1

RAPPORT DE PRESENTATION

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU MELUN

PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE MELUN

ARRÊTÉ : Le 30 novembre 2023

APPROUVÉ : Le 29 janvier 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 29.01.2025
Approuvant le Plan Local d'Urbanisme
Fait à Melun, le

Cittànova

1.1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE MELUN

ARRÊTÉ : Le 30 novembre 2023

APPROUVÉ : Le 29 janvier 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 29.01.2025
Approuvant le Plan Local d'Urbanisme
Fait à Melun, le

SOMMAIRE

PARTIE 1 : LA SEINE ET LA GENÈSE DE LA VILLE

1.1 La Seine, déterminant naturel des choix d'implantation humaine....6
1.1.1 Un réseau hydrographique fondateur....6
1.1.2 Des vallées génératrices de points de vue....7
1.2 Des témoins du passé concentrés autour de La Seine....10
1.2.1 Un riche patrimoine bâti....10
1.2.2 ...peu mis en valeur....13
1.3 Une ville historiquement tournée vers le fleuve....16
1.3.1 Un réseau viaire qui mène à La Seine....16
1.3.2 Un tissu ancien dense et homogène....19
1.3.3 Une architecture issue du socle naturel....23
1.4 Un centre-ville qui connaît des mutations....28
1.4.1 Un parc d'habitat ancien délaissé au profit de parcours résidentiel « court »....28
1.4.2 Une polarité commerciale de proximité «conservée» mais fragilisée....37
1.5 Un centre-ville soumis à des problématiques environnementales....45
1.5.1 Des nuisances typiques des milieux urbains....45
1.5.2 La présence de l'eau comme contrainte et facteur de vigilance....47

PARTIE 2 : LA SEINE, LIEU DE CRISTALLISATION DES DYNAMIQUES EXTÉRIEURES

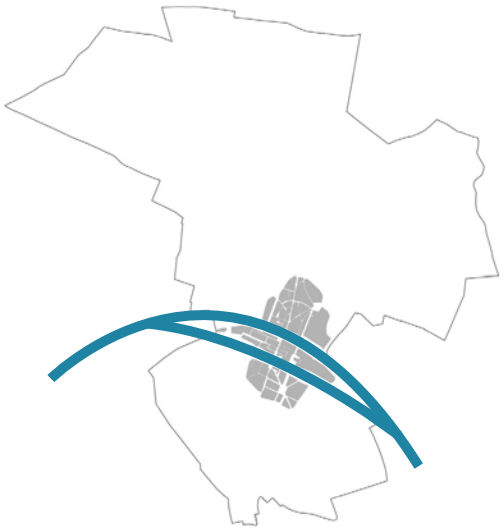
2.1 Les facteurs de rayonnement de la Ville....52
2.1.1 Un fleuve, moteur économique incontestable....52
2.1.2 Un bassin d'emplois qui s'affirme sur ses rives....54
2.2 Melun, une ville « Pont »....60
2.2.1 Une Seine, au centre d'un chef-lieu départemental....60
2.2.2 Un cadre de vie altéré et un paysage effacé....66
2.3 Une tendance récente : le détachement à La Seine....91
2.3.1 Un éclatement des polarités économiques....91
2.3.2 ...et des secteurs résidentiels....96

PARTIE 3 : LA SEINE, COMME SUPPORT DU TEMPS LIBRE

3.1 La Seine, cœur de la Trame Verte et Bleue....114
3.1.1 Un répertoire d'espaces naturels d'intérêt variés....114
3.1.2 Des espaces naturels difficiles à relier et peu lisibles....124
3.1.3 Des espaces habités en conflit avec les espaces de nature....133
3.1.4 Une trame noire impactante dans le milieu urbain....137
3.2 Des lieux culturels et de loisirs concentrés autour de La Seine....139
3.2.1 Une Seine, espace de loisirs et d'événements....139

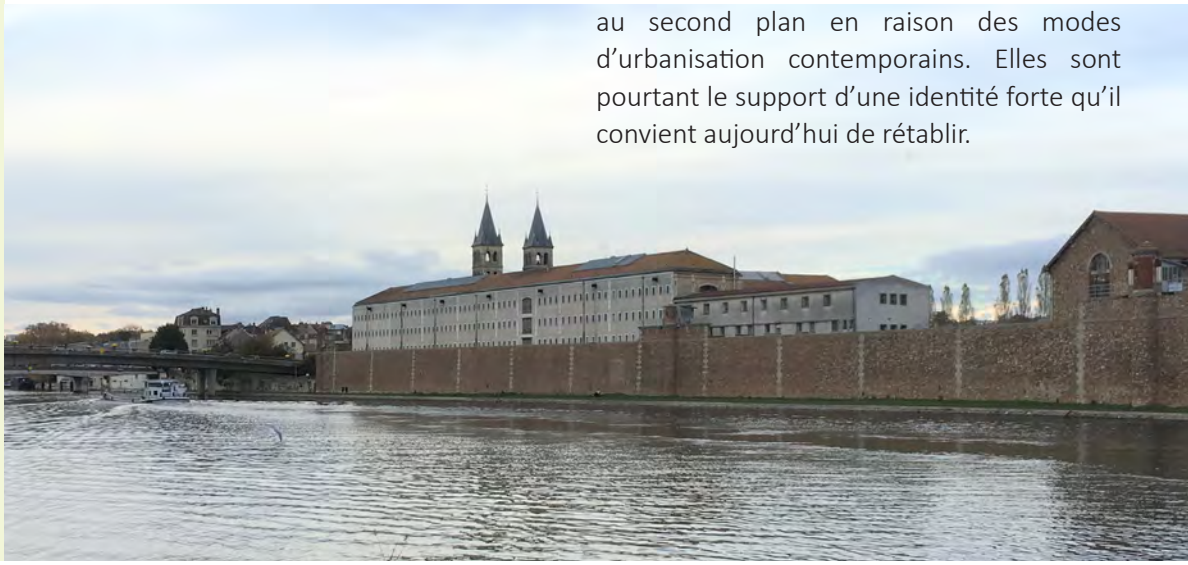
3.2.2 Des liens entre les équipements encore limités....143
3.2.3 Des équipements subissant les évolutions démographiques....147
3.3 Un fleuve : une combinaison d'atouts....153
3.3.1 Un potentiel touristique de premier plan....153
3.3.2 Des sites de projet potentiels....155
3.3.3 Des rives encore mal identifiées pour leur vocation Habitat....161

PARTIE 1



LA SEINE ET LA GENÈSE DE LA VILLE

La Ville de Melun bénéficie d'une véritable singularité par son histoire et sa géographie. C'est sur ce territoire que les rois de France appréciaient séjourner à partir du XII^{ème} siècle, que les communautés religieuses se sont installées au XIV^{ème} siècle et par lequel, de nombreuses ressources (vins, farines...) transitaient pour nourrir la Région. Ces épisodes historiques, si différents soient-ils, ont un lien : la Seine. En effet, du Château Royal implanté à la pointe occidentale de l'île en passant par les moulins au bord du fleuve, la Seine a influencé les premières implantations bâties. Néanmoins, ce rapport étroit à la Seine et le patrimoine associé aux rives de la Seine a été masqué, puis sous-exploité pour finir par être véritablement méconnu des visiteurs et des habitants d'aujourd'hui. La Seine et ses rives, témoins de l'histoire de la Ville ont été reléguées au second plan en raison des modes d'urbanisation contemporains. Elles sont pourtant le support d'une identité forte qu'il convient aujourd'hui de rétablir.



1.1 La Seine, déterminant naturel des choix d'implantation humaine

1.1.1 Un réseau hydrographique fondateur

La Ville de Melun trouve son origine dans un des méandres de la Seine, à la jonction de deux vallées : la vallée de la Seine et celle de l'Almont, son affluent.



Extrait de la carte de Cassini, XVIII[ème] siècle - Source : remonterletemps.ign.fr



La Seine à l'échelle de la Région Île-de-France Fond de plan : IAU, Île-deFrance

Celui-ci traverse la commune du nord-est au sud et se jette perpendiculairement dans la Seine en limite de Vaux-le-Pénil tandis que la Seine, axe hydrographique majeur du territoire de l'Agglomération et de la région Île-de-France, traverse la ville d'est en ouest dans sa largeur la plus étroite. C'est autour de ce fleuve que la ville s'est développée et historiquement sur l'île Saint-Etienne, affleurement permettant de franchir plus facilement le fleuve et qui le divise en deux bras. L'île Saint-Etienne constitue la plus vaste et la seule île bâtie en amont de Paris et jusqu'à l'écluse de Varenne-sur-Seine et la confluence avec l'Yonne.



