



Réunion publique

LE PROJET DE PLU

5 octobre 2023

Cittànova

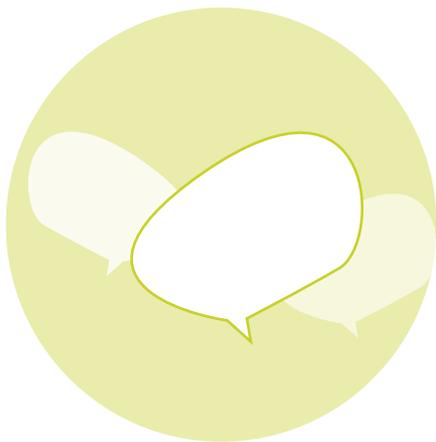
DEROULE

- 1 La révision du PLU : rappel du contexte et des objectifs
- 2 Les grandes règles s'appliquant sur le territoire
- 3 Les secteurs de projet
- 4 Zoom sur...

1

La révision du PLU : rappel du contexte et des objectifs

QU'EST-CE QUE LE PLU ?



Un outil de projet définissant la stratégie d'aménagement de la Ville pour les 10-15 prochaines années ; le PLU donne les grandes orientations de développement et de cadre de vie et les organise dans l'espace.

Un outil réglementaire sur lequel seront accordés ou refusés les autorisations d'urbanisme ; les règles d'utilisation et d'occupation du sol traduiront le projet de la Ville.



Déclaration
préalable



Permis de
construire



Permis
d'aménager

UN NOUVEAU PLU, POURQUOI ?

> **Une opportunité** pour la collectivité de mener une nouvelle réflexion sur son développement à moyen et long termes afin d'encadrer les projets urbains, intégrant les enjeux du développement durable mais aussi les enjeux d'une conception d'un Urbanisme Favorable à la Santé (UFS).

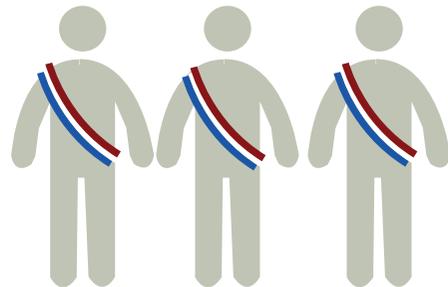
> Parmi les **objectifs** poursuivis :

- Affirmer le rayonnement de la Ville-Préfecture et son image positive de Ville «Provinciale»,
- Promouvoir la multimodalité et la cohabitation de la diversité des usages de transports,
- Profiter de l’empreinte forte des éléments de nature, de la Seine et du patrimoine bâti en plein cœur de Ville,
- Renforcer la qualité de l’habitat comme facteur majeur de bien-être,
- Favoriser la présence de la nature et sa valorisation dans les parcours doux,
- Tendre vers le Zéro Consommation d’Espaces Naturels,
- Identifier, préserver et créer des cœurs d’îlots dans les différents tissus de la Ville,
- Appuyer l'essor d'un écotourisme responsable,
- Développer une offre de services publics qualitative et suffisante,
- Attirer les acteurs économiques comme les structures de formation,
- Intensifier les actions en faveur de la redynamisation du cœur de ville et du tissu commercial de proximité.

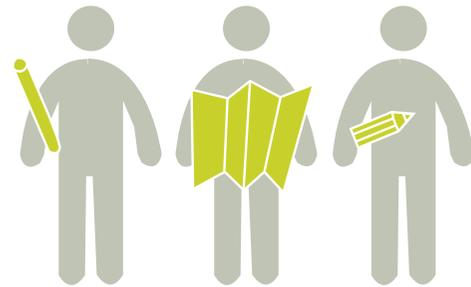
DES RESSOURCES À MOBILISER

- Des documents à respecter comme le **SDRIF** (Schéma Directeur de la Région Île-de-France, le **SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux) du bassin de la Seine Normandie ou encore le **PLHi** (Programme Local de l'Habitat) de l'Agglomération Melun Val de Seine.

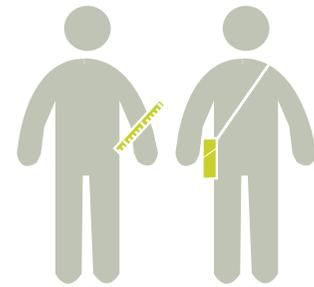
- Les acteurs qui participent :



Les élus



Les Personnes Publiques Associées
 (Services de l'Etat,
 Chambres Consulaires,
 associations agréées...)



Les techniciens
 (de la Ville, de l'Agglomération...)



L'ensemble de la population

LES
ÉTAPES

Sept/Oct
2021

Novembre 2021
Février 2022

Mars 2022
Juillet 2022

Août 2022
Octobre 2023

Novembre 2023
Mai 2024

Eté
2024

1

2

3

4

5

6

Lancement
de la démarche

Diagnostic
présenté
le 18 février 2022

PADD
**(Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables)**
débattu le 7 juillet 2022

Règlement
Zonage
OAP
(Orientations
d'Aménagement
et de Programmation)

**Arrêt
du PLU**
Conseil municipal prévu
le 18 novembre 2023

**Approbation
du PLU**

Enquête publique
prévue en mars 2024

La concertation tout au long de la démarche

Réunions publiques (X2) - 28/06/2022 et 5/10/2023
Carte collaborative
CittaMachina
Parutions d'articles
Exposition mobile et itérative

Site internet
Parutions dans MelunMag
Diffusion d'information sur les réseaux (facebook,
radio Oxygène...)
Registre...

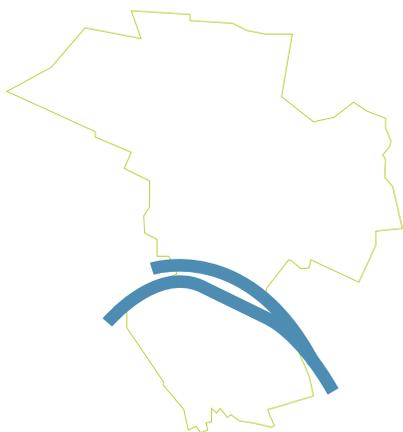
La révision du PLU : rappel du contexte et des objectifs

LES QUATRE GRANDS AXES DU PADD

- Les orientations du PADD débattu sont organisées dans trois grands axes reliés entre eux par un axe transversal :

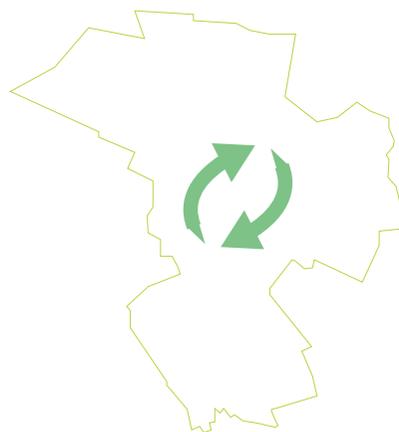
> AXE TRANSVERSAL :

**La Seine comme support
du développement
demain**



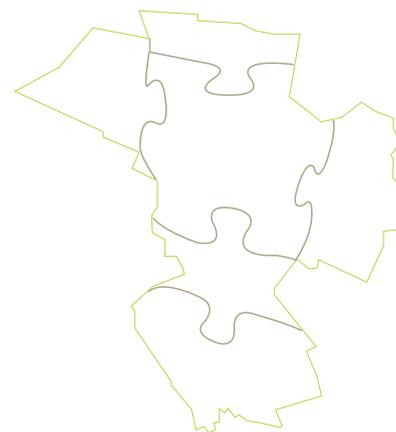
> AXE 1 :

**Un développement
urbain soutenable et
résilient**



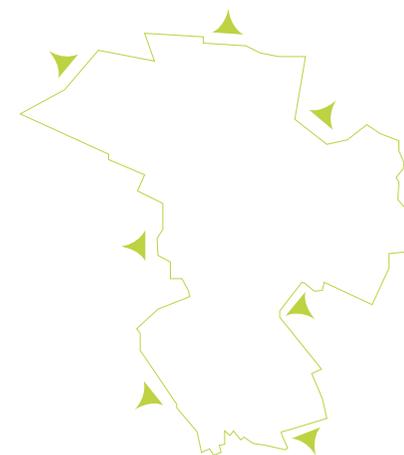
> AXE 2 :

**Une unité du territoire
confortée**



> AXE 3 :

**Des spécificités au
service de l'attractivité
et du rayonnement**

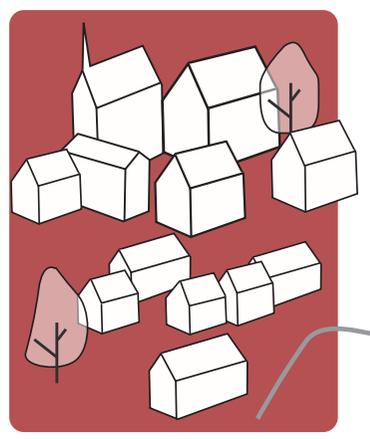


2

Les grandes règles
s'appliquant sur le territoire

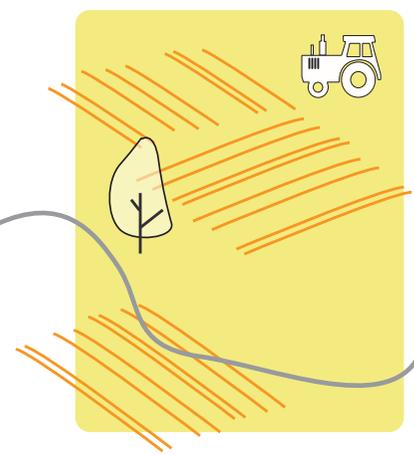
TROIS ZONES

La zone Urbaine (U)



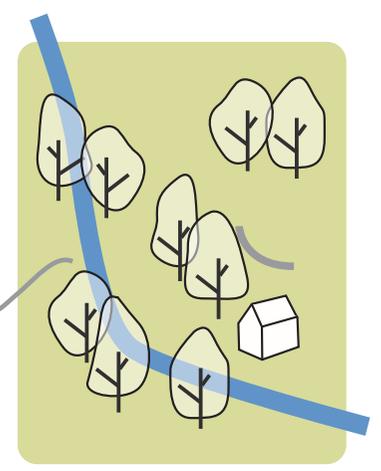
Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Agricole (A)

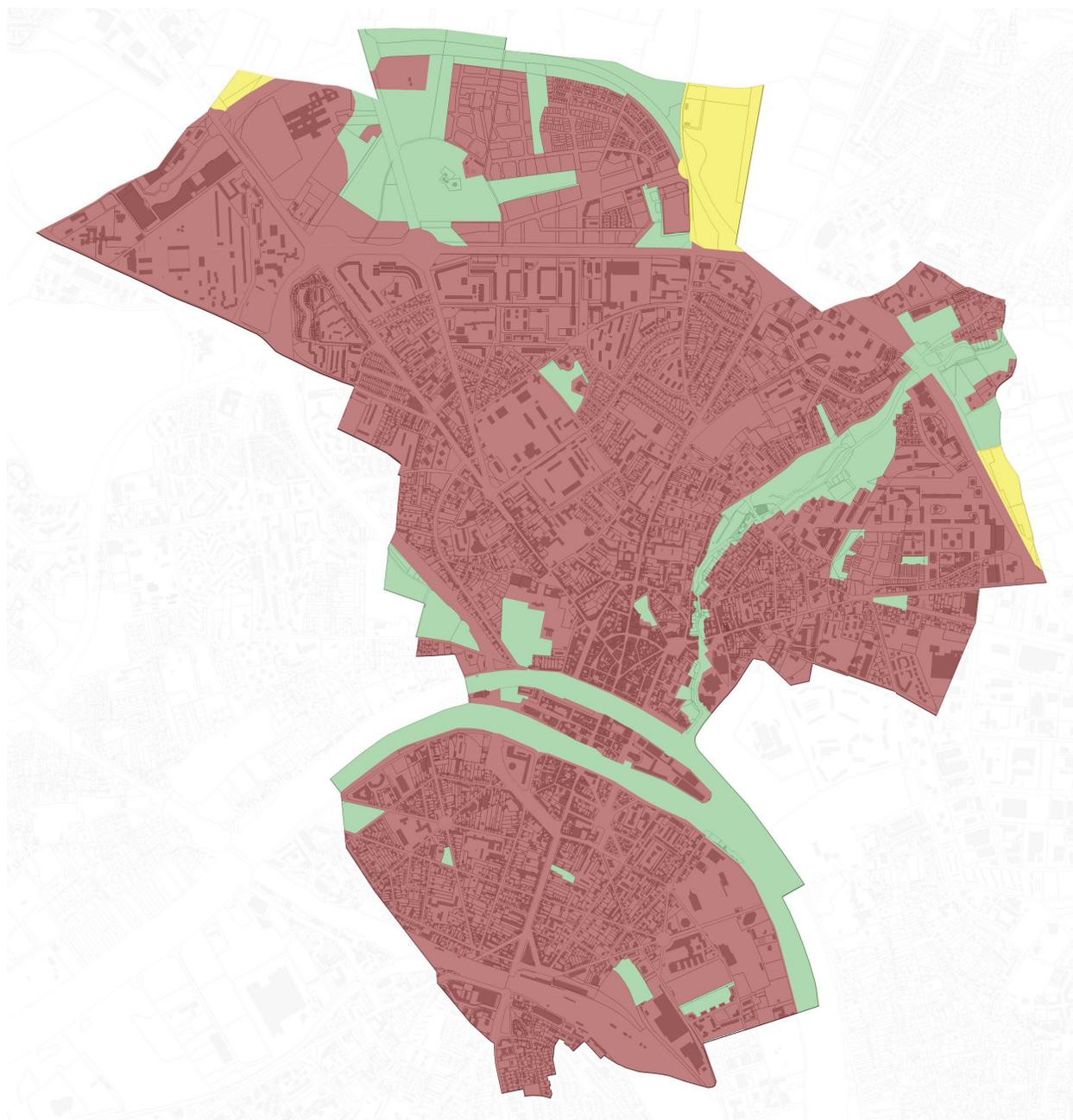


Il s'agit des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone Naturelle et forestière (N)



Il s'agit 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).



