre 2024 et 2035.

Ce chiffre intègre les « coups partis » à savoir des permis de construire en cours dans le diffus (dit « potentiel de densification dans le diffus »), les objectifs du Nouveau Programme de Renouveau Urbain (NPNRU) et la programmation de l’écoquartier.



Ce constat implique d'autres actions prioritaires :

- Doter le PLU de Melun d'outils lui permettant de répondre aux besoins de création et/ou d'extensions de certaines structures (scolaires, restauration collective...);
- S'assurer que les mesures en termes de capacité d'accueil du territoire soient prises (réseau de chaleur, ressource en eau, déchets...);
- Préparer l'amélioration des performances énergétiques du bâti, l'utilisation de matériaux locaux et/ou recyclables et l'installation de moyens de production d'énergies renouvelables
- Réglementer les projets, les opérations de manière à ce qu'ils influent de manière positive sur l'état de santé de la population (Urbanisme Favorable à la Santé).

La prospective territoriale qui découle de ce croisement de données entre existant, en cours et volontés du PLU horizon 2024-2035 permet d'établir une progression de 9 382 habitants par rapport à 2020 nécessitant de calibrer les services, les réseaux de la façon qui suit :



- Une consommation en eau potable supplémentaire induite (base de consommation annuelles estimée à 54 m³ par personne de + de 506 628 m³ par an en 2035 ;
- Une quantité de déchets supplémentaire avec un objectif assigné par le Programme Local de Prévention des Déchets (soit un volume de 90kg/hab/an) supplémentaire de 844,4 tonnes ;
- Une consommation énergétique (base entre 2500 et 3000 kW/hab/an) supplémentaire induite entre 23,5 et 28,1 GW.

4. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

4-1 LES REGLEMENTS GRAPHIQUE ET ECRIT

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- Un document graphique (appelé aussi plan de zonage) qui définit la vocation des sols en divisant le territoire en plusieurs zones et sous-secteurs.
- Un règlement écrit qui fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune et précise pour chacune de ces zones les dispositions réglementaires applicables.

L'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « *le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3* ».

Il « *délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* » (L.151-9 du Code de l'urbanisme).

Le règlement écrit du nouveau PLU se découpe en cinq chapitres précédés de deux parties à savoir, un préambule et un lexique qui définissent les dispositions juridiques et le vocabulaire de référence, en lieu et place d'un PLU divisé en quatre chapitres, quatre dispositions générales et quatorze articles associés à chaque secteur.

Plus précisément le nouveau règlement écrit se compose des chapitres suivants :

- Les dispositions applicables à l'ensemble des zones ordonnancées six volets :
- Les dispositions générales qui permettent de faire état des servitudes d'utilité publique, des secteurs soumis à des risques, des secteurs affectés par le bruit, des secteurs de défrichement soumis à autorisation ainsi que certaines dispositions de droit commun mais qui s'inscrivent dans des articles du code de l'urbanisme très précis (exemples : les reconstructions après sinistre, la création de lotissement...etc.) ;

- Les dispositions liées aux prescriptions graphiques dans lesquelles il est fait état des obligations en matière de diversité commerciale, de trame verte et bleue, de patrimoine, de mixité des logements, d'instauration d'un nouveau périmètre en attente de projet d'aménagement global, de risques inondations et qui traitent du boulevard urbain ;
- Les dispositions relatives aux conditions d'accès et de desserte par la voirie ;
- Les dispositions relatives aux conditions de desserte par les réseaux dont l'alimentation en eau potable, la gestion des eaux usées, des eaux pluviales, la gestion de la défense incendie, des déchets et l'introduction de règles permettant de mettre en avant le réseau d'énergie ;

Concernant les règles générales qui s'appliquent en matière de gestion des déchets, le PLU propose de prendre en considération la particularité du tissu commercial ancien qui, le plus souvent, par sa configuration rend complexe l'ajout d'un local individuel dédié en proposant une alternative fondée sur la mutualisation d'un local : *« Les constructions à usage de commerce et services avec accueil de clientèle devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local pourra être mutualisé pour plusieurs commerces ou activités de services avec accueil de clientèle dans un rayon maximum de 75 mètres. Ce local devra avoir une surface suffisante au regard de l'activité envisagée. »*

- Les dispositions relevant des infrastructures et communications numériques ;
- Les dispositions en matière de performances énergétiques et environnementales ;
 - Les dispositions complémentaires applicables à chaque zone (Urbaine, Naturelle et Forestière et Agricole) organisées de manière identique selon une trame de trois grands titres qui se subdivisent en trois grands articles :
- Les usages et les destinations des constructions autorisées sous conditions et interdites ;
- Les caractéristiques urbaines et architecturales (implantations, volumétrie et aspect extérieur) ;
- La qualité paysagère et environnementale des abords (traitement des abords comprenant les clôtures, les espaces libres avec les règles en matière de stationnement, de préservation des surfaces plantés)

Cette nouvelle décomposition (issue de la réforme en matière de simplification des documents d'urbanisme) emporte une vraie souplesse dans les procédures de mise à jour. En effet, les dispositions générales comme le lexique sont le plus souvent la traduction de mesures supra-communales sur lesquelles l'échelon communal doit s'aligner.