Implantations historiques et réseau hydrographique



Melun - Source : NuMel

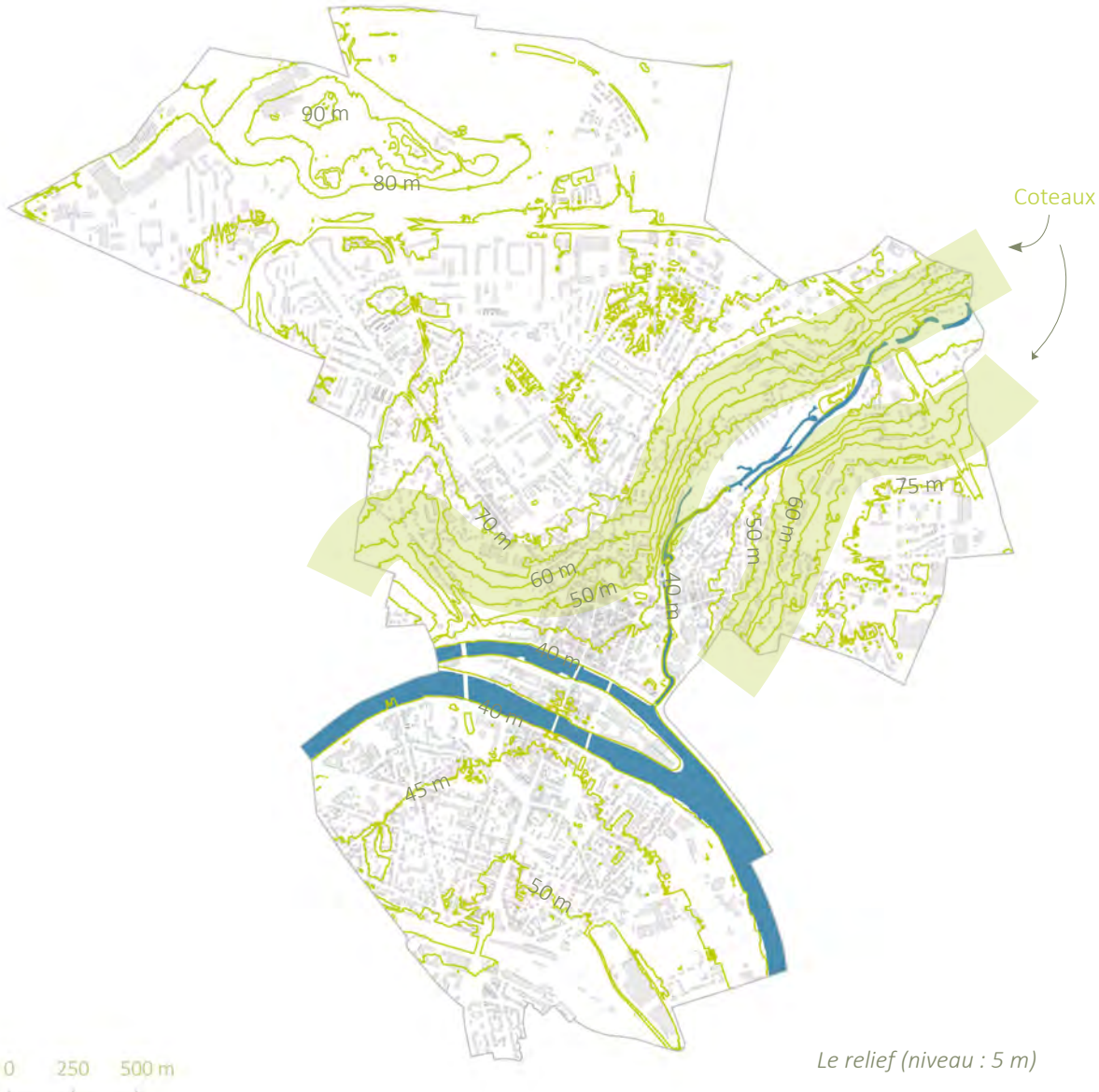
La Seine a conditionné l'extension de la ville entre ses deux rives. Elle constitue le centre topographique et névralgique du centre-ville. Les vestiges archéologiques et quelques édifices témoignent des premières implantations humaines au bord du fleuve et des rôles que la ville a revêtu tout au long de son histoire : défensif, religieux et politique. De l'Antiquité à nos jours, Melun constitue une place forte qui défend l'accès de Paris en amont de la Seine et contrôle une bonne partie de son approvisionnement.



Le Prieuré Saint-Sauveur, X^{ème} siècle, île Saint-Etienne

1.1.2 Des vallées génératrices de points de vue

Contrairement à d'autres villes traversées par un fleuve, à Melun, le passage de l'eau est peu encaissé. Seule la rive droite présente un relief prononcé. La Seine et son affluent, l'Almont, y ont entaillé les calcaires de Champigny du Ludien, créant deux coteaux bien marqués dans la topographie. La rive gauche, en revanche, est beaucoup plus plate: elle résulte du dépôt d'alluvions anciennes, qui ont formé la plaine dite « de la Varenne ». *Source : Melun, une île, une ville,Cahiers du Patrimoine*



Le relief (niveau : 5 m)

Côté rive droite, le relief amène le regard du promeneur vers le centre historique et les abords de la Vallée de l'Almont qui constituent les points bas de la Ville. Des perspectives, des cônes de vues et des points de vues sont aisément perceptibles depuis les voies circulées. La déclivité du relief amène naturellement vers des espaces de respiration ponctuant le paysage urbain.



Chemin de Bellevue descendant vers la vallée de l'Almont



La rue Saint-Liesne descendant vers l'Almont et le centre-ville historique



Petite allée de la rue Fréteau de Peny offrant une vue sur l'église Saint-Aspais

Ces points et axes de vue sont des espaces à forts enjeux car ils offrent au regard du plus grand nombre, une photographie du territoire, mais aussi des perspectives vers de grands édifices patrimoniaux.

Les regards vers la vallée de l'Almont
1. Axe Avenue des Carmes/Boulevard de l'Almont
2. Axe Chemin de Bellevue/Rue des Fabriques

Les regards vers la vallée de la Seine
3. Boulevard Aristide Briand
4. Rue Fréteau de Peny

Les regards vers les édifices patrimoniaux ◇
5. Axe Avenue du Général Patton/Rue Saint-Barthélémy > Vue sur le clocher Saint-Barthélémy
6. Rue Saint-Liesne > Vue sur l'église Saint-Aspais

Les regards vers le centre historique
7. Rue du Général de Gaulle
8. Bas de la rue Saint-Barthélémy



Principaux axes offrant des points de vue remarquables

Synthèse

ATOUTS

> Une histoire de la ville qui prend appui sur son socle naturel.

> Une ville «fluviale» : la Seine comme socle identitaire.

> Un relief avec des phénomènes de ruptures nettement perceptibles et qui offre des perspectives paysagères vers le centre-ville historique.

FAIBLESSES

> Des perspectives paysagères rompues par des constructions contemporaines.

> Des points et axes de vue qui servent principalement aux logiques de déplacements motorisés.

LES ENJEUX

> La mise en valeur des Berges de la Seine et de l'Almont

> La qualification paysagères des axes offrant des perspectives sur les vallées, les édifices et le centre-ville

> La préservation des points de vue accessibles aux regards de tous les usagers de la Ville (résidents, promeneurs, cyclistes, automobilistes ...)



1.2 Des témoins du passé concentrés autour de la Seine

1.2.1 Un riche patrimoine bâti...

Vieille cité gallo-romaine, ancienne ville royale, Melun possède encore aujourd'hui de nombreux vestiges et édifices de ce passé. Ces sites patrimoniaux sont pour l'essentiel implantés sur l'île Saint-Etienne et sur la rive droite.



Les principaux monuments ou ensembles batiments patrimoniaux datant d'avant 1960 (Monuments Historiques Classés et Inscrits, édifices marqueurs d'une époque et édifices mis en avant dans la promotion touristique)

1. La collégiale et le pont Notre-Dame
2. L'église Saint-Aspais
3. Le Clocher de Saint-Barthélémy
4. La Préfecture et l'hôtel du département (abbaye Saint-Père)
5. L'hôtel de la Vicomté (actuel Musée Municipal)
6. Façades du 5, rue au Lin
7. Façade sur cour du 15, rue du Presbytère
8. Le Prieuré Saint-Sauveur
9. L'hôtel de Ville (1840)
10. L'école des officiers de la gendarmerie nationale
11. Le collège Jacques Amyot (1882-1885)
12. L'Institution Sainte-Jeanne-d'Arc
13. Le couvent des Récollets (fin 1800)
14. La Caisse d'Epargne (1900)
15. L'école de la Courtille (1888)
16. La Maison centrale de détention (1812-1832)
17. La Banque de France (1900)
18. La Poste (Début années 1930)
19. L'amphithéatre et Villa de la Reine Blanche
20. L'ancienne école normale d'instituteurs (1881)
21. Le logement patronal de la Brasserie Gruber (aujourd'hui Chambre des Métiers et de l'Artisanat) (1880)
22. Le Palais du vêtement (début années 1930)
23. La Cooper (1956)

Si certains d'entre eux témoignent des implantations historiques en bord de Seine, d'autres tournés vers l'usage du fleuve (pour la défense, l'approvisionnement, etc.) ont disparu au fil de l'histoire : le château royal à la pointe de l'île Saint-Etienne (démantelé en 1696 puis démoli jusqu'en 1833), le quartier de cavalerie Saint-Ambroise (rasé au début du XX^{ème} siècle), les magasins généraux sur la pointe occidentale de l'île et les bateaux-lavoirs notamment.

