



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°5

Rapport de Présentation Exposé des motifs et justificatifs

Contacts	
Service Urbanisme Réglementaire	Tel : 01.78.49.10.68 amichaud@ville-melun.fr ssueur@ville-melun.fr Hôtel de Ville Pôle Cadre de Vie et Aménagement 16 rue Paul Doumer 77000 MELUN



GLOSSAIRE

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

SOMMAIRE

1. CONTEXTE GENERAL	p.6
1.1 Contexte local	p.6
1.2 Cadre Réglementaire	p.7
1.3 Déroulement de la procédure	p.8
2. EXPOSE DE LA MODIFICATION	p.9
2.1 Eléments de justifications	p.10
2.2 Synthèse des changements apportés au PLU	p.14
3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	p.18
3.1 Saisine de l'Autorité Environnementale	p.18
3.2 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale	p.20
4. BILAN DU PROJET DE MODIFICATION	p.20
5. ANNEXES	p.21

PREAMBULE

Dans l'attente d'une mise en révision globale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), procédure qui s'inscrit dans un temps de réflexion long et suppose de nombreux mois d'élaboration, le Maire de Melun a décidé de procéder à une modification de celui-ci afin de ne pas faire peser le poids de délais disproportionnés sur des enjeux prépondérants pour le territoire local et au-delà.

Aussi, le présent rapport a pour objet d'exposer les motifs du projet de modification n°5 du PLU de la Ville de Melun.

L'application du document d'urbanisme a révélé une contrainte dans la poursuite de la stratégie de développement du « Pôle Santé » inscrit comme l'un des objectifs majeurs dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Melun en application.

Aussi, afin de ne pas compromettre les impératifs en matière de services de soins apportés à la population de l'agglomération de la Communauté d'Agglomération Melun-Val-de-Seine (CAMVS), il convient de rectifier les incohérences rédactionnelles et graphiques du PLU en faveur de l'implantation d'un pôle d'équipements, de bâtiments, et d'infrastructures, adaptés aux réalités des besoins.

Le PLU dans sa rédaction actuelle empêche le développement rationnel du projet dudit pôle, situé à l'entrée des Hauts Nord de Melun et qui doit cohabiter avec un fond de parcellaire largement boisé, dont la préservation participe des enjeux de santé.

Cette inadaptation n'a pu être soulevée qu'au regard d'un temps de maturation du gestionnaire et de la direction technique du Groupe Hospitalier Sud Ile-de-France.

De ce fait, il est aujourd'hui nécessaire de concéder à des ajustements du règlement local d'urbanisme pour concevoir les implantations pertinentes des activités du Santé Pôle inauguré en 2017.

L'intégration de l'équipement ayant vocation à accueillir les personnes âgées dépendantes au plus proche des équipes de soins s'inscrit encore plus fortement à l'issue d'une période de crise sanitaire particulièrement difficile pour nos aînés.

La prise en compte plus fine des leviers servant à définir une politique de santé à l'échelle de Melun plus rigoureuse, et facilitant le travail des soignants comme des prestataires logistiques, n'obère en aucune façon la vigilance accordée aux contraintes du site.

En effet, le projet d'adaptation ci-après détaillé veille à ne pas porter préjudices aux caractéristiques patrimoniales, paysagères, ou encore aux souhaits de reconfiguration des trames viaires à venir pour requalifier en boulevard urbain la RD306 et accueillir le TZEN 2.

La consultation préalable des services techniques des partenaires du territoire a servi à la consolidation de cette proposition d'adaptation réglementaire.

La finalité est bel et bien de concilier l'ensemble des problématiques du site, et tout particulièrement celles relevant des questions d'intégration dans un tissu « atypique » qui mêle trafic et nature, aux abords de l'agglomération Melunaise.

Le présent dossier sert de guide à la consultation du dossier. Il sera mis à disposition du public du 1^{er} mars 2021 au 31 mars 2021 inclus lors de l'enquête publique.

Seules les propositions de modification des dispositions présentées dans ce document peuvent faire l'objet d'observations.

A l'issue de cette mise à disposition dont les modalités ont été précisées par délibération du conseil municipal du 5 novembre 2020, le Maire présentera le bilan devant le conseil municipal qui sera appelé à adopter la modification.

1. CONTEXTE GENERAL

Le PLU est un document accessible et opposable à tous. Il couvre l'ensemble du territoire communal, y compris les secteurs inclus dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) existantes dont les Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) sont intégrés au règlement du PLU.

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

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

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

Parallèlement, la présente procédure de modification de droit commun veille au respect des servitudes d'utilité publique. Elle prend en considération, si nécessaire, les prescriptions émises à cet effet par les PPA interrogées dans le temps de la concertation conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

1.1 Contexte Local

Le PLU révisé en 2013 en vigueur, et dans sa dernière version issue de la procédure d'adaptation n°4 approuvée le 15 juillet 2020, tient compte des législations suivantes :

- La loi n° 2000-1208 Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) adoptée le 13 décembre 2000, modifiée notamment par la loi n° 2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2 ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

Il ne tient pas lieu de Règlement de Publicité (ce document étant indépendant bien qu'annexé à l'issue de la procédure de révision en cours), ni de Plan Local de l'Habitat ou encore de Plan de Déplacement Urbain, compétences dans les statuts de la CAMVS.

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

- Une procédure de modification simplifiée dite « modification n°1 » en date du 16 octobre 2014 rendue exécutoire en date du 1^{er} octobre 2018 ;
- Une procédure de modification simplifiée dite « modification n°2 » prescrite en date du 07 décembre 2017 et abrogée en date du 21 juin 2018 ;
- Une procédure de modification simplifiée dite « modification n°3 » approuvée en date du 27 septembre 2018 ;
- Une procédure de mise à jour arrêtée en date du 19 décembre 2018 ;
- Une procédure de modification de droit commun dite « adaptation n°4 » approuvée en date du 15 juillet 2020 ;

De plus, et pour mieux circonscrire le champ d'intervention de la présente procédure, il est bon de préciser que le PLU en vigueur n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le projet d'adaptation du PLU ne s'inscrit pas non plus dans une procédure de déclaration de projet.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS) n'est pas compétent concernant la gestion des autorisations d'urbanisme. Il n'est pas couvert par un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

1.2 Cadre réglementaire

Après examen des conditions posées aux articles L153-31 et L153 -36, la Ville de Melun a retenu la procédure de modification de droit commun telle que définie par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Selon l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du document d'urbanisme est engagée en cas de :

- Remise en cause des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La présente procédure de modification de droit commun, et l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme excluant du champ de la modification simplifiée tous les projets qui impactent les OAP et les dispositions de la partie réglementaire du PLU sans changer les orientations définies au PADD, est déclenchée par la volonté :

- De poursuivre le développement du secteur Santé Pôle défini au PLU à travers l'optimisation des ressources foncières pour créer des mutualisations d'emprises de voirie assurant les circulations, les stationnements et les fonctions logistiques ;

- D'assurer sur un même espace à vocation sanitaire et social, et Identifié comme tel au PLU dans l'extrait réglementaire de la zone UB, la complémentarité des espaces d'accueil et des services de soins à la population ;
- De maintenir les objectifs justifiant le parti pris dans l'aménagement du secteur de la Butte de Beauregard à savoir, la création d'une interface attrayante avec les axes routiers permettant de créer un espace tampon avec des liaisons et des séquences paysagères.

Il s'agit donc de travailler à un projet de modification qui respecte le cadre paysager et boisé existant, à travers, non pas, la suppression mais la requalification d'une bande végétalisée, à ce jour inconstructible.

Cet état empêche par conséquent la création d'un équipement à vocation sanitaire qui rationalise son emprise sur le site.

Cette procédure intéresse plus spécifiquement les zones UBc et UBd du PLU dédiées « *au futur emplacement du pôle hospitalier* » et « *aux équipements* » sur lesquelles sont prévues les futures constructions.

A l'occasion de cette procédure, les annexes seront actualisées pour intégrer la question de l'instauration du périmètre d'études sur le secteur de la Butte de Beauregard (délibération n° 2019.09.5.167 en date du 27 septembre 2019).

1.3 Déroulement de la procédure

La procédure de modification de droit commun a donc été engagée en respectant les modalités de l'article L153-37 du code de l'urbanisme à travers la délibération du Conseil Municipal n°2020.11.31.185 du 05 novembre 2020 (figurant aux annexes du présent rapport).

Ladite délibération prescrivant le lancement de la procédure précise les objectifs poursuivis en sus des modalités relatives à la concertation comme le stipule l'article L103-3 du code de l'urbanisme. Le déroulement de la procédure est le suivant : (Source : www.weka.fr/administration-locale/dossier-pratique/urbanisme)

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN
PROCEDURE ET DELAI (6 à 8 mois)**

Constat ou Opportunité et Justifications conduisant au recours à la procédure de modification.
- Etudes et Analyses préalables nécessaires à l'examen de la recevabilité du projet -

**Arrêté du Maire - Prescrivant le projet de modification du PLU
et les modalités de concertation.**

Dossier spécifique pour : (2 mois)
Examen au Cas par Cas
Autorité Environnementale (AE)

Saisine du Tribunal Administratif
(TA)
Désignation du Commissaire Enquêteur
(CE)

Transmission aux PPA du dossier
présentant le projet de modification
(3 mois).

Décision du Maire
Ouverture d'Enquête Publique
(Formalisation des mesures de publicité et avis d'affichage)

Enquête Publique (30 jours)

Rapport et Conclusions CE (30 jours)

Délibération approuvant le projet de modification du PLU
Mesures accessoires obligatoires
Publicité, notification en Préfecture et délais de recours pour assurer le caractère exécutoire

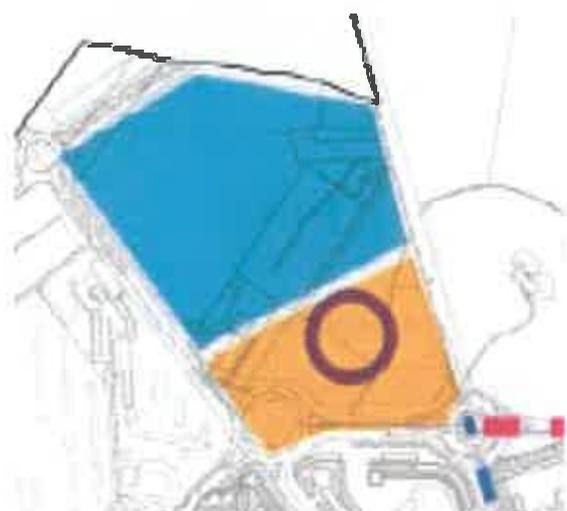
2. EXPOSE DE LA MODIFICATION

Le projet de modification vise à servir la poursuite des délocalisations des activités du Centre Hospitalier Marc Jacquet, situé en cœur de Ville, au niveau du secteur des Hauts Nord de Melun (tel qu'inscrit au PADD du PLU de Melun).

Dans son orientation 4 (p.22) du PADD, intitulée « *redynamisation de l'économie et des équipements* », la ville a clairement exprimé son souhait de répondre aux besoins en matière d'offres de santé du fait du développement et de la croissance de la population.

Elle notait, par ailleurs, que ces enjeux supposaient la réorganisation de ces services et équipements afin d'en assurer une meilleure accessibilité.

Extrait du PADD du PLU en vigueur – p25 illustrant l'orientation n°4 -



La redynamisation de l'économie et des équipements

-  Pôle économiques
-  Pôle santé
-  Pôle innovation et recherche

Les terrains au nord ouest de la commune constituant la Butte Beauregard ont alors été identifiés comme adaptés à l'accueil d'un pôle de référence, complété en contrebas par des installations favorisant la recherche et l'innovation.



Cette ambition conduite depuis 2011 a donné lieu à des premières délocalisations sur le site.

L'instauration d'un périmètre d'études, en date du 27 septembre 2019, sur la partie sud de la Butte de Beauregard vient confirmer les intentions de départ.

Il s'agit donc de permettre l'implantation des activités complémentaires au Groupe Hospitalier Sud Ile-de-France ci-après énumérées :

- Un Etablissement Hospitalier pour les Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) comprenant une Unité de Soins Longue Durée (USLD) pour un total de 196 à 198 lits ;
- Un service d'Hospitalisation à Domicile (HAD) ;
- Un Centre d'Enseignement des Soins d'Urgences (CESU) ;
- Un Centre de Recherche Clinique (CRC).

Le contenu programmatique permettant l'implantation d'une structure estimée à 12 476 m² de surface de plancher sur une emprise foncière de 12 000 m², acquise par le Groupe Hospitalier Sud-Ile-de-France, nécessite d'adapter les contraintes qui grèvent la constructibilité du site.