Le règlement écrit et le règlement graphique présentent le territoire selon dix-huit secteurs et sous-secteurs répartis sur la zone Urbaine (U), une zone Agricole (A) et une zone Naturelle et Forestière (N).

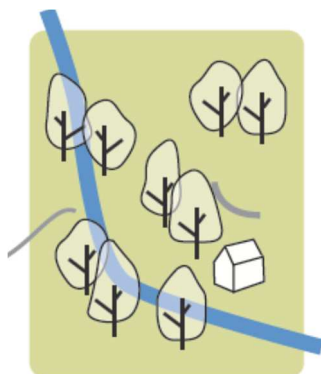


| |
|--|
| <p>La zone Urbaine (U) → 81% du territoire</p> <p>La zone Agricole (A) → 3 % du territoire</p> <p>La zone Naturelle et forestière (N) → 16 % du territoire</p> |
|--|

Pour comparaison le PLU en vigueur adopté le 5 septembre 2013 comportait trente secteurs et sous-secteurs en zone U, une zone à urbaniser (zone 2AU qui a fait l'objet d'une suppression et d'une réintégration en zone agricole dans le nouveau zonage), une zone A et quatre sous-secteurs en zone N.

Le Plan Local d'Urbanisme révisé propose :

Une zone Naturelle et Forestière (16 % du territoire)



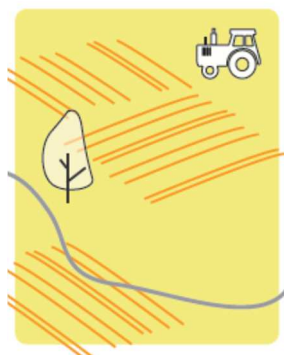
Qui comprend des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des espaces naturels ou des paysages, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles et de la nécessité de prévenir les risques (inondation par exemple).

Cette zone N a été redéfinie avec :

- Les réservoirs de biodiversité avérés dans les documents et les études réalisées dont les Espaces Boisés Classés, la Vallée de l'Almont... ;
- Les jardins partagés ;
- Le réseau d'espaces verts et de terrains en friches.

Elle identifie plus spécifiquement les fonciers qui, en son sein, accueille du bâti pour tenir compte de la mutation des du bâti existant en adéquation avec la particularité de ces espaces mais aussi de leur statut privé : l'ancienne ferronnerie de l'Almont et le site de la Plage.

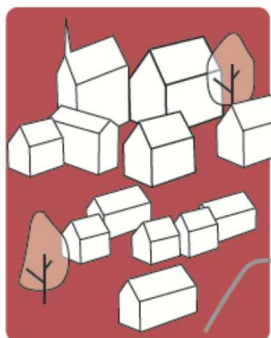
Une zone Agricole (3% du territoire réintégrant la zone 2AU, une portion de la zone actuelle Ubd et une portion de zone Na du PLU en vigueur)



Qui comprend des espaces à protéger en raison du potentiel (avéré ou non) agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est difficile à caractériser compte tenu de l'absence d'activités, d'exploitation relevant de cette vocation. Pour autant les espaces existent.

Une zone Urbaine (81 % du territoire)



Qui correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

Ces zones urbaines se déclinent en zone Ua, Ub, Uc, Ud, Uw, Um, Ue, Ug, Uh et Uz. Il s’agit de présenter synthétiquement les caractéristiques et les objectifs de chaque secteur.

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

| | | |
|----|-----|---|
| Ua | Uaa | Centre-ville historique |
| | Uar | Secteur du centre-ville destiné à être requalifié |
| | Uag | Noyau historique autour de la gare |

Sur ce secteur, l’objectif du PLU est d’instaurer une dynamique de réhabilitation du bâti tout en conservant le caractère patrimonial du centre ancien. En accueillant et en renforçant la mixité fonctionnelle pour restaurer l’attractivité de ce tissu, le nouveau PLU souhaite prioriser les actions de requalification du parc immobilier, tout particulièrement à travers la production d’une nouvelle typologie de grands logements mais aussi par la remise aux normes des immeubles accueillant des activités économiques et commerciales.