Durant la période récente, un patrimoine plus contemporain lié à l'eau a été détruit au profit de grandes opérations de logements ou d'équipements, par exemple :

- La minoterie (Les Moulins de Melun) détruite en 2005. Son emplacement est aujourd'hui occupé par des logements collectifs, opération dont le traitement bâti et architectural a pour scène le fleuve (des ouvertures tournées vers la Seine, une implantation à l'aplomb des berges...).



Minoterie détruite en 2005
Source : inventaire.iledefrance.fr



Logements créés en lieu et place de la minoterie

- Les silos de la Coopérative agricole de la Brie (utilisés pour le chargement des péniches) détruits en 1998. A leur emplacement a été édifiée en 2002-2004 la médiathèque.



Silos détruits en 1998
Source : inventaire.iledefrance.fr



Médiathèque créée en 2002

Malgré d'importantes opérations de démolition/reconstruction, certains ouvrages existent encore et rappellent le lien de la ville avec l'eau (ponts, puits, moulins, etc.) :



Le pont Maréchal de Lattre de Tassigny traversant un bras de la Seine



Ancienne manufacture de toiles peintes en bordure de l'Almont, rue des fabriques



Ancien moulin (de Poignet), rue des trois moulins

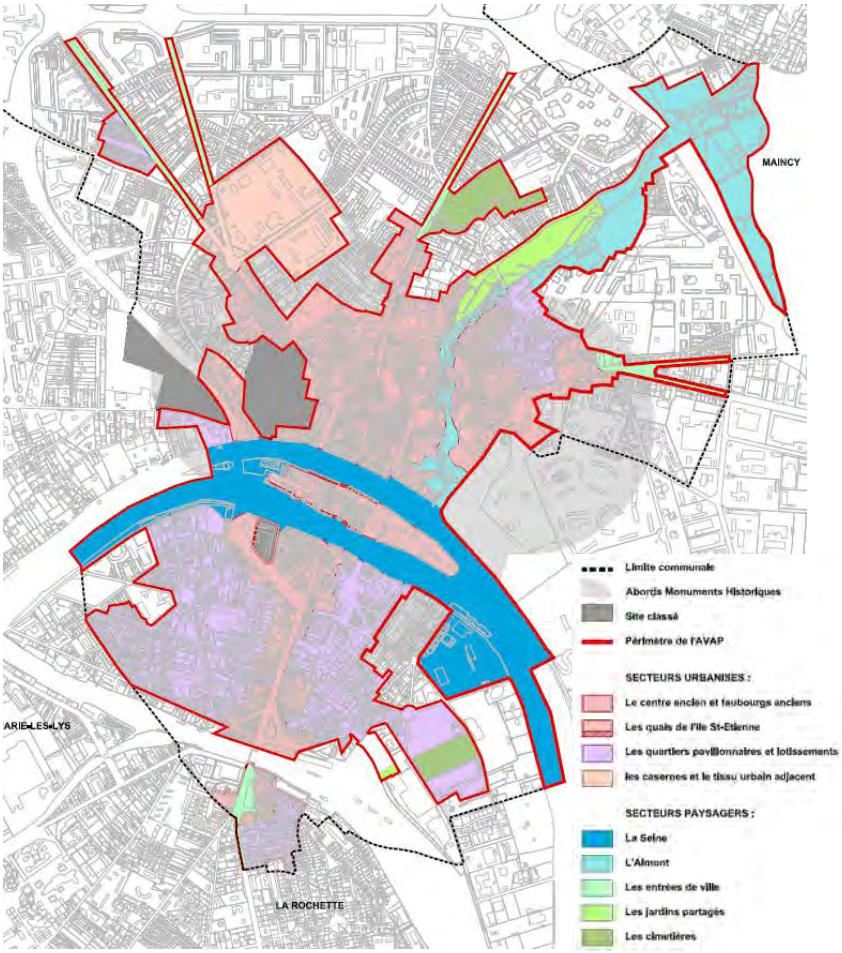
Propriétés souvent privées, ces témoins d'un passé intimement liés à l'eau sont aujourd'hui méconnus, pourtant composants de l'identité de la ville, au même titre que le patrimoine protégé par différents dispositifs de sauvegarde et de mise en valeur :

- La ville possède **deux Monuments Historiques classés** : l'église Notre-Dame et l'église Saint-Aspais.

- **Sept inscriptions à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques** existent : la tour de l'ancienne église Saint-Barthélemy, la Préfecture (ancienne abbaye Saint-Père) (façades, arcades et toitures des bâtiments entourant le cloître), le Vicomté (deux fenêtres du XV^{ème} siècle), les façades sur les rues au Lin et du Presbytère (5, rue au Lin), la façade sur cour (15, rue du Presbytère), les vestiges de l'ancien Prieuré Saint-Sauveur et les façades et toitures du château ainsi que le parc à Vaux-le-Pénil (appartenant à la Ville de Melun).

- Melun possède **un Secteur Patrimonial Remarquable (SPR)** (ancienne ZPPAUP qualifiée en AVAP pour être refondue en 2016 en SPR), couvrant 75% de la superficie de la Ville.

- **Un périmètre de protection des vestiges archéologiques** imposant un seuil de fouilles obligatoires à 5000 m² (en deça des 10 000 m² imposés par ailleurs dans le département).



Périmètre du SPR



L'église Notre-Dame, île Saint-Etienne, Monument Historique Classé



L'amphithéâtre de la Courtille, rue du Franc Mûrier, inclus dans le SPR



L'hôtel de la Vicomté, quai de la Courtille, inscrit

1.2.2 ...peu mis en valeur

L'ensemble des dispositifs de protection n'ont pas permis, à ce jour, de rendre visibles et accessibles ces grands édifices ou ensembles bâtis patrimoniaux. Pour la plupart, l'histoire, voire la fréquentation, de ces lieux restent confidentielles et réservées à une minorité de Melunais ancrée familiallement de longue date sur le territoire. Plusieurs raisons expliquent ce constat, à savoir :

- Des usages encore non définis. Pour illustration, la partie arrière du Prieuré Saint-Sauveur et l'ancienne école normale d'instituteurs sont actuellement inoccupés. Le travail de réhabilitation à travers le nouvel usage, l'occupation donnée peuvent concourrir à sa reconnaissance publique. En effet, une destination culturelle ou sportive est souvent plus propice à l'attractivité d'un site. Ouverts au public ou disposant d'abords immédiats aménagés/lisibles par toutes et tous, l'intérêt général, l'histoire d'un lieu est préservé là où le changement en opérations de logements privatives participent à faire oublier du grand public une partie du passé (c'est ce qui résulte de la réhabilitation du Couvents des Recollets).



Le prieuré Saint-Sauveur



L'ancienne école normale des instituteurs



Le couvent des Récollets en cours de changement de destination (logements)

- Des traitements et des usages des abords peu qualitatifs.
Certains édifices se trouvent en bordure de grands axes de circulation dédiés quasi-exclusivement à la voiture, ou encore aux devants de voies de transits importantes où les points d'arrêt sont difficiles. C'est le cas de l'église Notre-Dame le long de la RD415A, du Prieuré Saint-Sauveur et de la Banque de France le long de la RD415, du collège Jacques Amyot le long de la rue du Général de Gaulle et du bâtiment accueillant la Chambre des Métiers et de l'Artisanat le long de la RD606 par exemple.



Le collège Jacques Amyot le long de la rue du Général de Gaulle

D'autres génèrent des fronts bâtis créant de véritables places publiques aux abords d'espaces publics neutralisés au profit du stationnement. C'est le cas de l'arrière du Prieuré Saint-Sauveur et des bâtiments de l'ancienne Poste.



L'ancienne Poste, place Praslin

- L'absence de continuités sensibles, de continuum. En effet, le traitement des espaces publics (voies et places), que ce soit des sols, du mobilier urbain ou de la végétalisation, ne permet pas de ressentir l'arrivée sur un site et de lier les édifices entre eux. Les sites, pourtant proches, semblent déconnectés les uns des autres et s'effacent du paysage urbain.