Les données quantitatives, et les modalités pratiques de fonctionnement, de logistique, ont fait l'objet d'une maturation entre 2013 et ce jour, notamment sur les conditions de mutualisation pertinentes et promptes à limiter l'étalement des constructions sur le pôle santé.

La présence de l'Espace Boisé Classé (EBC) à l'arrière du site est de nature à encourager le choix d'une compacité des volumes construits. L'objet est de minimiser l'impact environnemental du projet notamment au niveau de l'imperméabilisation des sols, mais aussi de limiter la trop grande proximité avec des espaces de biodiversité sensibles avec les équipements.

De ce fait, et pour rendre possible le projet d'un pôle sanitaire et social de référence sur le territoire plus vaste du Sud Ile de France, les adaptations du PLU envisagées concernent :

- Le déplacement d'une bande végétalisée de 10 mètres inscrite comme inconstructible au PLU en vigueur ;
- La réduction d'un emplacement réservé à vocation d'aménagement de voirie (article L151-41 du code de l'urbanisme).

2.1 Eléments de justification

2.1.1 Révision de la Bande d'Inconstructibilité

Contexte

La bande d'inconstructibilité de 10 mètres n'est pas justifiée au regard d'une protection paysagère particulière au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme (ancien article L123-1-5 7°) mais a été introduite au titre de l'article L111-1-4 dudit code en cohérence avec les réserves instituées au titre des préconisations intéressant les routes classées à grande circulation.

Rappel des termes exacts de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme (*source légifrance*) :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul

prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation ».

C'est donc sur le principe du régime dérogatoire que la Ville de Melun a mis en place les mesures suivantes aux franges des emprises de la RD 605 et de la RD 306 :

- une bande d'inconstructibilité végétalisée sur une largeur de 10 mètres au lieu de 75 mètres ;
- deux bandes constructibles sous réserves de hauteurs limitées à 10 puis 20 mètres.

Seule la première mesure est concernée par une mesure compensatoire de restitution de la bande de 10 mètres au plus près de la réalité d'implantation des futures constructions et intégrant l'évolution de l'emprise foncière du Santé Pôle.

En effet, les autres dispositions sont préservées et n'ont pas vocation à être remises en question par le projet de développement du Santé Pôle.

*Extrait de la carte des Routes à Grande Circulation sur le Département de Seine et Marne
Issu du décret 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret 2009-615 du 03 juin 2009*



Mesure accompagnant la modification de la bande initiale

Le projet de modification n'omet pas de respecter le principe justifiant l'existence de la contrainte d'une bande d'inconstructibilité dont l'enjeu principal est le suivant : créer une interface attrayante sur la RD 605 à travers la préservation d'un aménagement qualitatif paysager.

Les dispositifs mis en place pour garantir les réserves suffisantes au devant de voiries à forts trafics, qui font front avec le Santé Pôle, ne répondent qu'indirectement à la formation d'une liaison verte continue.

Ainsi voici les mesures compensatoires ci-après illustrées :



Situation à l'issue de l'approbation du projet de modification

La proposition aboutit à créer un espace végétalisé plus important : une augmentation de 650 m² de la superficie initialement affectée.

Parallèlement, une étude pour faire état de la biodiversité née de cette bande a été menée afin d'intégrer toutes les précautions utiles.

Le projet d'EHPAD qui justifie la remise en cause de cette bande présente les autres obligations suivantes :

- la reprise d'une bande enherbée (comprise dans le plan de gestion de l'hôpital avec une fauche annuelle tardive et le maintien de zones thermophiles) qui intègre les espèces prairiales labélisées « végétal local »,
- un aménagement paysager de 2 500 m² favorisant le développement des espèces présentes et répertoriées, et des choix architecturaux bénéficiant au développement de l'habitat naturel à terme,
- un engagement du propriétaire et gestionnaire du site de respecter les obligations de l'arrêté 2014/DRIEE/11,
- l'évaluation au fil du temps de l'impact du projet sur la biodiversité à travers la mise en place d'Indicateurs spécifiques aidant au suivi de la progression de la faune et de la flore sur cet espace (minimum 5 ans).

En conclusion

Le projet se cantonne à la translation pure et simple, en suivant le nouveau découpage foncier, de la bande végétalisée sur 10 mètres de large. Ainsi, le projet permet de maintenir une zone tampon et une continuité verte dans l'esprit de celle existante.

2.1.2 Diminution de l'emprise de l'Emplacement Réserve 19

Contexte

Pour rendre possible la construction de l'EHPAD, l'objet de l'adaptation intéresse tout spécifiquement :

- la réduction d'un emplacement réservé à vocation d'aménagement de voirie (article L151-41 du code de l'urbanisme).

La réduction de l'emplacement réservé renvoie normalement au champ de la modification simplifiée (art L153-45 du code de l'urbanisme), et suppose une action de mise en demeure permettant de faire valoir au droit au renoncement du bénéficiaire.

Toutefois, compte tenu de la concomitance des enjeux et de l'opportunité de concilier la nécessaire mise à jour du PLU à l'issue du processus de redéfinition de l'ER19, la Ville a choisi d'inscrire la démarche dans le même temps que le déplacement de la bande végétalisée.



Concrètement sur les 8 406 m² d'emprise dédiée à l'ER 19, 3 200 m² sont supprimés, soit l'inscription d'une réserve foncière revue à 5 206 m².

Mesure accompagnant le projet

La Ville a pris soin, et bien que l'ER 19 (pièces graphiques et textuelles annexées au PLU en vigueur) soit établi à son profit, de saisir les services routes et mobilités de la Direction Départementale des Territoires (DDT 77).

L'emplacement réservé étant affecté précisément aux enjeux d'accessibilités du Santé Pole, mais plus largement au secteur de la Butte Beauregard à travers les réaménagements du giratoire de l'Europe, du Pôle de Santé, il était nécessaire de prévenir des impacts de cette mesure de réduction sur les Infrastructures routières à venir.

Ainsi, les réserves de la Direction Départementale des Routes sont d'ores et déjà intégrées dans le cadre de réflexions qui seront à réaliser sous le format d'une concertation plus large avec les acteurs de l'aménagement.

Ainsi, la réduction de l'ER 19 doit permettre de poursuivre les axes de développement suivants (et être réintroduits à l'article UB3 du PLU en vigueur :

- Les accès riverains sont interdits sur le giratoire de l'Europe et toutes les routes départementales ;
- Les accès riverains autorisés sont uniquement liés à la réalisation d'un accès unique sur le carrefour de l'Europe en lien avec l'ER 19 et le projet TZEN 2.

Les ambitions du secteur sur la multimodalité n'ont donc pas été oubliées. Le gestionnaire du site de l'hôpital ayant réfléchi au schéma de fonctionnement suivant pour assurer la cohabitation des circulations :

- Une entrée des véhicules légers depuis le carrefour à feux situé sur l'avenue Marc Jacquet,
- Des cheminements réservés aux piétons existants dont le tracé sera poursuivi jusqu'à l'EHPAD (marquages et mesures de sécurité seront réalisés),
- L'aménagement d'une station pour vélos à proximité du bâtiment,
- Une entrée pour les véhicules logistiques par le carrefour à feux de la RD 605 au nord du site, carrefour également réservé aux véhicules d'urgence mais dont une aire réservée et dédiée est programmée pour ne pas encombrer le circuit.

En annexes du présent rapport, un document plus détaillé sur le projet d'EHPAD permettant d'illustrer à la fois l'implantation et les modalités de fonctionnement de l'équipement en coexistence avec les infrastructures déjà réalisées.

2.1.2 Illustration des conclusions générales



Une étude réalisée par le bureau d'études CDVIA commandée par le Département de Seine et Marne en 2018 a servi à l'élaboration du schéma interne de desserte des constructions du Santé Pôle.

2.2 Synthèse des changements apportés au PLU

La présente modification emporte les adaptations du document réglementaire. Ci-après, sont détaillées les parties du document appelées à être amendées.

■ Orientation d'Aménagement Programmée « Flux et Continuités »

Le présent projet de modification de PLU intéresse les objectifs de cette OAP qui sont explicités en page 11 :

- « il est important de créer des flux écologiques qui permettent d'établir une continuité entre ces espaces remarquables ».
- « Les continuités écologiques existantes devront être maintenues, ainsi l'urbanisation ne devra pas diminuer la surface d'espaces boisés classés présents sur la plaine ».
- « Le développement de la biodiversité ne devra pas pâtir de l'aménagement de cet espace mais sera conforté par une urbanisation respectueuse de l'environnement...etc. »

Le projet de modification ne change en rien les termes employés sur cette partie et s'efforce à traduire les finalités de l'OAP.

La partie rédactionnelle correspondant aux dispositions qui s'imposent aux constructions, aménagements et installations sur la zone UB ne subit pas de transformations majeures. Il s'agit avant tout de réintégrer la réalité fonctionnelle du site déjà construit pour partie avec les enjeux de mobilités et de préservation de l'environnement qui encadre le Santé Pôle.

Ainsi, sera au niveau de l'Introduction présentant les caractéristiques de la zone :

« Cette zone comprend les grandes emprises sur lesquelles sont implantés des constructions nécessaires aux services publics. Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs :

La zone UBa : Cette zone correspond à la préfecture, et à la caserne Augereau dont la composition architecturale du bâti présente un intérêt patrimonial.

La zone UBb qui comprend la cité administrative et dont la réglementation doit permettre son évolution.

Une zone UBc qui correspond au futur emplacement du pôle hospitalier à savoir l'ensemble hospitalier dit Santé Pôle regroupant l'ensemble des activités sanitaires et sociales nécessaires à assurer une offre performante d'accueil, d'hébergement, de soins, de santé et de recherche.

Une zone UBd, appelée à recevoir des équipements complémentaires à vocation sanitaire et sociale du Santé Pôle et prioritairement prévus sur la plaine Montalgu et la Butte Beauregard. Elle devra veiller aux conditions d'accueil nécessaires aux aménagements de parking relais pour répondre à la volonté de la ville de développer la multimodalité. Ce dernier répondra aux besoins de stationnement découlant du projet de Transport en Commun en Site Propre Tzen2 ».

Puis, afin de sécuriser les observations remontées de l'Agence Routière Départementale, il conviendra de corriger à la marge les dispositions de l'article UB3 – accès et voiries – article UB 3.1 « accès » :

Version en vigueur

« Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée d'au moins 3,5 mètres en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En zone UBc, l'accès principal au Pôle de Santé devra se faire sur la RD 306. L'accès secondaire au Pôle de Santé devra se faire sur la RD 605.

Aucun accès riverain direct ponctuel n'est possible sur la RD 306. Seuls les accès réalisés dans le cadre d'un aménagement global sont autorisés ».

Version modifiée

« Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée d'au moins 3,5 mètres en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En zone UBc et UBd, il convient de respecter les exigences suivantes au regard des conditions affectant l'aménagement comme la constructibilité des terrains à savoir que :

- l'accès principal au Pôle de Santé devra se faire sur la RD 306.*
- Les accès riverains sont interdits sur le giratoire de l'Europe ainsi que sur toutes les routes départementales.*
- Les accès riverains autorisés sont conditionnés à la réalisation d'un accès sur le carrefour de l'Europe et assurant des modalités pratiques compatibles avec le projet TZEN 2 et les réserves foncières prioritairement affectées au déploiement des mobilités.*

Seuls sont autorisés les accès réalisés dans le cadre d'un aménagement global ».

Enfin, l'article UB13 – Espaces libres et plantations – et spécifiquement l'article 13.6 « dispositions spécifiques en zone UBc » sera préservé dans sa rédaction actuelle :

« Les marges de recul identifiées au plan de zonage devront être végétalisées et plantées. Les bandes végétales de 10 mètres de largeur ne devront pas constituer un écran végétal fermé. Elles seront composées d'essences végétales, arbustives et arborées. Un minimum de 3 essences végétales est demandé.

Tous les travaux et constructions soumis à autorisation d'urbanisme peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, ...).

L'ensemble des limites séparatives devra être végétalisé et planté sur une bande de 10 mètres. Les locaux techniques et installations diverses devront faire l'objet d'un traitement paysager particulier de manière à réduire leur impact visuel et assurer leur intégration paysagère ».

