

# COMMUNE DE MELUN

## MISE A DISPOSITION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2<sup>ème</sup> avis

Par arrêté n°2018.846 du 6 juillet 2018, le Maire a engagé le projet modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Melun afin de créer un sous-secteur dans la zone UE et corriger une erreur matérielle dans le règlement de la zone N.

A cet effet, le projet de modification simplifiée n°3 sera mis à la disposition du public pendant une durée d'un mois :

**du 13 août au 14 septembre 2018**

à la Mairie de Melun, au Service Planification Urbain et Foncier, Hôtel de Ville, 16, rue Paul Doumer, au 1<sup>er</sup> étage des Services Techniques, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30, selon les modalités suivantes :

- mise à disposition du public de l'arrêté n°2018.846 du 6 juillet 2018 et du dossier de projet de modification simplifiée n°3,
- Mise à disposition d'un registre de concertation pour faire part des observations exclusivement sur l'objet présenté ci-dessus,

De plus :

- Un dossier de présentation comprenant l'ensemble du projet de modification simplifiée N° 3 du Plan Local d'Urbanisme sera mis en ligne, à la disposition du public sur le site internet de la ville [www.ville-melun.fr](http://www.ville-melun.fr) rubrique urbanisme, Plan local d'Urbanisme. Le document y sera librement téléchargeable pendant toute la durée de la mise à disposition.

En cas de difficulté technique pour consulter le dossier, chacun pourra demander transmission, par courriel ou par voie postale, d'un exemplaire du dossier à [foncier@ville-melun.fr](mailto:foncier@ville-melun.fr) ou par courrier adressé à Monsieur le Maire, Service Planification Urbaine et Foncier, Hôtel de Ville, 16, rue Paul Doumer 77000 MELUN.



VILLE DE MELUN

**ARRETE MUNICIPAL n° 2018.846 du 06/07/18**

**OBJET** : MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**LE MAIRE DE LA VILLE DE MELUN,**

VU le Code général de collectivités territoriales, et notamment les articles L 2131-1, L 2212-1 et L 2212-2 ;

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme,

VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme portant sur la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-45, L.153-46, L.153-47 et L.153-48,

VU la délibération en date du 5 septembre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération en date du 16 octobre 2014 approuvant la modification simplifiée n°1 Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération en date du 20 juin 2018 approuvant la modification simplifiée n°2 Plan Local d'Urbanisme ;

**CONSIDERANT** qu'il convient de créer un nouveau sous-secteur dans la zone UE du Plan Local d'Urbanisme situé dans les Hauts de Melun, le long du futur boulevard urbain, afin de permettre le développement de projets sur un espace particulièrement contraint de part sa configuration géométrique ;

**CONSIDERANT** qu'il convient de corriger une erreur matérielle dans le règlement de la zone N du Plan Local d'Urbanisme afin qu'il soit cohérent avec le plan de zonage concernant l'aire d'accueil des gens du voyage et l'aire des semi-sédentaires ;

**- ARRETE -**

**Article 1** – En application des dispositions de l'article L.153-45 et L.153-46 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme est engagée.

**Article 2** – Conformément à l'article L.153-40, le projet de modification sera notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

*Hôtel de ville – 77011 Melun cedex*

*Tél. : 01 64 52 33 03 – Télécopie : 01 60 56 07 23*

**Article 3** – Le projet de modification sera mis à disposition du public pendant une durée d'1 mois, du 13 août au 14 septembre inclus, selon les modalités suivantes :

- mise à disposition du présent arrêté,
- mise à disposition du dossier de projet de modification du PLU au Service Planification Urbaine et Foncier – Hôtel de Ville – 16, rue Paul Doumer, au 1<sup>er</sup> étage de la Direction des Services Techniques, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30,
- un registre de concertation sera mis à disposition du public pour faire des observations exclusivement sur l'objet de la modification envisagée.

Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée n°3, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie.

Cet avis sera publié au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public du projet de modification du PLU, et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

L'avis et le dossier de mise à disposition seront consultables sur le site internet de la commune

**Article 4** – A l'issue de la mise à disposition, le projet de modification du PLU, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal, parallèlement au bilan de la concertation.

**Article 5** – Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant une durée d'1 mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

**Article 6** – Le présent arrêté sera notifié à :

- La Préfète du Département de Seine et Marne.

Fait à Melun, le 06/07/18

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

077-217702885-20180701-133784-AR-1-1

Le Maire,  
Président de la Communauté d'Agglomération  
Melun Val de Seine,

Pour le maire, L'Adjoint Délégué,

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/07/18

Publication :



Gérard Millet,

**MELUN**



# **VILLE DE MELUN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**DOSSIER DE MODIFICATION  
SIMPLIFIEE N°3**

**NOTICE EXPLICATIVE**





# SOMMAIRE

<b>1. Préambule</b> .....	p.3
<b>1.1. Le cadre réglementaire</b> .....	p.3
<b>1.2 Les motifs et justifications de la procédure de modification simplifiée</b> .....	p.5
1.2.1 La création du sous-secteur UEf .....	p.5
1.2.2 Correction d'une erreur matérielle dans le règlement de la zone N du PLU....	p.5
<b>2. Présentation de la modification simplifiée du PLU</b> .....	p.7
<b>2.1. Le sous-secteur UEf</b> .....	p.7
2.1.1 La zone concernée.....	p.7
2.1.2 Les modifications apportées sur le plan de zonage du PLU .....	p.9
2.1.3 Les modifications apportées au règlement .....	p.9
<b>2.2 La correction d'une erreur matérielle en zone N</b> .....	p.14
<b>3. Pièces modifiées</b> .....	p.15
<b>Bilan</b> .....	p.15



## Propos introductifs

La présente notice explicative a pour objet de présenter la modification simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Melun approuvé le 5 septembre 2013, modifié le 16 octobre 2014 et le 20 juin 2018 et dont la modification simplifiée a été engagée par arrêté du Maire le 6 juillet 2018.

A des fins de lisibilité et de compréhension, la modification apportée par la présente procédure a été représentée par une couleur rouge dans le règlement et en quadrillage jaune sur le plan de zonage.

Cette notice explicative est l'une des composantes du dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme composé ainsi :

- Les actes administratifs de la procédure.
- La notice explicative.
- Les pièces du PLU modifiées.

# 1. Préambule

Le PLU de la Ville de Melun a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 5 septembre 2013, modifié pour une erreur matérielle par délibération du Conseil Municipal le 16 octobre 2014 et modifié pour faire évoluer l'article 12 de la zone UE notamment dans le sous-secteur UEc par délibération du Conseil Municipal le 20 juin 2018.