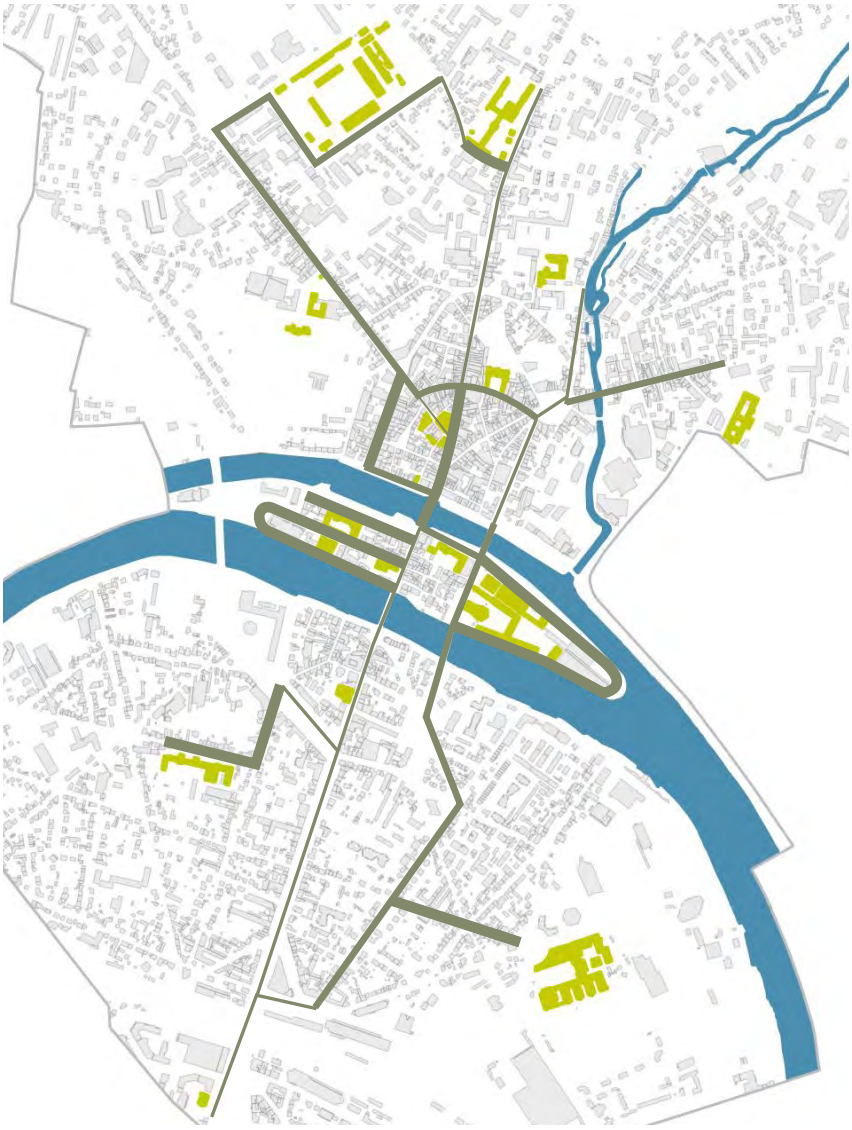


L'église Notre-Dame le long de la RD415A

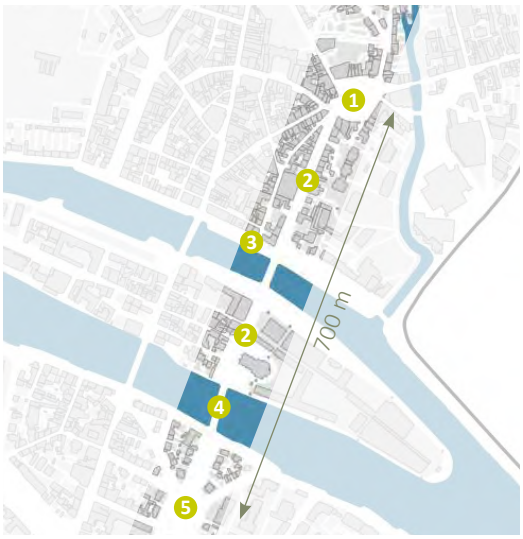
- La lecture des ouvrages de franchissement non comme des ouvrages qui servent le regard, la perspective, des vues à valoriser, sont vécus comme des obstacles, des écrans (ponts, berges...sans avancées, sans ponton ou point haut aménagé pour avancer vers la Seine).

Cette absence de continuum, générant une perception cloisonnée des espaces entre eux, est accentuée par l'absence de continuités pour les mobilités douces. L'omniprésence de la voiture depuis les années 70 explique la multiplication d'aménagements servant son trafic (stationnements, rond-point, pénétrante, signalétiques, feux...) à la défaveur des usages piétons et cycles. Ces aménagements concourent à la création d'une ambiance minérale, routière aux abords d'édifices patrimoniaux pourtant remarquables. Récemment, le traitement par des revêtements perméables des pourtours de le l'île Saint-Etienne, l'aménagement de pistes cyclables sur le Pont de Lattre de Tassigny et la piétonnisation de la place Saint Jean sont venus sécuriser les pratiques de mobilités douces.

- Secteur « apaisé » en raison d'un trafic routier limité voire inexistant et la présence d'éléments naturels (eau, arbres...)
- Secteur « interface » où se côtoient les différents types de déplacement dans un environnement bâti qualitatif (architecture, formes urbaines)
- Secteur « routier » où la voiture capte toutes les attentions (champ visuel, nuisances sonores...)



Approche sensible des parcours entre les édifices remarquables de la ville



Cinq candélabres différents sont comptés sur l'axe Place Saint-Jean/Place Chapu

A cet effet, le choix des revêtements de sol et le mobilier urbain (candélabres, bancs, poubelles...) sont des leviers stratégiques créant des continuités naturelles de parcours.

ZOOM SUR...

Dans le cadre du **programme Action Coeur de Ville** lancé en 2018 à Melun, plusieurs objectifs sont poursuivis dont celui de mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine. Trois grandes actions vont y concourir :

- La requalification des voies du Four, de Notre-Dame, du Franc Mûrier et d'Abélard de l'île Saint-Etienne,
- La requalification et la piétonnisation accentuée dans la continuité de la rue Jacques Amyot, rue René Pouteau,
- La revalorisation de la place Saint-Jean et son aménagement qualitatif finalisant la requalification entreprise il y a quelques années afin d'y accueillir de nouveaux usages publics.

Synthèse

ATOUTS

> L'existence d'un patrimoine historique riche et divers (bâtiments, villas, édifices et portions de façades), marqueurs de l'histoire religieuse, économique, historique et administrative de Melun.

> Des édifices patrimoniaux proches les uns des autres et concentrés dans le centre historique.

> Un patrimoine protégé par des dispositifs de sauvegarde et de mise en valeur.

> L'existence de secteurs « apaisés » en plein centre historique permettant la découverte du patrimoine.

FAIBLESSES

> La forte présence de la voiture aux abords des édifices patrimoniaux.

> Un manque de visibilité du patrimoine bâti.

> Un SPR qui véhicule une image négative de contrainte au détriment de sa volonté de protéger un patrimoine riche peu mis en avant.

> Des édifices peu connectés les uns aux autres en matière de mobilité douce mais aussi d'ambiance.

> Une disparition progressive du patrimoine lié à l'eau (via les opérations de démolition/ reconstruction qui ne prennent pas en compte leur rôle de passeur de mémoire).

> Une perception cloisonnée des espaces.

LES ENJEUX

> La préservation et la mise en valeur du patrimoine historique.

> La réhabilitation du patrimoine bâti et/ou le réemploi de matériaux, de conceptions architecturales comme vecteurs de mémoire.

> La diversification des formes bâties et le choix des matériaux comme les procédés constructifs (BDF, UFS, Biodivercity...).

> L'enrichissement et la valorisation du tissu urbain au travers du patrimoine moderne et des évolutions contemporaines architecturales.

> L'ouverture à la fréquentation, la diversité des usages, l'animation des abords et des édifices patrimoniaux.

> La qualité du traitement des abords des édifices remarquables.

> La création d'un continuum entre les édifices patrimoniaux.

> La cohérence et la mise en place d'une signalétique, d'outils de partage de la connaissance intergénérationnels, inclusifs sur les parcours apaisés.

> L'amélioration des déplacements doux entre les sites patrimoniaux à l'échelle de la Ville et vers l'extérieur.



1.3 Une ville historiquement tournée vers le fleuve

1.3.1 Un réseau viaire qui mène à la Seine

Organisé en «étoile» autour des franchissements de la Seine, le réseau viaire de la ville de Melun est particulièrement bien maillé. Artères des faubourgs, ce sont les liaisons principales qui sont à l'origine de cette organisation ; elles permettent de faire le lien entre les grandes infrastructures routières et les liaisons locales.