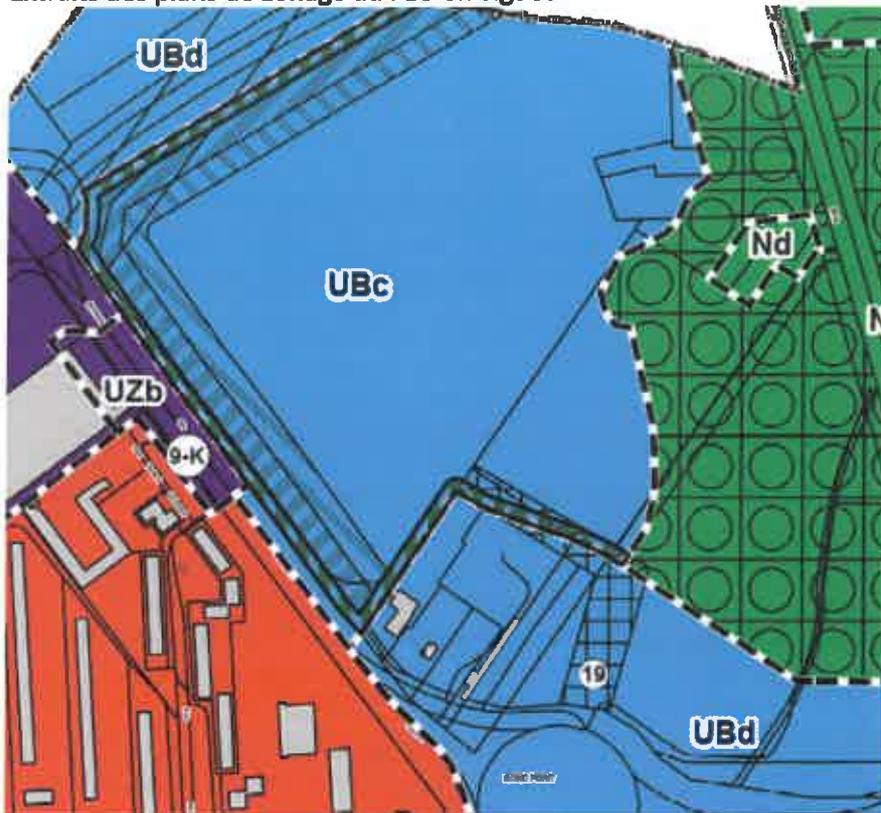
▪ **Documents graphiques du PLU**

Afin d'assurer la bonne compréhension de la suppression et du déplacement des emprises contraignantes, les documents graphiques suivants font l'objet d'un changement :

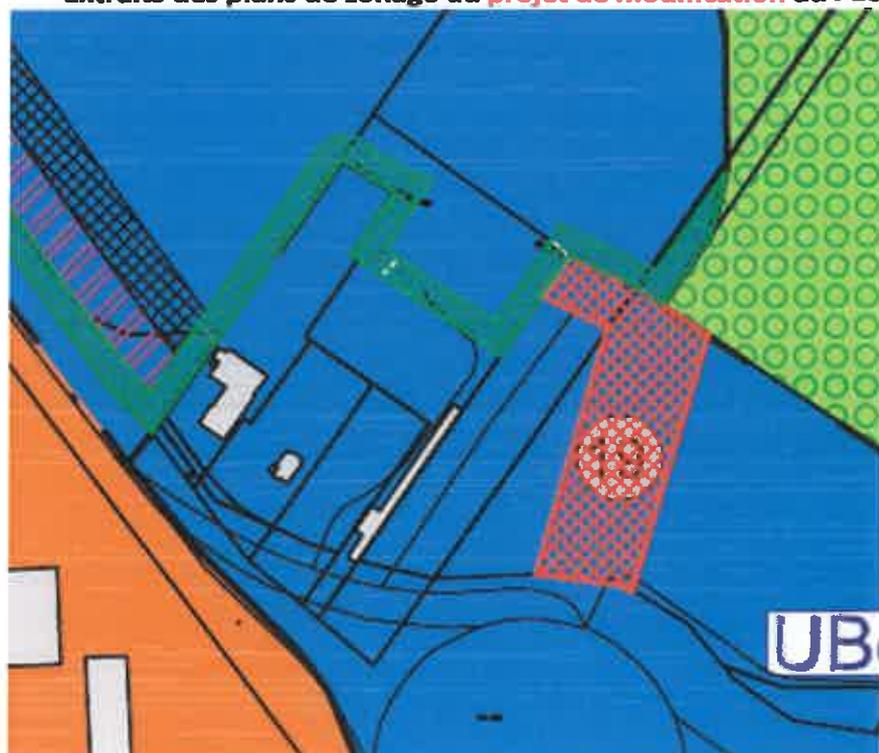
Document 5.1.1 « Plan de zonage couleur » au 1/5000^{ème} et couvrant l'ensemble du territoire communal.

Document 5.1.2 « Plan de zonage couleur – Planche Nord – Approbation » au 1/2000^{ème} et couvrant uniquement la partie des Hauts Nord de Melun.

Extraits des plans de zonage du PLU en vigueur



Extraits des plans de zonage du **projet de modification** du PLU



▪ **Annexes du PLU :**

- Correction du document cartographique du plan de zonage avec la diminution de l'Emplacement Réservé 19 et la nouvelle implantation de la bande végétalisée de 10 mètres Inconstructible telle que présentée ci-avant.
- Ajustement de l'extrait de la zone UB pour tenir compte des effets de cette modification dans la traduction réglementaire du PLU de Melun.
- Modification des annexes à travers le document 5.6.1 « liste et destination des emplacements réservés » et le document graphique 5.6.2 « cahier des emplacements réservés » illustrant en page 26 la nouvelle emprise consacrée à l'ER 19.



- Ajout de la délibération du 27 septembre 2019 au titre de l'actualisation des annexes dites « délibérations » afin d'introduire le périmètre d'études concernant le secteur de la Butte de Beauregard, et dont une copie est jointe en fin du présent rapport.

3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le dossier a été soumis à l'examen préalable des autorités concernant l'évaluation environnementale, procédure qui rend compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement d'un projet, ou d'un document de planification. Elle permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné.

Le droit de l'évaluation environnementale modifié par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE) afin de rapprocher le droit national du droit européen a introduit la possibilité d'un examen au cas par cas.

3.1 Saisine de l'Autorité Environnementale

- Article R. 122-17 du code de l'environnement pour les plans et programmes

En date du 03 octobre 2019, la Ville a saisi la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France (DRIEE) afin d'examiner les possibles impacts du projet de modification de PLU sur l'environnement, et l'obligation d'élaborer une évaluation environnementale.

Un rapport sur les incidences environnementales pour les plans et programmes, réalisé à partir du modèle mis à disposition par le service du développement durable des territoires et des entreprises, a été constitué à cet effet.

Un résumé non technique a fait état des données suivantes sur les grandes thématiques qui doivent faire l'objet d'une veille attentive :

Sensibilité et Impact du projet de modification sur l'environnement et la santé			
Incidences	Oui	Non	Précisions Utiles
Milieux Naturels et Biodiversité		<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet d'implantation d'EHPAD sur le foncier dédié au pôle santé a fait l'objet d'un repérage « habitats naturels, faune et flore » par un bureau d'études. Le rapport conclu sur la présence limitée d'espèces à enjeux forts. Le rapport propose des solutions compensatoires : <ul style="list-style-type: none"> - Le déplacement de la bande végétalisée inconstructible de 10 mètres de large permettant d'assurer le repeuplement de la faune et de la flore ; - L'aménagement paysager du site pour contribuer à la restauration de la biodiversité ; - Des méthodes et des procédés architecturaux soucieux de participer aux enjeux environnementaux.
Paysages, patrimoine naturel et bâti		<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur du pôle santé n'est couvert par aucun des périmètres de protection institués sur la commune.
Sols et sous-sol, déchets		<input checked="" type="checkbox"/>	Il appartient aux gestionnaires des équipements en exploitation de respecter les législations relatives à ces questions, et d'assurer les mesures d'évaluation, de surveillance, nécessaires à la protection de l'environnement et des personnes.
Ressources en eau		<input checked="" type="checkbox"/>	Sans effet.
Risques et nuisances		<input checked="" type="checkbox"/>	Les nuisances supplémentaires en matière de risques naturels, technologiques, sonores, lumineuses ou olfactives sont quasi nulles. Le site « Santé Pôle » accueille déjà l'hôpital. Un effort de mutualisation des accès, des circulations et des fonctionnalités logistiques, en sus de la restauration d'une frange végétalisée non constructible aux abords directs des voies à grandes circulations départementales, contribuent à créer une zone tampon limitant les impacts.
Air, Energie, Climat		<input checked="" type="checkbox"/>	

Les conclusions de l'analyse effectuée et remise au service compétent de l'Etat observe que :

- Les évolutions apportées par le projet d'adaptation du PLU n'interfèrent pas avec les différents points examinés ci-dessus et proposent des mesures compensatoires afin de trouver des actions qui assurent dans le temps les enjeux en matière d'environnement, de biodiversité ;
- C'est prioritairement dans le cadre du permis de construire qu'il conviendra de prévenir des préconisations et des précautions suffisantes à intégrer tous les enjeux.

3.2 Avis de la Mission Régionale d'Evaluation Environnementale

La Ville de Melun a interrogé la DRIEE, en date du 07 octobre 2019, concernant l'obligation de soumettre à une évaluation environnementale ledit projet de modification.

La décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, MRAe 77-073-2019, du 6 décembre 2019 concluant que le projet de modification envisagé du plan local d'urbanisme de Melun n'est pas soumis à évaluation environnementale.

La décision est ainsi annexée au présent dossier pour parfaite information.

4. BILAN DU PROJET DE MODIFICATION – ADAPTATION 5 DU PLU DE MELUN

Ainsi, la présente modification s'inscrit dans le cadre de l'article L.153-41 à 44 et suivants du Code de l'Urbanisme, comme il vient d'être démontré :

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

L'ensemble des mesures compensatoires, ou correctives, ci-dessus exposées permettent de remplir les objectifs de développement du territoire de la Ville de Melun.

L'adaptation souhaitée est rendue nécessaire afin de créer les conditions efficaces au fonctionnement plus global du Santé Pôle.



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°5

Annexes

Contacts	
Service Urbanisme Réglementaire	<p>Tel : 01.78.49.10.68 amichaud@ville-melun.fr ssueur@ville-melun.fr</p> <p>Hôtel de Ville Pôle Cadre de Vie et Aménagement 16 rue Paul Doumer 77000 MELUN</p>

ANNEXE 1

**DELIBERATION DE PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°5
DU PLU**



VILLE DE MELUN

REPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Pile de Melun : Séance du Conseil Municipal du 5 novembre 2020

- EXTRAIT DE LA DELIBERATION N°2020.11.31.185

N° 2020.11.31.185

Le jeudi 5 novembre 2020 à 17h00, le Conseil Municipal, dûment convoqué s'est réuni à l'Escale, Avenue de la Tense Division Blindée Américaine 77000 Melun, sous la présidence de Monsieur Louis Vogel, le Maire.