Après une période d'application de ce PLU, il apparaît nécessaire de modifier le zonage et le règlement de la zone UE afin de ne pas freiner l'urbanisation dans le périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

De plus, il a été constaté l'existence d'une erreur matérielle dans le règlement de la zone N. Il convient de rectifier l'article N2 pour ce qui concerne le sous-secteur Nd dans lequel sont implantées l'aire d'accueil des gens du voyages et l'aire des semi-sédentaires.

Ainsi, la Commune de Melun a fait le choix d'engager la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme afin d'adapter les règles de stationnement dans le « Quartier de Montaigu », le long du futur boulevard urbain et corriger une erreur matérielle dans la zone N.

La modification simplifiée vise donc à créer un sous-secteur dans la zone UE : le sous-secteur UEf avec un ajustement du règlement écrit et une modification du plan de zonage ainsi que de corriger une erreur matérielle présente dans la zone N notamment dans l'article N 2 relatif aux occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

## 1.1. Un cadre réglementaire

L'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme dispose que la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est utilisée dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, à savoir :

- La majoration de plus de 20% des possibilités de construction dans une zone ;
- La diminution des possibilités de construire ;
- La réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification de droit commun, qui s'accompagne d'une enquête publique, est utilisée dans les trois cas cités précédemment.

Le PLU peut donc faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- La rectification d'une erreur matérielle ;
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme ;
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique évoquée ci-dessus.

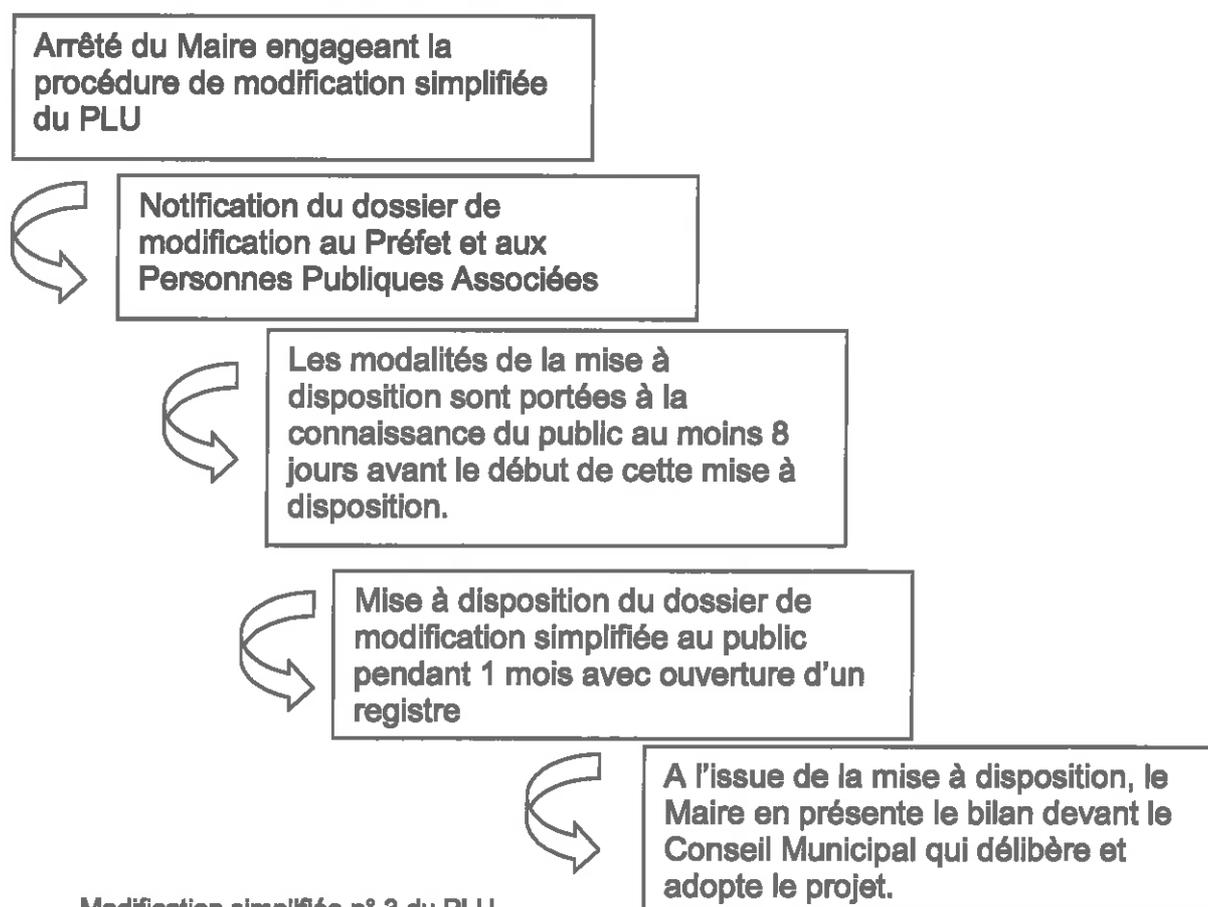
Dans la cadre d'une modification simplifiée, seule une mise à disposition du public est obligatoire. L'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme établit l'organisation de cette procédure.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis des personnes publiques associées mentionnées à l'article L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme sont mis à disposition du public pendant une durée d'au moins 1 mois. Cette mise à disposition est portée à connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la procédure.

A l'issue de celle-ci, le Maire présente le bilan de la mise à disposition devant le Conseil Municipal qui délibère afin de tenir compte, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.

C'est pourquoi, au regard de l'évolution du PLU envisagée, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

Le déroulement de la procédure est le suivant :



## 1.2. Les motifs et justifications de la procédure de modification simplifiée du PLU.

### 1.2.1 La création du sous-secteur UEf

La réglementation en vigueur depuis l'approbation du PLU est exigeante en matière de stationnement pour les constructions à usage d'habitation, notamment dans la zone UE.

En effet, l'article 12 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement stipule pour les constructions à usage d'habitation :

*« Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement. Pour les logements sociaux une seule place est demandée par logement.*

*Au moins 80% des places sont exigées en sous-sol ou, en cas d'impossibilité notoire, dans le volume du bâtiment. Pour les opérations de moins de 2 logements, ces places pourront être réalisées dans le volume du bâtiment ou couvertes a minima par des installations de type pergola. »*

Les terrains, encore urbanisables, situés le long du futur boulevard urbain, coté « Quartier de Montaigu », actuellement RD 605, sont classés en zone UE et plus particulièrement en zone UEe du PLU.

Ces terrains situés dans les Hauts de Melun, dans le périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la Ville, sont voués à être urbanisés, et devront recevoir des projets dont le fonctionnement et l'urbanisation seront plus proches des tissus urbains traditionnels en intégrant plus d'habitat intermédiaire. Dans cette perspective, l'obligation de 80% des places de stationnement en sous-sol apparaît inadaptée, onéreuse et quelque peu contradictoire avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du Plan Local de l'Habitat 2016-2021 qui préconisent une offre de logements plus variée et plus ouverte à l'accession pour les ménages à revenus modestes souhaitant accéder à la propriété.