TROIS ZONES

- Un nouveau zonage qui s'appliquera sur la période 2024-2035 avec :

La zone Urbaine (U)

→ 81% du territoire

La zone Agricole (A)

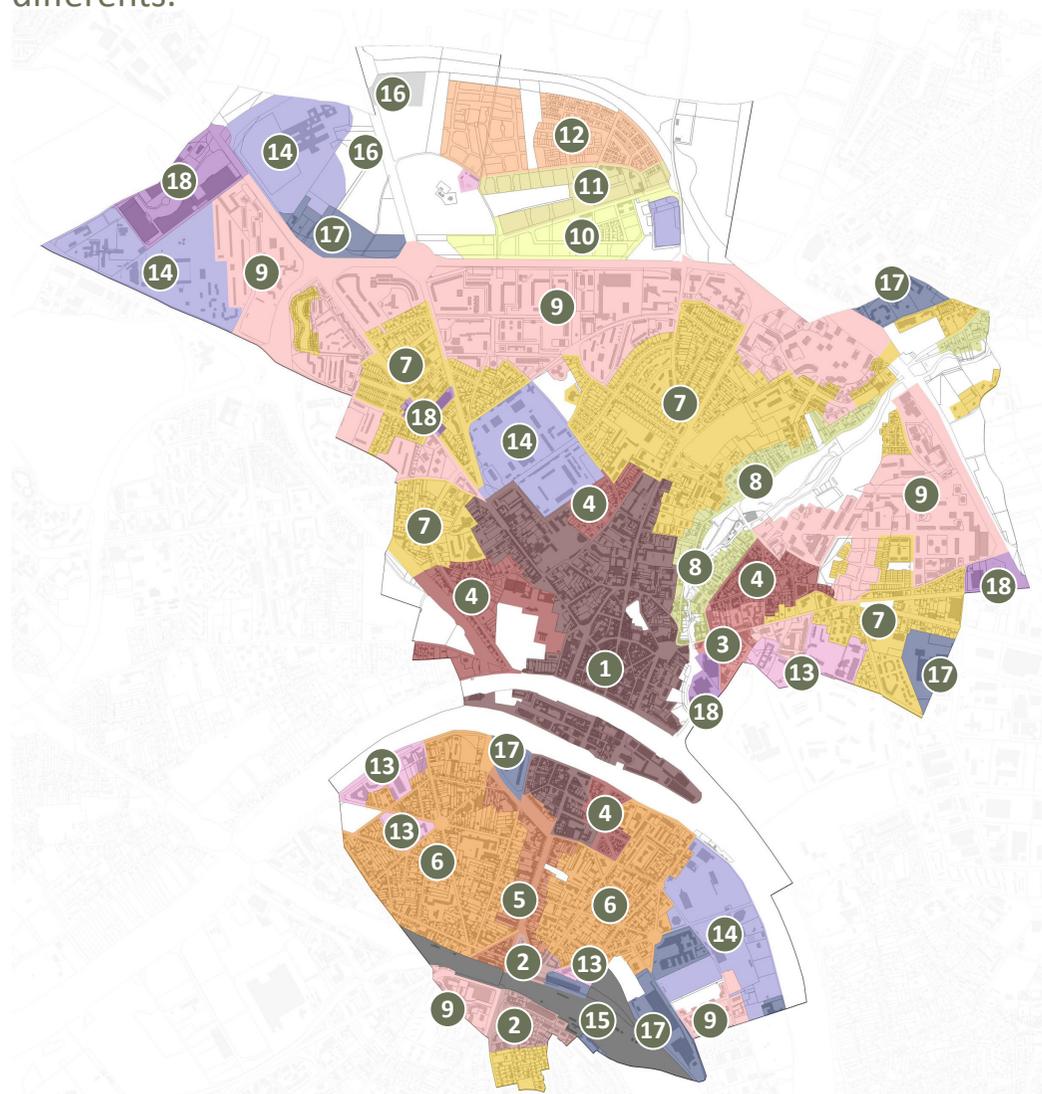
→ 3 % du territoire

La zone Naturelle et forestière (N)

→ 16 % du territoire

LA ZONE
URBAINE

18 secteurs et sous-secteurs dans la zone Urbaine dont la délimitation et les règles associées poursuivent des objectifs différents.



Tissu dense ou destiné à être densifié	 Uaa ①
	 Uag ②
	 Uar ③
Premières extensions urbaines historiques	 Uba ④
	 Ubb ⑤
Extensions urbaines contemporaines	 Uca ⑥
	 Ucb ⑦
	 Ucc ⑧
Habitat collectif	 Ud ⑨
Ecoquartier Woodi	 Uw1 ⑩
	 Uw2 ⑪
	 Uw3 ⑫
Secteur mixte	 Um ⑬
Sites des grands équipements	 Ue ⑭
Infrastructures ferroviaires	 Ug ⑮
Gens du voyage	 Uh ⑯
Secteurs économiques	 Uzd ⑰
	 Uzc ⑱

DÉLIMITATION

Sous-secteurs :

- **Uaa** : noyaux bâtis historiques (centre-ville, île Saint-Etienne, rue Saint-Ambroise)
- **Uar** : partie du centre-ville historique destinée à être requalifiée (secteur bas de la rue Saint-Liesne / rue Gaillardon)
- **Uag** : secteur Gare Sud

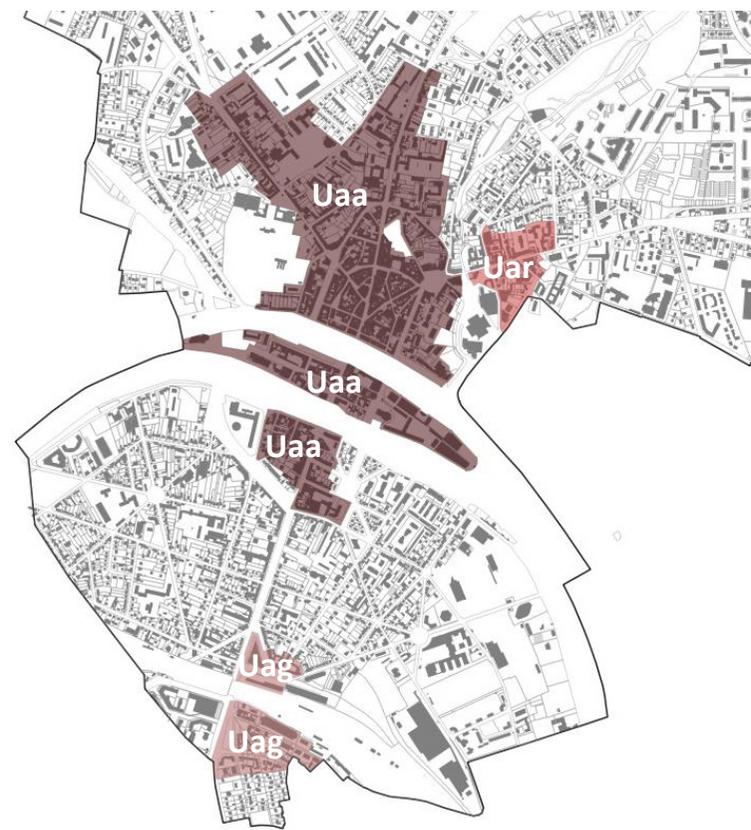
Caractéristiques :

- Tissu dense
- Implantations à l'alignement cadrant l'espace rue
- Hauteur importante

Objectifs :

- Préserver le caractère patrimonial du centre-ville lié aux formes urbaines anciennes,
- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie du centre-ville (habitat, commerces, activités tertiaires...),
- Permettre, tout en l'encadrant, de nouvelles formes architecturales répondant aux attentes des ménages (accessibilité, luminosité...),
- Requalifier le parc de logements avec une part plus importante de grands logements (T3-T4) permettant de capter des familles.

LE SECTEUR Ua



- Zoom sur les secteurs Ua -



- Uaa -



- Uar -



- Uag -

PARTICULARITÉS DU SECTEUR Ua

Préambule : cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire.

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 changement de destination est autorisé uniquement vers la sous-destination "Artisanat et commerce de détail"
- 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"

Artisanat et commerce de détail : Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

La définition n'intègre pas les "dark-kitchens", qui sont, quant à elle, interdite dans l'ensemble du secteur Ua.



- Linéaire de diversité commerciale de niveau 1
- Linéaire de diversité commerciale de niveau 2

Les linéaires de diversité commerciale

Au sein du sous-secteur Uar, il est imposé que les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale :

Pour tout programme de création de logements, au moins 45% d'entre eux devront être de type T3, T4 et/ou T5.

Articles L151-41 et R151-38 du Code de l'Urbanisme

L'objectif est de promouvoir les grands logements.



LE
SECTEUR Ub

DÉLIMITATION

Sous-secteurs :

- **Uba** : premières extensions urbaines du centre-ville
- **Ubb** : boulevard Chamblain et avenue Thiers

Caractéristiques :

- Tissu ancien dense
- Implantations en léger retrait par rapport à la voie
- Habitat collectif et pavillonnaire

Objectifs :

- Préserver les caractéristiques urbaines de ces « poches » de transition entre le tissu urbain dense du centre-ville et les extensions urbaines plus récentes plus « lâches »,
- Encadrer strictement la densification de ces secteurs en raison de leur richesse architecturale,
- Gérer des transitions harmonieuses entre les différents types d'habitat (maisons individuelles, collectifs...).



- Zoom sur les secteurs Ub -



- Uba -



- Ubb -

LE
SECTEUR Uc

DÉLIMITATION

Sous-secteurs :

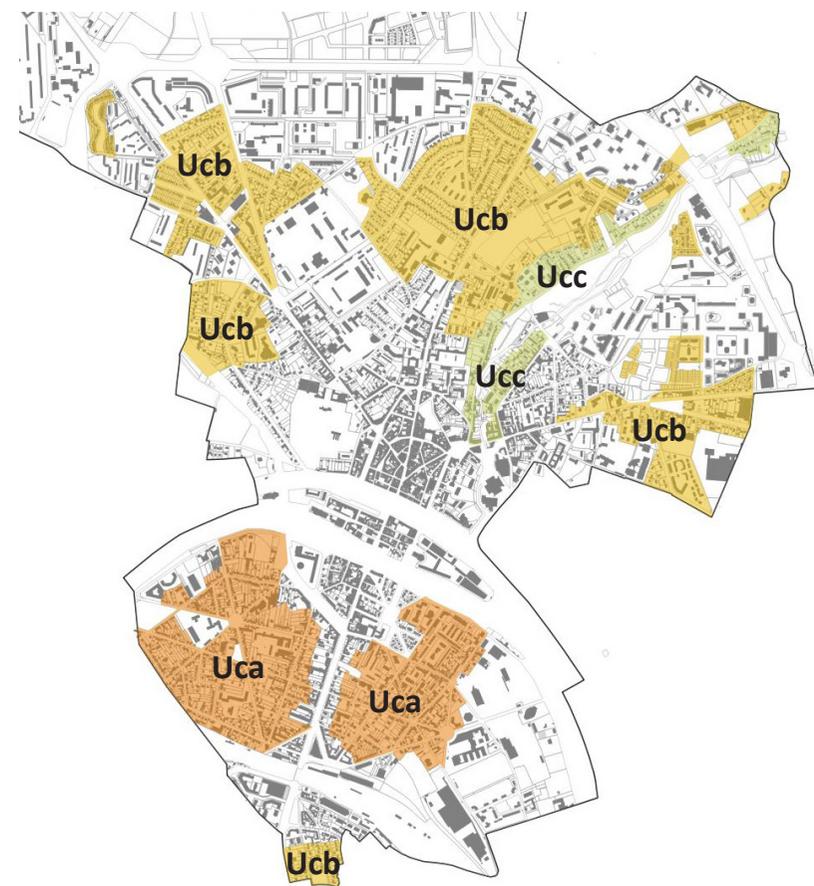
- **Uca** : Extensions urbaines d'intérêt patrimonial
- **Ucb** : Extensions urbaines majoritairement pavillonnaires
- **Ucc** : Tissu urbain bordant la vallée de l'Almont