Les règles tendent à s’appuyer sur le tissu déjà dense pour privilégier des implantations en front de rue (ou léger retrait) et à adopter les volumétries historiques afin de reconstruire la ville sur elle-même. La présence des commodités de déplacement et le réseau viaire contraint jouent en faveur d’un assouplissement des obligations en matière de stationnement pour encourager les habitants/résidents du secteur à utiliser les services, les commerces de proximité dans un souci d’améliorer le bilan carbone.

A l'intérieur de ce tissu, deux sous-secteurs portent d'ores et déjà des opérations de rénovation à forts enjeux :

- **Le sous-secteur Uag** dans lequel prend place le pôle d'échange multimodal de la gare de Melun. Compte tenu des hauteurs observées dans le paysage urbain existant, c'est logiquement que les gabarits utilisés sont également les plus hauts pour tendre à harmoniser les fronts bâtis et à résorber les dents creuses qui forment actuellement des ruptures peu satisfaisantes. La nouvelle desserte en transport et le réaménagement des espaces donnent une image moderne pour accueillir des activités économiques capables d'assurer une croissance du nombre d'emplois.
- **Le sous-secteur Uar** au frange du centre ancien qui connaît actuellement des situations en matière d'occupation et d'habitat difficiles. L'enjeu à travers les nouvelles dispositions est de donner les moyens de recomposer à la fois le bâti au profit d'un parc immobilier tourné vers l'habitat. Un pourcentage de grands logements (soit 45% minimum de T3-T4 et/ou T5) a été introduit pour favoriser la mixité sociale.

Au sein de ce secteur Uaa, une attention toute particulière a été portée sur le maintien et l'encouragement à une diversité commerciale y compris dans le cadre de programme neuf. L'enjeu est de préserver les pieds d'immeuble à vocation « artisanat et commerce de détail » qui rythment et animent les rues du centre-ancien, tout en redonnant à l'Île Saint Etienne sa place.



Niveau 1 : Le changement de destination est autorisé uniquement vers la sous-destination "Artisanat et commerce de détail".

Niveau 2 : Le changement de destination est autorisé uniquement vers la sous-destination "Artisanat et commerce de détail" + dans le cas d'une réhabilitation lourde, les rez-de-chaussée doivent relever de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail".

Elle ne s'applique pas pour les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les halls d'entrée, les locaux techniques, etc., pour une mise aux normes ou la création d'un accès pour l'étage, pour une surface à l'arrière de la construction.

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

| | | |
|-----------|------------|--|
| Ub | Uba | Extensions urbaines anciennes et denses du centre-ville historique |
| | Ubb | Tissu urbain autour du boulevard Chamblain et de l’avenue Thiers |

Ces deux sous-secteurs visent à encourager prioritairement :

- **En sous-secteur Uba**, l’objectif réside dans la qualification des transitions entre le tissu urbain dense du centre-ville et les extensions urbaines « lâches » plus récentes. Il s’agit d’encadrer la densification de ces secteurs en raison de leurs variétés et leurs richesses architecturales ;
- **En sous-secteur Ubb**, la volonté réside dans la conservation des formes urbaines qui caractérisent cet axe majeur de la ville, l’insertion harmonieuse des nouvelles opérations dans le tissu et les quartiers limitrophes moins denses mais aussi de maîtriser plus justement le développement commercial le long de cet axe. Dans ce sous-secteur, le règlement fait le choix d’une graduation des possibilités de construire vers les fonds de parcelles mitoyens à d’autres fonciers via la détermination d’une bande de 0-20 mètres, puis de 0-40 mètres et au-delà. La Ville souhaite éviter l’implantation perpendiculairement à la voie de bâtiments aux volumes imposants et donc en rupture avec le tissu environnant.

Le secteur Uc correspond aux extensions urbaines composées majoritairement de maisons individuelles et de petits collectifs. Avec des implantations en retrait par rapport aux limites, des emprises au sol relativement faibles et un tissu urbain « lâche ».

| | | |
|-----------|------------|---|
| Uc | Uca | Extensions urbaines composées majoritairement de maisons individuelles ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial |
| | Ucb | Extensions urbaines contemporaines composées majoritairement de maisons individuelles |
| | Ucc | Extensions urbaines sensibles d’un point de vue environnemental |

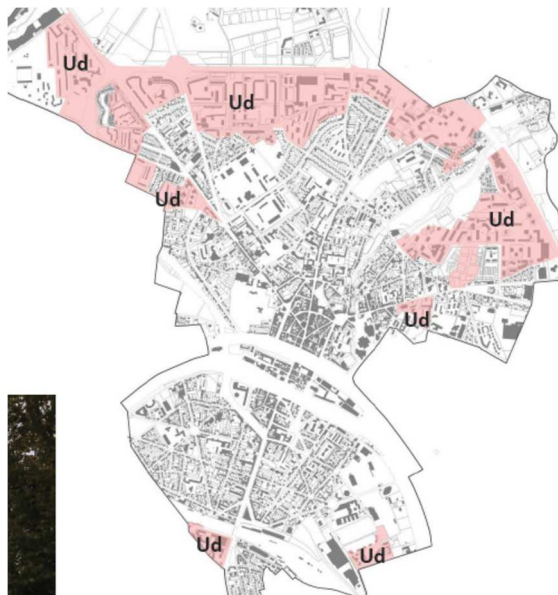
Au sein des trois sous-secteurs des mesures viennent réaffirmer des identités de quartiers tout en veillant à créer des logiques de porosités.