L'urbanisation de ce secteur revêt donc un enjeu important en terme de mixité sociale et de rééquilibrage de la typologie actuelle de logements.

L'objet de la modification simplifiée consiste à permettre la réalisation de stationnement dans le volume du bâtiment sur ce secteur.

Il apparaît donc nécessaire de créer un sous-secteur dans la zone UE, le sous-secteur UEf, et de modifier l'écriture réglementaire de la zone UE afin d'apporter une réponse concrète pour le développement d'une offre de logement qui s'adresse aux ménages à revenus modestes souhaitant accéder à la propriété.

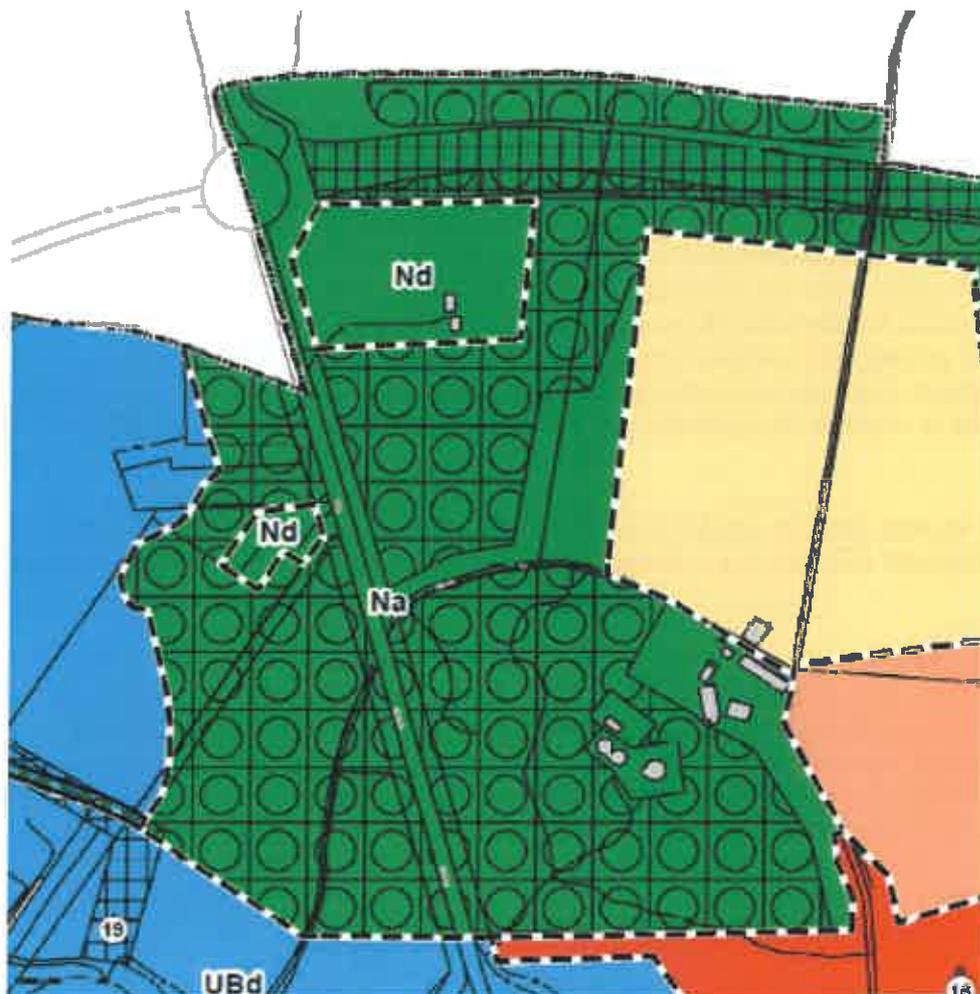
### 1.2.2 Correction d'une erreur matérielle dans le règlement de la Zone N

La zone N du PLU de Melun correspond aux territoires à caractère naturel qu'il convient de protéger et préserver.

Dans cette zone, le sous-secteur Nd correspond quant à lui aux zones actuellement existantes de l'aire d'accueil des gens du voyage qui s'inscrit dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et à l'aire des semi-sédentaires.

Ces deux aires sont situées dans des zones considérées comme naturelles de part leur aspect paysager et leur bonne intégration dans un espace naturel.

Sur le plan de zonage, la zone ND est clairement identifiée comme étant la zone où se trouvent les 2 aires existantes précitées.



Dans l'article N 2 intitulé : « Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions », il est indiqué ce qu'il est possible ou pas de faire dans la zone N et plus particulièrement dans les sous-secteurs de la zone N.

Ainsi en zone Nd, il est autorisé :

« Sont en outre autorisés sous condition sur la zone Nd 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. »

On constate donc une incohérence entre le plan de zonage et le règlement puisqu'il n'y a nulle mention de l'aire d'accueil des gens du voyage et l'aire des semi-sédentaires en zone Nd.

Toutefois en zone Nb :

« Sont en outre autorisés sous conditions en secteur Nb exclusivement

- Les installations sportives de plein air ainsi que les constructions nouvelles à usage sportif qui

y sont liés sous réserve de respecter les prescriptions et recommandations fixées par le PPRI

- Les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage et des semi-sédentaires. »

La vocation de la zone Nb est d'accueillir les équipements sportifs et de loisirs. Il y a donc eu une inversion dans le règlement, qu'il convient de corriger, entre la zone Nb et Nd. En effet, il apparaît important de lever toute ambiguïté relatives aux dispositions de chacun des sous-secteurs et de rectifier ce qui est autorisé en zone Nb et Nd exclusivement au vu des objectifs poursuivis par la Commune.