Caractéristiques :

- Tissu pavillonnaire soumis à une forte pression immobilière
- Implantations en retrait par rapport aux limites

Objectifs :

- Encadrer strictement la densification de ce tissu à dominante résidentielle
- Porter une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions
- Limiter l'imperméabilisation des sols (particulièrement dans le secteur Ucc)



- Zoom sur les secteurs Uc -



LE
SECTEUR Ud

DÉLIMITATION

Caractéristiques :

- Habitat collectif
- Mixité des fonctions urbaines : habitat, services, équipements...
- Hauteur importante

Objectifs :

- Améliorer qualitativement l'offre en logements
- Permettre une diversification de la typologie des constructions
- Tendre vers une croissance des formes intermédiaires de logements
- Réintroduire de la porosité et des liens avec les tissus mitoyens



- Zoom sur les secteurs Ud -



- Ud -



- Ud -

LE
SECTEUR Uw

DÉLIMITATION

Sous-secteurs :

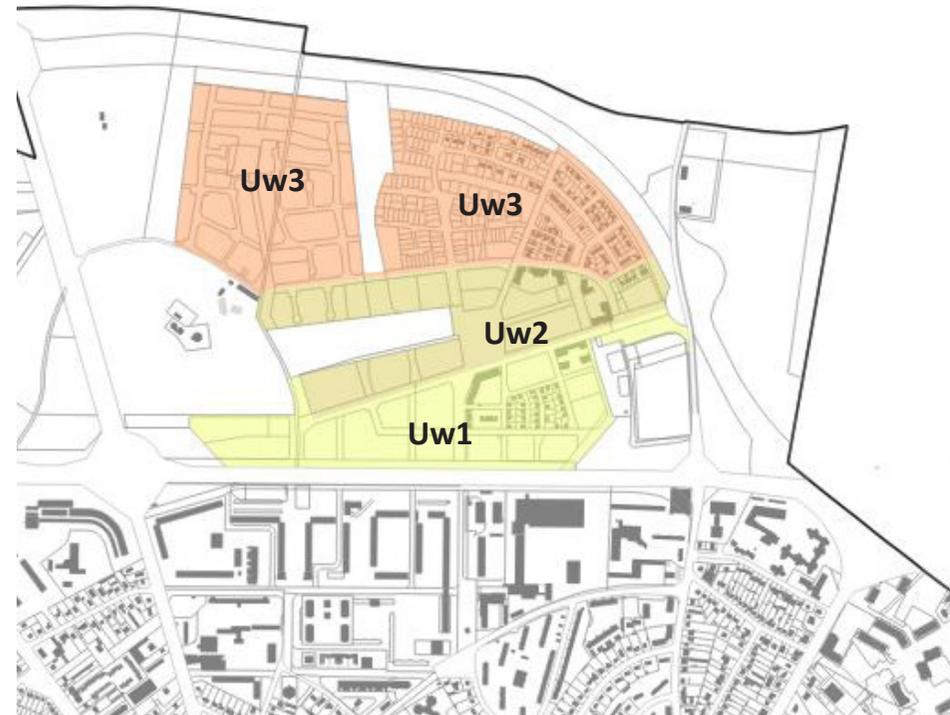
- **Uw1** : Secteur le plus dense de l'écoquartier à vocation mixte
- **Uw2** : Secteur à vocation mixte
- **Uw3** : Secteur à dominante résidentielle

Caractéristiques :

- Quartier faisant l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)
- Habitat collectif, intermédiaire et individuel
- Mixité des fonctions

Objectifs :

- Retranscrire le plan de la ZAC contractualisée et le traité de concession.



- Zoom sur les secteurs Uw -



- Uw1 -



- Uw2 -



- Uw3 -

LE SECTEUR Um

DÉLIMITATION

Caractéristiques :

- Mixité des fonctions urbaines existantes et souhaitées dans le futur : habitat, services, équipements, activités économiques...
- Pas de règles d'ordonnancement existantes

Objectifs :

- Encadrer la mutation de ces secteurs
- Assurer une mixité des usages et des fonctions dans le futur
- Apporter une réponse urbaine adaptée, non formatée, aux besoins des projets
- Affirmer la participation des projets immobiliers tournés vers les filières secondaires et tertiaires au cadre de vie dans lequel ils s'insèrent



- Zoom sur les secteurs Um -



- Um -



- Um -

LE
SECTEUR Ue

Caractéristiques :

-Espaces artificialisés ayant une vocation d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics

Objectifs :

- Conforter les grands équipements d'envergure supra-communale



- Zoom sur les secteurs Ue -

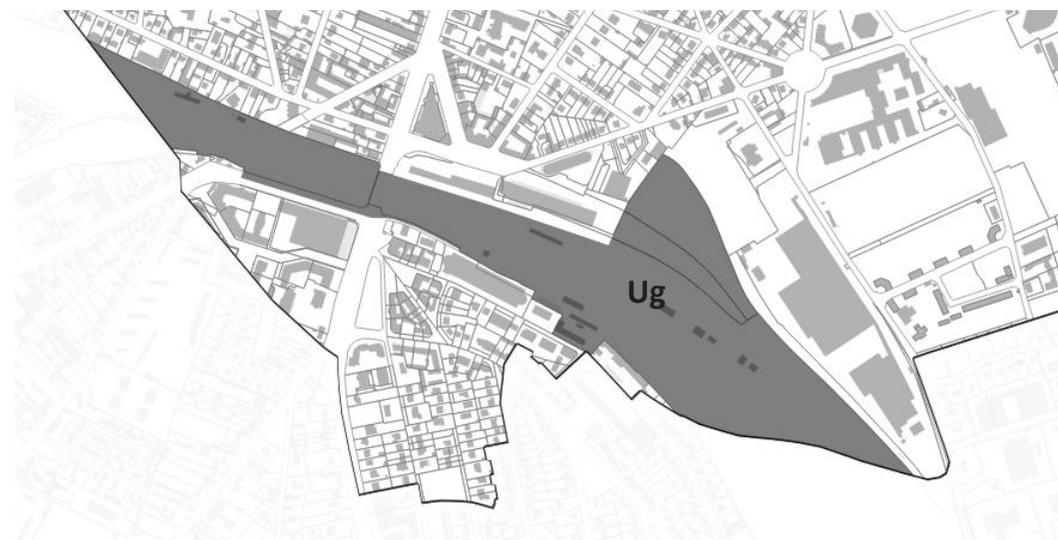
LE SECTEUR Ug

Caractéristiques :

- Emprise des infrastructures ferroviaires

Objectifs :

- Ne pas contraindre les aménagements liés à l'amélioration de l'offre ferroviaire



LE
SECTEUR Uz

Sous-secteurs :

- Uzd : secteur dédié à des activités économiques diverses
- Uzc : zones commerciales de proximité

Caractéristiques :

- Volume des constructions imposant
- Implantations libres

Objectifs :

- Orienter le développement économique de manière à limiter les nuisances dans les espaces à dominante d'habitat
- Maintenir des activités économiques sur le territoire de Melun
- Rechercher un équilibre entre le dynamisme commercial de centre ville et la périphérie immédiate
- Créer à partir de ces fonciers une stratégie de maillage des flux de livraisons (logistique urbaine/ livraison décarbonnée du dernier km)

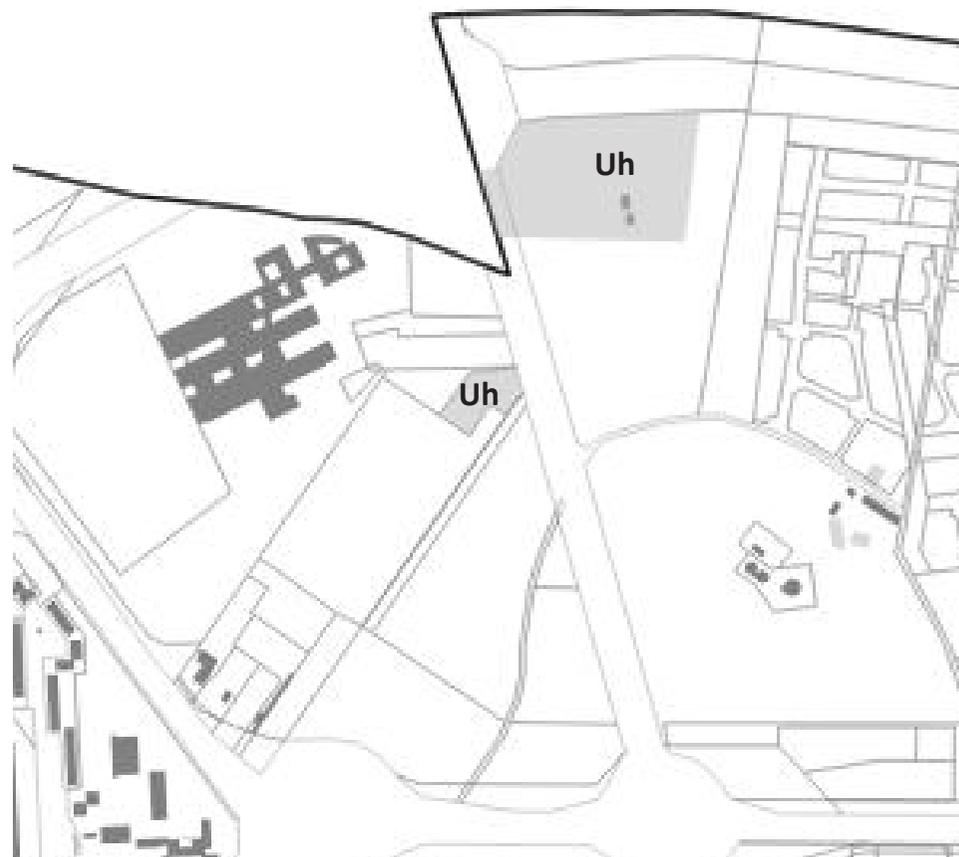


Caractéristiques :

- Aire d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux

Objectifs :

- Respecter les documents supra-communaux (dont le PLHi)
- Pérenniser les réponses à apporter aux gens du voyage en matière d'accueil



EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET EN DEHORS DE LA DESTINATION "HABITATION"

Destinations/ Sous-destinations	Uaa	Uag	Uar	Uba	Ubb	Uca	Ucb	Ucc	Uw1	Uw2	Uw3	Ud	Um	Ue	Ug	Uzc	Uzd	Uh
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES																		
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	X	V ¹	V ¹	V ¹	V ¹	V	V	V	V ¹	X	X	X	V ²	V ³	X
Activités de service avec l'accueil d'une clientèle	V ¹	V	V ¹	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	V	X	X
Restauration	V	V ¹	V	X	V	V ¹	V ¹	V ¹	V	V	X	X	X	V	X	V	V	X
Hôtel	V	V	V	X	V	X	X	X	X	X	X	V ¹	V	V	X	X	V ¹	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	V	X

V¹ : sous réserve qu'il s'agisse d'une évolution (réhabilitation, extension,...) des bâtiments existants, ou d'une construction neuve identifiée dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

V² : sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m² de surface de plancher ou qu'il s'agisse de showrooms d'artisans, de magasins d'usine, d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

V³ : sous réserve qu'il s'agisse de show-rooms d'artisans, de magasins d'usine, ou d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

LES PRINCIPALES
RÈGLES

EN MATIÈRE DE VOLUMÉTRIE

La règle générale dans la bande d'implantation principale (au plus proche de la voie) :