Se distinguent donc :

- **Le sous-secteur Uca** correspondant aux quartiers situés de part et d'autre de l'avenue Thiers, caractérisés par de grandes maisons individuelles anciennes (type meulières) associées à des jardins arborés. Les règles édictées, notamment le quant au pourcentage de surface plantée et aux les implantations, s'attachent à considérer l'existant autour de la parcelle afin de ne pas aboutir à une banalisation du tissu en optant pour une règle stricte d'ordonnancement. L'enjeu est également de préserver voire recréer une continuité des espaces jardinés.
- **Le sous-secteur Ucb**, dont les règles visent à organiser des transitions plus harmonieuses entre les différentes typologies de construction en privilégiant les volumes « à taille humaine » (limiter la hauteur, l'emprise au sol...). L'implantation par rapport à la voie est encadrée par un retrait et l'implantation en limites latérales est autorisée, permettant une densification mesurée de ce secteur.
- **Le sous-secteur Ucc** dont l'objectif recherché est de réduire l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation. Pour ce faire, et prenant en considération l'enveloppe urbaine bâtie existante, le parti pris est de limiter les nouvelles constructions au profit de l'aménagement public paysager. La majorité des constructions existantes en Ucc sont implantées sur au moins une des limites séparatives, permettant de conforter la logique observable. Les règles d'implantation permettent une optimisation des surfaces de jardin sur des parcelles souvent étroites. Les hauteurs sont volontairement basses pour redonner des perspectives visuelles sur les espaces naturels. Limiter la hauteur, c'est aussi contraindre la création d'habitat collectif, souvent « gourmand » en emprise au sol.

Le secteur Ud correspond aux secteurs d'habitat collectif regroupant plusieurs fonctions urbaines : habitat, services, équipements et activités économiques. Une des caractéristiques principales de ce secteur est la hauteur importante des constructions et la forte concentration de logements sociaux. A travers la création du secteur Ud, la collectivité souhaite améliorer qualitativement l'offre et permettre une diversification de la typologie des constructions (en lien avec le NPNRU notamment).

| | |
|-----------|------------------------------|
| Ud | Secteurs d'habitat collectif |
|-----------|------------------------------|



Afin d’atteindre les perspectives d’amélioration qualitative de l’offre en logements, de poursuivre la diversification de la typologie des constructions, de tendre notamment vers une croissance des formes intermédiaires de logements et de rattacher ces tissus aux quartiers mitoyens, les règles définies en matière d’implantation sont volontairement souples (à l’alignement, en retrait et/ou dans la continuité du bâti existant).

La présence du boulevard urbain pose crée des contraintes de prospects afin de limiter les nuisances sonores, visuelles liées au trafic. La règle de la hauteur a été retravaillée au service d’une incitation à la création de volumes « intermédiaires », et pour encadrer les transitions d’échelles comme dans le secteur Ub.

Le secteur Uw correspond à l’emprise du projet de l’écoquartier « Woodi » et intègre les mentions du PLU de 2013 modifié en 2018 relatives à l’évolution du projet, prenant notamment en compte l’avenant n°2 au Traité de Concession.

| | | |
|-----------|------------|---|
| Uw | Uw1 | Secteur le plus dense de l’écoquartier Woodi à vocation mixte |
| | Uw2 | Secteur à vocation mixte de l’écoquartier Woodi |
| | Uw3 | Secteurs à dominante résidentielle de l’écoquartier Woodi |

En effet, le cahier des charges de la concession, qui fixe des prescriptions en matière de surface de plancher à créer, et comporte des prescriptions d’ordres technique, urbaines et architecturales a présidé à la définition de l’ensemble des dispositions du PLU révisé sur ce secteur.

Ainsi, cette frange de la Ville de Melun ne fait pas l’objet de modifications substantielles et toutes les mesures s’attachent à la compatibilité du PLU révisé au programme « contractuel » qui encadre la concession d’aménagement de l’écoquartier.