Date de la Convocation
29/10/20

Date de l'Affichage
29/10/20

Nombre de
Conseillers

En exercice : 43
Présents : 39
Représentés : 4
Absents : 0

PRESENTS :

Monsieur Louis Vogel, Maire
Monsieur Kadir Moberék, Madame Marie-Hélène Grange, Monsieur Henri Mellier, Madame Brigitte Tixer, Monsieur Médéric Duchesne, Madame Catherine Szechteln, Monsieur Christophe Domba, Madame Monique Cellier, Monsieur Charles Humbot, Madame Aude Rouffix, Adjoint
Madame Amélia Ferreira De Carvalho, Madame Andriamanelo Rakotonananana, Monsieur Michel Robert, Monsieur Gilles Ravautet, Madame Pascale Cornu, Madame Odile Ruez, Monsieur Mourad Salah, Madame Aude Luyet, Monsieur Mohammed Haché, Madame Sylvie Boudoux, Monsieur Olivier Pallotier, Monsieur Bayri Thimr, Monsieur Giovanni Recchia, Monsieur Olivier Guillemin, Monsieur Sébastien Kélin, Madame Eliane Valant, Monsieur Khalid Oueddi, Monsieur Emmanuel Adjonodi, Madame Hélène Pajot, Madame Angélique Dehimi, Madame Djanylla Snaoui Peilla, Madame Céline Gillier, Monsieur Armand Saint-Martin, Monsieur Jean Devoghelere, Madame Catherine Anouhel, Monsieur Philippe Martin, Monsieur Michaël Guion, Madame Ségoline Durand, Conseillers Municipaux

ABSENTS EXCUSÉS :

ABSENTS NON EXCUSÉS :

REPRESENTÉS :

Madame Marie-Liesse Dupuy a donné pouvoir à Monsieur Louis Vogel, Monsieur Noël Bourain a donné pouvoir à Monsieur Kadir Moberék, Madame Bénédicte Morville a donné pouvoir à Monsieur Armand Saint-Martin, Monsieur Eric Tortillon a donné pouvoir à Monsieur Jean Devoghelere

SECRETARE : Monsieur Kadir Moberék

-P.S.S.-

OBJET : PRESCRIPTION DE MODIFICATION DE DROIT
COMMUN DU PLU - ADAPTATION 5

Le Conseil Municipal,
VU l'article L.1111-1 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU l'article L.2121-29, 1^{er} alinéa du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 ;

VU Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;

VU le Code de l'Environnement, notamment les articles R.122-3 et R.122-17 ;

VU la Loi n° 2000-1208 Solidarités et Renouvellement Urbains (SRU) adoptée le 13 décembre 2000, modifiée notamment par la Loi n° 2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;

VU la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2 ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 d'Accès au Logement et à un Urbanisme Renouvé ;

VU le Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le Décret 2009-615 du 3 juin 2009 s'agissant des Routes à Grande Circulation sur le territoire de Seine et Marne ;

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2013.09.2.168 du 5 septembre 2013 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme ; et ayant fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée en date du 16 octobre 2014, 21 juin 2018, 27 septembre 2018, mis à jour par arrêté en date du 19 décembre 2018 ainsi que d'une procédure de modification de droit commun, adaptation n°4, approuvée en date du 15 juillet 2020 ;

VU le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France adopté en date du 19 juin 2014 visant l'équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie qui identifie l'Agglomération Melun Val de Seine comme un pôle de centralité majeur ;

VU le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé en date du 27 décembre 2013

VU le Schéma des Transports et de la Mobilité Durable du Département de Seine et Marne adopté en date du 13 février 2015 ;

VU le Schéma Directeur des Liaisons Douces de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine daté de janvier 2007, et annexé au Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

CONSIDERANT l'ambition portée par la Commune de Melun dans l'orientation 4 du Plan d'Aménagement et de Développement Durable intitulée « *redynamisation de l'économie et des équipements* » ;

CONSIDERANT que les données quantitatives, et les modalités pratiques de fonctionnement, de logistique des équipements du Groupe Hospitalier Sud-Ile-de-France ont fait l'objet d'une maturation entre 2013 et ce jour nécessitant de lever certaines contraintes qui grevent la constructibilité du site ;

CONSIDERANT que pour rendre possible le projet initial d'un pôle sanitaire et social de « référence » sur le territoire du Sud Ile-de-France, les adaptations du Plan Local d'Urbanisme ci-après doivent être envisagées à savoir :

- Le déplacement d'une bande végétalisée de 10 mètres inscrite au PLU en vigueur ;
- La réduction d'un « emplacement réservé » à vocation d'aménagement de voirie (article L.151-41 du code de l'urbanisme) ;

CONSIDERANT par conséquent la nécessité de procéder à la modification de droit commun, adaptation n°5, du Plan Local d'Urbanisme aux motifs partagés suivants :

- Pour suivre le développement du secteur Santé Pôle défini au PLU et notamment dans la définition des utilisations admises de la zone UB ;
- Consolider la stratégie d'optimisation et de gestion économe des ressources foncières de cet espace dont la vocation dominante « sanitaire et sociale » justifie l'effort de mutualisation de certaines fonctions logistiques (dossiers, circulations, stationnements...) comme la rationalisation des déplacements des personnels ;
- Maintenir les objectifs justifiant le parti pris dans l'aménagement du secteur de la Butte de Beauregard.

CONSIDERANT par ailleurs qu'en amont à la présentation des ajustements du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, des précautions ont été prises auprès des services compétents en matière d'aménagement de voirie et de préservation des espaces naturels, à savoir la Direction Générale Adjointe de l'Environnement, des Déplacements et de l'Aménagement du Territoire et la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France ;

CONSIDERANT l'existence des travaux de requalification en boulevard urbain de l'actuel RD 605, l'intégration des futures modalités d'accueil des transports alternatifs doux et le travail de couture urbaine visant à créer les conditions d'un cadre urbain plus apaisé sur le secteur d'entrée de Ville des Hauts Nord de Melun menés parallèlement ;

CONSIDERANT le rapport relatif à l'étude d'entrée de Ville réalisé au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme en date du 16 septembre 2009 conformément aux exigences de la Loi « Barnier » ;

CONSIDERANT que par courrier en date du 08 octobre 2019, la Direction Générale Adjointe de l'Environnement, des Déplacements et de l'Aménagement du Territoire a porté son attention sur la faisabilité des adaptations pressenties afin de consolider les aspects techniques du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme souhaité ;

CONSIDERANT parallèlement la mise en œuvre de mesures de compensation garantissant l'implantation des services et des fonctions complémentaires au Santé Pôle respectueuses des éléments de patrimoine paysager identifiés *in situ* ;

CONSIDERANT que la Ville de Melun a interrogé la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France, en date du 07 octobre 2019, concernant l'obligation de soumettre à une évaluation environnementale ledit projet de modification ;

CONSIDERANT que par une décision du 6 décembre 2019 la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France, MRAe 77-073-2019, a conclu que le projet de modification envisagé du plan local d'urbanisme de Melun n'est pas soumis à évaluation environnementale ;

CONSIDERANT ainsi que la prescription du projet de modification, adaptation n°5, du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'un examen attentif du cadre et des contraintes techniques répondant de législations supérieures et/ou de compétences portées par des services institutionnels extérieurs ;

CONSIDERANT que le champ d'application des adaptations répond de la procédure de droit commun étant entendu qu'elles n'impliquent pas :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à réduire de graves risques de nuisances ;

- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

CONSIDÉRANT en effet que seuls l'extrait du règlement de la zone UB, le plan de zonage et les annexes cartographiques seront actualisés afin de mettre en cohérence l'ensemble des pièces constituant le document d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT qu'aux termes des dispositions de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, l'initiative de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme relève de la compétence du Maire, à qui il appartient d'établir le projet de modification ;

CONSIDÉRANT qu'en égard aux enjeux liés à la modification du PLU, le Maire a jugé opportun de solliciter l'avis du Conseil Municipal avant d'engager la procédure de modification ;

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE d'engager la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, dite adaptation n° 5, telle que formulée ci-dessus et conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Melun a pour principaux objectifs :

- D'ajuster à la marge la partie réglementaire et en particulier l'extrait correspondant à la zone UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;
- De déplacer la bande végétalisée sur les documents graphiques : plan de zonage, annexes cartographiques afin de garantir la cohérence des informations ;
- De réduire l'emprise de l'emplacement réservé 19 sur le plan de zonage et les documents annexés au Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;
- D'annexer les délibérations et documents graphiques répondant de l'instauration du périmètre d'études sur le secteur de la Butte Beauregard adopté le 27 septembre 2019 ;

PRÉCISE que les modalités de la concertation retenues dans la mise en œuvre de cette procédure sont définies de la manière suivante :

* Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées suivantes avant l'ouverture de l'enquête publique :

- Le Conseil Régional Ile de France ;
- Le Conseil Départemental de Seine-et-Marne ;
- La Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne ;
- La Chambre des métiers et de l'artisanat ;
- La Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France ;
- La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France ;
- La Mairie de Vert-Saint-Denis.

* Des mesures de publicité et d'informations suivantes à travers un affichage du présent arrêté à la Mairie de Melun durant un mois, avec mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département

* Une mise en ligne sur le site internet de la Commune.

PRÉCISE qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme ;

PRÉCISE qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport du Commissaire enquêteur, sera présenté pour approbation au Conseil Municipal ;

PRÉCISE que le projet de modification arrêté fera l'objet des mesures de publicité et d'informations et une mise en ligne sur le site internet de la Commune.

Adopté par 6 voix contre et 37 voix pour.

Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme,

077-21702885-20201105-144613-DE-1-1

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/11/20

Publication : 10/11/20

Signé par le Maire,

Président de la Communauté d'Agglomération
Melun Val de Seine,
Monsieur Louis Vogel



ANNEXE 2

DOSSIER TECHNIQUE SOMMAIRE PRESENTANT LE PROJET CONSTRUCTION DE L'EHPAD « SANTE-POLE 2 »

Informations communiquées par la direction hospitalière du GHSIF

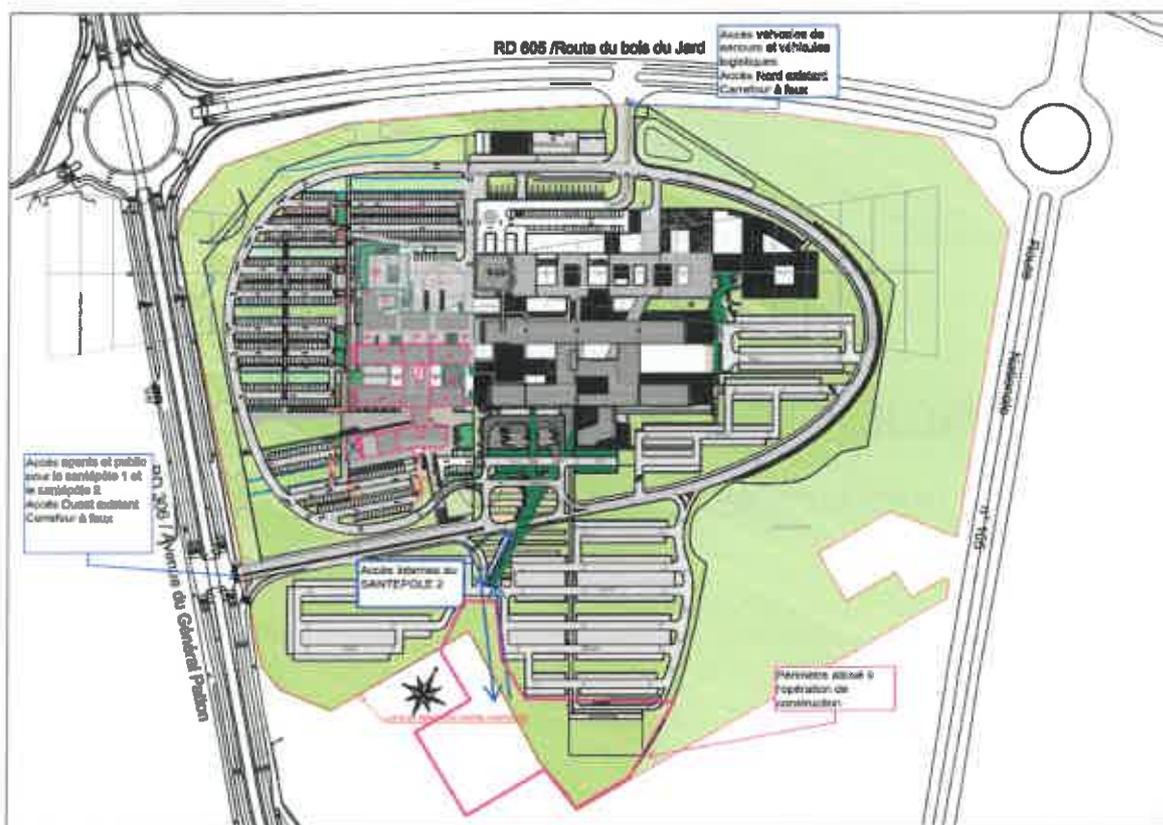


PROJET CONSTRUCTION SANTEPOLE 2

INFORMATIONS COMMUNIQUEES PAR LE GHSIF

1 ACCES AU SANTEPOLE 2

Les dessertes et raccrochages aux voies structurantes font l'objet de ce chapitre.



Le schéma ci-dessus présente les différents modes d'accès :

- Les véhicules légers souhaitant se rendre au SANTEPOLE 2 rentreront sur le site du santé pôle par le carrefour à feux actuel situé sur l'avenue Marc JACQUET, non loin du rond-point de l'Europe. Puis les véhicules pourront stationner à proximité du nouveau SANTEPOLE 2 en circulant sur des voiries internes au site.
- Les cheminements réservés aux piétons permettant de se rendre jusque sur l'emprise du nouveau SANTEPOLE 2 existent déjà. Leurs tracés seront adaptés au niveau de l'accroche avec le nouveau projet et seront prolongés jusqu'aux portes du nouveau bâtiment, en façade principale. En cas d'intersection avec les voiries véhicules, des passages piétons seront créés avec un marquage au sol, les piétons resteront prioritaires.
- Une station pour bicyclettes sera aménagée à proximité du nouveau bâtiment.
- Les livraisons logistiques rentreront et sortiront par l'accès nord actuel sur le RD 605 déjà réservé à cet effet.