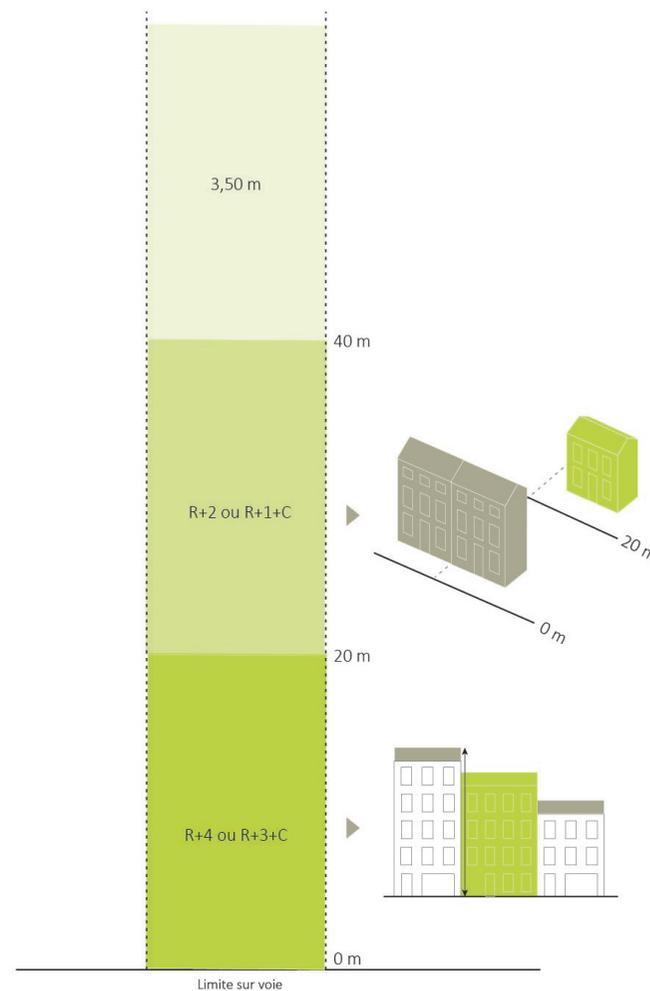
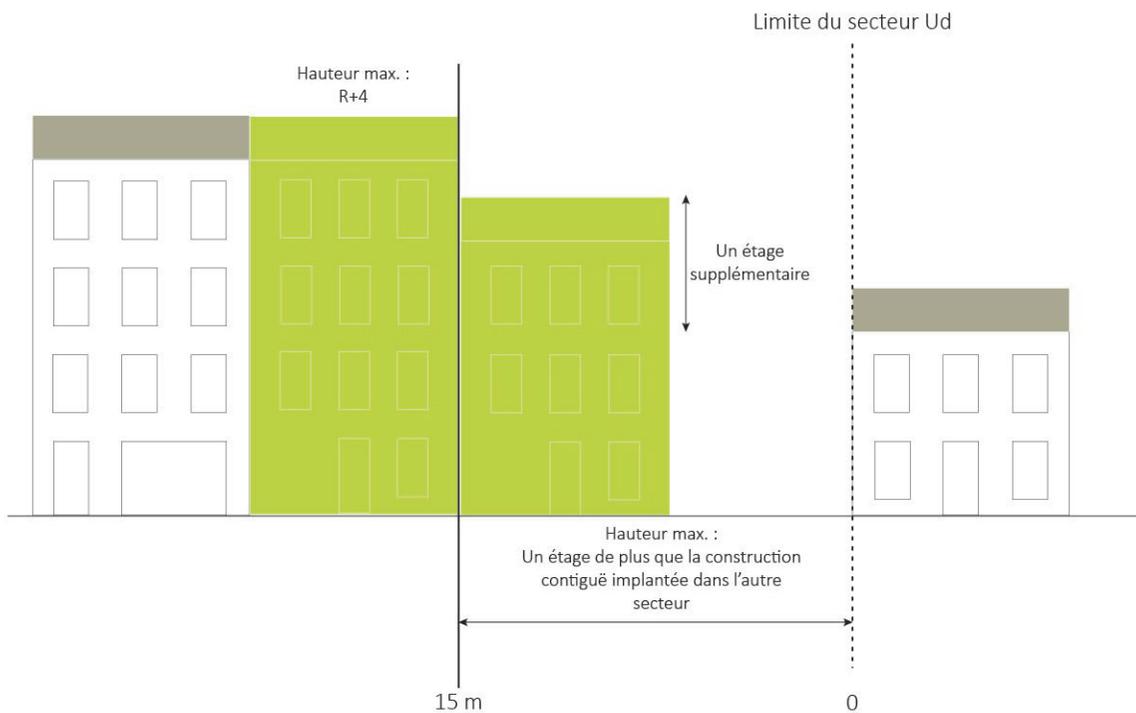
LES PRINCIPALES RÈGLES

EN MATIÈRE DE VOLUMÉTRIE

Des exceptions à la règle, par exemple :

> des hauteurs différentes sont définies dans les fonds de parcelle pour préserver les surfaces de jardins, limiter les vues arrières et participer à redonner un cadre de vie qualitatif à chaque résident

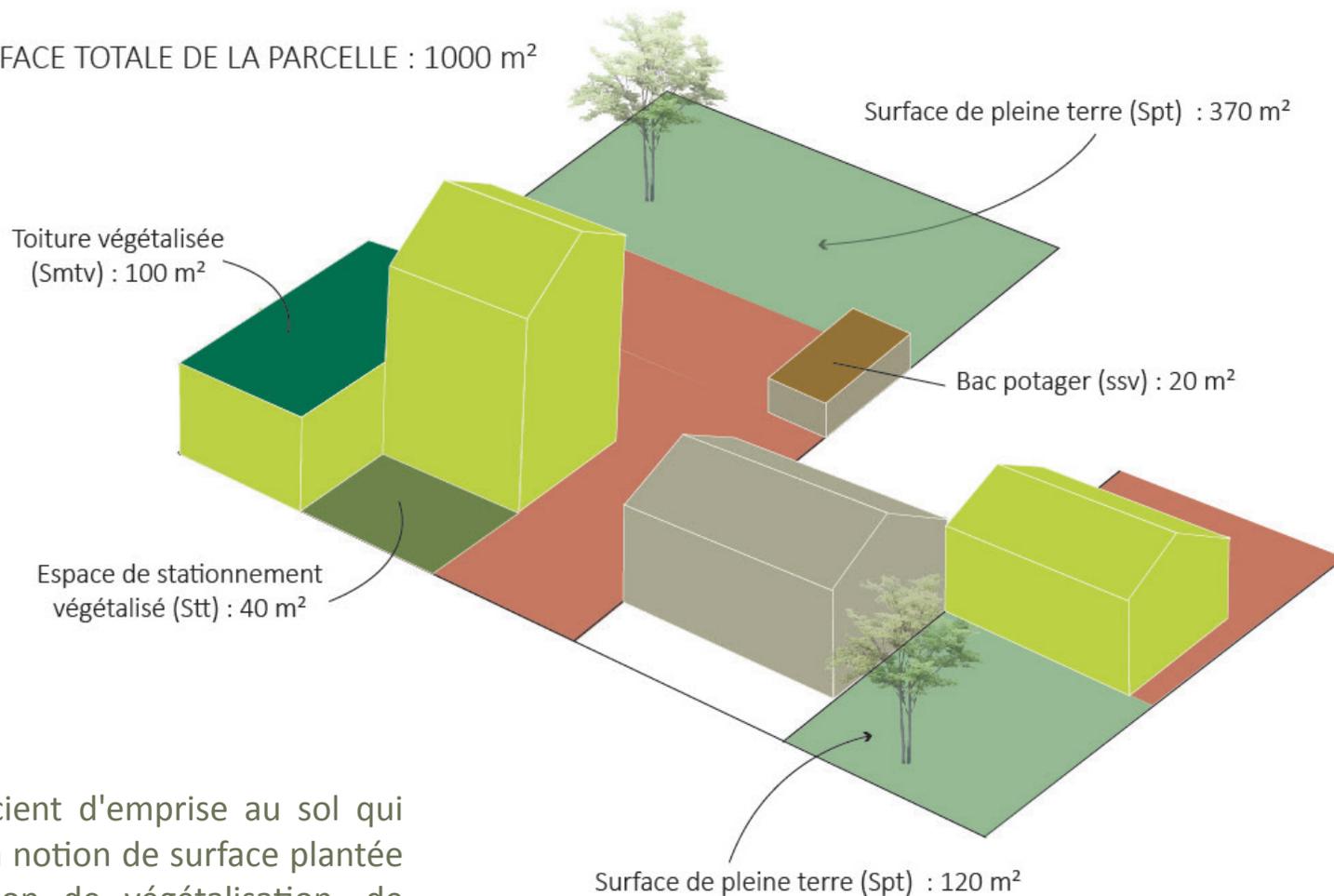
> un épandage est demandé dans certains secteurs pour assurer des transitions cohérentes et douces entre les tissus aux caractéristiques différenciées



EN MATIÈRE DE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Deux exemples :

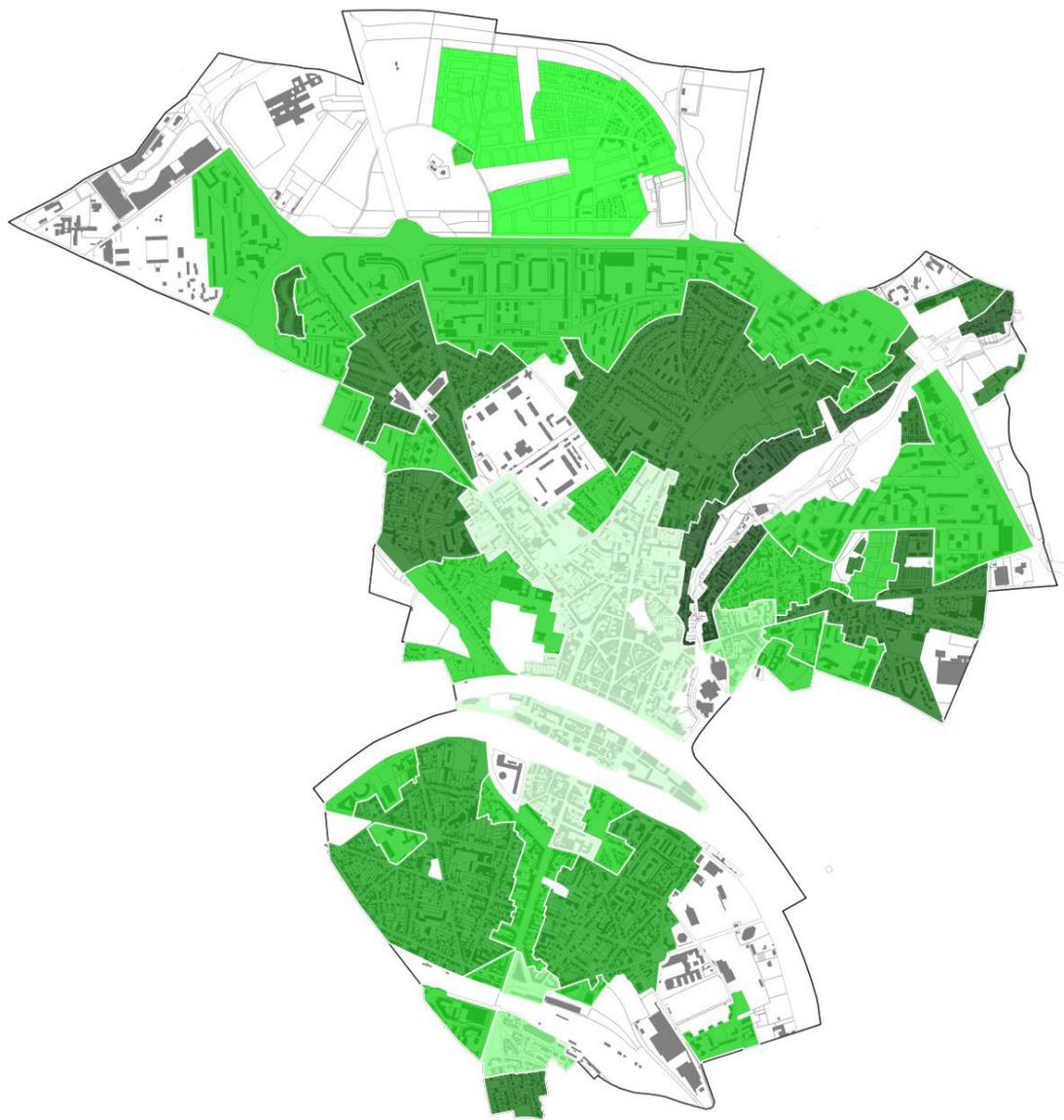
SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE : 1000 m²



SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE : 300 m²

Une logique de coefficient d'emprise au sol qui disparaît au profit de la notion de surface plantée pour prioriser la notion de végétalisation, de perméabilité des sols.

EN MATIÈRE DE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES



- 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)

EN MATIÈRE DE TRAITEMENT DES LIMITES

Les clôtures en limite sur voie

Dans les secteurs/sous-secteurs Ua, Uba, Uca et Um :

- > Les murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie



Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Ud et Um :

- > Les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 mètres, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple.