L'organisation du réseau viaire à l'échelle de la ville

[1] Les liaisons supra-communales permettent d'assurer les liaisons à fort trafic entre les agglomérations importantes, vers le réseau autoroutier et de proposer des itinéraires de contournement de la ville.

[2] Les liaisons principales représentent des itinéraires routiers secondaires permettant de densifier le réseau des liaisons supra-communales.

[3] Les liaisons locales assurent les liens entre les différents quartiers de Melun.



La RD 606, liaison supra-communale

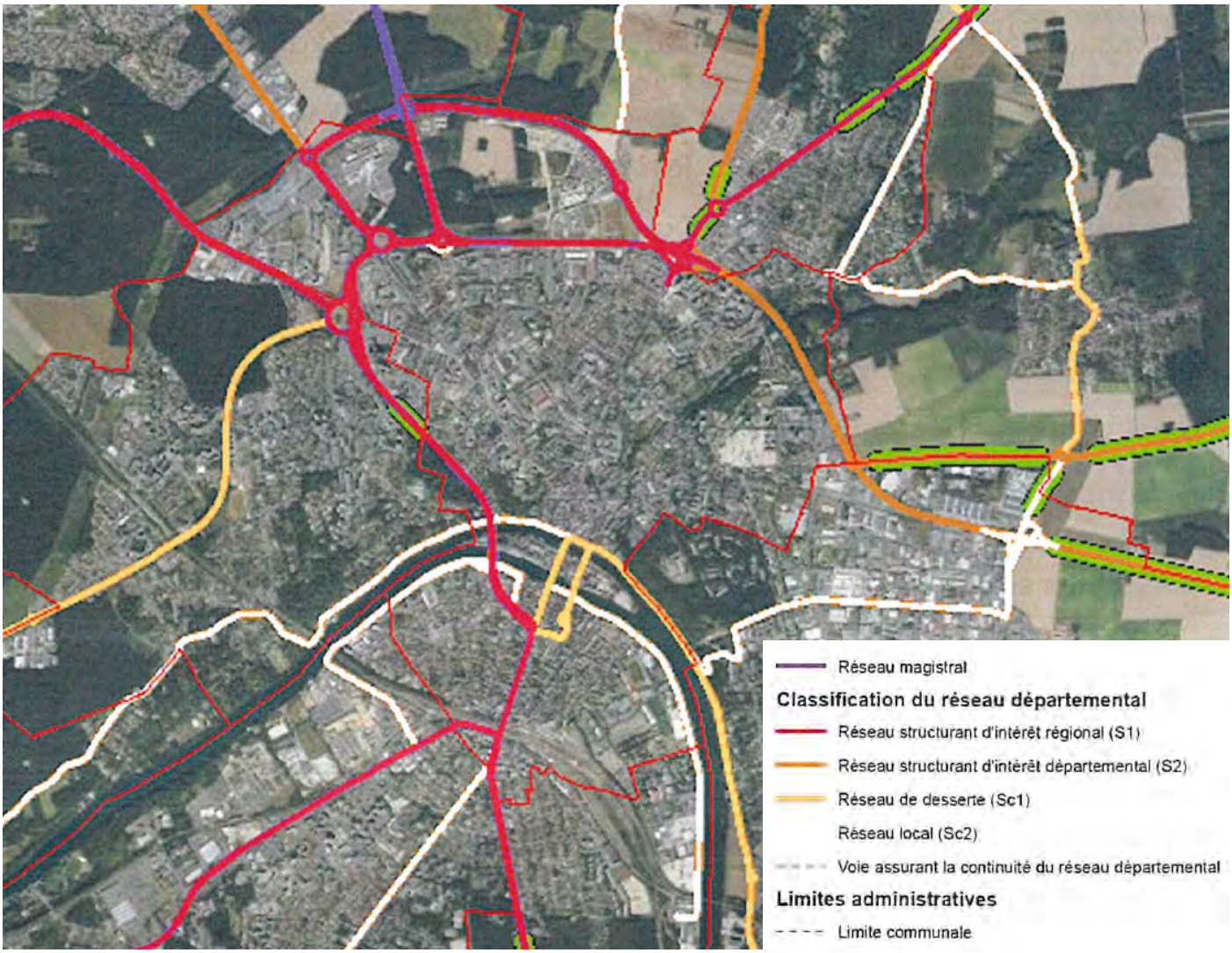


La route de Nangis, liaison principale



La rue Dajot, liaison locale

Les liaisons supra-communales et certaines liaisons principales sont identifiées au réseau routier départemental.



Carte de classification du réseau routier départemental, Source : Département Seine-et-Marne

Si le réseau viaire est organisé autour de la Seine et que le relief y mène, la visibilité de cette dernière depuis les axes de circulation est quasi-nulle. Le réseau routier moderne n'a pas envisagé d'ouvertures pour voir et se rendre sur les berges du fleuve ; seules quelques ouvertures historiques subsistent. La Seine est uniquement visible à l'échelle du regard du piéton et rarement de façon à permettre sa contemplation depuis les quatre ponts permettant de la franchir (pont Jeanne d'Arc, pont Maréchal Leclerc, pont Notre-Dame et le pont Maréchal de Lattre de Tassigny), depuis les quais (sur la rive droite- Quais Pasteur / Alsace-Lorraine / Maréchal Foch - sur la rive gauche - Quais Maréchal Joffre) ou depuis des accès historiques « cachés ».

Quelques rues rappellent néanmoins la présence de l'eau dans la ville par leurs noms : la rue de l'écluse, la rue de la Seine, la rue des mariniers et la rue du port.



Passage vers la Seine depuis le parc de la collégiale Notre-Dame



Passage vers la Seine depuis la Rue Saint-Sauveur



Vue sur la Seine depuis le pont Maréchal de Lattre de Tassigny

1.3.2 Un tissu ancien dense et homogène

Le centre historique de Melun s'est développé au sein d'une enceinte fortifiée (sur l'île Saint-Etienne et sur la rive droite) formant un tissu dense et homogène.



TISSU ANCIEN

Le centre ancien est le tissu le plus dense que l'on peut retrouver à l'échelle de Melun. Les constructions sont implantées à l'alignement et sur les deux limites séparatives (mitoyenneté). Ce tissu se distingue également par la hauteur des constructions, allant jusqu'à R+3+c. En raison du front bâti, du traitement des voies et de l'absence de clôtures végétales, l'ambiance y est minérale.



CHIFFRES CLÉS

Densité brute : 150-250 logements à l'hectare
Superficie moyenne des parcelles : 110 m²
Emprise au sol : 85%
Couvert végétal : 5%

Caractéristiques urbaines, centre historique

Cette forme urbaine rythme le centre-ville historique. En effet, le réseau viaire est très maillé, plus ou moins lâche, plus ou moins déformé, engendrant des îlots fermés, de tailles et de formes variées. Les gabarits de voies très différents participent également au rythme de l'entité urbaine, à la diversité des ambiances et à la multiplication des usages.



Rue Jacques Amyot, piétonne



Structure du réseau viaire dans le centre ancien de Melun

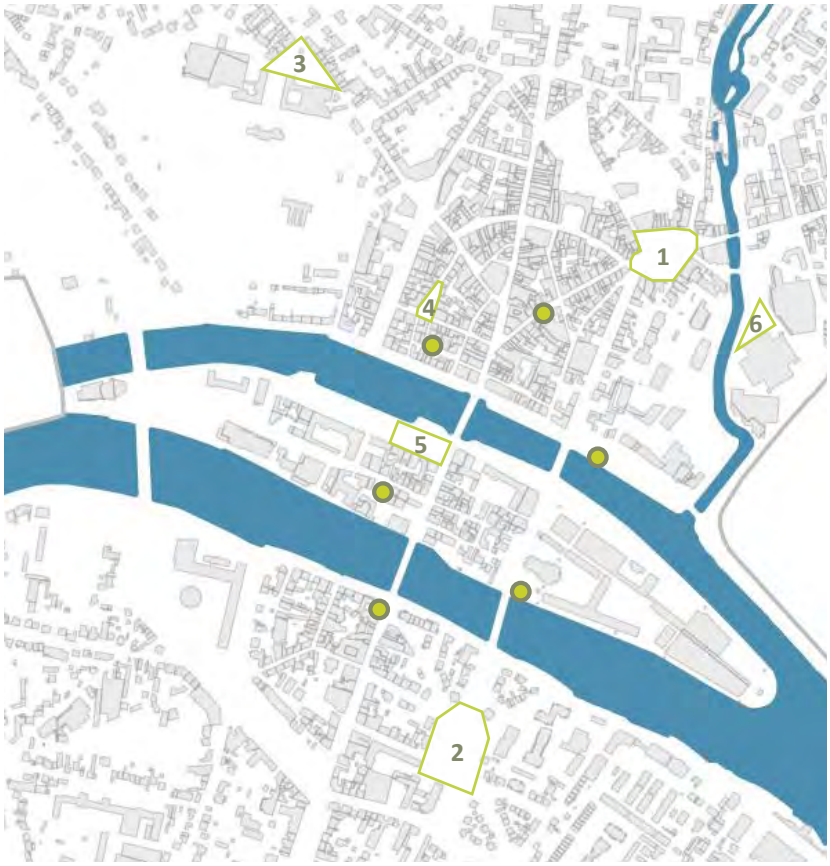
La trame parcellaire varie en formes et en dimensions dans le centre-ville, participant ainsi au rythme de l'espace bâti.