Le secteur Uz correspond aux espaces déjà urbanisés dédiés aux activités économiques.

| | | |
|----|-----|---|
| Uz | Uzd | Secteurs accueillant des activités économiques diverses |
| | Uzc | Secteurs accueillant des activités commerciales |

Les dispositions réglementaires visent notamment à préserver des implantations en retrait fortement marquées et à mettre l'accent sur le traitement des abords pour satisfaire à une insertion qualitative, à une reconfiguration des formes architecturales et/ou à profiter des spécificités des volumétries compatibles avec les fonctions pour maximiser, orienter vers l'emploi de procédés constructifs comme des matériaux propices à la croissance de la part des énergies renouvelables.

Ce secteur se divise lui-même en deux sous-secteurs pour mailler le territoire de Melun d'un potentiel économique et d'emplois capables d'alimenter toutes les filières au plus près des habitants sans nuire à la qualité de l'environnement urbain.

Le sous-secteur Uzc sanctuarise des zones commerciales de proximité quand le sous-secteur Uzd est dédié à des activités économiques diverses. Ce secteur Uz se veut être un outil permettant d'orienter le développement économique de manière à maintenir un équilibre entre le dynamisme commercial du centre-ville et de sa périphérie immédiate et de créer à partir de ces fonciers une stratégie de maillage des flux de livraisons (logistique urbaine/livraison décarbonnée du dernier km).

Le secteur Um correspond aux sites accueillant ou destinés à accueillir une mixité d'usages et de fonctions. L'objectif est d'anticiper les besoins et d'encadrer au mieux le devenir de certains sites dont la mutation à court, moyen ou long termes.

| | |
|----|--|
| Um | Secteurs pouvant accueillir une mixité fonctionnelle |
|----|--|

Les règles ont été définies pour ne pas contraindre les projets avec un principe d'implantation qui doit servir les fonctionnalités, les dessertes, les usages des fonciers. Cette sectorisation s'appuie sur l'emprise des sites (ENEDIS, ancien hôpital, ferme de Montaigu...) mais également sur l'occupation actuelle des sols (exemple pour le secteur du Gâtinais). A noter qu'au-delà du classement dans un secteur Um, certains de ces sites font également l'objet d'autres dispositions : un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) a été instauré sur le secteur du Gâtinais, et des périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été délimités sur les sites ENEDIS et de l'ancien hôpital. Par l'absence d'une règle d'ordonnancement, le PLU révisé apporte une réponse urbaine adaptée, non formatée, au service des projets.

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

| | |
|-----------|--|
| Uh | Secteurs dédiés à l’accueil des gens du voyage |
|-----------|--|

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

Le secteur Ug correspond aux emprises des infrastructures ferroviaires et les règles édictées ont pour principal objet de ne pas contraindre les aménagements liés à leur amélioration.

| | |
|-----------|--|
| Ug | Secteur accueillant les infrastructures ferroviaires |
|-----------|--|

Le secteur Ue correspond aux espaces déjà urbanisés ayant une vocation d’équipement d’intérêt collectif et/ou de services publics. La création de ce secteur permet de conforter les grands équipements d’envergure supra-communale.

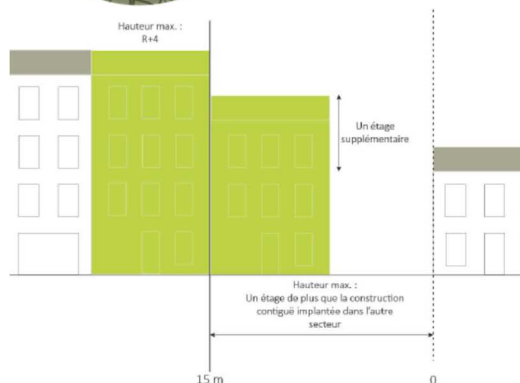
| | |
|-----------|--|
| Ue | Sites accueillant les grands équipements publics, d’État |
|-----------|--|

En conséquence, les dispositions du règlement écrit ont pour but de sécuriser les abords des équipements et de limiter les incidences du fonctionnement de l’ouvrage sur les bâtiments environnants. Les règles en matière d’implantation et de volume sont souples afin de ne pas contraindre les projets d’initiative publique ou ayant un intérêt collectif.