En plus, dans les secteurs/sous-secteurs Ucb, Ud et Um :

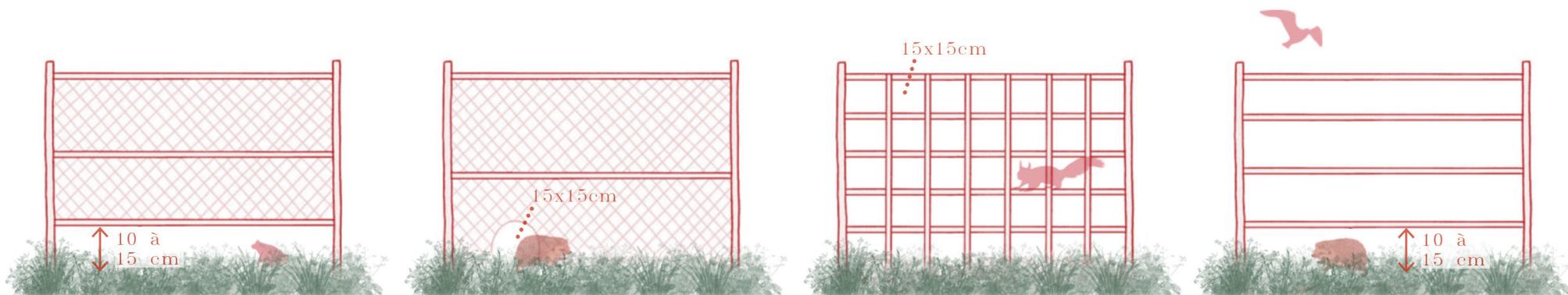
- > Les haies
- > Les grillages et tout autre dispositif à claire-voie

EN MATIÈRE DE TRAITEMENT DES LIMITES

Les clôtures en limite avec un espace naturel ou agricole

- > Grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques complété par un passage à petite faune
- > ou haie végétale doublée ou non d'un grillage comportant un passage à petite faune

Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune



EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT POUR LES CYCLES

Zonage	Uaa, Uag, Uar, Uba, Ubb, Uca, Ucb, Ucc, Ud, Um	Uw1, Uw2, Uw3
Règle	<p>1 place vélo pour les logements <60 m² 2 places vélo par logement pour les logements >60 m²</p> <p><u>Pour les programmes > 2 logements :</u> 1 espace couvert fermé pour les vélos 1 place vélo cargo</p>	<p>Pour les cycles et voitures d'enfants :</p> <p><u>Pour les programmes > 3 logements :</u> au moins 1 m²/logement</p>

L'aménagement des places de stationnement vélo doit respecter les règles ci-dessous :

- > Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à 3 m².
- > La surface minimale par place de stationnement vélo devra être de 1,50 m² et celle des vélos cargos de 3 m².
- > Le stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou en sous-sol, dans une annexe extérieure au bâtiment et/ou en dernier ressort à partir d'un emplacement extérieur dédié, facilement accessible depuis l'espace public, et situé impérativement sur la même unité foncière que ledit bâtiment. Cette obligation dans le cadre de projet portant sur des bâtiments existants peut être allégée au regard d'un état des lieux de l'existant et/ou de contraintes incompatibles avec l'application de cette dernière.

LA ZONE
**NATURELLE ET
 FORESTIÈRE**

LA DÉLIMITATION

La délimitation de la zone Naturelle et forestière comprend :

- > les réservoirs de biodiversité (la plaine et les boisements de Montaigu, la vallée de l'Almont et le parc Spelthorne, les berges de Seine, le parc Dubreuil),
- > les jardins partagés,
- > le réseau d'espaces verts et terrains en friches.



LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Au sein de la zone N, deux ensembles bâtis ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

> Une ancienne ferronnerie située sur l'Almont ; l'objectif est de faire de cet espace un lieu d'intérêt collectif.



L'ancienne ferronnerie

> Les bâtiments du site de la Plage ; ce repérage vise à faciliter une réappropriation du site idéalement vers des occupations touristiques, de loisirs, sportives et culturels.



Le site de la Plage

Des règles ont été rédigées pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments architecturaux et le respect du type architectural caractérisant les édifices.

3

Les secteurs de projet



6

SECTEURS DE PROJET



- 1 Site ENEDIS
- 2 Ancien centre hospitalier Marc Jacquet
- 3 Îlot Bancel-Le Barbier
- 4 Secteur de Châteaubriand
- 5 Secteur des Mézereaux
- 6 Butte de Beauregard

LE SITE
ENEDIS

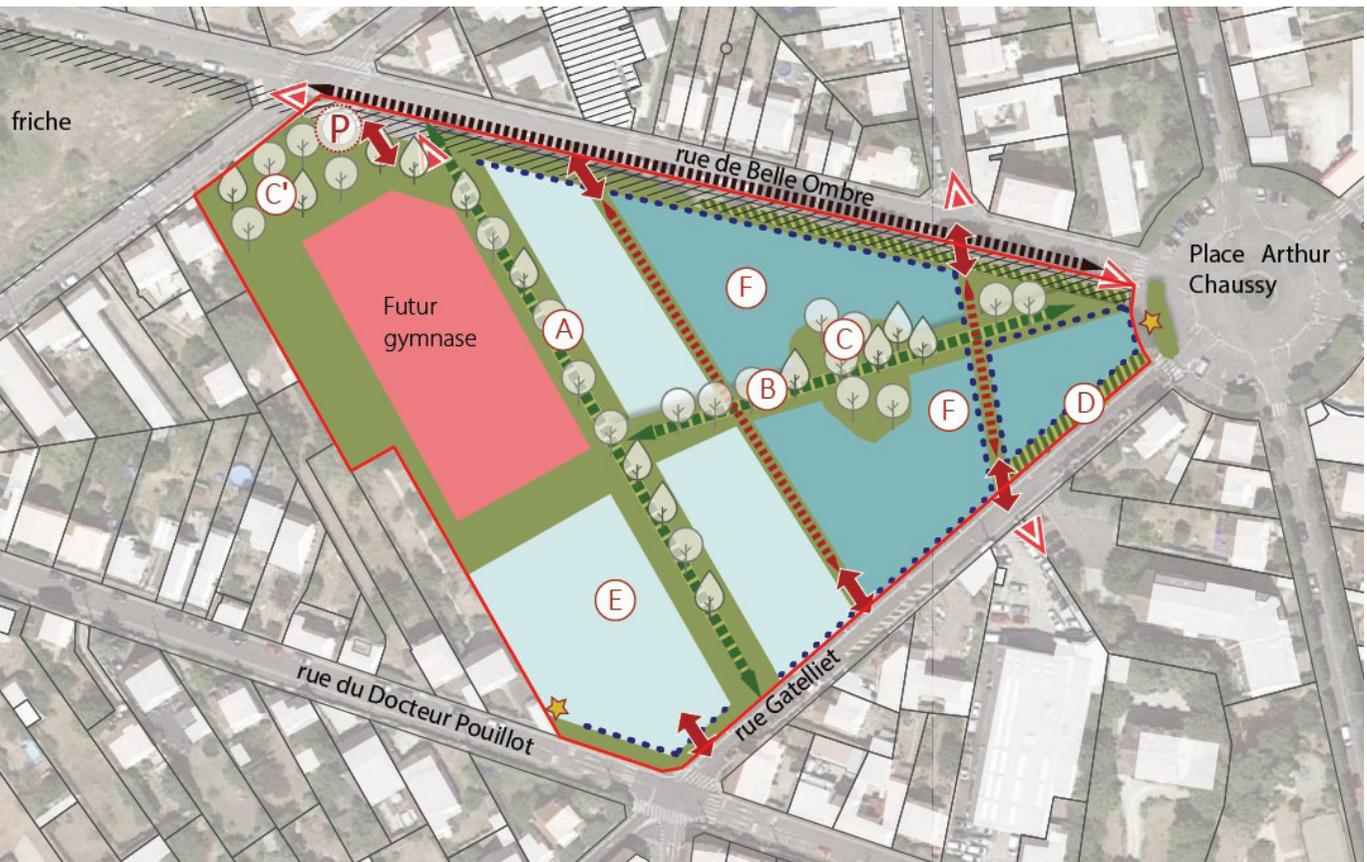
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation bâtie :
 > 60-75 logements
 45 logts/ha (hors équipement sportif et de loisirs)
 > Équipements publics
 > Activités services

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

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

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



LE SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation bâtie :

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

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

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

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCÈS ET À LA DESERTE

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

ORIENTATIONS ET INTÉGRATION PAYSAGÈRES

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



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation bâtie :

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

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

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

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCÈS ET À LA DESSERTE

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

ORIENTATIONS ET INTÉGRATION PAYSAGÈRES

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



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation bâtie :

- > 200-300 logements
- > Activités
- > Opération phasée

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

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

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCÈS ET À LA DESSERTE

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

ORIENTATIONS ET INTÉGRATION PAYSAGÈRES

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



LE BUTTE DE BEAUREGARD

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation bâtie :

- > 31 500 m² de surface de plancher + 5700 m² du Santépôle 2
- > Activités
- > Locaux d'activités diversifiés
- > Espaces de formation

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

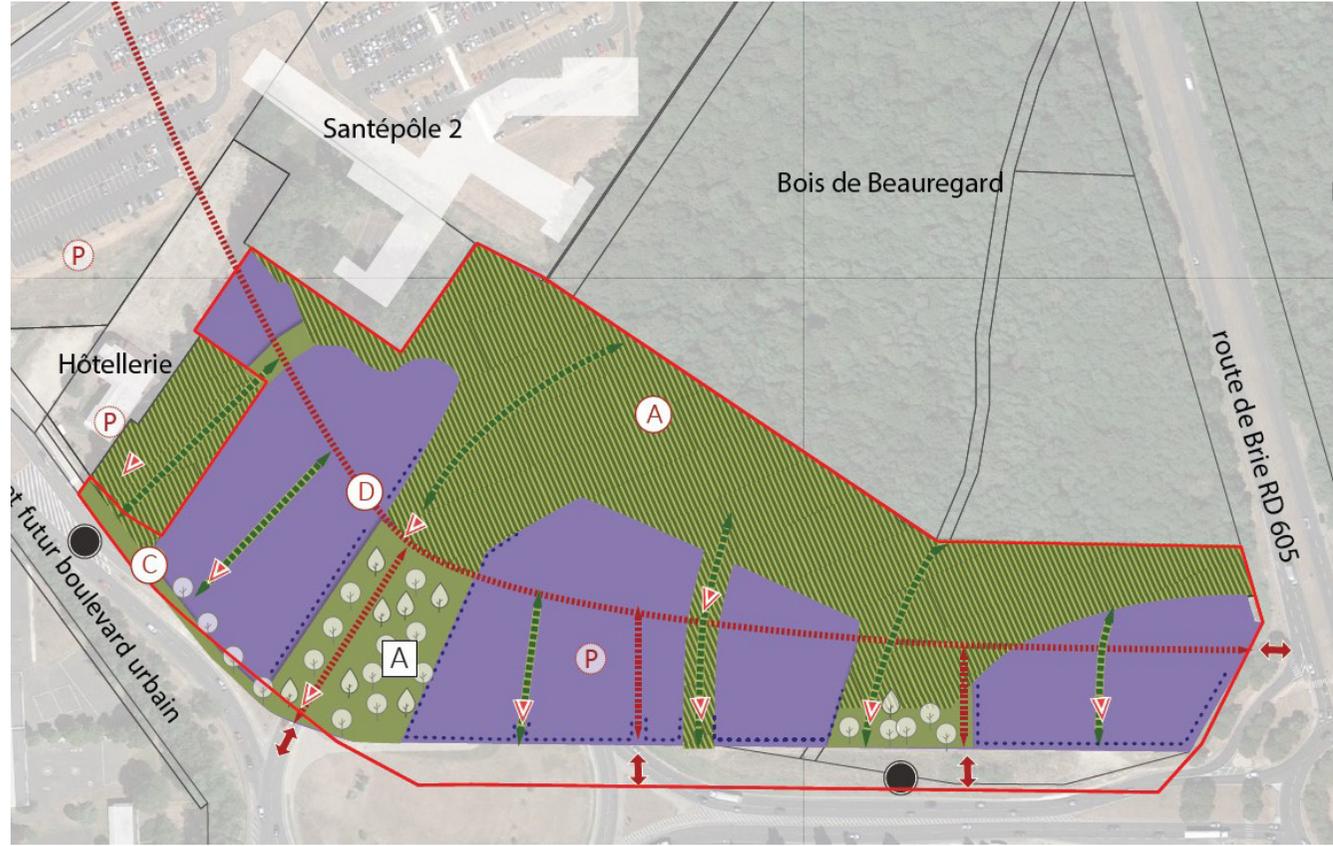
- Dominante habitat de faible à moyenne densité (habitat individuel et intermédiaire)
- Dominante habitat de moyenne à forte densité (habitat intermédiaire et collectif)
- Dominante équipements publics
- Dominante services/commerces

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCÈS ET À LA DESSERTE

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

ORIENTATIONS ET INTÉGRATION PAYSAGÈRES

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



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation bâtie :