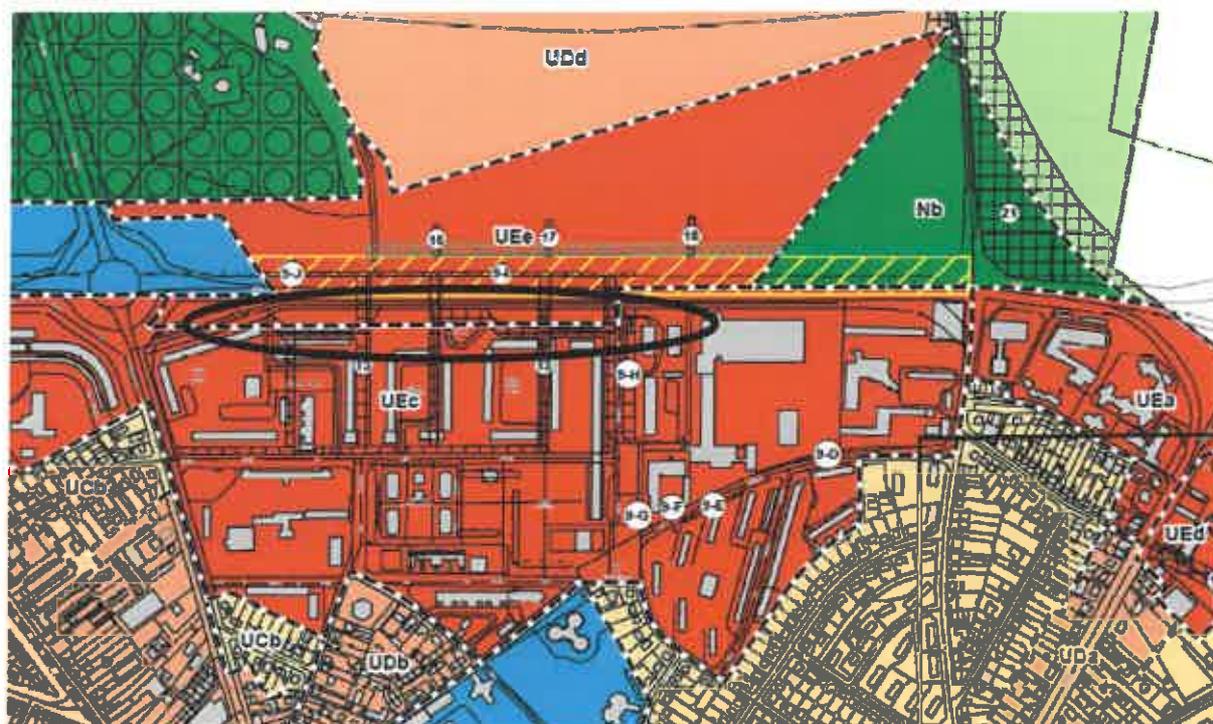
## 2 . Présentation de la modification

### 2.1 Le sous-secteur UEf

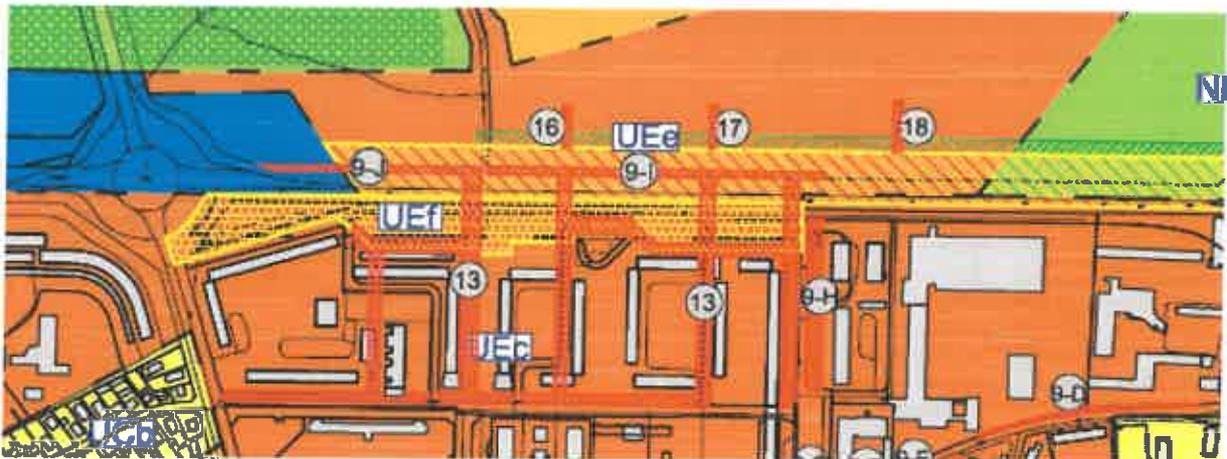
L'objet de la modification simplifiée n°3 a pour objectif de modifier la partie réglementaire du Plan Local d'Urbanisme portant sur le stationnement en zone UE et le plan de zonage.

#### 2.1.1 La zone concernée





## 2.1.2 Les modifications apportées sur le plan de zonage



## 2.1.3 Les modifications apportées au règlement

Au sein de la partie réglementaire, il convient de rajouter les dispositions pour le sous-secteur UEf et de modifier 5 articles du règlement de la zone UE :

Document opposable	Projet de modification
<p><b>La zone UEf n'existe pas</b></p> <p><b>ARTICLE UE6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> [...] En secteur UEe, les constructions situées en bordure du futur boulevard urbain défini au document graphique n° 5.1. devront s'implanter avec un recul de 2 à 10 mètres par rapport aux tréfonds HTA. Sur le reste de la zone, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait de la limite du domaine public. [...]</p>	<p><b>La zone UEf : cette zone couvre les terrains urbanisables situés dans les Hauts de Melun, le long du futur boulevard urbain (RD 605 actuelle). Elle est amenée à recevoir essentiellement des programmes de logements.</b></p> <p><b>ARTICLE UE6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> [...] En secteur UEe <b>et UEf</b>, les constructions situées en bordure du futur boulevard urbain défini au document graphique n° 5.1. devront s'implanter avec un recul de 2 à 10 mètres par rapport aux tréfonds HTA. Sur le reste de la zone, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait de la limite du domaine public. [...]</p>

## ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...]

En zone UEd et UEe :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales, ou en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont celles définies au 7.2.

### 7.2. Marges de retraits

En zone UEa, UEb, UEc, et UEe, le calcul des marges de retraits 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 m s'il s'agit d'une façade ou pignon avec baies ou jours.
- 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle.

[...]

## ARTICLE UE9 – 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 UEa : 60%

Disposition générale applicable en zone UEb et UEc : 50%

Disposition générale applicable en zone UEe : 75%

Sur la zone UEd, il n'est pas fixé de règles.

### 9.2. Dispositions applicables aux travaux et réhabilitations

En secteur UEa, UEb, UEc, et UEe, sont autorisés les aménagements et travaux susceptibles d'excéder l'emprise au sol autorisée au titre de l'article 9.1 dans les cas suivants :

## ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...]

En zone UEd, UEe **et** UEf :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales, ou en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont celles définies au 7.2.

### 7.2. Marges de retraits

En zone UEa, UEb, UEc, UEe **et** UEf, le calcul des marges de retraits 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 m s'il s'agit d'une façade ou pignon avec baies ou jours.
- 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle

[...]