Aucun accès direct sur les RD 306 et 605 ne sera aménagé dans le cadre de ce projet.

2 STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement existantes affectées à l'hôpital s'élève à 1 114 places, soit une quantité supérieure au seuil minimum réglementaire de 459 places (515 lits et 3 places pour 5 lits).

Selon le retour d'expérience sur 2 années d'activité, il est constaté une marge d'environ 80 places sur les poches de parking agents et une marge de places disponibles au moins équivalente sur les places visiteurs.

L'implantation du SANTEPOLE 2 entraîne la suppression de 73 places et 110 places sont créées dans le cadre du projet.

Le PLU demande 146 places disponibles pour l'activité du SANTEPOLE 2. Grâce au cumul du nombre de places créées par le projet SANTEPOLE 2 avec le capacitaire restant disponible sur les parkings de l'hôpital, le PLU est respecté.

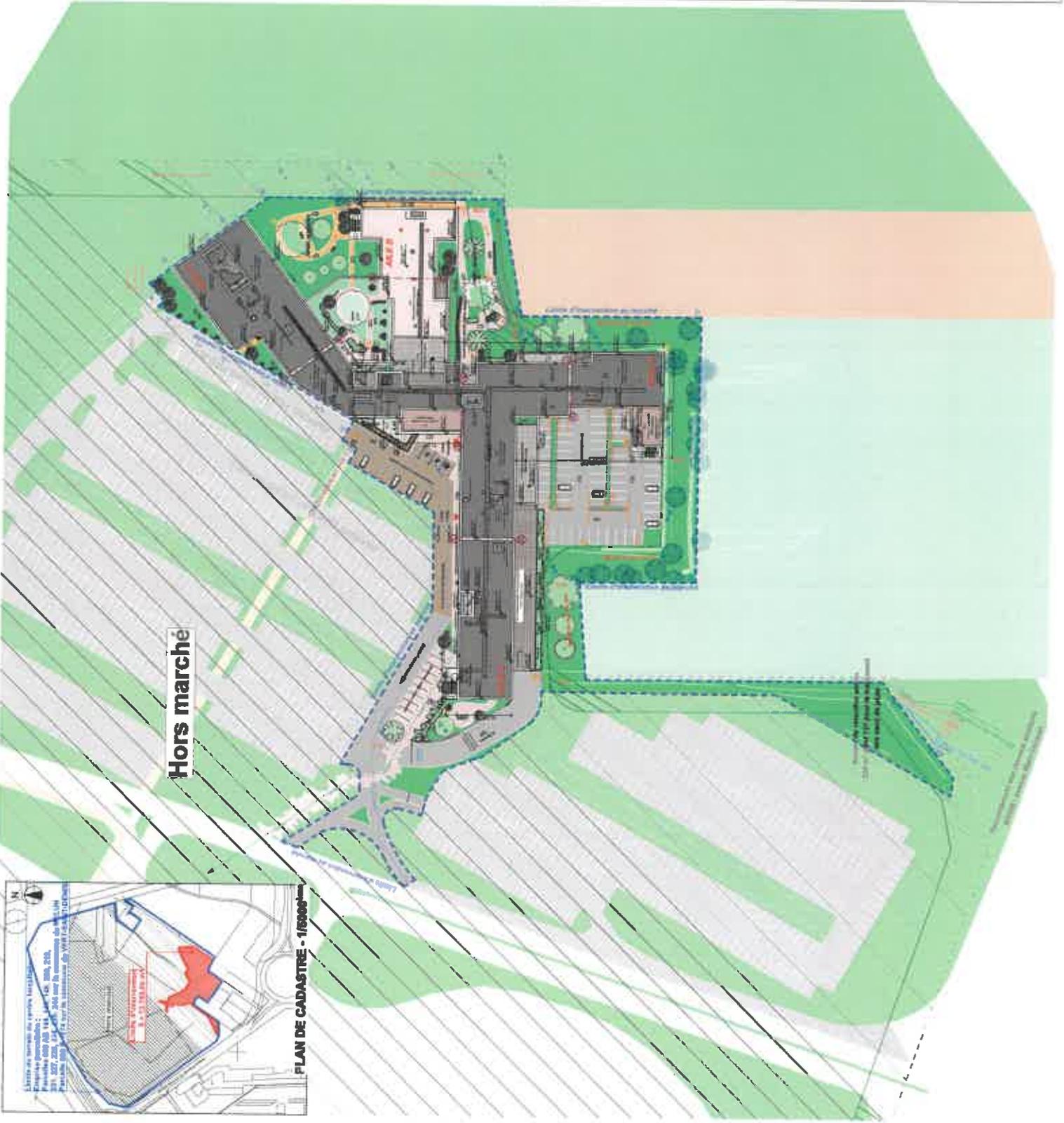
7 places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduites seront implantées à proximité du bâtiment.

Des places de dépose-minute seront également créées devant le parvis principal du nouveau bâtiment, ces places permettront de déposer ou de venir chercher les patients couchés ou valides.

ANNEXE 3

PLAN MASSE SANTE POLE 2

LEGENDE PLAN DE MASSE	
VEGETATION	
	Vegetation Diversifiée Courtoisie Grande des Vies
	Vegetation Diversifiée Arborescences
	Vegetation planifiée
LEGENDE DES MATERIAUX VUS	
	Ciment/ Béton/ Grès/ Caille
	Matériau alternant
	Cimentation Plâtre/ Revêtement/ Matériau Compact
	Bois/ Pierre
	Cote d'Élévation de Matériau
	Cote d'Élévation de Terrain Inégal
	Cote d'Élévation de Terrain Plat au NIVEAU
	Espaces vert/ jardin/ - Matériau de 10 m
LEGENDE DES MATERIAUX DE TOITURE	
	Tuiles grésilles
	Tuiles grésilles Mélanges
	Tuiles Terrasses/ Dalles/ Sur Plats
	Tuiles empennage/ sur Toit
	Structure de Démontage / Démontable
	Structure de Démontage / Matériau d'Été
	Structure d'Élévation et démontage des Cages d'Élévation
0 10 20 30 40 50 60 70	



Hors marché



PLAN DE CADASTRE - 1/5000

GROUPES MOBILITÉS
 270 avenue Marc-Jacquet - 77 000 MELUN
 03 77 30 00 00
 www.gm-mob.com

CONSTRUCTION D'UN ESPACE, D'UN USUEL, D'UNE CRÈCHE ET D'UN INTERNAT
 Marché Public Global Sectoriel
 Site du Sertipôle de Seine-et-Marne
 270 avenue Marc-Jacquet - 77 000 MELUN

PC PCS 1500
 Plan de Masse 1 500
 0
 2017/08/08

CRR
 Construction Régionale de Reims
 10 rue de la République - 51000 Reims
 03 26 38 38 38
 www.crr.com

ANNEXE 4

AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

ET

AVIS DE LA DIRECTION DES ROUTES DE SEINE ET MARNE



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas dispensant de la réalisation d'une
évaluation environnementale la modification n°5 du plan local
d'urbanisme de Melun (77)**

n°MRAe 77-073-2019

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 ;

Vu la décision du Conseil d'État N° 400420 en date du 19 juillet 2017 annulant les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés des 12 mai 2016, 19 décembre 2016, 16 octobre 2017, 17 avril 2018, 28 juin 2018, 30 avril 2019 et 18 octobre 2019 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 31 octobre 2019 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, annulant et remplaçant la décision du 12 juillet 2018 sur le même objet ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Melun en vigueur ;

Vu la demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU de Melun, reçue le 7 octobre 2019 ;

Vu la délégation générale et permanente donnée à Jean-Paul Le Divenah ou, en son absence, à un autre membre permanent du CGEDD, membre titulaire ou suppléant de la MRAe, le 14 juin 2018, pour les décisions portant modification de PLU ;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale sur les projets, y compris dans le cadre de l'examen eu cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification du PLU de Melun n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

DÉCIDE

Article 1er :

La modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Melun n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le PLU peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de PLU de Melun modifié est exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme viennent à évoluer de manière substantielle.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,
son président délégué,



Jean-Paul Le Divenah

Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE
DE L'ENVIRONNEMENT, DES DEPLACEMENTS ET
DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DIRECTION DES ROUTES
Agence routière départementale de Melun

Vert-Saint-Denis, le 8 octobre 2019

Dossier suivi par Sylvie JORT

Tél. : 01.64.81.11.20

ard-melun@departement77.fr

314, avenue Anna Lindh

77240 Vert-Saint-Denis

Nos réf. : DGAA/DR/ARDMVD/CB/SJ/LC n°170

Madame Armandine MICHAUD

amichaud@ville-melun.fr

OBJET : PROJET de Modification du Plan Local d'Urbanisme pour implantation d'un bâtiment à vocation sanitaire – Pôle Santé Melun

Madame,

Suite à votre mail daté du 24 septembre dernier, vous avez sollicité l'Agence routière départementale de Melun/Vert-Saint-Denis sur le projet de modification de votre Plan Local d'Urbanisme de la commune de MELUN.

Cette modification fait suite aux délocalisations des activités du centre hospitalier Marc Jacquet sur le « Santé Pôle » de la Butte de Beauregard, sur l'arc Nord des hauts de Melun.

Après réception, les plans d'implantation du futur bâtiment à vocation d'EHPAD, sur un terrain de 8 476 m², transmis par la direction technique de l'hôpital, il s'avère que l'implantation des bâtiments impacte l'emprise de l'emplacement réservé n°19 (ER) situé à proximité du giratoire de l'Europe.

Après étude de l'avant-projet sommaire transmis, il s'avère que :

- la modification de l'ER n°19 doit être envisagée en ce qui concerne sa superficie et son implantation pour permettre la construction de l'EHPAD,
- qu'aucune liaison ne sera possible entre le carrefour de l'Europe et le « Santé Pôle »,
- qu'une bande végétalisée sera implantée sur les limites séparatives créant un écran végétal autour du futur EHPAD isolant la zone urbaine (UBc) bordant les routes départementales 306 et 606.

Après suppression de la partie de l'ER 19, une réflexion devra être menée sur la partie restante car l'« annexe technique » transmise le 5 octobre 2019 dans le cadre d'un projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Melun, a indiqué que « l'ER 19 devait être mutualisé pour l'accès au centre hospitalier et pour la desserte de la zone UBc avec un seul piquage sur le carrefour de l'Europe ».

La suppression d'une partie de l'ER ne permet plus cette mutualisation.

En conséquence, une concertation avec l'Agence routière départementale de Melun/Vert-Saint-Denis devra être réalisée afin de garantir la cohérence de l'urbanisation de cette zone UB avec l'aménagement de ce futur quartier.

Il est rappelé que :

- les accès riverains sont interdits directement sur le giratoire de l'Europe et toutes RD (RD 306, RD 605, RD 606 comprises),
- les accès riverains sont liés à la réalisation d'un accès unique sur le carrefour de l'Europe en lien avec l'ER 19 et le projet du TZEN 2 (confirmé par le service de la mission TZEN).

Une copie de ce courrier est transmise à la Direction de l'Aménagement, du Développement des Territoires (DADT) chargée d'émettre un avis sur les documents d'urbanisme en tant que personnes publiques associées.

L'Agence routière départementale de Melun/Vert Saint Denis se tient à votre disposition au 314 avenue Anna Lindh, sur rendez-vous au 01.64.81.11.20, pour étudier ensemble les modifications à apporter à cet emplacement réservé d'un point de vue sécuritaire sur un secteur déjà très chargé.


Fabienne LIENARD
Chef d'Agence

ANNEXE 5

PARTIE REGLEMENTAIRE DU PLU « CORRIGEE » - EXTRAIT ZONE UB
Pages 30 à 44



VILLE DE MELUN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 3 – EXTRAIT ZONE UB

REGLEMENT –

***REVISE ET APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 5 SEPTEMBRE 2013***

MODIFICATION SIMPLIFIEE 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du
16/10/2014

MODIFICATION SIMPLIFIEE 2 abrogée par délibération du 21/06/2018

MODIFICATION SIMPLIFIEE 3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du
27/09/2018

MIS A JOUR par arrêté municipal du 19/12/2019 2018

MODIFICATION DE DROIT COMMUN 4 approuvée par délibération du Conseil Municipal
du 15/07/2020

**PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN 5 approuvée par délibération du
Conseil Municipal du**

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UB

Cette zone comprend les grandes emprises sur lesquelles sont implantés des constructions nécessaires aux services publics. Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs :

La zone UBa : Cette zone correspond à la préfecture, et à la caserne Augereau dont la composition architecturale du bâti présente un intérêt patrimonial.