- > 60-80 logements
- > Logements
- > Equipements

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

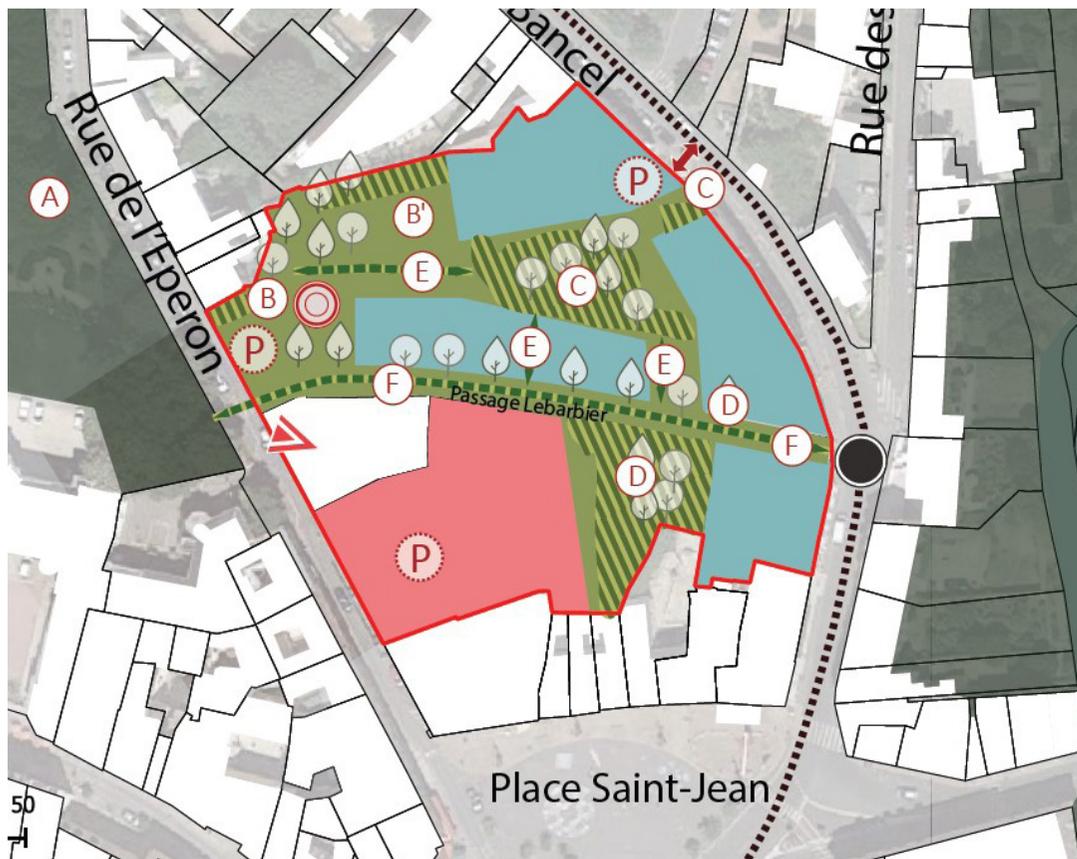
-  Dominante habitat de faible à moyenne densité (habitat individuel et intermédiaire)
-  Dominante habitat de moyenne à forte densité (habitat intermédiaire et collectif)
-  Dominante équipements publics
-  Dominante services/commerces

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCÈS ET À LA DESERTE

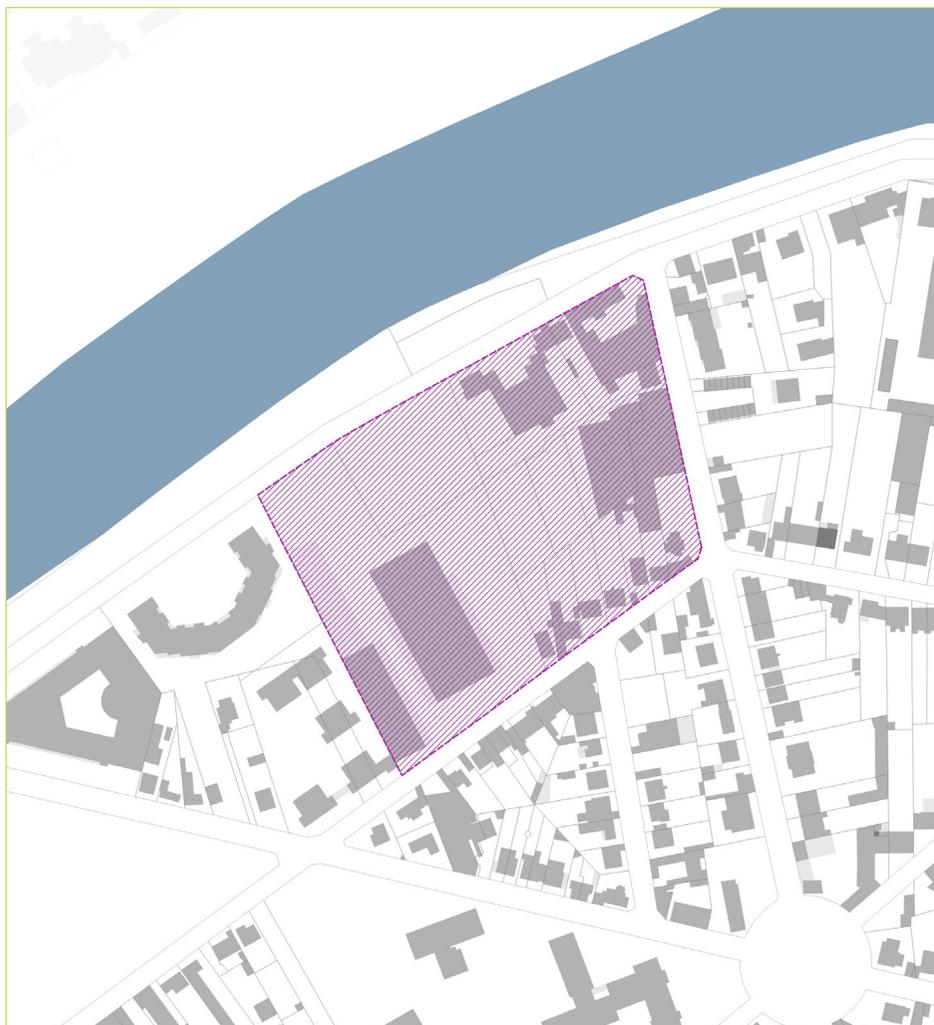
-  Voie existante requalifiée ou aménagée à court/long termes
-  Voie à créer (position indicative)
-  Accès tous modes à créer double sens ou sens unique (position indicative)
-  Secteur de stationnement avec places dédiées pour le covoiturage et/ou autopartage... (position indicative)
-  Liaisons pour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

ORIENTATIONS ET INTÉGRATION PAYSAGÈRES

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



LE SECTEUR DU GÂTINAIS



Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) a été délimité sur le secteur du Gâtinais. Il s'agit d'une disposition réglementaire qui permet de limiter l'évolution d'un secteur, le temps de mener à bien des études opérationnelles.

La délimitation de ce PAPAG poursuit les objectifs suivants :

- > Conforter la mixité des fonctions urbaines (habitat, économie, tourisme, équipements) en lien avec la Seine.
- > Valoriser les espaces extérieurs pour redonner une lisibilité et un accès depuis les secteurs pavillonnaires à la Seine et à ses Berges,
- > Enrichir les parcours et cheminements doux,
- > Remettre de la cohérence à l'aspect composite des formes bâties,
- > Souligner le potentiel « environnemental » de ce secteur et développer sa participation à la démarche d'un Urbanisme Favorable à la Santé tant dans la conception des espaces extérieurs, dans les formes d'habitats que dans les usages du quotidien.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Des emplacements réservés identifiés dans le PLU permettent à la collectivité de programmer des équipements d'intérêt général sur des sites 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.

Parmi les projets :

- > l'élargissement de certaines voies en faveur des modes doux,
- > la création d'équipements scolaires (extension d'un groupe scolaire, création d'un restaurant scolaire...),
- > le maintien du caractère naturel de la vallée de l'Almont.
- > ...



4

Zoom
sur...

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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 prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Article L113-2 du Code de l'Urbanisme



LA VALLÉE DE L'ALMONT ET LES COEURS D'ÎLOT

- Les berges de la vallée de l'Almont et certains coeurs d'îlot ont été repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

- Les règles associées sont les suivantes :

1. Les arbres et les haies doivent être conservés. Des exceptions peuvent être admises (raisons sanitaires, sécurité, travaux d'aménagement des berges, espèce invasive...).

Pour ces exceptions, en cas d'abattage des sujets (arbre(s) ou haie(s)), un arbre ou un linéaire de haies d'une longueur égale, d'essence(s) locale(s) doit être replanté.

2. Dans le secteur des berges de l'Almont : l'imperméabilisation des sols est interdite sauf pour la construction d'annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² (de type abris de jardin), réversibles et démontables.

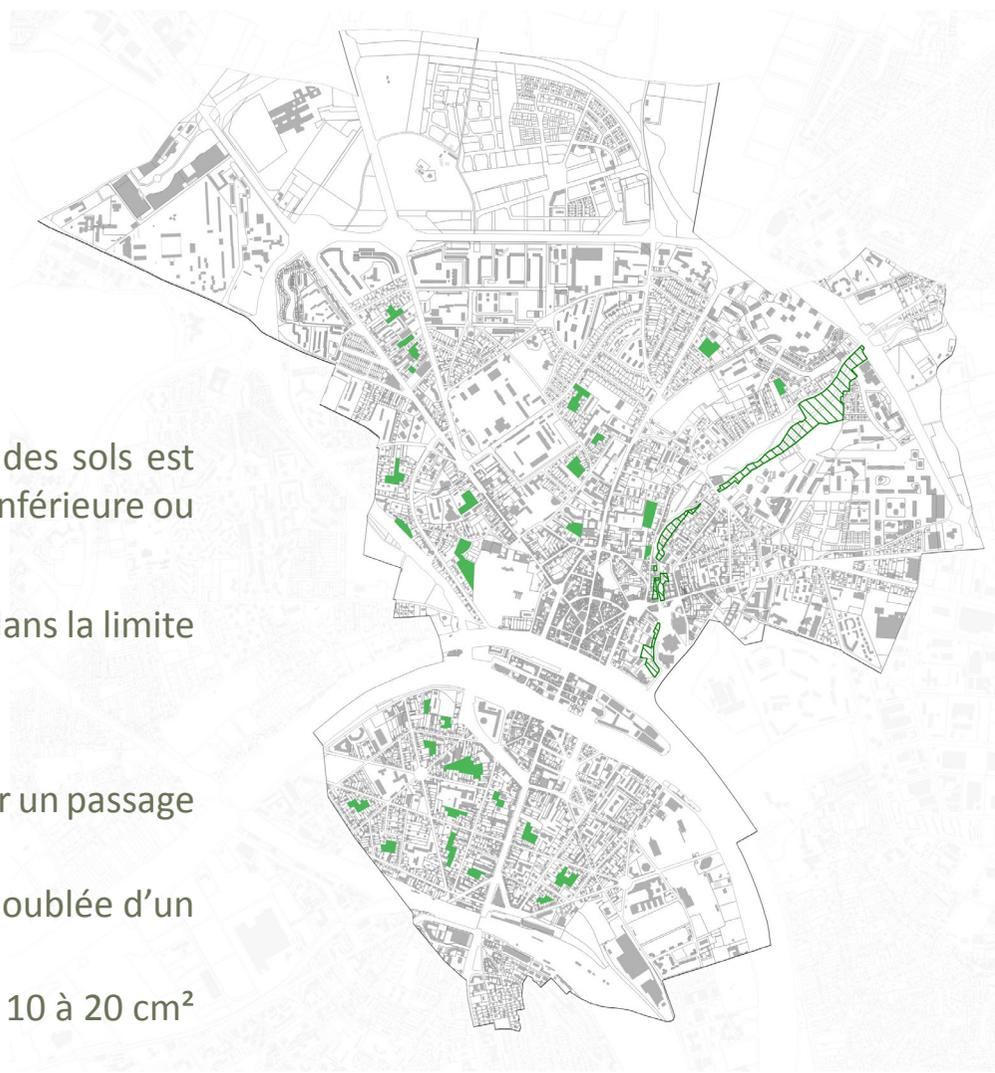
Dans les coeurs d'îlot : l'imperméabilisation des sols est autorisée dans la limite de 30 m² maximum par unité foncière.

3. Seules les clôtures suivantes sont autorisées :

> un grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques complété par un passage à petite faune

> une haie végétale d'essences variées et locales éventuellement doublée d'un grillage comportant un passage à petite faune

Les passages à petite faune doivent être composés de passages de 10 à 20 cm² tous les 15 m, avec un passage minimum par clôture.



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'OAP THÉMATIQUE "NATURE EN VILLE"

1. Protéger les trames verte, bleue et noire

→ Protéger les réservoirs de biodiversité

- Maintien des réservoirs de biodiversité dans leur emprise actuelle. Seuls y sont autorisés des installations et aménagements légers.

- Prévoir des écuroduc :

> au-dessus de la rue de la Montagne du Mée pour rejoindre le boisement du SPIP et les berges de Seine,

> entre le parc de la Préfecture et les arbres des berges au-dessus du Quai Pasteur.

> entre le parc Faucigny-Lucinge et l'Almont côté Secteur Gaillardon.



Source : Museum National d'Histoire Naturelle



Raccordement d'une buse à la berge, Source : Cerema

L'OAP THÉMATIQUE "NATURE EN VILLE"

1. Protéger les trames verte, bleue et noire

→ Protéger la ressource en eau

- Respect d'un recul minimal de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et des fossés (busés ou non) au sein duquel l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols est interdite. Possibilité de créer des cheminements piétons-cyclistes adaptés à la transparence écologique.

- Dans tout projet d'aménagement et de nouvelle construction :

> Prévoir un ou des système(s) de récupération des eaux de pluie (de toiture notamment).