4-2 LES SPECIFICITES DU NOUVEAU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

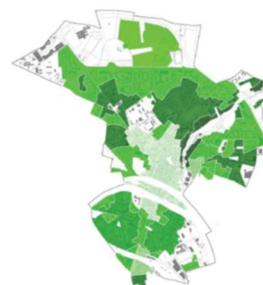
Au-delà des enjeux par tissu urbain, le nouveau découpage du Plan Local d’Urbanisme de Melun a pour objectif de retrouver une composition urbaine cohérente en soignant les espaces de transition entre les secteurs à l’appui d’un travail sur :

- L’introduction de règles d’épannelage sur les fronts bâtis ; *(extrait de la partie 3 du PLU)*



- La création de véritables espaces de jardins. Des hauteurs différentes sont définies dans les fonds de parcelle pour préserver ces surfaces, limiter les vues arrières et participer à redonner un cadre de vie qualitatif à chaque résident ;
- La recherche d'une meilleure proportion des surfaces libres en obligeant à conserver et à améliorer le pourcentage de « végétalisation » ;

- Maintien de la surface plantée existante : Uaa
- Amélioration de la surface existante : Uag, Uar
- 25% de surface plantée : écoquartier (Uw)
- 30% de surface plantée (Ub, Ud, Um)
- 40% de surface plantée (Uca)
- 50% de surface plantée (Ucb)
- 70% de surface plantée (Ucc)



- Les obligations en matière de stationnement sont différenciées selon les secteurs. La finalité des arbitrages est de désencombrer les voies des tissus pavillonnaires, d'encourager l'usage des transports en commun et des mobilités douces, et d'assurer au sein des fonciers privés une logique de mutualisation de certains usages ponctuels (place livraison, places visiteurs) ou encore de répondre à l'augmentation de la flotte de véhicules électriques ;
- La pleine place des mobilités cycles dans les programmes privés qui, au-delà de réserver ~~donner~~ des m² de surfaces, implique de chiffrer les places réservées en prenant en considération les « vélo-cargos » utilisés par les familles : la règle impose ainsi « 1 place vélo pour les logements <60 m² et 2 places vélo par logement pour les logements >60 m². Pour les programmes > 2 logements : s'ajoute l'obligation d'un espace couvert fermé pour les vélos et 1 place vélo cargo ».

Le nouveau PLU a permis aussi de mieux cibler les destinations et les occupations autorisées, autorisées sous condition et interdites, au profit d'une attractivité retrouvée du centre-ville (secteurs

Uaa-Uar et Uag). A travers l'examen des usages compatibles avec les caractéristiques de chaque tissu urbain, la Ville a retrouvé la faculté de :

- Faire des artères historiques et de l'île Saint Etienne des axes de polarités commerciales ;
- De mieux servir les investissements réalisés via le programme « Action Cœur de Ville » ;
- De prévenir les incidences de l'émergence d'activités dites « cuisines dédiées à la vente en ligne » afin de mettre fin aux devantures inanimées en les dissociant des activités de « restauration » et « commerces de bouche ».

4-3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

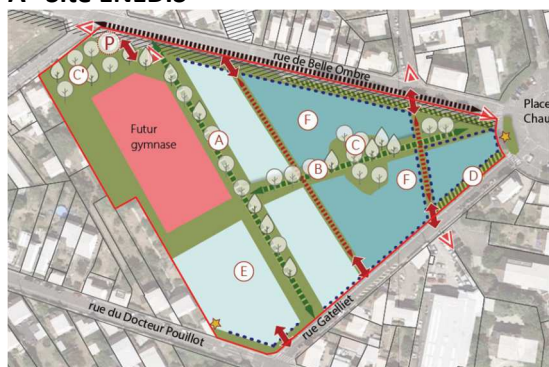
Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la Ville en termes d'aménagement.

Le PLU révisé de Melun s'appuie sur 5 OAP sectorielles ci-après succinctement détaillées et 3 OAP thématiques.

Ces OAP assurent une cohérence de l'aménagement sur le long terme, en fixant des orientations, des objectifs à atteindre, des principes à respecter et non des contraintes. Elles guident l'aménagement des secteurs de projet stratégiques dans un rapport de compatibilité (contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité) laissant une certaine souplesse aux futurs aménageurs.

Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

A- Site ENEDIS



Le secteur de projet couvre un périmètre de 1,8 hectares avec plusieurs objectifs dont la désaturation de certains équipements publics, une diversification encadrée de l'habitat, le renforcement des liens entre les bords de Seine et les quartiers habités par des liaisons piétonnes/cycles de qualité...