La zone UBb qui comprend la cité administrative et dont la réglementation doit permettre son évolution.

Une zone UBc qui correspond au futur emplacement du pôle hospitalier à savoir l'ensemble hospitalier dit Santé Pôle regroupant l'ensemble des activités sanitaires et sociales nécessaires à assurer une offre performante d'accueil, d'hébergement, de soins, de santé et de recherche.

Une zone UBd, appelée à recevoir des équipements complémentaires à vocation sanitaire et sociale du Santé Pôle et prioritairement prévus sur la plaine Montalgu et la Butte Beauregard. Elle devra veiller aux conditions d'accueil nécessaires aux aménagements de parking relais pour répondre à la volonté de la ville de développer la multimodalité. Ce dernier répondra aux besoins de stationnement découlant du projet de Transport en Commun en Site Propre Tzen2 .

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les entrepôts et constructions à usage de stockage non liées à une activité présente sur site,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation non liées à une activité présente sur site.
- Les constructions à usage commercial excepté en zone UBc,
- Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves,
- Le stationnement des caravanes isolées au titre des articles au titre des articles R.111-38 et R.111-39 du code de l'urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, les résidences mobiles, les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

RAPPEL

- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.6.142 du 28 Juin 2007, les démolitions sont soumises à autorisation.
- Conformément à la délibération du Conseil Municipal n°2007.6.7.143 du 28 Juin 2007, l'édification de clôture est soumise à autorisation.
- Les constructions, aménagements et démolitions sont soumis aux régimes applicables prévus aux articles R 410-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés et figurant comme tels au document graphique n°5.1 les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992.

Dans la partie de la zone UBc affectée par le bruit de la RD 306, de la RD 606 et de la RD 605 les constructions devront respecter les prescriptions en matière d'isolement acoustique définies par les décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la construction et de l'habitat.

RISQUE D'INONDATION

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation, délimités par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les constructions, aménagements et démolitions nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être autorisés que s'ils respectent les dispositions réglementaires résultant de l'application du PPRI.

Les hauteurs admises sont calculées non par référence au terrain naturel mais par référence à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20m ou pour la zone inondable de l'Almont en fonction de la cote de référence définie au document graphique n° 5.1+ 0,20 m.

ZPPAUP

Les constructions, aménagements et démolitions nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être autorisés que s'ils respectent les dispositions réglementaires résultant de l'application de la ZPPAUP approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2002.

Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone UB :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve que leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement,
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher des constructions préexistantes au moment du sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, en lien avec les caractéristiques architecturales du site d'implantation et dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures,
- Les infrastructures routières ainsi que les équipements publics et d'intérêts collectifs liés au fonctionnement du projet de transport en commun en site propre Tzen2, sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure,
- Les constructions destinées à l'habitation dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des équipements autorisés.

Sont en outre autorisées sous conditions en secteur UBc exclusivement :

- Les installations classées au titre de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à autorisation, à condition :
 - o Qu'elles correspondent aux besoins nécessaires du Pôle Santé,
 - o Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- La construction de locaux répondant aux besoins générés par le Pôle de Santé (logements de fonction, crèche, locaux de formation, commerces).

Sont en outre autorisés sous condition sur la zone UBd exclusivement :

- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIES

3.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée d'au moins 3,5 mètres en état de viabilité et dont les caractéristiques permettent de répondre aux exigences

de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En zone UBc et UBd, il convient de respecter les exigences suivantes au regard des conditions affectant l'aménagement comme la constructibilité des terrains à savoir que :

- l'accès principal au Pôle de Santé devra se faire sur la RD 306.*
- Les accès riverains sont interdits sur le giratoire de l'Europe ainsi que sur toutes les routes départementales.*
- Les accès riverains autorisés sont conditionnés à la réalisation d'un accès sur le carrefour de l'Europe et assurant des modalités pratiques compatibles avec le projet TZEN 2 et les réserves foncières prioritairement affectées au déploiement des mobilités.*

Seuls sont autorisés les accès réalisés dans le cadre d'un aménagement global.

3.2. Voirie

3.2.1. Voies publiques ou voies privées ouverte à la circulation

Les voies en impasse de plus de 60 mètres de linéaire doivent comporter une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'incendie, de secours et de collecte d'ordure ménagère.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres au moins pour les voies à double sens et de 3,5 mètres pour les voies à sens unique.

3.2.2. Circulation douce

Les voies nouvelles doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes notamment en matérialisant leur passage. La largeur minimum des chemins piétonniers réservés doit être de 1.50 mètres.

En zone UBc, des pistes cyclables devront être intégrées à l'aménagement du site.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le pétitionnaire devra se conformer également au Règlement Sanitaire Départemental conformément à l'article 2 des dispositions générales du présent PLU.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique l'utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par un branchement à un réseau public de distribution sous pression.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Le rejet dans le réseau public des eaux résiduelles industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et devra notamment être soumis à un prétraitement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doivent garantir leur évacuation dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux de ruissellement des aires de services, de manœuvre ou d'activités et des aires de stationnement de plus de 10 unités devront être collectées et traitées sur le terrain d'assiette de l'opération avant rejet dans le réseau public.

Pour toute construction nouvelle ou reconstruction, et quelle que soit la taille de l'unité foncière concernée, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne pourra excéder un débit maximal fixé à 2L/s/ha.

Dans le cas où les caractéristiques de l'unité foncière ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau suffisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau tels que bassin de récupération, puits d'infiltration.

En zone UBc, un ou plusieurs bassins de rétention des eaux, aménagés de manière paysagère, devront être prévus.

4.3. Electricité et communication

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Toute opération de plus de 5 logements devra prévoir un réseau de fibre optique jusqu'en limite du domaine public.

4.4. Déchets

Les bâtiments d'habitation comportant plus de trois logements doivent obligatoirement intégrer des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères en rez-de-chaussée. Les constructions de plus de 5 logements devront prévoir un local réservé aux encombrants d'une superficie supérieure à 8.5m². Lors de travaux accompagnés d'un changement de destination de l'ensemble de la construction en vue d'affecter la totalité de la construction à usage d'habitation, ou d'une extension, ou d'une réhabilitation des locaux spéciaux destinés aux ordures ménagères, ces dispositions s'appliquent. Elles pourront être adaptées si les caractéristiques des constructions ou de l'unité foncière ne le permettent pas.

Les constructions à usage de commerce et service devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface suffisante au regard de l'activité envisagée.

Les bâtiments à usage d'activité ou de bureau devront prévoir un local destiné à accueillir leurs déchets. Ce local devra avoir une surface minimum de 2m² par tranche de 250m² de surface de plancher entamée.

Le pétitionnaire devra respecter les recommandations du SMITOM concernant la taille des locaux déchets lors du dépôt du permis de construire.

4.5. Alimentations pour véhicules rechargeables

Toute construction comportant au minimum 3 logements ou à destination de bureau équipée de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé doit doter une partie de ces places des gaines

techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables et permettant un comptage individuel.

4.6 Réseau de chaleur

Il est recommandé que toute installation d'un bâtiment neuf, ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installation de chauffage locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 kilowatt, soit raccordé au réseau de géothermie dès que cela est possible.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

~~Il n'est pas fixé de règles.~~ Sans objet

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Principe général d'implantation

En secteur UBa, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

En secteur UBb et UBd les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdits.

En secteur UBc, aucune construction ne peut être implantée dans les marges de recul identifiées au plan de zonage. Toutefois, l'aménagement de bassins de rétention y est autorisé.

6.2. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction,
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction,
- Pour l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée ; l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

6.3. Règles spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Dans les zones UBa, UBb et UBd, les CINASPIC devront être édifiées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

En zone UBa, UBb, et UBd, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait des constructions sur limites séparatives latérales, les marges de retrait définies à l'article 7.2 ci-après doivent être respectées.

En zone UBc, l'implantation en limite séparative est autorisée mais aucune construction ne peut être implantée sur les bandes végétalisées repérées au document graphique.

7.2. Marges de retraits

Le calcul des marges de retrait par rapport aux limites séparatives est telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à :

- 4 mètres s'il s'agit d'une façade ou pignon avec baies ou jours.
- 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

7.3. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles 7.1 et suivants et 7.2 et suivant, l'autorisation de construire ou de travaux ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cette construction ;
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.
- Pour permettre l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et/ou de l'emprise au sol à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment sans pour autant créer de vues supplémentaires sur le bien voisin.

7.4. Aménagements en faveur de la salubrité, de l'accessibilité et de l'isolation des bâtiments

Lorsque la réhabilitation d'un bâtiment existant destiné à l'habitation comporte la création d'un local vélo dans un immeuble de plus de 2 logements, qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction, celui-ci pourra être implanté à l'extérieur de la construction en recul des limites séparatives à une distance d'au moins 1,5 mètre.

Les aménagements d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique et susceptibles d'excéder les marges de retraits de l'article 7.2 sont autorisés dans la limite d'une réduction de ces marges de 0,5 mètres.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point d'une autre construction doit être au moins égale à 8 mètres.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum les constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres et d'une superficie maximum de 50m² de surface de plancher.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol maximum des constructions par rapport à la superficie de l'assiette foncière est de :

Disposition générale applicable en zone UBa et UBc	40%
Disposition générale applicable en zone UBb	50%
Disposition générale applicable en zones UBd	Non réglementé

9.2. Dispositions applicables aux travaux et réhabilitations

Les aménagements et travaux susceptibles d'excéder l'emprise au sol autorisée à l'article 9.1, sont autorisés dans les cas suivants :

- la réhabilitation d'un bâtiment comportant la création d'un local vélo dans un immeuble de plus de 2 logements, qu'il serait techniquement impossible de réaliser dans le volume de la construction,
- l'implantation de locaux d'ordures ménagères à l'extérieur de la construction en recul des limites séparatives à une distance d'au moins 1.5 mètres, dès lors qu'il est impossible de les intégrer à l'intérieur du bâtiment, et sous réserve d'un traitement soigné de leur apparence,
- Les aménagements d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique dans la limite d'une augmentation de 5 % de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du présent plan local d'urbanisme.

9.3. Dispositions spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Dans les zones UBa, UBb, et UBd, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est définie comme hauteur maximum.

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol au moment du dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme jusqu'au point le plus élevé du bâtiment : faitage de la toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Toutefois, dans les secteurs de risque d'inondation délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), les hauteurs admises sont calculées non par référence au terrain naturel mais par référence à la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) + 0,20m.

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le sol naturel existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cas d'un terrain en pente, celui-ci est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum, la hauteur retenue est alors la hauteur moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas de la section nivelée dans le sens de la plus grande pente (voir schéma dans le lexique).

Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. En zones UBa, UBb, et UBd ces infrastructures ne devront pas dépasser une hauteur de 3 mètres.

10.2. Limitation des hauteurs

En secteur UBa, UBb et UBd, la hauteur maximum est limitée à 18m

En secteur UBc, sur une bande comprise entre 10 et 30 mètres à compter de l'alignement, identifiée au document graphique n° 5.1, la hauteur maximale autorisée ne pourra dépasser 10m.

Sur une bande comprise entre 30 et 50 mètres à compter de l'alignement, identifiée au document graphique n°5.1, la hauteur maximale autorisée ne pourra dépasser 20m.

En dehors de ces bandes, la hauteur maximale autorisée ne pourra dépasser 30m.

ARTICLE UB11 -ASPECT EXTERIEUR

Une partie de ce secteur est couvert par un Site Patrimonial Remarquable se substituant à l'ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. Les constructions devront également être conformes au règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. En cas de contradiction, la règle la plus stricte s'applique.

Il devra être porté une attention particulière aux travaux et aménagements effectués sur des constructions identifiées comme à protéger au titre des articles L151-1, L151-19 et L151-23 inscrits sur le document graphique n° 5.5.

11.1. Aspect général

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,

- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

11.2. Volumes et percements

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les caissons des volets roulants sont interdits à moins d'être intégrés dans la baie, masqués et sans débord sur le domaine public.

11.3. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les constructions annexes et clôtures.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les murs, pignons et clôtures réalisés sur limite séparative devront recevoir un traitement similaire aux façades principales.

Il est recommandé d'adopter des enduits de tonalité neutre en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et de préférence « grattée ».

Les murs végétalisés sont acceptés ainsi que les façades en bois à condition que la pérennité des matériaux soit prise en compte.

11.4. Toitures

Les dispositions des articles 11.4.1 et 11.4.2 pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et dûment justifiée.

11.4.1. Dispositions générales

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques dont la pente sera comprise entre 30° et 45°.