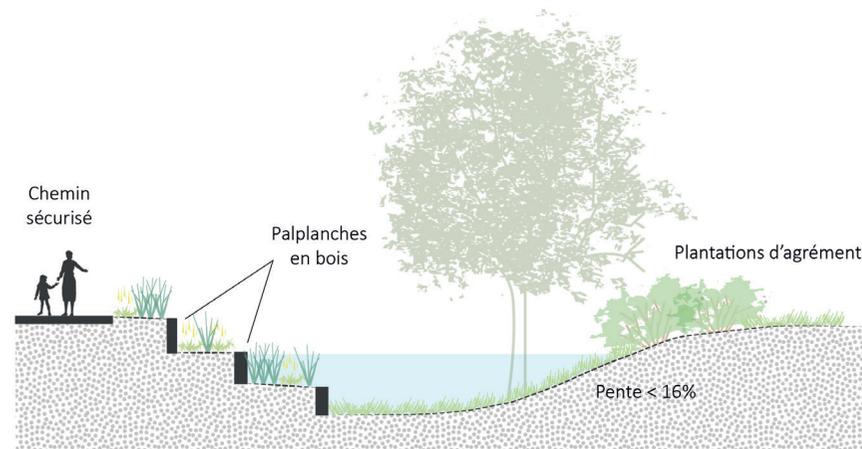
> Maintenir autant que possible des espaces de pleine terre, et mettre en place des revêtements végétalisés ou poreux (parking en enrobé poreux, cheminements en gravier...).

Dans le cas d'un projet réalisé sur un site déjà artificialisé, il est demandé de désimperméabiliser au maximum (faire mieux que l'état existant avant projet).

> L'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, espaces verts en creux, etc.) doit être mise en oeuvre lorsque les conditions le permettent



Exemple de bassin sec d'infiltration



Traitement d'une lisière urbaine en bordure d'un cours d'eau

L'OAP THÉMATIQUE "NATURE EN VILLE"

1. Protéger les trames verte, bleue et noire

→ **Penser une trame noire pour la biodiversité et le cadre de vie**

- L'éclairage ne doit concerner que les espaces où la visibilité nocturne est fonctionnellement nécessaire, les éclairages nocturnes esthétiques ou promotionnels sont proscrits.

Dans les secteurs où l'éclairage public est rendu nécessaire, il est demandé :

- de privilégier les couleurs ambrées,
- d'adapter la puissance de l'éclairage au besoin (selon les fonctionnalités et les usages des espaces...),
- d'orienter l'émission de la lumière vers le sol,
- de limiter l'impact lumineux sur les façades comprenant des ouvertures des constructions à usage d'habitation,
- de limiter la densité des candélabres,
- de positionner les candélabres de manière à limiter l'émission de lumière vers des espaces verts, des zones humides, des haies ou des alignements d'arbres,
- de veiller à éteindre les systèmes d'éclairage entre 1 heure et 5 heures du matin et travailler parallèlement à la mise en place de systèmes de détection performants pour s'affranchir des contraintes horaires.

Lors de tout projet de construction de logements, il est demandé de réfléchir et de proposer une organisation spatiale intérieure permettant d'optimiser la localisation des pièces de nuit côté cour et jardin (et non côté voie) sans venir appauvrir le bilan des apports calorifiques d'hiver apportés par les surfaces vitrées plus généreuses des pièces de vie au regard de l'orientation et de l'ensoleillement.

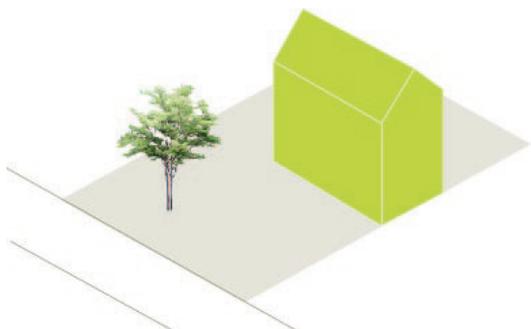
L'OAP THÉMATIQUE "NATURE EN VILLE"

2. Renforcer l'Armature Verte Urbaine

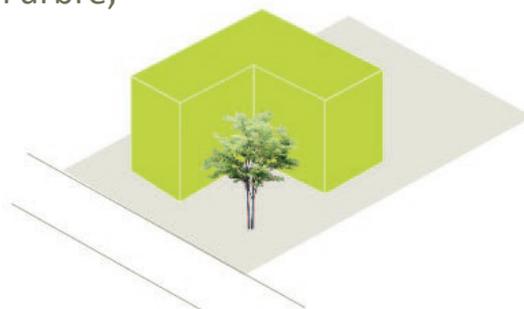
→ Conserver et actualiser le patrimoine naturel

- Préserver les grands arbres et les arbres matures sauf si des raisons sanitaires (maladie...) ou de sécurité justifient leur abattage. Si suppression d'arbres, une compensation est imposée.
- Composer autour de l'arbre :

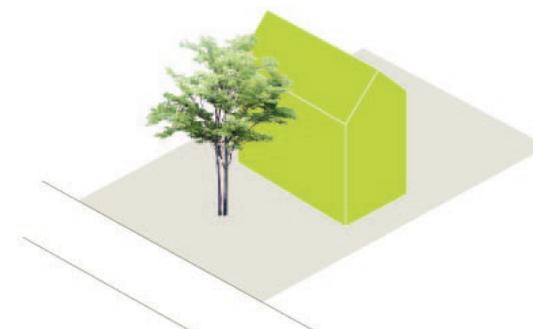
L'évitement : éloigner le bâti et laisser l'arbre au jardin,



L'écrin : prévoir la composition de la construction en L autour de l'arbre,



Le parasol : utiliser l'arbre pour ombrer la maison en été.



- Prévoir l'évolution du végétal

Conserver une zone de protection (l'aplomb du houppier naturel de l'arbre). perméable (pleine terre) ou lorsque les usages le nécessitent être semi-perméable (une partie en pleine terre et une partie en revêtement semi-perméable).



L'OAP THÉMATIQUE "NATURE EN VILLE"

2. Renforcer l'Armature Verte Urbaine

→ Intégrer la dimension Biodiversité dans le bâti

- Végétaliser les toitures,
- Créer des murs végétalisés avec des plantes grimpantes,
- Intégrer dans les murs et/ou sur et/ou en bordure des toitures des nichoirs, gîtes et abris.



Façades végétalisées



CAUE Isère - LPO

La désimperméabilisation des pieds de murs doit être recherchée.



Pieds de murs végétalisés

L'OAP THÉMATIQUE "NATURE EN VILLE"

2. Renforcer l'Armature Verte Urbaine

→ Intégrer la nature en ville dans les infrastructures liées à la mobilité

- La création de voirie ne devra pas impacter les logiques de déplacement des espèces animales.
- Privilégier les cheminements en site propre accompagnés de mesures environnementales : désimperméabilisation des revêtements, ombrage des abords par de la végétation...
- Maintien des chemins existants.
- Dans les espaces de stationnement collectifs/mutualisés :
 - > Rechercher une perméabilité maximale du sol,
 - > Assurer une gestion locale qualitative et quantitative des eaux pluviales, en privilégiant les espaces multi-usages (écoulement vers ces espaces, noue paysagère et épurative, ombrage des stationnements et des cheminements doux...),
 - > Créer un espace partagé (piétons, cycles, véhicules), en circulation et en stationnement ;
 - > Intégrer des systèmes de production d'énergies renouvelables (ombrières photovoltaïques par exemple).
 - > Planter un arbre pour 3 places. Les fosses de plantation communes devront être privilégiées.



Espace d'infiltration et de circulation



Noue végétalisée avec infiltration gravitaire du ruissellement



Noue végétalisée et espace semi-perméable

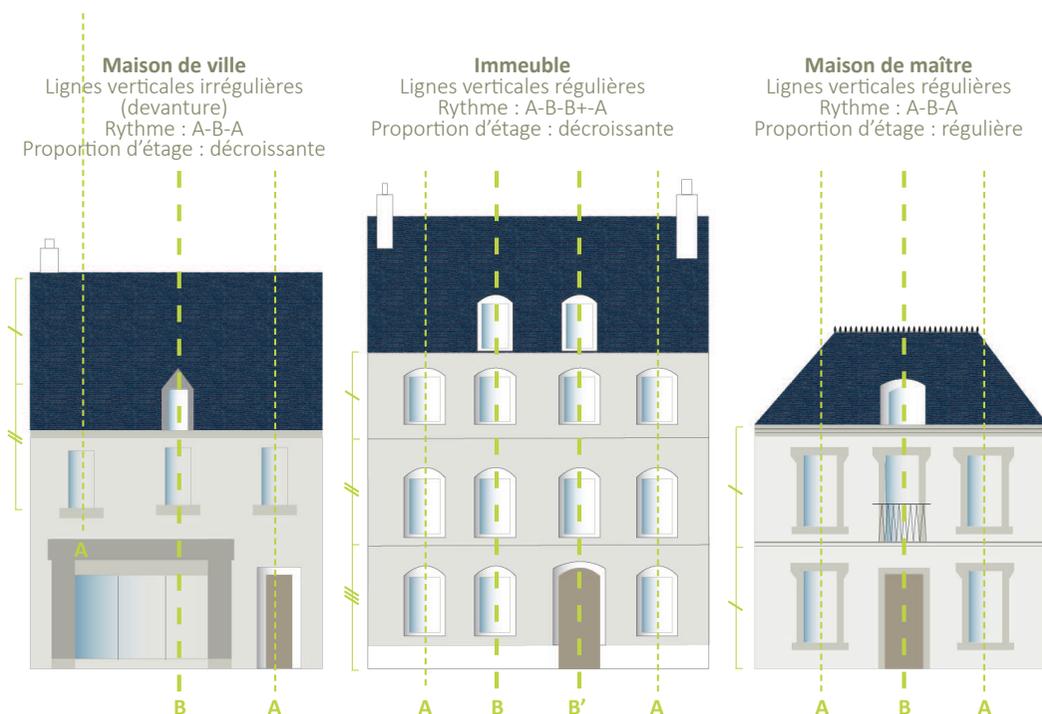
L'OAP THÉMATIQUE "RÉHABILITATION"

- Cette OAP vient en compatibilité et compléter les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) pour intégrer au delà des limites du périmètre SPR une cohérence dans le soin apporté au bâti. Elle poursuit les objectifs suivants :
 - > Travailler avec le patrimoine existant pour l'autoriser à intégrer des modes "constructifs" et des matériaux compatibles avec les enjeux actuels
 - > Construire du neuf "intégré" au tissu urbain
 - > Créer en dehors du périmètre SPR des projets donnant une plus-value à l'environnement bâti et paysager dans lequel ils s'insèrent

Réhabiliter en respectant les qualités du bâti existant tout en répondant aux besoins contemporains

→ Comprendre et respecter la composition des façades

- Respecter les lignes horizontales (lignes des étages, lignes de toitures...) et verticales (alignement des ouvertures, des encadrements...).
- Préserver et mettre en valeur les éléments existants (modénatures, bandeaux...) qui marquent la délimitation des étages.



L'OAP THÉMATIQUE "RÉHABILITATION"

Réhabiliter en respectant les qualités du bâti existant tout en répondant aux besoins contemporains

→ Comprendre et respecter la composition des façades

- Les extensions et volumes annexes doivent :
 - > Présenter des formes simples,
 - > Avoir un volume réduit par rapport à celui de la construction principale.
- Une extension devra composer avec la construction principale existante :
 - > soit en adoptant le même vocabulaire architectural. Dans ce cas, il est demandé de conserver une harmonie d'ensemble et de rendre l'extension discrète.
 - > soit en adoptant une écriture architecturale contemporaine. Dans ce cas, il est demandé de rompre avec les codes architecturaux du volume initial (ne pas imiter l'architecture existante) et de porter une attention particulière aux jeux de toitures et aux lignes de composition des façades.



Exemple de surélévation



Exemple d'extension latérale



Exemple d'extension latérale et en façade

L'OAP THÉMATIQUE "RÉHABILITATION"

Réhabiliter en respectant les qualités du bâti existant tout en répondant aux besoins contemporains

→ Améliorer la performance énergétique du bâti

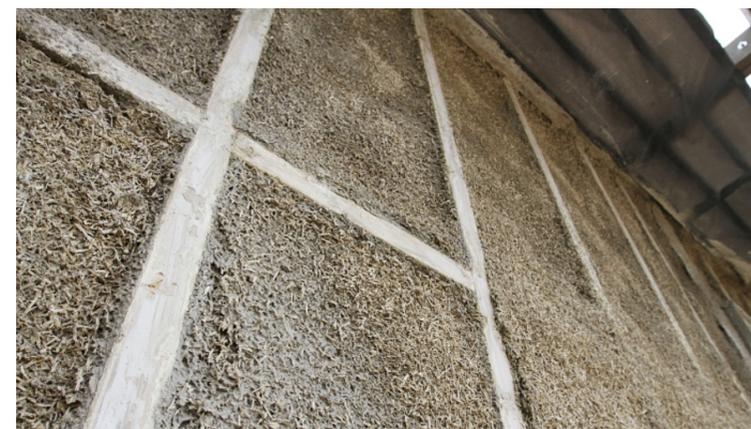
- Améliorer thermiquement les murs par des enduits et bétons isolants.
- Isoler les murs par doublage intérieur.
- Reprendre le plancher bas du rez-de-chaussée.
- Remplacer les anciennes menuiseries lorsque celles-ci sont jugées peu performantes.
- Réviser le mode de ventilation de la construction.
- Privilégier les énergies renouvelables pour le mode de chauffage. Dans les secteurs desservis par le réseau de chaleur urbain ou en passe de l'être, il est demandé, lorsque les conditions techniques le permettent, la création d'un local prévu au raccordement ou avec une option de réversibilité du mode de chauffage nouvellement introduit.