Ces formes urbaines rappelle Melun à la Seine avec des axes de circulation aboutissant sur les quais Pasteur et Alsace Lorraine. Cependant, ces quais dédiés à la voiture constituent aujourd'hui une frontière entre l'espace habité du centre-ville et le fleuve. Le même constat est fait sur la rive gauche (Quai Hippolyte Rossignol).



Structure parcellaire dans le centre ancien de Melun

Par ailleurs, le parcours dans le tissu ancien (sur les deux rives et sur l'île Saint-Etienne) est ponctué de places, éléments clés du paysage urbain et du fonctionnement de la ville. En effet, les places constituent à la fois des lieux où se déroulent les pratiques collectives et quotidiennes des habitants et des photographies de l'histoire du territoire pour les visiteurs.



Principales places du centre ancien et placettes

A Melun, à l'exception de celle de la Préfecture, les autres places ne sont pas associées à des bâtiments publics d'envergure. Leur traitement est très hétérogène :

1. La place Saint-Jean. Elle est cadrée par le bâti et est marquée par un traitement minéral. La piétonnisation d'une partie de la place et l'organisation d'événements festifs ou de moments relais d'informations au public (campagne de prévention, don du sang...) permettent son appropriation par les habitants. La fontaine, située en son centre, rappelle le lien de la ville à l'eau. Cependant, la voiture, omniprésente sur l'autre partie, efface certaines possibilités d'usage du fait des nuisances générées (sonores, qualité de l'air...) et créé une rupture entre les différents lieux d'intérêt; l'Office du Tourisme et l'Espace Saint-Jean apparaissent déconnectés de la place.



Place Saint-Jean

2. La place Chapu. Elle s'insère dans un tissu pavillonnaire et constitue aujourd'hui un rond-point. Si en son centre verdoyant, quelques bancs ont été installés, son usage reste aujourd'hui réservé à la circulation des voitures (2 voies en sens unique se transformant en 3 voies en rejoignant le pont Notre-Dame). Des liens directs avec la Seine existent: l'avenue Eugène Godin et la rue Augereau permettent de rejoindre facilement le quai Maréchal Joffre et les rares maisons de villégiature datant de la seconde moitié du XIV^{ème} siècle bordent la place.

3. La place de la Préfecture. Seule place associée à un édifice remarquable et à l'artiste Paul Cézanne (qui y a habité), un traitement végétal spécifique aux lignes géométriques alternant parterres et bosquets lui a été apporté. La présence de la voiture est limitée : une seule voie de circulation borde l'arrête nord de la place, piétonne sur le reste de sa surface.



Place Jacques Amyot

4. La place Jacques Amyot. Cadrée par le bâti et bénéficiant d'un traitement végétal arboré, cette place concoure pleinement à la qualité du cadre de vie dans le centre-ville. Son traitement et les commerces présents invitent le promeneur à s'y arrêter.



Place Praslin

5. La place Praslin. La place Praslin s'insère entre un grand axe de circulation et un vaste espace de stationnement. Son réaménagement récent n'a pas permis de mettre en scène la Seine qui la borde ; un écran végétal ferme les perspectives vers celle-ci. Seul un accès étroit offre une vue vers le fleuve.

6. L'esplanade du marché Gaillardon. La place du marché Gaillardon est directement liée à l'Almont par un espace vert sur sa limite Nord. La place offre du stationnement à l'exception des jours de marché où elle revêt alors un rôle central pour la ville. Son traitement végétal arboré permet d'adoucir la limite entre espace bâti et la vallée de l'Almont.



Place du marché Gaillardon

Les placettes. Le centre ancien est également caractérisé par plusieurs placettes. Pourtant centrales et pouvant permettre de renforcer les ambiances intimistes du centre ancien, leur traitement peu qualitatif leur offre plutôt un statut d'espaces résiduels.



L'étirement en « doigts de gant », carte de l'Etat-Major

Les liaisons principales menant à la Seine ont également été le support du développement de l'urbanisation et de l'étirement du noyau historique de la ville sur les deux rives. Ces secteurs (faubourgs) convergent vers le centre-ville et concentrent les flux, expliquant un dimensionnement des voies important (avec une largeur atteignant souvent les 10 mètres).



PREMIÈRES EXTENSIONS URBAINES

Les premières extensions urbaines du centre historique sont caractérisées par des constructions implantées à l'alignement de la voie ou en léger retrait et sur au moins une des limites séparatives (souvent sur les 2). Les parcelles sont étroites et en lanière. Les constructions sont généralement de type R+1+c, cependant, des bâtiments de type R+2+c et des petites maisons à lucarne ponctuent les alignements par leurs hauteurs différentes. En raison des fronts bâtis créés par l'alignement, les ambiances sont plutôt minérales.



CHIFFRES CLÉS

Densité brute : 20-30 logements à l'hectare
Superficie moyenne des parcelles : 500 m²
Emprise au sol : 25%
Couvert végétal : 20%

Cette urbanisation linéaire le long des voies a permis le développement de jardins et de cours au sein des cœurs d'îlots mais ces derniers ne sont pas perceptibles depuis l'espace public. S'ils offrent un cadre de vie verdoyant aux habitants du quartier (jardins privatifs arborés), ils constituent également un potentiel pour la densification du tissu. Le devenir de ces cœurs d'îlot devra donc est au cœur des réflexions dans le cadre du PLU. Le maillage du tissu d'espaces verts privés assurant les fonctions d'Îlot de fraicheur, de continuité à la biodiversité et un réservoir paysager en pas japonais constitue un véritable potentiel d'amélioration du cadre de vie.

L'exemple ci-dessous (îlot entre l'avenue de Meaux et la rue des trois moulins) illustre le phénomène ; des opérations de logements collectifs sont venues s'implanter « au coup par coup » au cœur de l'îlot réduisant les espaces verts. Le tissu dans le diffus souffre d'une tendance à la minéralisation des espaces également en limite de voies publiques en plus de la raréfaction des îlots paysagers au sein des fonciers privés.



L'îlot Avenue de Meaux/Rue des 3 moulins en 1987



L'îlot Avenue de Meaux/Rue des 3 moulins en 2021

Des constructions anciennes implantées en front de rue sont détruites au profit de la création d'accès.