## ARTICLE UE9 – 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 UEa : 60%

Disposition générale applicable en zone UEb et UEc : 50%

Disposition générale applicable en zone UEe : 75%

**Disposition générale applicable en zone UEf : 50%**

Sur la zone UEd, il n'est pas fixé de règles.

### 9.2. Dispositions applicables aux travaux et réhabilitations

En secteur UEa, UEb, UEc, UEe **et** UEf, sont autorisés les aménagements et travaux susceptibles d'excéder l'emprise au sol autorisée au titre de l'article 9.1 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.

[...]

### ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

[...]

#### 10.2. Hauteurs maximums admises

Dans le tableau ci-après le nombre de niveaux est donné en valeur absolue, par exemple 5 niveaux peuvent correspondre à un bâtiment avec un rez-de-chaussée, 3 étages et un comble aménagé ou pas).

Le dernier niveau correspond généralement à des combles ou un attique. Un seul niveau habitable est admis dans les combles.

Hauteur maximum - Nombre de niveaux :  
 Disposition générale applicable au secteur UEa 16 m - 5 niveaux  
 Disposition générale applicable au secteur UEb 18 m - 5 niveaux  
 Disposition générale applicable au secteur UEc 16 m - 5 niveaux  
 Disposition générale applicable au secteur UEd - 5 niveaux  
 Disposition générale applicable au secteur UEe 17 m- 5 niveaux

[...]

- 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.

[...]

### ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

[...]

#### 10.2. Hauteurs maximums admises

Dans le tableau ci-après le nombre de niveaux est donné en valeur absolue, par exemple 5 niveaux peuvent correspondre à un bâtiment avec un rez-de-chaussée, 3 étages et un comble aménagé ou pas).

Le dernier niveau correspond généralement à des combles ou un attique. Un seul niveau habitable est admis dans les combles.

Hauteur maximum Nombre de niveaux  
 Disposition générale applicable au secteur UEa 16m - 5 niveaux  
 Disposition générale applicable au secteur UEb 18 m - 5 niveaux  
 Disposition générale applicable au secteur UEc 16 m - 5 niveaux  
 Disposition générale applicable au secteur UEd - 5 niveaux  
 Disposition générale applicable au secteur UEe 17 m- 5 niveaux



<p><b>ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR</b> [...]</p> <p><b>11.6. Clôture</b> [...]</p> <p>11.6.1 Dispositions applicables aux secteurs UEa, UEb, UEc et UEe :</p> <p>La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.</p> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES</b></p> <p><b>12.2. Stationnement automobile</b> [...]</p> <p><i>12.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :</i> Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement. Pour les logements sociaux une seule place est demandée par logement.</p> <p>Au moins 80% des places sont exigées en sous-sol ou, en cas d'impossibilité notoire, dans le volume du bâtiment. Pour les opérations de moins de 2 logements, ces places pourront être réalisées dans le volume du bâtiment ou couvertes à minima par des installations de type pergola.</p>	<p><b>Disposition générale applicable au secteur UEf :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toiture à pentes 17 m -</li> <li>- Toiture terrasse 15.50 m - 5 niveaux</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR</b> [...]</p> <p><b>11.6. Clôture</b> [...]</p> <p>11.6.2 Dispositions applicables aux secteurs UEa, UEb, UEc, UEe <b>et UEf :</b></p> <p>La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.</p> <p>[...]</p> <p><b>ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES</b></p> <p><b>12.2. Stationnement automobile</b> [...]</p> <p><i>12.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :</i> Il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement. Pour les logements sociaux une seule place est demandée par logement.</p> <p>Au moins 80% des places sont exigées en sous-sol ou, en cas d'impossibilité notoire, dans le volume du bâtiment. Pour les opérations de moins de 2 logements, ces places pourront être réalisées dans le volume du bâtiment ou couvertes à minima par des installations de type pergola.</p> <p><b>En zone UEf, le long du futur boulevard urbain, actuellement RD 605, pour les opérations de moins de 20 logements, les places de stationnement pourront être réalisées dans le volume du bâtiment à condition que leur intégration architecturale soit particulièrement bien étudiée en vue de limiter leur impact visuel depuis l'espace public.</b> <b>Pour les opérations de plus de 20 logements, la règle générale de la zone UE s'applique.</b></p>
---	---

### ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

[...]

#### 13.3. Superficie plantée

[...]

##### 13.3.2 Surface plantée minimum

En secteur UEa la surface plantée minimum doit être au moins égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière.

En secteur UEb et UEc, la surface plantée minimum doit être au moins égale à 35% de la surface totale de l'unité foncière.

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

En secteur UEd il n'est pas fixé de règle.

[...]

### ARTICLE UE14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

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

En secteur UEe une surface de plancher globale est affectée à la zone. Elle devra être répartie entre les différentes constructions du secteur. Cette surface de plancher est de :150 000m<sup>2</sup>.

### ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

[...]

#### 13.3. Superficie plantée

[...]

##### 13.3.2 Surface plantée minimum

En secteur UEa la surface plantée minimum doit être au moins égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière.

En secteur UEb et UEc, la surface plantée minimum doit être au moins égale à 35% de la surface totale de l'unité foncière.

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

En secteur UEd il n'est pas fixé de règle.

[...]

### ARTICLE UE14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

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

En secteur UEe une surface de plancher globale est affectée à la zone. Elle devra être répartie entre les différentes constructions du secteur. Cette surface de plancher est de :150 000m<sup>2</sup>.

## 2.2 La correction d'une erreur matérielle dans la zone N

L'objet de la modification simplifiée n°3 a pour objectif de rectifier la partie réglementaire de la zone N du Plan Local d'Urbanisme.

Document opposable	Projet de modification
<p><b>ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS</b> [...]</p> <p>Sont en outre autorisés sous conditions en secteur Nb exclusivement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations sportives de plein air ainsi que les constructions nouvelles à usage sportif qui y sont liées sous réserve de respecter les prescriptions et recommandations fixées par le PPRI</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage et des semi-sédentaires.</li> </ul> <p>Sont en outre autorisés sous condition sur la zone Nd exclusivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p>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.</p>	<p><b>ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS</b> [...]</p> <p>Sont en outre autorisés sous conditions en secteur Nb exclusivement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations sportives de plein air ainsi que les constructions nouvelles à usage sportif qui y sont liées sous réserve de respecter les prescriptions et recommandations fixées par le PPRI</li> </ul> <p>Sont en outre autorisés sous condition sur la zone Nd exclusivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage et des semi-sédentaires.</b></li> <li>- 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.</li> </ul> <p>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.</p>

### 3. Pièces modifiées

Le règlement de la zone UE et de la zone N sont modifiés et annexés au dossier de modification simplifiée n°3 du PLU.

Le plan de zonage du PLU avant et après modification est annexé au dossier de modification simplifiée n°3 du PLU.