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les parties de constructions édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sortie de secours, etc doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Il est recommandé de recouvrir les toitures en pente de matériaux tels que la tuile plate.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes soit par des ouvertures en châssis de toit contenues dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon dont la somme des largeurs ne devra pas excéder 30% de la largeur de la toiture.

11.4.2. Toitures terrasses

Les toits terrasses sont autorisés dans les cas suivants :

- Si leur édification fait l'objet d'une justification environnementale (toiture terrasse végétalisée et/ou paysagée, intégration de panneaux solaires, etc.) ;
- Lorsque leur intégration architecturale et paysagère a été particulièrement étudiée et dûment justifiée ;
- Pour les constructions annexes à rez-de-chaussée d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres et d'une superficie maximum de xxm^2 de surface de plancher ;
- Pour les CINASPIC.

11.5. Clôtures

Rappel : Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, délimités par le plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.

Pour les clôtures sur rue, les murs bahuts sont autorisés. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas le libre écoulement des eaux pluviales (ex : barbacane...) Ils sont surmontés de grillage, de ferronneries ou de barrières bois.

On s'attachera à conserver la diversité des matériaux ainsi que le dessin des grilles qui surmontent les parties maçonnées. Ces divers éléments seront établis, à la hauteur des éléments correspondants du même alignement.

En zone UBc, en limite des emprises publiques, seules les clôtures de claires-voies et murs-bahut sont autorisées.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette hauteur pourra être portée, au maximum, à 3,50 mètres si les constructions sont susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage environnant ou pour des raisons de sécurité. Dans ce cas, la clôture sera doublée de plantations de manière à assurer son intégration paysagère.

11.6. Climatiseurs, éléments de chauffage ou de refroidissement

Les climatiseurs, éléments de chauffage ou de refroidissement ne devront pas être implantés sur la façade principale du bâtiment.

Rappel : Les extracteurs de fumée et les ventilations devront respecter le Règlement Sanitaire Départemental.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UBc.

11.7. Capteurs solaires

Il est recommandé que les capteurs solaires soient intégrés dans la composition architecturale, en façade ou en toiture.

Ils sont interdits au sol.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Dispositions générales

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°20061659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit obtenir une concession pour une durée minimale de 15 ans dans un parc public de stationnement situé à proximité de l'opération,
- soit acquérir ou obtenir une concession pour une durée minimale de 15 ans dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricoles ou forestière, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables.

12.2. Stationnement automobile

Chaque place de stationnement automobile doit comporter une aire de dégagement de 5 mètres face à la place. Ce dégagement pourra être mutualisé pour des places se faisant face. Les places « doubles » ou places « commandées » ne sont pas prises en compte dans le calcul des places nécessaires à l'opération.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minima suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m

12.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement.

Au moins 50% des places sont exigées en sous-sol ou, en cas d'impossibilité notoire, dans le volume du bâtiment.

12.2.2. Pour les constructions à usage de bureaux

Il est exigé une place par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction.

Au moins 60 % du nombre d'emplacement exigés seront aménagés en sous-sol ou en cas d'impossibilité notoire dans le volume du bâtiment.

12.2.3. Pour les travaux et extensions sur les constructions existantes

Lorsque les travaux concernent l'aménagement, avec extension ou non d'une construction existante, entraînant ou non un changement de destination, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement automobile, sous réserve que :

- La surface de plancher créée par les travaux soit inférieure ou égale à 80 m² ,

Ou que

- Le projet ne crée pas plus d'un nouveau logement,

Ou que

- Lesdits travaux ne suppriment pas de places existantes qui permettent de répondre au nombre exigible.

12.2.4. Pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Dispositions spécifiques à la zone UBc

Pour les équipements collectifs publics ou privés liés au fonctionnement du Pôle de Santé, il sera créé à minima 3 places de stationnement pour 5 lits.

Pour les locaux répondant aux besoins générés par le Pôle de Santé (logements de fonction, crèche, locaux de formation, commerces), il sera créé à minima 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher entamée.

Des aménagements paysagers devront être créés pour délimiter les aires de stationnements.

Dispositions particulières au zones UBa, UBb et UBd,

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux transports en commun).

12.3. Stationnement deux-roues et voitures d'enfants

12.3.1. Deux-roues motorisés

Une place de stationnement pour les deux-roues motorisés est exigée par tranche de 5 logements.

Chaque emplacement deux-roues devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 2,30 m
- largeur : 1,20m

12.3.2. Deux roues non motorisés et voitures d'enfants

Doivent être prévus des emplacements accessibles depuis l'espace public, fermés pour les voitures d'enfants et au moins couverts pour les deux-roues.

Aucun garage à vélo ne peut avoir une surface inférieure à 3m².

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements y compris leurs extensions: 1m² par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat : 1m² par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.

12.3.3. Dispositions spécifiques aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Dispositions spécifiques au secteur UBc

Pour les équipements publics ou privés liés au fonctionnement du Pôle de Santé, il sera créé a minima 1 place de stationnement vélo pour 30 lits.

Pour les locaux répondant aux besoins générés par le Pôle de Santé (logements de fonction, crèche, locaux de formation, commerces), il sera créé à minima 1 place de stationnement vélo pour 80 m² de surface de plancher entamée.

Le dimensionnement des aires de stationnement pour vélo suivra la règle suivante : 1m² de surface au sol par place de stationnement.

Dispositions spécifique aux secteurs UBa, UBc et UBd

Le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.6. Espaces boisés classes

Les espaces boisés classés figurant au document graphique n°5.1 sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du Code

13.7. Les espaces verts protégés au titre de l'article L151-19

Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L151-19 tels que figurés au document graphique n°5.4.

- Aucune construction nouvelle au-dessus du niveau du sol ne peut y être réalisée. Les éventuelles constructions existantes en sous-sol peuvent être maintenues et réhabilitées mais ne peuvent pas s'étendre au sein de l'espace vert protégé.
- Seuls sont autorisés des aménagements légers (sentiers piétons et/ou vélo) et des Installations de loisirs de types aires de jeux, bancs, ...
- Les arbres existants sont protégés. L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire qui devront être justifiés. Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille (à l'âge adulte). Lors de la plantation, le tronc de l'arbre ne pourra pas présenter une circonférence inférieure à 10/12 cm.

13.1. Traitement des espaces libres

On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte, les terrasses, piscines.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts et plantés d'un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain. Il conviendra de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au cahier de recommandation biodiversité et espaces verts.

13.2. Superficie plantée.

13.2.1. Définition

La surface totale plantée est constituée par la somme des éléments suivants auxquels ont été appliqués les coefficients correspondants :

- Surface de pleine terre (Spt) : coefficient 1
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 60 cm de terre (Ssv) : coefficient 0,4,
- Mur et toiture végétalisés (Smtv) : coefficient 0,2

La surface totale plantée (S) peut donc s'exprimer par la formule suivante :

$$S = Spt + (Ssv \times 0,4) + (Smtv \times 0,2).$$

13.2.2. Surface plantée minimum

En secteur UBa, il n'est pas fixé de règles.

En secteur UBb et UBd la surface plantée minimum doit être au moins égale à 25% de la surface totale de l'unité foncière.

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions, à l'établissement d'un accès, à la réalisation de travaux, pour des raisons phytosanitaires ou lorsqu'ils représentent un danger avéré pour les biens ou les personnes.

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 10 unités devront recevoir un traitement paysager qui intègre la collecte et le traitement des eaux de ruissellement.

13.4. Dispositions spécifiques en zone UBc

Les marges de recul identifiées au plan de zonage devront être végétalisées et plantées. Les bandes végétales de 10 mètres de largeur ne devront pas constituer un écran végétal fermé. Elles seront composées d'essences végétales, arbustives et arborées. Un minimum de 3 essences végétales est demandé.

Tous les travaux et constructions soumis à autorisation d'urbanisme peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, ...).

L'ensemble des limites séparatives devra être végétalisé et planté sur une bande de 10 mètres.

Les locaux techniques et installations diverses devront faire l'objet d'un traitement paysager particulier de manière à réduire leur impact visuel et assurer leur intégration paysagère.

ARTICLE UB14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

~~Il n'est pas fixé de COS.~~

Sans objet

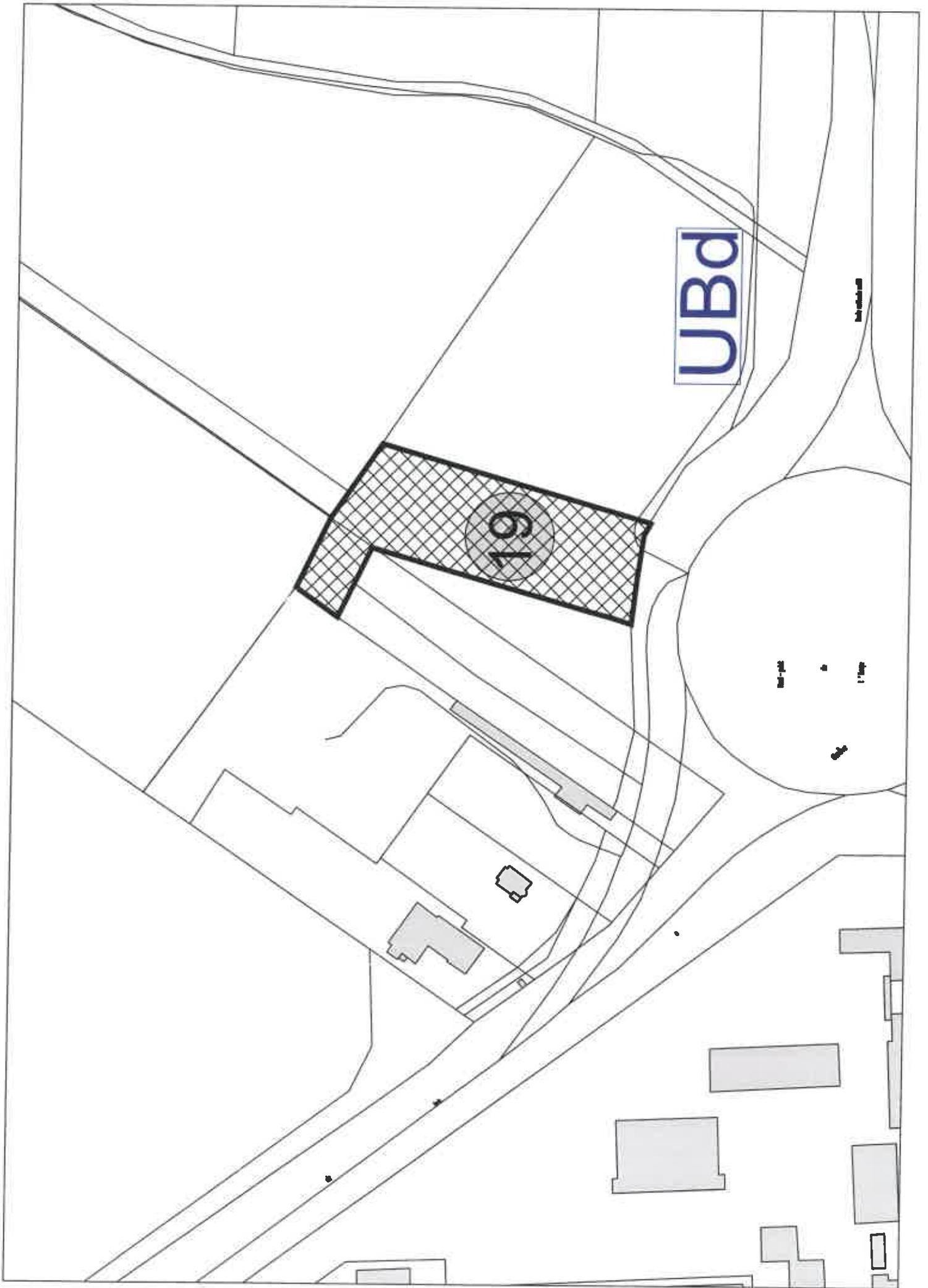
**Plan Local d'Urbanisme - Ville de Melun – Règlement issu de la dernière modification 5 de droit commun approuvé par
délibération du Conseil Municipal du**

ANNEXE 6

PLANS DE ZONAGE DU PLU MODIFIES

ANNEXE 7

MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°19



ANNEXE 8

Délibération instaurant le périmètre d'études sur la Butte Beauregard



VILLE DE MELUN

REPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2019.09.5.167

Le jeudi 26 septembre 2019 à 19h30, le Conseil Municipal, dûment convoqué s'est réuni à l'Hôtel de Ville de MELUN, sous la présidence de Monsieur Louis Vogel, le Maire.

