

- Surfaces plantées : concernant les exceptions à la règle, préciser les modalités d'application des exceptions (calculs s'ils existent).
- Dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud et Um, en cas de recul par rapport aux limites séparatives (généralement au moins 3 m), la règle est identique dans le cas de façades aveugles ou avec vue. Est-ce volontaire ?
- Stationnement : Il serait opportun, notamment dans les zones Ua, Ub et Uc, en-deça du seuil de 10 places, d'encourager la perméabilité des places de stationnement.
- Concernant le **stationnement privé de véhicules motorisés à destination des bâtiments d'habitation**, selon le PDUIF, pour la ville de Melun en tant qu'agglomération centrale, **les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus de 1,35 place** (1,5 * taux de motorisation 0,90). Zones Ub, Uc, Ud, Um, Uw et N : **Afin d'assurer la compatibilité du règlement avec le PDUIF, il est demandé que les zones demandant un minimum de 2 places de stationnement soit modifié. De plus, il est vivement conseillé de fixer un nombre de places maximum à ne pas dépasser.**
- Pour les bâtiments à usage de bureaux, le PDUIF fixe le nombre maximal de places à construire. Il ne pourra être exigé plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte en transport en commun et une place pour 55 m² de surface de plancher au-delà du rayon des 500 m des transports en commun. **Le règlement du PLU devra se mettre en conformité, selon l'article L.111-9 du Code de l'urbanisme, au regard des prescriptions du PDUIF pour les bureaux. Ainsi, un nombre maximal de places à créer doit être fixé** (zones Ua, Ub, Uc, Ud, Um, Uw et N).
- Stationnement vélos : dans les zones Ub, Uc, Ud, Um, Uw et N, les règles ne reprennent pas les prescriptions du PDUIF. **Des modifications sont attendues sur ce point pour assurer la compatibilité du règlement avec le PDUIF.**
- **Ouvertures** : la formulation de la règle suivante **devra préciser les situations dans lesquelles elle s'applique** : « les ouvertures situées à moins de 2 mètres d'une limite séparative devront être non ouvrantes et traitées en verre opaque » (zones Ua, Ub, Uc, Ud, Um, Uw et N).
- **On note que des seuils minimum de surface plantée sont exigés dans de nombreuses zones. Il serait utile de préciser également un pourcentage de pleine-terre.**

Zones urbaines (U)

Ua

- **Préciser qu'une OAP concerne une partie de la zone Uar.**
- Préciser que le sous-secteur Uar est concerné par une obligation de mixité de logements traduite sur le règlement graphique.
- Pourquoi permettre la sous-destination « cinéma » dans le secteur Uag si l'objectif est de valoriser l'offre du centre-ville ?
- p.41 : Envisager de fixer une surface maximale à la sous-destination entrepôt ;
- p.52 : Préciser que les essences listées au titre 3 du chapitre V sont interdites.

Ub

- p.61 : Implantation en secteur Ubb : une cohérence doit être opérée entre le texte et le schéma : « dans la limite de 4 mètres » et « au moins 4 mètres » (sur le schéma).
- p.72 : Nombre de places exigées : Il est demandé de fixer un nombre de places maximum, à ne pas dépasser, dans la logique des prescriptions du PDUIF (ne pas permettre plus d'1,5 fois le taux de motorisation de la commune, **soit 1,35 place**).
- p.73 : Normes de stationnements pour les bureaux : afin de respecter les prescriptions du PDUIF, **un nombre de places maximum doit être fixé.**
- p.74 : Stationnement vélos : certaines règles ne reprennent pas les prescriptions du PDUIF. **Des modifications sont attendues sur ce point.**

Uc

- **Préciser qu'une OAP affecte en partie le secteur Ucb.**
- p.78 : Retrait par rapport aux limites séparatives en Ucb : mettre en cohérence la règle écrite dans le texte et figurant sur le schéma ;
- p.82 : Hauteur en secteur Ucb : Mettre en cohérence la règle écrite dans le texte et le schéma.

Ud

- **Préciser que la zone Ud est concernée par deux OAP.**
- p.96 : Implantation du bâti : il est étonnant qu'aucune règle ne soit fixée concernant l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, notamment dans un objectif d'amélioration de la qualité de vie (gestion et atténuation des vis-à-vis par exemple).

Um

- **Préciser dans l'en-tête du chapitre qu'une partie de la zone Um est soumise au risque inondation et au PPRI.**
- La sous-destination « artisanat et commerce » est interdite. Si cette mesure correspond aux orientations des deux OAP qui prévoient des services, elle peut en revanche se montrer incohérente avec le PAPAG et son objectif de renfort de « la mixité des fonctions urbaines (habitat, économie, tourisme, équipements) ».
- **Le règlement devrait préciser que la zone Um est concernée par 2 OAP.**
- p.110 : Implantation du bâti : il est étonnant qu'aucune règle ne soit fixée concernant l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, notamment dans un objectif d'amélioration de la qualité de vie (gestion et atténuation des vis-à-vis par exemple).