## Bilan

Ainsi, la présente modification simplifiée s'inscrit dans le cadre de l'article L.153-75 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





# PLAN LOCAL D'URBANISME

## VILLE DE MELUN PLAN LOCAL D'URBANISME

**PIECE 4  
REGLEMENT MODIFIE**



**À Melun, c'est déjà demain !**

## **TITRE II- LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONE N)**

### ***DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N***

---

Cette zone correspond à des territoires à caractère d'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages, de la sensibilité écologique du milieu, ou en raison de risques ou de nuisances.

Une partie de cette zone est exposée aux risques inondations et couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation ou au risque lié à la zone inondable de l'Almont.

Elle se divise en plusieurs secteurs :

Le secteur Na qui correspond aux espaces naturels boisés du territoire communal et au secteur du ru de l'Almont

Le secteur Nb, qui correspond à des équipements sportifs et de loisirs existants ou futurs.

Le secteur Nc, qui englobe les parcs urbains existants ou futurs,

Le secteur Nd, qui correspondant à l'air d'accueil des gens du voyage et à l'air des semi-sédentaires. Ce zonage correspond à l'air actuellement existante qui s'inscrit dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Une étude a été effectuée pour permettre son implantation aux abords d'une route à grande vitesse.

## **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2.

## **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEE 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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques n°5.1.
- 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.
- Les constructions, installations, travaux devront se conformer au règlement sanitaire départemental

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.

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

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages.
- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
- Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées tels ceux de ballage, de signalétique, etc.
- Les ouvrages et travaux liés à la gestion des eaux usées et pluviales, aux réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité et de télécommunication.

- Les aménagement et équipements légers sanitaires.
- Les aménagements et équipement légers de loisirs.
- Les locaux de maintenance.
- 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 préexistante nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 et sous réserve d'une bonne insertion dans le site. Les constructions et ouvrages à usage d'équipements collectifs dont la localisation est liée à des impératifs techniques et sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63KV présentant une longueur supérieure à 1km ou des pylônes d'une hauteur supérieure à 12m. Ces travaux et installations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable aux termes des articles R 422- 2 et 3 du Code de l'Urbanisme, ceux nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique. Ces travaux ou implantation ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- Les extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et/ou de l'emprise au sol à la date de dépôt de la demande d'autorisation de construire. Dans ce cas, une seule extension sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Sont en outre autorisés sous conditions en secteur Na exclusivement

- 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.
- Les cimetières.

Sont en outre autorisées sous conditions en secteur Na et Nc exclusivement

- Les constructions et installations indispensables à la gestion du milieu naturel ou des espaces verts urbains.
- L'aménagement de cheminements piétonniers.

Sont en outre autorisés sous conditions en secteur Nb exclusivement

- Les installations sportives de plein air ainsi que les constructions nouvelles à usage sportif qui y sont liés sous réserve de respecter les prescriptions et recommandations fixées par le PPRi

Sont en outre autorisés sous condition sur la zone Nd 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.
- Les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage et des semi-sédentaires.

## **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIES**

---

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée 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.

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 doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes notamment en matérialisant leur passage.

Aucun accès direct n'est possible sur la RD 1 605.

Aucun accès direct ponctuel n'est possible sur la RD 605. Seuls les accès réalisés dans le cadre d'un aménagement global sont autorisés.

## **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Rappel : Le pétitionnaire devra se conformer 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 une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par 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.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet dans le réseau public des eaux résiduaires 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 2 L/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.

#### **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.

#### **4.4. Déchets**

Les constructions doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

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

---

## **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

---

## **ARTICLE N6 - IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Toute construction doit être édifiée avec un recul d'au moins :

- 10m par rapport à l'alignement des voies,
- 10m par rapport à la berge des cours d'eau.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- Les ouvrages techniques d'infrastructure,
- Les jardins partagés.

## **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le calcul des marges de retrait par rapport aux limites séparatives est tel 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 m.

## **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum, les constructions d'une hauteur inférieures à 3 mètres et d'une surface de plancher inférieure à 15m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N9 - 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 5%

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

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Définition et mode de calcul de la hauteur**

La hauteur des constructions est définie en hauteur maximum par référence au faîtage de la toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel au moment du dépôt de la demande.

Toutefois, dans les secteurs de risque d'inondation délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ou dans la zone inondable de l'Almont, 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 défini au document graphique n° 5.1+ 0,20m.

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 annexé au règlement).

## 10.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée à 4m.

En zone Nb, il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

---

### 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 situation, leur architecture, 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 (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation au sol 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 mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont à proscrire, sauf en zone Nb.

### 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 ».

La pérennité des matériaux des murs végétalisés et des façades en bois doit être assurée.

## **11.4. Toitures**

### **11.4.1. Dispositions générales**

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur le pignon.

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

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

Ces dispositions 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.

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

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

### **11.4.2. Toitures terrasses**

Les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'une justification environnementale (toiture terrasse végétalisée, intégration de panneaux solaires, etc.) ou que leur intégration architecturale et paysagère soit particulièrement étudiée et dûment justifiée.

Les toitures terrasses seront végétalisées et/ou paysagées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires...)...

## **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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec l'environnement.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m.

## **11.6. Climatiseurs, éléments de chauffage ou de refroidissement**

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

## **11.7. Capteur solaires**

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

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible.

## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

### **13.1. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### **13.2. 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 plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins, et pourront comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. Il y aura lieu de choisir les essences locales, suivant la liste jointe au cahier de recommandation biodiversité et espaces verts.

Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. Il conviendra de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au présent règlement. Dans le cas où un arbre devrait être remplacé, il le sera par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille. Lors de la plantation, le tronc de l'arbre ne pourra pas présenter une circonférence inférieure à 12/14 cm.

### **13.3. Aires de stationnement**

Sur la zone Nb, les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de superficie affectée à cet usage. Elles devront recevoir un traitement paysager qui intègre la collecte et le traitement des eaux de ruissellement.

## **ARTICLE N14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Il n'est pas fixé de COS.







# PLAN LOCAL D'URBANISME

## VILLE DE MELUN PLAN LOCAL D'URBANISME

**PIECE 4  
REGLEMENT MODIFIE**



**À Melun, c'est déjà demain !**

# **DISPOSITIONS                    REGLEMENTAIRES**

## **APPLICABLES A LA ZONE UE**

---

Cette zone couvre les extensions périphériques nord et est de la ville, les zones de projet et les entrées de ville qui tendent à être densifiées. Les constructions présentes dans cette zone sont essentiellement à usage d'habitation. Cette zone se caractérise par une diversité morphologique du bâti souvent de grande hauteur. Ce sont des secteurs dynamiques. Ils comprennent les secteurs de projets ainsi que les quartiers en cours de réhabilitation dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine.