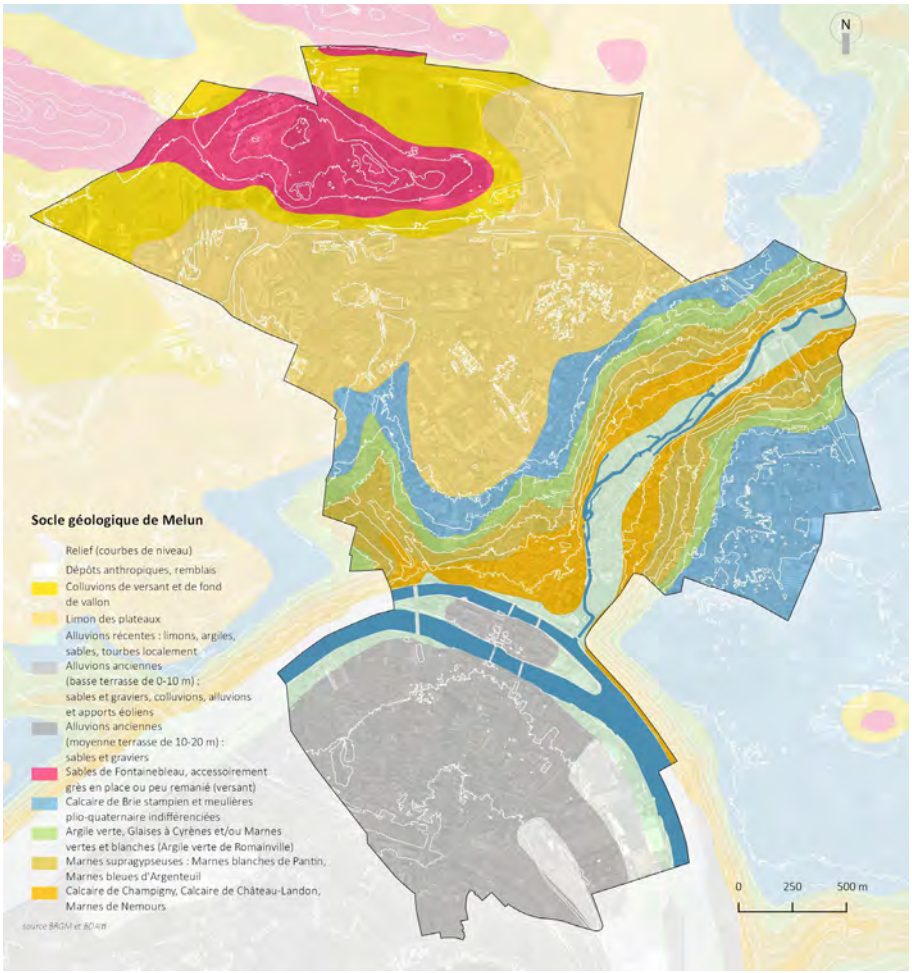




Ouvertures créées depuis l'avenue de Meaux pour accéder au cœur d'îlot

1.3.3 Une architecture issue du socle naturel

Au-delà des implantations, quelques édifices, au travers de leur architecture, témoignent également de la présence de la Seine sur le territoire et des pratiques associées au fleuve. En effet, même si les bords de Seine sont globalement restés à l'écart de la villégiature à Melun (contrairement à d'autres villes), quelques maisons de ce genre architectural existent dans le centre ancien.



Socle géologique de Melun, Source des données : BRGM



L'architecture de la villégiature, Maison à décor néo-normand, rue Fontaine-la-Reine

Cette architecture comme de nombreuses autres dans le centre historique est liée au socle géologique: le calcaire très présent sur les coteaux de la Seine, le bois de la forêt de Bière, la chaux et le plâtre fabriqué sur place, etc. Melun s'inscrit dans la région de la Brie melunaise caractérisant une partie du territoire. En effet, Melun est divisé en deux grandes régions naturelles séparées par la Seine: le nord qui appartient à la Brie française et le sud région des sables de Fontainebleau.

Les façades retrouvées dans le centre ancien témoignent de l'usage des matériaux locaux :

- Quelques édifices à pans de bois subsistent dans le centre ancien. Cette architecture peut être très ancienne, vestige de l'époque médiévale, ou plus récente car son emploi perdure jusqu'au XIX^{ème} siècle.

- Jusqu'au milieu du XIX^{ème} siècle, les moellons calcaires enduits étaient largement utilisés avec des chaînages en grès pour le gros œuvre et la tuile plate pour la couverture. Le grès présente une grande résistance, tant aux agressions et altérations chimiques qu'à la compression et à la traction, mais c'est aussi une pierre difficile à extraire et à travailler. Aussi, son emploi est limité aux parties les plus exposées.

- Une grande partie des façades de Melun est traitée en enduit constitué de plâtre, de sable et de chaux. Selon l'époque et le style de la construction, un décor (encadrement de baie, bandeaux d'étage, pilastres...) également réalisé à l'enduit vient animer les façades.

- La pierre de taille est peu retrouvée à Melun ; son coût important limitait son emploi aux édifices de prestige.

- La brique employée avant le XIX^{ème} siècle est surtout employée en mur pignon, pour la réalisation des souches de cheminée, voire dans la réalisation de chaînage.

Source : Melun, une île, une ville,Cahiers du Patrimoine et SPR



Édifice à pans de bois, rue au Lin



Le Prieuré Saint-Sauveur bâti en pierre calcaire et en grès, couverture en tuiles plates



L'hôtel de ville, utilisation de la pierre de taille

Cette architecture issue du socle naturel est parfois peu mise en valeur et tend à être délaissée, voire niée, au profit de matériaux et de techniques de construction/rénovation moins onéreux :

> Certaines rénovations ont provoqué des altérations, exemples :



Mise à nu de la maçonnerie



Substitution de l'enduit traditionnel à base de plâtre et de chaux par un enduit ciment



Mise en peinture de la pierre



Reprise des jounts au ciment

Source : SPR

Le SPR et un cahier de recommandations architecturales réalisés par les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne encadrent ces rénovations.

> Certaines opérations ont recours à des imitations de matériaux anciens et à des techniques de fabrication «pastiches». Ces procédés, moins onéreux, appauvrissent les façades : les éléments et les décors qui permettent l'animation des façades disparaissent.

> Certaines façades sont en mauvais état.



Façade dégradée à l'angle de la rue Saint-Liesne et la rue Bontemps



Façade dégradée rue du château, île Saint-Etienne

ZOOM SUR...

Afin d'inciter à leur ravalement, la Ville de Melun a mis en place une **aide financière** depuis novembre 2020. Un inventaire des façades d'immeubles dégradées a été réalisé : 53 façades ont été identifiées. En octobre 2021, 6 projets ont été acceptés par la ville. D'autres demandes sont en cours de finalisation (une vingtaine de contacts). A titre informatif, les plafonds sont les suivants : pour un nettoyage, 15% avec un plafond de 2500 €, pour un revêtement simple, 30% avec un plafond de 3500 €, pour un revêtement avec enduit, 50% avec un plafond de 5000 €.

Si le socle géologique est visible sur les façades, il l'est également dans l'étude des risques. En effet, il génère un aléa retrait-gonflement des argiles, fort sur une bonne partie du centre-ville, autour de l'Almont et entre la RD606 et la rue Saint-Barthélémy. Cet aléa est lié à des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisant des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) pouvant avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles. Sa prise en compte pour les constructions neuves permet de maîtriser le risque et plusieurs recommandations ont été rédigées par le BRGM, parmi elles :

- Créer des fondations suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration,
- Renforcer les murs de l'habitation par des chaînages internes pour résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux,
- Éloigner les sources d'humidité : mettre à distance l'habitation d'éléments tels que les arbres, les drains et autres matériels de pompage.



Carte d'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles, Source : georisques.gouv.fr, données disponibles au 1er janvier 2024

Concernant le risque Mouvement de terrain, 4 cavités souterraines sont également recensées sur le territoire de Melun :

- IDFAA0050402- Caves rue Jacques Amyot
- IDFAA0050403- Cave, 3, place Praslin
- IDFAA0050404- Cave, 18, place Saint-Jean
- IDFAA0050405- Cave, rue Jacques Amyot et rue Vaugrain



Localisation des cavités souterraines à Melun, Source : georisques.gouv.fr

La présence d'une cavité engendre la modification de l'équilibre des éléments dans le sol. Pour tous les types de cavités, des dégradations sont à prévoir du fait que les caractéristiques mécaniques du matériau encaissant diminuent progressivement.

Les cavités souterraines et les désordres qu'elles sont susceptibles d'entraîner constituent un risque majeur pour les aménagements et parfois pour la vie humaine.

Synthèse

ATOUTS

> Un réseau viaire tourné vers le centre historique et la Seine.

> Un patrimoine bâti ancien en centre-ville et dans les faubourgs qualitatif.

> Des formes urbaines et architecturales anciennes qui participent à la qualité du paysage urbain et à la diversité des usages.

> L'existence de nombreuses places et placettes publiques, lieux d'échanges et de convivialité.

> Des mesures et dispositifs qui favorisent les opérations de densification dans le tissus déjà construit.

FAIBLESSES

> Un développement urbain contemporain le long des axes favorables aux trafics motorisés rompant le lien historique entre le centre ville et la Seine.

> Des formes urbaines et architecturales anciennes qui peinent à transmettre le passé historique (devoir de mémoire) et à s'inscrire dans la dynamique de reconquête du centre ville (normes ERP, énergétique, stationnement, loyer...) en raison des coûts mais aussi des procédures complexes affectant la reprise des biens privés.

> Des cœurs d'îlots soumis à la pression foncière et immobilière.

> Un aménagement des espaces publics ne participant pas toujours à l'attractivité du centre-ville

> Des espaces publics qui forment des espaces de convivialité mais dont le traitement est qualitativement inégal.

LES ENJEUX

> La visibilité de la Seine et la reconnexion du noyau d'urbanisation historique avec elle.

> Le traitement qualitatif, cohérent et lisible des espaces publics pour créer un continuum de repères aux mobilités douces.

> La préservation des caractéristiques urbaines et architecturales existantes.

> La réhabilitation et la réutilisation des locaux dans des usages modernes du bâti ancien.

> La prise en compte des enjeux en matière d'usage et de performances énergétiques dans les opérations de réhabilitation.

> La consolidation de la qualité et des particularités des tissus d'«habitats individuels» des faubourgs Nord et Sud de Melun.

> La réhabilitation des logements pour les rendre accessibles.

> Le traitement qualitatif, cohérent et lisible des espaces publics pour créer un continuum de repères aux mobilités douces.