Uw

À noter : **Le dossier de ZAC devra être joint aux annexes du PLU (pas uniquement le plan).**

- p.124 et 125 : Définir les acronymes suivants : CUMA et HTA.
- p.131 : le paragraphe concernant la conservation de murs existants en moellons de pays paraît peu pertinent dans un quartier en création.
- p.132 : Concernant les règles de clôtures, une distinction est faite pour chacun des secteurs Uw1, Uw2 et Uw3 alors qu'elles sont identiques.
- p.135-136 : Les règles de stationnement indiquant « par tranche de » mériteraient d'être complétées par un terme du type « entamée ».

Ue

- **Préciser dans l'en-tête du chapitre qu'une partie de la zone Ue est soumise au risque inondation et au PPRI.**
- p.140 : Il paraît étonnant que la zone Ue, décernée aux équipements, autorise sans condition les « hôtels », « autres hébergements touristiques » et « cinémas ».
- p.144 : **Au vu de la multitude des sous-destinations autorisées en zone Ue, il est demandé à ce que les stationnements (véhicules motorisés et vélos) soient réglementés.**

Ug

- p.145 : Il est étonnant que les sous-destinations « salles d'art et de spectacles » et « équipements sportifs » soient autorisés en secteur ferroviaire.
- p.146 : L'interdiction de la sous-destination « bureau » ne risque-t-elle pas d'être bloquante ?

- **p.146 : Suite à l'avis de la SNCF (Cf. annexe du présent document), il est demandé d'autoriser explicitement la sous-destination « entrepôts » sur les emprises ferroviaires, sans limiter leur usage aux activités ferroviaires.**
- p.146 : De même, l'interdiction de stockage, notamment de ferraille et de matériaux de récupération peut être bloquante pour la gestion des lignes ferrées ;
- p.148 : Toitures : la règle concernant les toitures asymétriques est à reformuler pour plus de clarté.
- **p.149 : Suite à l'avis de la SNCF, il est demandé à ce que la règle imposant le remplacement de tout arbre abattu par un sujet équivalent soit supprimée afin de pouvoir assurer la sécurité des circulations ferroviaires.**

Uh

- p.154 : Toitures : la règle concernant les toitures asymétriques est à reformuler pour plus de clarté.

Uz

- **Préciser dans l'en-tête du chapitre qu'une partie de la zone Uz est soumise au risque inondation et au PPRI.**
- p.158 : Commerce et activités de services : Si les occupations du sol peuvent être réglementées (surface minimale de commerce, etc.), les types de commerces ne peuvent pas l'être (exemple : showrooms, magasins d'usine...). **Une modification de la formulation de la règle est nécessaire.**
- **p.158 : Il paraît étonnant que la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » soit interdite dans le sous-secteur Uzd.**
- p.159 : Exceptions à la règle : on note que l'implantation de locaux ou d'installations techniques accessoires n'est pas réglementée ;
- **p.162 : Au vu de la multitude des sous-destinations autorisées en zone Uz, il est demandé à ce que les stationnements (véhicules motorisés et vélos) soient réglementés.**

Zone agricole (A)

- p.164 : Sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », certaines conditions pourraient être ajoutées afin d'accroître la protection de la zone, comme « sous réserve de ne pouvoir être implanté dans un autre secteur » .
- p.166 : Il est vivement recommandé de limiter l'emprise au sol des bâtiments à vocation agricole, les espaces agricoles étant de superficie limitée sur le territoire melunais.
- p.167 : Toitures : la règle concernant les toitures asymétriques est à reformuler pour plus de clarté.
- p.168-169 : Traitement des abords : Il est demandé à ce que ce chapitre soit mis en cohérence : les clôtures sont-elles réglementées ou non ?
Si oui, les exceptions devraient uniquement faire mention des éléments potentiellement existants (les « jardins ouverts au public » par exemple, ne semblent pas faire partie de ces possibilités).

Zone naturelle (N)

- d'une manière générale le règlement de la zone N est trop permissif au regard de la vocation de la zone et à ses emprises limités sur le territoire communale. Il convient de retravailler les sous-destinations et destinations autorisées.
- p.173 : Sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », certaines conditions pourraient être ajoutées afin d'accroître la protection de la zone.

- p.174 : Il est vivement recommandé de limiter l'emprise au sol des bâtiments à vocation agricole, les secteurs classés en zone N devant être protégés pour leur biodiversité.
- p.174 : Il serait également opportun de conditionner les aménagements de plein air au respect des milieux naturels et à la réversibilité des installations, notamment.
- p.175 : **Il est vivement conseillé de réglementer les hauteurs des logements, des bâtiments agricoles et de préciser clairement les conditions des changements de destination des bâtiments repérés.** Ceci, afin d'éviter des hauteurs trop importantes, dommageables pour les paysages et des projets nécessitant de nombreuses places de stationnement.
- p.180 : Clôtures : celles-ci doivent, a minima, permettre le passage de la petite faune
- Il est à noter que la sous-destination « exploitation forestière » est interdite en zone N.
- p.182 : Stationnement vélos : Il est à noter que les projets de logements neufs sont interdits en zone N, sauf sous forme d'extension (verticale). **La règle devra être adaptée.**
- p.182 : Stationnement vélos : les seuils de 1 000 m² de surface de plancher pour les sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « bureau », sont-ils cohérents avec les bâtiments existants ? En effet, des seuils trop hauts n'imposent la création d'aucune place de stationnement.