Ces zones sont mixtes mais certains secteurs sont affectés plus particulièrement à l'habitat avec une dominante de logements collectifs.

On retrouve un certain nombre d'activités commerciales, de bureaux et d'artisanat. Bien qu'a dominante résidentielle, une mixité de fonction tend à s'installer.

Cette zone comprend cinq sous-secteurs :

**La zone UEa :** Cette zone correspond aux entrées de ville (par exemple avenue du Général Patton ou avenue de Meaux) qui se dessinent par un front bâti d'une hauteur relativement importante en lien avec les Hauts de Melun et le quartier Schuman.

**La zone UEb :** Ces secteurs correspondent aux espaces qui sont définis comme des zones de projets sur lesquels il est important d'anticiper de futurs aménagements d'ensemble; amenés à être densifiés, leur programme précis n'est pas encore connu. Leur aménagement devra faire l'objet d'études spécifiques. Actuellement la ville de Melun mène des études sur la reconversion de ces secteurs en vue d'y intégrer une plus grande diversité fonctionnelle et d'habitat.

**La zone UEc :** Elle correspond aux grands ensembles construits dans les années soixante et soixante-dix qui se situent sur les Hauts de Melun mais également dans le secteur du square Lebon. Elle englobe un grand nombre d'équipements publics d'accompagnement.

**La zone UEd :** Cette zone se situe sur l'entrée de ville avenue de Meaux. Elle fait l'objet d'opérations de rénovation urbaine et doit accueillir des équipements publics, du logement, de l'activité et des services.

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

**La zone UEf :** Cette zone couvre les terrains urbanisables situés dans les Hauts de Melun, le long du futur boulevard urbain (RD 605 actuelle). Elle est amenée à recevoir essentiellement des programmes de logements.

## **ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les installations classées soumises à la directive SEVESO, ou présentant des risques technologiques graves.
- Le stationnement des caravanes isolées 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 UE2 - 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.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels au document graphique 5.1.
- 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.

### **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 approuvée par arrêté préfectoral du 20 juin 2002.

Sont autorisés sous conditions sur l'ensemble de la zone UE

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise 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 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,
- 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,
- 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,
- L'extension de bâtiments existants régulièrement édifiés dans la limite de 20% de la surface de construction existante et/ou 20% de l'emprise au sol total au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme qui du fait de leur destination ne serait pas admis dans la zone,
- Les entrepôts et constructions à usage de stockage sous réserve qu'ils soient liés à une activité commerciale de vente présente sur place.

## ARTICLE UE3 - 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.

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.

Aucun accès riverain direct n'est possible sur la RD 1 605 et la RD 306. Aucun accès direct ponctuel n'est possible sur la RD 605. Seuls les accès réalisés dans le cadre d'un aménagement global sont autorisés.

### **3.2. Voirie**

#### **3.2.1. Voies publiques ou voies privées ouvertes 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'ordures ménagères.

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

#### **3.2.2. Circulation douce**

Les constructions de voies nouvelles doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des piétons et des cyclistes notamment en matérialisant leur passage.

## **ARTICLE UE4 - 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 résiduaires 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 manœuvres 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.

#### **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.

Les réseaux de toute opération de plus de 5 logements devront permettre le raccordement à un réseau de fibre optique en limite du domaine public.

#### **4.4. Réseau de chaleur et de froid**

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.

#### **4.5. Déchets**

Les locaux destinés à accueillir des déchets devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

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 réalisées sur la Plaine Montaigu ne sont pas soumises à cette règle puisqu'un système différent de collecte est prévu. Les constructions de plus de 5 logements devront prévoir un local réservé aux encombrants d'une superficie supérieure à 8.5m<sup>2</sup>. 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 commerces et services 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 2m<sup>2</sup> par tranche de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

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

#### **4.6. 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.

---

## **ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1. Principe général d'implantation**

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

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

En secteur UEd, ne sont pas soumis à cette règle les terrains en angle lorsque la composition urbaine le justifie. Les terrains en angles correspondent aux unités foncières dont deux cotés adjacents sont des limites séparatives avec le domaine public.

Sur le quai Hyppolite Rossignol, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement du quai Hyppolite Rossignol.

En secteur UEc, les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

En secteur UEe et UEf, les constructions situées en bordure du futur boulevard urbain défini au document graphique n° 5.1. devront s'implanter avec un recul de 2 à 10 mètres par rapport aux tréfonds HTA. Sur le reste de la zone, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait de la limite du domaine public.

Les constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres et d'une superficie maximum de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher ne sont pas soumis aux règles d'implantation énoncés à l'article 6.1 lorsqu'ils s'incorporent à la clôture sur rue.

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

### **6.2. Extensions de bâtiments qui ne respecteraient pas les règles d'implantation**

L'extension d'un bâtiment qui ne respecterait pas l'implantation imposée pourrait 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)**

Les CINASPIC devront être édifiées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies. En cas de recul la continuité bâtie sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

## **ARTICLE UE7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

En cas d'implantation sur les limites séparatives, conformément au code civil, aucune ouverture autre que les jours de souffrance ne sera autorisée sur le terrain voisin.

### **7.1. Dispositions générales**

Les constructions annexes sont admises en limite séparative à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3m50 et que leur superficie soit inférieure à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En zone UEa :

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales.

En zone UEb et UEc :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les constructions n'excédant pas 4 mètres de hauteur et se composant uniquement d'un rez-de-chaussée pourront s'implanter en limite séparative.

En zone UEd et UEe et UEf :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales, ou en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, les marges de retrait par rapport aux limites séparatives de propriété sont celles définies au 7.2.

### **7.2. Marges de retraits**

En zone UEa, UEb, UEc, UEe et UEf, le calcul des marges de retraits 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 m s'il s'agit d'une façade ou pignon avec baies ou jours.
- 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle.

En zone UEd, le calcul des marges de retraits 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 2,50 mètres.

### **7.3. 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 7.1 et 7.2 sont autorisés dans la limite d'une réduction de ces marges de 0,5 mètres.

### **7.4. Servitudes de cour commune**

En zone UEd, des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas de servitudes de cour commune établies en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme.

---

## **ARTICLE UE8 - 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 le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à 8 mètres.

En secteur UEe, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le plus haut étant entendu que cette distance ne peut être inférieure à 6m dans le cas d'habitations et 4 mètres pour les autres constructions.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum :

- l'extension d'un bâtiment existant, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et/ou de l'emprise au sol à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, qui ne respecterait pas la distance imposée, si elle ne diminue pas la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction.
- les constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres et d'une superficie maximum de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les CINASPIC.