Date de la Convocation 19/09/19

Date de l'Affichage 19/09/19

Nombre de Conseillers

En exercice : 39
Présents : 27

Représentés : 6
Absents : 6

PRESENTS :

- Monsieur Louis Vogel, Maire
- Monsieur Gérard Millet, Madame Marie-Hélène Garage, Monsieur Kadir Mcharek, Monsieur Noël Bourain, Madame Renée Wojcik, Monsieur Romaric Moyon, Monsieur Jean-Pierre Rodriguez, Madame Sébastien Durand, Monsieur Anthony Lemond, Adjoint
- Monsieur Gérard Pillot, Madame Marie-Rose Riviez, Madame Amélie Perrin De Carvalho, Monsieur Henri Mellier, Madame Andrinasolo Rakotonomanana, Madame Jocelyne Langum, Madame Catherine Stenelstre, Monsieur Mourad Salah, Monsieur Mohammed Hafifi, Madame Chrystelle Maroz, Madame Valérie Verrin, Monsieur Christian Claus, Madame Eliana Velant, Monsieur Claude Rouquetard, Monsieur Thierry Briantou, Monsieur Beyrir Thieu, Madame Bénédicte Morville De Cesco, Conseillers Municipaux

ABSENTS EXCUSÉS :

Madame Patricia Astruc-Cayrola

ABSENTS NON EXCUSÉS :

Monsieur François Kalfon, Madame Djaniela Souali Paille, Madame Farida Aïgou, Monsieur Thomas Guyard, Madame Marina Geiguard

REPRESENTÉS :

Madame Brigitte Tixier a donné pouvoir à Monsieur Louis Vogel, Monsieur Xavier Luciani a donné pouvoir à Monsieur Gérard Millet, Monsieur Jean-Clément Coulleau a donné pouvoir à Madame Marie-Hélène Garage, Madame Joëlle Chabane a donné pouvoir à Monsieur Kadir Mcharek, Monsieur Mohammed Mubtedden a donné pouvoir à Monsieur Noël Bourain, Madame Alencandra Durveno a donné pouvoir à Madame Renée Wojcik

SECRETAIRES : Monsieur Jean-Pierre Rodriguez

o-o-o-o

OBJET : INSTAURATION D'UN PERIMETRE D'ETUDES - SECTEUR BUTTE DE BEAUREGARD - (ART L.424-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Ville de Melun : Séance du Conseil Municipal du 26 septembre 2019

- EXTRAIT DE LA DELIBERATION N°2019.09.5.167

Le Conseil Municipal

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.1111-1 et L.2121-29 1^{er} alinéa;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.111-8 à L.111-10 et L.424-1,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé et approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 5 septembre 2013, ayant fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée en date des 16 octobre 2014, 21 juin 2018 et 27 septembre 2018 et mis à jour par Arrêté en date du 19 décembre 2018 ;

VU la délibération du Conseil Municipal n° 2011.02.4.4 en date du 10 février 2011 portant institution du droit de présomption urbain renforcé sur une partie du territoire communal ;

VU l'article UB.3.1 du Plan Local d'Urbanisme précisant « en zone UBc l'accès principal au Pôle Santé devra se faire sur la RD 306. L'accès secondaire au Pôle Santé devra se faire sur la RD 605. Aucun accès riverain direct ponctuel n'est possible sur la RD 306. Seuls les accès réalisés dans le cadre d'un aménagement global sont autorisés ».

VU la Convention signée le 17 juin 2019 entre la Ville et l'Établissement Public Foncier d'Île de France (EPFIF) concernant la vente foncière du secteur et permettant le portage des terrains nécessaires à la détermination d'un projet urbain cohérent et compatible avec la valorisation de l'environnement à la fois constitué d'espaces largement arborés et d'infrastructures de voirie ;

VU les terrains cadastrés AB 172-186, AB 49 et AB 195-197 qui font l'objet de procédures d'acquisitifs auprès des propriétaires privés suite à l'exercice fait par la Ville de son droit de présomption ;

CONSIDERANT les ambitions portées par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) figurant au Plan Local d'Urbanisme en vigueur concernant le secteur de la Butte de Beauregard à savoir la réalisation d'un pôle économique, d'innovation et de recherche en sus de l'aménagement d'un maillage viaire spécifique permettant d'économiser les flux, de fluidifier les axes de circulation en préservant les héritages locaux ;

CONSIDERANT l'une des finalités de l'Orientation d'Aménagement Programmé n° 3 « Fixer et Conforter » qui couvre le foncier concerné par les réflexions portant la mutation du site du plateau Nord de la commune qualifié comme secteur facilitant les conditions de modifications des modes de déplacements des personnes en lien avec l'arrivée du TZEN ;

- EXTRAIT DE LA DELIBERATION N°2019.09.5.167

CONSIDERANT l'Emplacement Réserve (ER) n° 19, d'une contenance approximative de 8 405 m², destinés à l'aménagement d'une voie d'accès depuis le boulevard urbain formé par la RD 306 et constitué des parcelles cadastrées AB49-AB195-AB200 et AB201;

CONSIDERANT la situation du secteur dit « Butte de Beauregard » au nord du giratoire de l'Europe zone UBc, UBd et intégrant la conservation d'un Espace Boisé Classé ;

CONSIDERANT les destinations principalement autorisées sur les zones UBc et UBd, qui constituent ledit secteur et ses abords, dans le cadre du règlement du PLU visant à protéger l'entrée de Ville d'opérations disjointes et sans lien au profit d'un programme d'ensemble cohérent et intégré à son environnement ;

CONSIDERANT les parcelles cadastrales identifiées dans le tableau ci-après et aux plans de repérage ci-annexés (annexes 1a, 1b, 2 et 3) :

Parcelle	Propriétaires Fonciers
50	DEPARTEMENT SEINE ET MARNE
150	
185	
133	
136	
166	Chemin des Mairies n°2
168	
172	LECLERT
186	
168	VILLE DE MELUN
174	
188	
161	DDT EQUIPEMENT ET MINISTERE DES TRANSPORTS
162	

- EXTRAIT DE LA DELIBERATION N°2019.09.5.167

201	AB	
187	AB	ETAT EQUIPEMENT SERVICE DES ROUTES
195	AB	SCI DOMAINE DE VOISENON
197	AB	
49	AB	SCI DU DOMAINE DE BEAUREGARD
193	AB	Groupe Hospitalier Sud Ilir de France
221	AB	

CONSIDERANT la multiplicité des propriétaires fonciers, du caractère disparate du tissu bâti qui occupe les terrains, en plus de la nature des occupations et des destinations qui au gré du temps tendent à se transformer en friches ;

CONSIDERANT notamment que les terrains cadastrés AB 140-168-193-196-221-222 concernés par l'insaturation du périmètre d'études sont en état de nature d'occupation « Espace Boisé Classé » qui, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, suppose l'interdiction de « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements » ;

CONSIDERANT que lesdites parcelles forment un périmètre de près de 11,5 hectares dans le prolongement du foncier qui a servi à la délocalisation de l'équipement hospitalier historiquement implanté en centre ville sur le site Marc Jacquet ;

CONSIDERANT que suite aux premiers mouvements de délocalisation des activités du Centre Hospitalier Marc Jacquet il conviendrait de finaliser une approche programmatique, architecturale et paysagère structurante sur cette frange Nord de la Ville de Melun ;

CONSIDERANT la communication active de la Ville de Melun sur le potentiel des terrains du Nord de son agglomération considéré comme un lieu d'intérêt depuis 2011 ;

CONSIDERANT le besoin de freiner les effets de la pression foncière exercée par des investisseurs et/ou porteurs de projets privés dans le cadre de programmes sans lien avec les intérêts de revalorisation de ce secteur qui doit profiter des effets de la restructuration urbaine de la frange Nord et servir de levier à la création d'un pôle d'attractivité tel que défendu par la Ville ;

CONSIDERANT qu'au-delà de la trame viaire et de la question des circulations c'est l'identité de la Ville et la promotion d'une image positive et qualifiante du territoire qui doit justifier de la stratégie d'aménagement du secteur de la Butte de Beaugard ;

- 2. **CONSIDERANT** que la Ville a d'ores et déjà identifié les enjeux suivants :
 - 2.1. *L'aménagement d'un pôle multifonctionnel en lien avec la destination principale sanitaire et sociale,*
 - 2.2. *L'ouverture à des projets innovants découlant de la vocation sanitaire et sociale,*
 - 2.3. *La création d'un contingent de logements sociaux (30 LLS) dans le cadre de la reconstitution de l'offre prévue au NPRU ;*

CONSIDERANT également que de ces enjeux se dégagent quelques grandes orientations :

- *Inscrire le rôle foncier dans une dynamique globale et à dominante de développement du Pôle Santé et compris dans l'accueil de projets tertiaires.*
- *Répondre en proportion moindre à une programmation de logements.*
- *Poursuivre et améliorer le traitement qualitatif de l'entrée de Ville.*
- *Assurer les conditions suffisantes aux aménagements favorables au développement de la multi modalité et des mobilités douces.*
- *Assurer la sécurisation des déplacements et des franchissements afin de créer les conditions d'une connexion du Pôle avec le reste du territoire.*
- *Prendre en considération les mutations des fonciers voisins et faire face à la Butte Beaugard (NPRU, reconfiguration des voies, projet avenue Fatton...).*
- *Réfléchir, sans compromettre les équilibres naturels en place, à l'intérêt de porosité entre les ensembles paysagers.*
- *Interroger les complémentarités d'activités de recherche et développement, d'industrie de pointe dans le domaine sanitaire, médical ou d'équipements qui accompagnent logiquement ces activités...*

CONSIDERANT dès lors qu'il est nécessaire de créer les conditions à l'émergence d'une opération d'aménagement équilibrée qui serve le territoire à une plus vaste échelle et fasse sans au regard des autres actions menées par la Ville : *NPRU, investissements dans les dispositifs de requalification du centre-ville (ORI, Action Cœur de Ville), restructurations des espaces publics, futurs aménagements de voiries et en particulier sur le barreau nord ;*

CONSIDERANT ainsi que la Ville entend poursuivre la mutation du secteur de la Butte de Beaugard conformément aux ambitions fixées dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durable tout en examinant de plus près les complémentarités utiles à une programmation assurant une nouvelle image et une nouvelle dynamique au territoire Melunais comme à l'intercommunalité de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine à laquelle elle appartient ;

CONSIDERANT les motifs et le périmètre objet de l'instauration du périmètre d'études Butte de Beaugard présentés ci-dessus ;

CONSIDERANT les effets de l'instauration de ce périmètre d'études sur les demandes d'autorisations à venir qui viendraient bouleverser le parti d'aménagement souhaité, à savoir la possibilité de surseoir à statuer pendant une durée de deux ans ;

CONSIDERANT que l'instauration de ce périmètre d'études participe d'une stratégie plus globale, dont la mise en place du DPU renforcé et la signature d'une convention avec l'EPRIF confortent l'intention de la collectivité de prendre les mesures adéquates pour acquérir les terres nécessaires à la future opération ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE l'instauration du périmètre d'études préalable à l'opération d'aménagement de la Butte de Beaugard et à l'évolution éventuelle du PLU en vigueur, conformément au plan et à la liste des parcelles présentées en annexes.

PRECISE que, conformément à l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme, la Ville pourra se saisir de son droit de surseoir à statuer dans les conditions prévues à l'article L.111-18 dudit Code dans le cadre de demandes d'autorisations dont la nature serait susceptible de compromettre et/ou rendre plus onéreux l'exécution de son projet d'aménagement.

PRECISE que l'instauration du périmètre d'études accompagne d'autres mesures pour conduire la prise de possession du foncier nécessaire à l'opération d'aménagement mais aussi la mise en place parallèle d'un mandat d'études auprès de la Société Publique d'Aménagement.

AUTORISE le Maire ou son représentant à prendre toutes les dispositions et à signer tous documents se rapportant à cette affaire.

PRECISE que, conformément au Code de l'Urbanisme, le périmètre d'études instauré fera l'objet d'une procédure de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme afin d'informer et de prévenir les tiers intéressés.

ACTE que la présente délibération sera notifiée aux personnes morales et autres institutions obligées à savoir :

- Mme. La Préfète de Seine-et-Marne,
- M. le Directeur des Routes du département de la Seine et Marne,
- M. le Président de la CAMVS.

Adopté par 2 voix contre et 31 voix pour.

Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme,

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

077-217702885-20190926-139659-DE-1-1

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/09/19
Publication : 27/09/19

Signé par le Maire,

Président de la Communauté d'Agglomération
Melun Val de Seine,
Monsieur Louis Vogel