Construction en terre crue à Nanterre
 Source : ArchitectureTerreBois



Construction en paille
 Source : CAUE 95



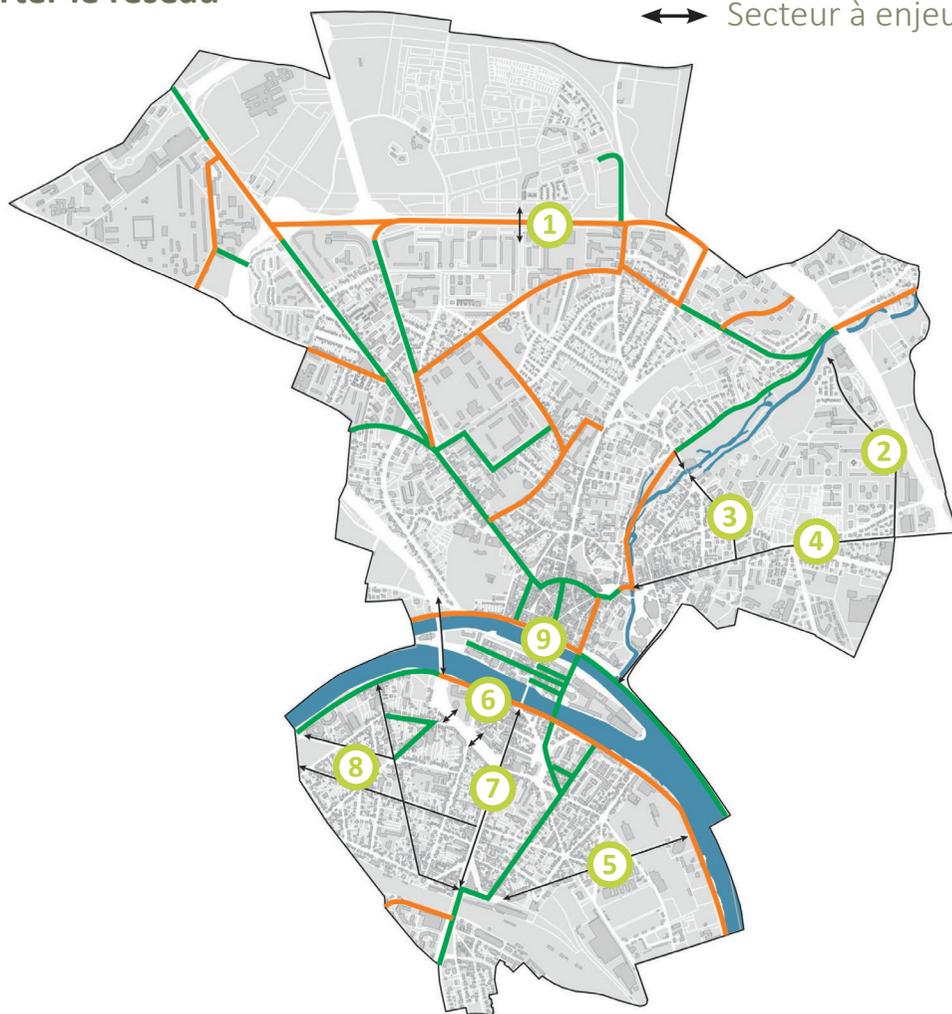
Construction en béton-chanvre, Source : CAUE 77

L'OAP THÉMATIQUE "MOBILITÉ"

Développer les continuités cyclables et piétonnes

→ Conforter le réseau

- Aménagement cyclable existant
- Aménagement cyclable projeté
- ↔ Secteur à enjeu



- ① Assurer une continuité douce lisible entre l'écoquartier et les quartiers nord de Melun
- ② Relier le haut du quartier de l'Almont à la vallée
- ③ Faciliter les déplacements vers l'Almont
- ④ Lier l'est de la commune au centre-ville
- ⑤ Relier la Seine, le secteur des équipements et la gare
- ⑥ Sécuriser la traversée du boulevard Chamblain
- ⑦ Sécuriser les déplacements doux sur l'avenue Thiers
- ⑧ Aller vers la Seine
- ⑨ Développer le réseau piéton en s'appuyant sur l'existant.

L'OAP THÉMATIQUE "MOBILITÉ"

Développer les continuités cyclables et piétonnes

→ Assurer la continuité des berges de Seine pour les modes doux et renforcer leur caractère paysager

////// Continuités piétonnes et cyclables à assurer et développer

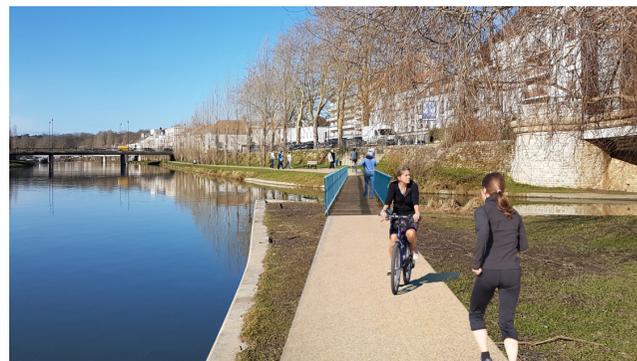
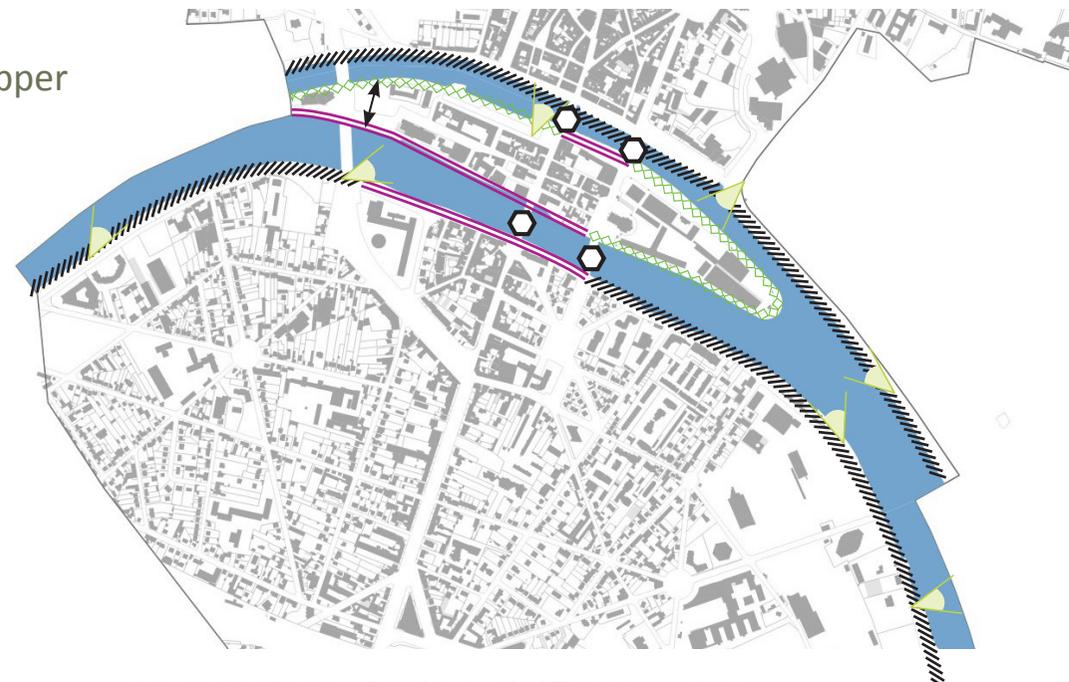
▲ Points de vue à valoriser

== L'appropriation des berges à développer par le biais de la création de lieux de rencontre

⬡ Assurer des traversées confortables pour les déplacements doux sur les franchissements

◇◇ Continuité du parcours piéton à assurer

↔ Faciliter la traversée du jardin botanique



LA MOBILITÉ

L'OAP THÉMATIQUE "MOBILITÉ"

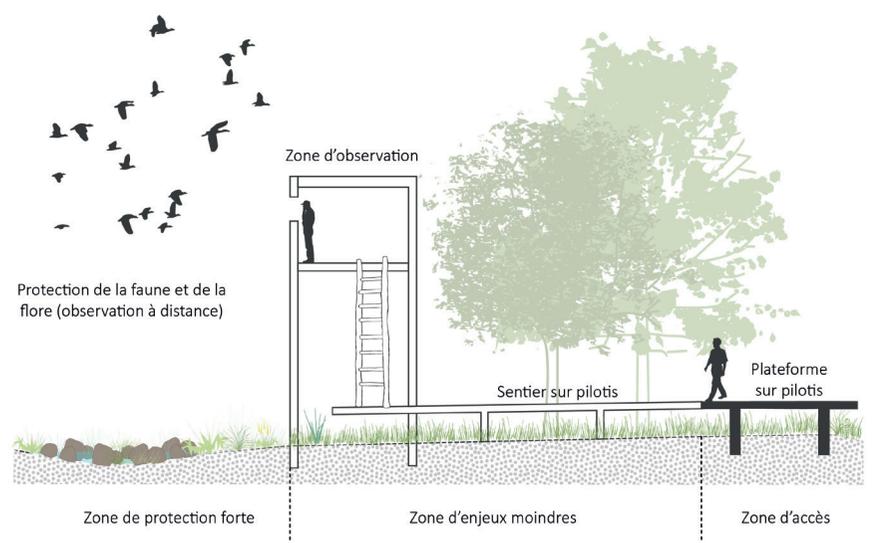
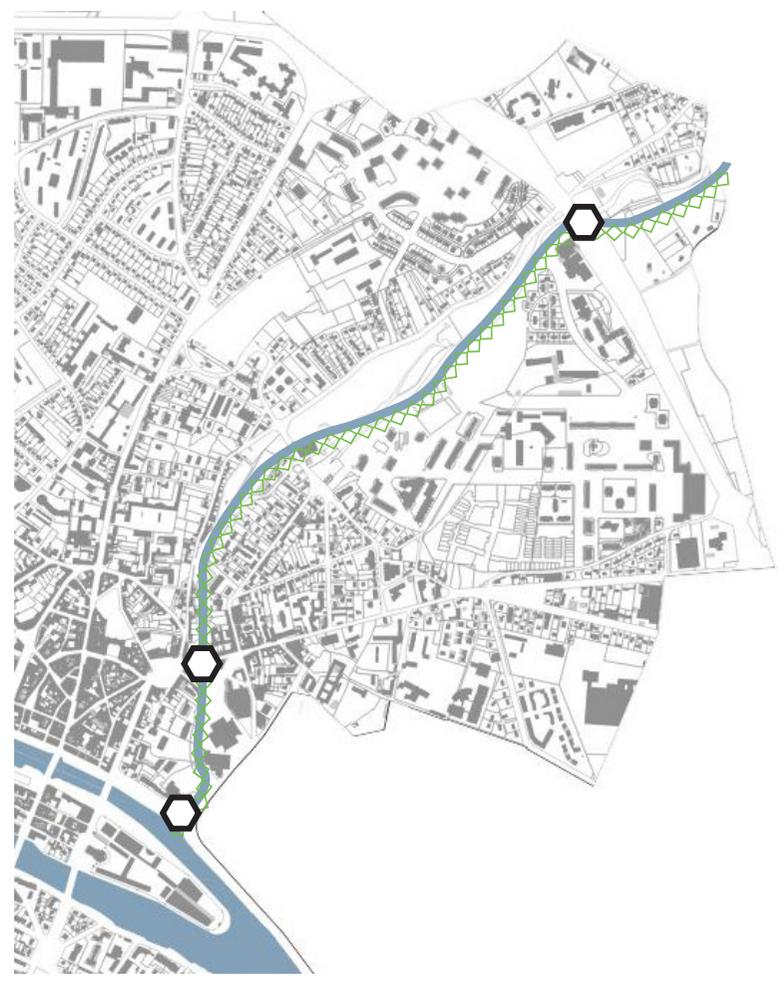
Développer les continuités cyclables et piétonnes

→ Créer la promenade de l'Almont

⬡ Assurer des traversées confortables pour les déplacements doux sur les franchissements

◇◇ Continuité du parcours piéton à assurer

- Aménager des belvédères sur l'espace naturel
- Développer l'activité sportive libre sur le long de l'Almont



LA REVISION DU PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU
MELUN