## ARTICLE UE9 - 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 UEa	60%
Disposition générale applicable en zone UEb et UEc	50%
Disposition générale applicable en zones UEe	75%
<b>Disposition générale applicable en zones UEf</b>	<b>50%</b>

Sur la zone UEd, il n'est pas fixé de règles.

### 9.2. Dispositions applicables aux travaux et réhabilitations

En secteur UEa, UEb, UEc, UEe **et** UEf sont autorisés les aménagements et travaux susceptibles d'excéder l'emprise au sol autorisée au titre de l'article 9.1 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)

Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. : Définition et mode de calcul de la hauteur

La hauteur maximum des constructions est définie cumulativement par les critères suivants, lorsqu'ils sont précisés :

- la hauteur maximum au faitage de la toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- la hauteur à l'égout.
- le nombre de niveaux tel qu'indiqué dans le tableau au paragraphe 10.2.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Toutefois, dans les secteurs de risque d'inondation délimités par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ou dans la zone inondable de l'Almont, 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 défini au document graphique n° 5.1 + 0,20m.

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 annexé au règlement),

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 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 et que ces infrastructures ne dépassent pas une hauteur de 3 mètres.

### 10.2. Hauteurs maximums admises

Dans le tableau ci-après le nombre de niveaux est donné en valeur absolue, par exemple 5 niveaux peuvent correspondre à un bâtiment avec un rez-de-chaussée, 3 étages et un comble aménagé ou pas). Le dernier niveau correspond généralement à des combles ou un attique. Un seul niveau habitable est admis dans les combles.

	Hauteur maximum	Nombre de niveaux
Disposition générale applicable au secteur UEa	16m	5
Disposition générale applicable au secteur UEb	18 m	5
Disposition générale applicable au secteur UEc	16 m	5
Disposition générale applicable au secteur UEd		5
Disposition générale applicable au secteur UEe	17	5
<b>Disposition générale applicable au secteur UEf</b>		
- <b>Toiture à pentes</b>	<b>17 m</b>	<b>5</b>
- <b>Toiture terrasse</b>	<b>15,50 m</b>	<b>5</b>

Ces règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux CINASPIC

## ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Aspect général

Une partie de ce secteur est couvert par une 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.

Il devra être porté une attention particulière aux travaux et aménagements effectués sur des constructions identifiées comme à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° identifiées sur le document graphique n° 5.3.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordé 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, masqué 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. Les éléments maçonnés donnant sur le bien voisin doivent également être traités (dans le respect du principe du « tour d'échelle »).

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

La pérennité des matériaux des murs végétalisés et des façades en bois doit être assurée.

#### **11.4. Façades commerciales**

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée. La façade commerciale devra marquer une séparation nette avec l'entrée de l'immeuble et l'accès aux logements.

Pour favoriser l'animation de la rue, les vitrines des commerces et services ne doivent pas comporter de système de fermeture opaque.

Les caissons lumineux sont déconseillés.

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

#### **11.5. 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.

##### **11.5.1. Dispositions générales**

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

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.

##### **11.5.2. 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 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- Pour les CINASPIC

Les toitures terrasses seront végétalisées et/ou paysagées à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires...). En revanche, les bâtiments provisoires ne sont pas soumis à cette disposition.

#### **11.6. 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.

**11.6.1. Dispositions applicables aux secteurs UEa, UEb, UEc, UEe et UEf :**

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

Pour les clôtures sur rue, les murs bahut sont autorisés avec une hauteur de 80 cm maximum par rapport au sol naturel. 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.

**11.6.2. Dispositions applicables au secteur UEd**

Pour les constructions à usage d'habitation, les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum, similaires aux murs et constructions environnantes, surmontées de grilles ou treillage et doublées d'une haie vive. La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.

Pour les autres destinations et les constructions à usage mixte, il n'est pas fixé de règles.

**11.7. Antennes paraboliques**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) devront être installées sur les toitures de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles seront de diamètre limité et de couleur neutre. Sur les toitures terrasses, elles seront implantées de manière privilégiée en zone centrale. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

**11.8. Climatiseurs, éléments de chauffage ou de refroidissement**

Les climatiseurs, éléments de chauffage ou de refroidissement individuels 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.

**11.9. 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 UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

**12.1. Dispositions générales**

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 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 L 123-1-12 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.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (article R.111-6 du code de l'urbanisme).

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 place doit être facilement et individuellement accessible.

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 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement. Pour les logements sociaux une seule place est demandée par logement.

Au moins 80% des places sont exigées en sous-sol ou, en cas d'impossibilité notoire, dans le volume du bâtiment.

**En zone UEf, le long du futur boulevard urbain, actuellement RD 605, pour les opérations de moins de 20 logements, les places de stationnement pourront être réalisées dans le volume du bâtiment à condition que leur intégration architecturale soit particulièrement bien étudiée en vue de limiter leur impact visuel notamment depuis l'espace public.**

**Pour les opérations de plus de 20 logements, la règle générale de la zone UE s'applique.**

**12.2.2. Pour les constructions à usage de commerce ou artisanat :**

Il est exigé une place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

**12.2.3. Pour les constructions à usage de bureaux**

Il est exigé une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

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

**12.2.4. 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 m<sup>2</sup>,  
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.

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

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 3m<sup>2</sup>.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements y compris leurs extensions: 1m<sup>2</sup> par logement,
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat : 1m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

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

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 UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°**

Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° tels que figurés au document graphique n° 5.4 :

- Aucune construction nouvelle ne peut y être réalisée mis à part une construction annexe limitée à 5m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 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 type air de jeux, bancs, les cabanons de jardins dans le cadre d'un aménagement de jardins familiaux et limités à 10 m<sup>2</sup> par unité de 2 jardins.
- 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 au sein même de l'espace vert protégé par un sujet équivalent en matière d'essence et de taille à l'âge adulte. Lors de la plantation, l'arbre ne pourra pas présenter circonférence inférieure à 12/14 cm.

### **13.2. 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 100m<sup>2</sup> 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.

### **13.3. Superficie plantée.**

#### **13.3.1. 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 :

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

#### **13.3.2. Surface plantée minimum**

En secteur UEa la surface plantée minimum doit être au moins égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière.

En secteur UEb et UEc, la surface plantée minimum doit être au moins égale à 35% de la surface totale de l'unité foncière.

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

En secteur UEd il n'est pas fixé de règle.

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

#### **13.4. 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 100m<sup>2</sup> de terrain. Il conviendra de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au présent règlement.

#### **13.5. 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.

## **ARTICLE UE14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

---

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

En secteur UEe une surface de plancher globale est affectée à la zone. Elle devra être répartie entre les différentes constructions du secteur. Cette surface de plancher est de :150 000m<sup>2</sup>.





VILLE DE MELUN  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

Zoom sur la zone UEf créée