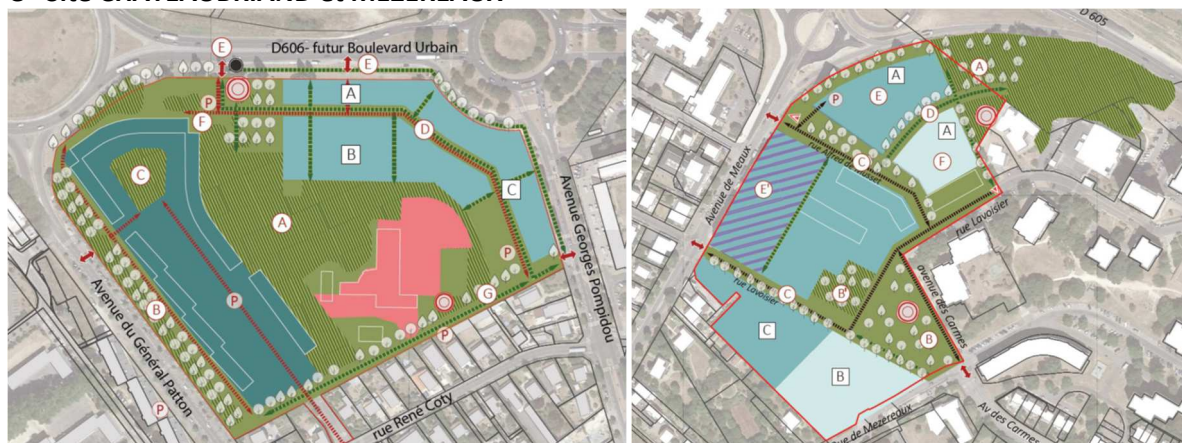
B- Site de l'ANCIEN HOPITAL MARC JACQUET

Constituant une friche de près de 6 hectare entre le parc du château de Vaux-le-Pénil et des quartiers résidentiels, ce secteur de projet est une opportunité d'un aménagement pensé en trois entités :

- Une entité A qui doit marquer l'entrée dans le centre-ville par des formes urbaines denses et des façades soignées.
- Une entité B qui doit créer une séquence urbaine graduée d'habitat entre le tissu pavillonnaire à l'est et les collectifs au nord et à l'ouest.
- Une entité C constituant un espace de transition avec le Parc Faucigny et offrant la possibilité d'accueillir des équipements/des activités.



C- Site CHATEAUBRIAND et MEZEREAUX



Sur les deux secteurs de projet les orientations visent à :

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

D- Site BUTTE DE BEAUREGARD

Les orientations de l'OAP s'inscrivent dans une volonté de structurer le secteur Nord de Melun au sein d'une dynamique économique tournée

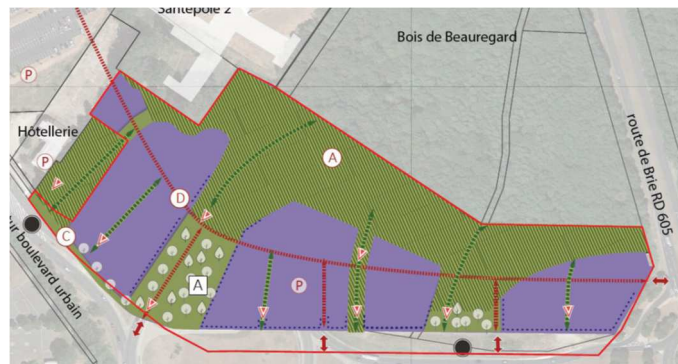
vers l'accueil d'équipements, d'activités en lien avec la filière santé.

Marquée par la présence sur sa frange nord d'un massif boisé de Beauregard, le

développement de cette entrée de ville passe par une articulation soignée avec les espaces de nature et la végétation.

confort pour les modes de déplacement doux sont mises en place.

L'ambition est de mettre en scène cet espace depuis les axes de circulation où une intermodalité effective et les conditions de



Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

A- Nature en Ville

L'OAP s'organise autour de deux grands objectifs :

- "Protéger les trames verte, bleue et noire" via des mesures de préservation, de renforcement, de restauration des espaces naturels et de leurs fonctionnalités tant qualitativement que quantitativement.
- "Renforcer l'Armature Verte Urbaine" en intégrant la biodiversité dans tout projet d'aménagement, en misant sur des projets adaptés aux défis du changement climatique et contribuant à répondre aux enjeux énergétiques et de santé.

B- Mobilités

L'OAP s'organise autour de trois grands principes :

- « Assurer une place à tous les modes de transport" avec des priorités liées à chaque axe et une incitation forte à emprunter des déplacements autres que la voiture individuelle au sein de la ville en créant des solutions de stationnement parallèles.
- "Développer les continuités cyclables et piétonnes". Le but est d'assurer la réalisation de continuités piétonnes et cyclables et d'améliorer ainsi le cadre de vie.
- "Organiser la logistique du dernier kilomètre" en ciblant des lieux de regroupement de marchandises, diffusant des points de retrait dans la ville.

C- Réhabilitation

La Ville souhaite accompagner les futurs porteurs de projet à saisir les lignes d'organisation du bâti et les vues devant guider les choix dans la conception du projet, mais également à trouver un juste équilibre entre la mémoire d'un procédé constructif et la nécessaire adaptation du bâti aux

problématiques modernes de fonctionnalités et de confort. Les mesures principales qui sont déclinées dans l'OAP :

- Valoriser, redonner une visibilité au patrimoine bâti ancien pour promouvoir un cadre urbain de qualité ;
- Préserver les caractéristiques architecturales des différentes typologies de bâti ancien qui composent l'identité de Melun tout en répondant aux attentes et aux besoins des pratiques contemporaines. En ce sens, des orientations différentes sont données en fonction du lieu où l'on se trouve ;
- Encourager la réversibilité et le changement d'usage de certains bâtis vétustes et/ou vacants afin de répondre aux besoins en logements, en services, en équipements et tendre ainsi vers la résilience par le réemploi des emprises construites.

4-4 LES AUTRES EVOLUTIONS GENERALES : PROTECTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Evolution des zonages

Pour mémoire, la superficie de chaque zonage æ du nouveau PLU se trouve comparée à celle du PLU en vigueur, adopté en 2013, dans le tableau ci-dessous :

| Zonage | Nouveau PLU | PLU 2013 (pièce 1.6 du règlement en vigueur) |
|-------------------------------|---|---|
| Naturel et Forestier (zone N) | 129.47 hectares | 118 hectares |
| Agricole (zone A) | 21.25 hectares | 0 |
| Urbaine | 650.27 hectares | 672 hectares |
| A Urbaniser (AU) | 0 | 14 hectares |
| Total | 801 hectares | 804 hectares <i>(des arrondis qui expliquent le décalage)</i> |
| Soit | Un zonage plus fin qui couvre davantage certaines franges du territoires à travers les zones N et A (y compris dans le tissu urbain dense). | Un zonage qui omettait certains espaces et ne fermait pas des opportunités d'étalement urbain sur des terres agricoles. |

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier).

Les EBC identifiés au sein du nouveau PLU ne sont pas différents de ceux identifiés dans le PLU en vigueur.

Les Emplacements Réservés

Des emplacements réservés identifiés dans le PLU permettent à la collectivité de programmer des équipements d'intérêt général sur des sites déjà urbanisés et dont elles n'ont pas, à ce jour, la maîtrise foncière. Au total, 19 emplacements réservés ont été délimités pour une surface mobilisée de 7,19 hectares pour les 10 ans à venir.

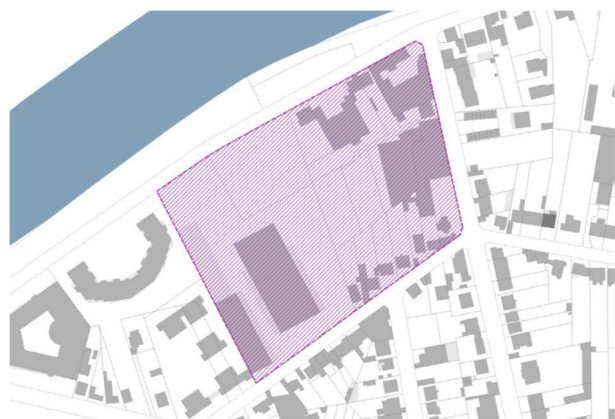
La Vallée de l'Almont et les Cœurs d'Ilots

Les berges de la vallée de l'Almont et certains cœurs d'îlot ont été repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (sites à protéger pour des motifs écologiques, en l'occurrence la préservation de continuités écologiques).

Les alignements d'arbres

Les haies et alignements d'arbres repérés doivent être conservés. Des exceptions sont admises (pour des raisons de sécurité, sanitaires, techniques, etc.). Toute installation et construction à moins de 5 mètres d'un élément repéré sur le document graphique est interdite.

L'instauration d'un Périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)



Au sein du Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) délimité sur le document graphique, seules sont autorisées :

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



5. OBJET DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL : ARRET ET BILAN DE CONCERTATION

L'entier dossier du projet de PLU arrêté marque la fin de la période de concertation.

L'ensemble des modalités de concertation fixées dans la délibération du 17 décembre 2020 ont été mises en œuvre durant la procédure de révision du PLU (pièce jointe : bilan de concertation).

Les étapes à suivre à la suite de la séance de délibération du 30 novembre 2023 seront :

- Saisine de l'Autorité Environnementale ;
- Consultation des Personnes Publiques Associées ;
- Mise en place de l'enquête publique (saisine du Tribunal Administratif par l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, en vue de la désignation d'un commissaire-enquêteur, l'ouverture de l'enquête et publication d'un avis d'enquête publique ;
- La période nécessaire à l'intégration des éventuelles adaptations du projet pour tenir compte des avis du public, du rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, devra être approuvé par délibération du Conseil municipal.



ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME Révision – 16.11.2023

Envoyé en préfecture le 08/12/2023

Reçu en préfecture le 08/12/2023

Publié le

ID : 077-217702885-20231130-2023_11_6_198A4-AU