> La préservation des cœurs d'îlots et conserver des superficies foncières constructibles participant du bon rapport de voisinage en limitant les vues et en priorisant la participation du diffus privé aux enjeux de trame verte et brune, de biodiversité.

> L'optimisation du foncier par la mise en oeuvre d'opérations d'ensemble favorisant une stratégie de reconstruction de la Ville sur elle-même.

1.4 Un centre-ville qui connaît des mutations

1.4.1 Un parc d'habitat ancien délaissé au profit de parcours résidentiel « court »

En 2018, la Ville de Melun compte 19 450 logements, dont 88,2% de résidences principales. Ce parc est principalement tourné vers des logements de 3 pièces et moins. En effet, ceux-ci représentent sur l'ensemble du parc 65% des logements. Entre 2008 et 2018, ce parc de petits logements n'a cessé de s'accroître en nombre comme en proportion (+451 unités, +2,3 points), tandis que le parc de grands logements (4 pièces et plus) a reculé (-348 unités, -2,2 points). L'analyse des données Sitadel confirme ce constat ; sur la période 2010-2019, la taille moyenne des logements commencés est de 63 m² sur l'ensemble de la ville.

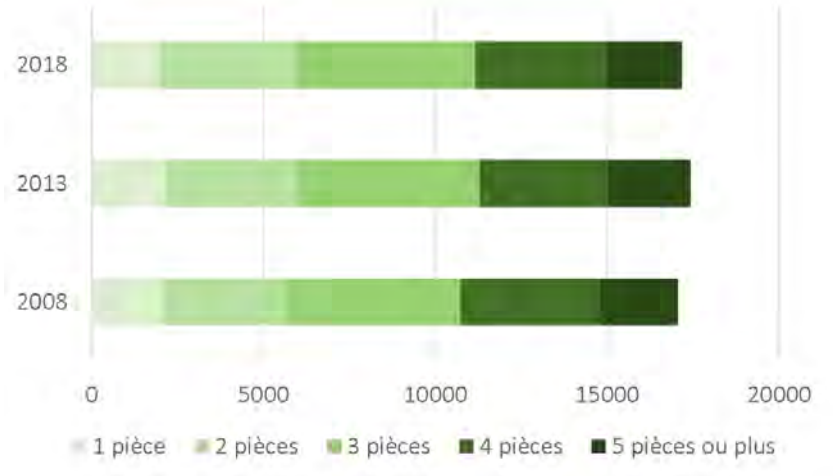
Deux grands constats sont faits par la Ville :

- Les programmes récents intègrent une trop forte proportion de T3,

- Les surfaces des T1 et T2 sont faibles en dehors des programmes de Logements Locatifs Sociaux (LLS) : les T1 couvrent des surfaces inférieures à 20 m² et les T2, inférieures à 40 m².

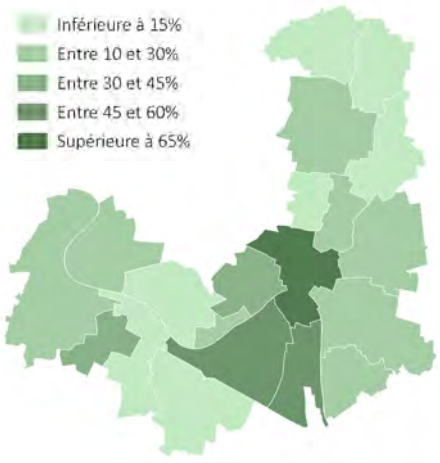


Le parc de logements selon leur taille en 2018 (en %), Source : INSEE

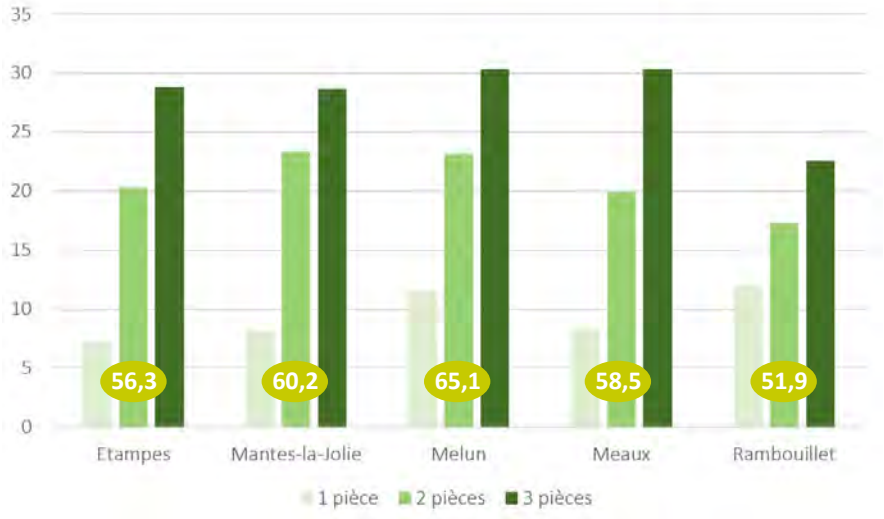


Évolution du parc de logements selon leur taille (en nombre), Source : INSEE

Les logements de 5 pièces et plus représentent seulement 13% du parc en 2018, proportion nettement inférieure à celle enregistrée à l'échelle de l'agglomération (29,4%). La part des petits logements est supérieure à celles observées dans les autres communes de l'Agglomération et dans d'autres villes. Cette situation participe à créer une distorsion des prix sur le marché locatif privé. Le montant des loyers pratiqués est supérieur au revenu moyen de la population et ne permet pas un accès facile au parc de logements pour les Melunais.



Part des 3 pièces et moins (en %) à l'échelle de la CAMVS, Source : INSEE



Analyse comparée du parc de logements selon leur taille en 2018 (en %), Source : INSEE

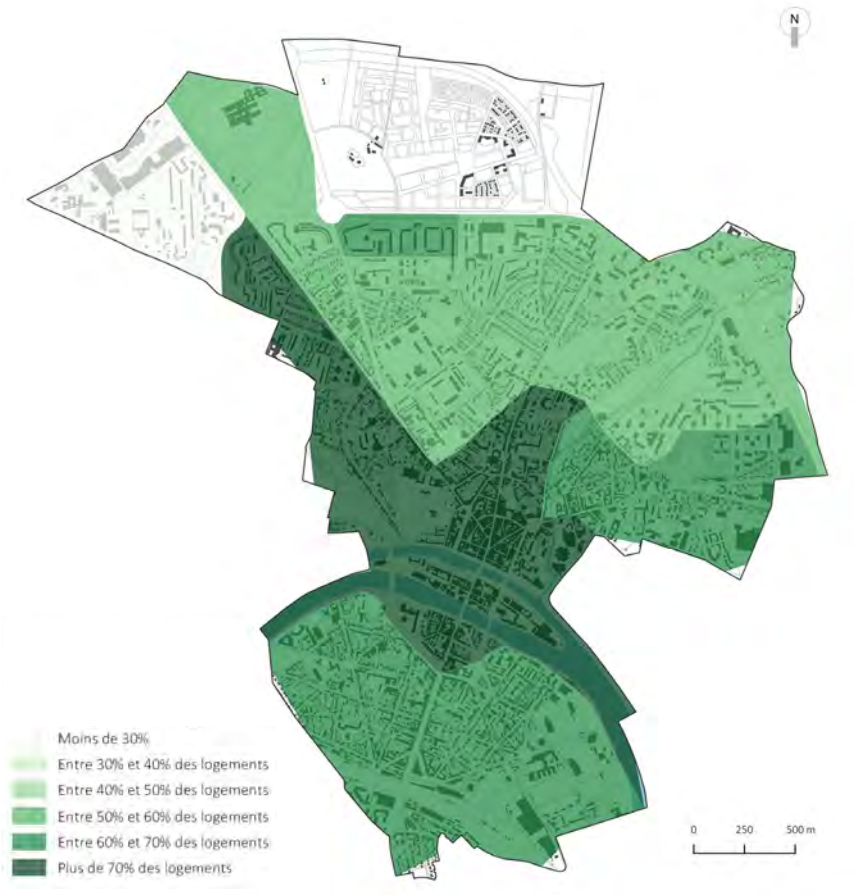
Actualisation du diagnostic

En 2020, le nombre de logement a Melun est de 20 273 (+823 logements par rapport à 2018,). La répartition du parc de logement selon leur taille en 2020 est similaire à celle de 2018.

La production de T1-T2 est à mettre en lien avec la part importante des logements collectifs dans le parc total (85,7% des logements sont des appartements). L'existence d'un parc d'habitat spécifique destiné aux étudiants (exemple: la résidence étudiante Pierre Abelard, résidence Bontemps), aux séniors (exemple : la résidence Services Seniors Domitys) et les logements issus des lois de défiscalisation (loi Malraux, loi Pinel/Duflot, etc.) renforcent l'attrait des petites surfaces.

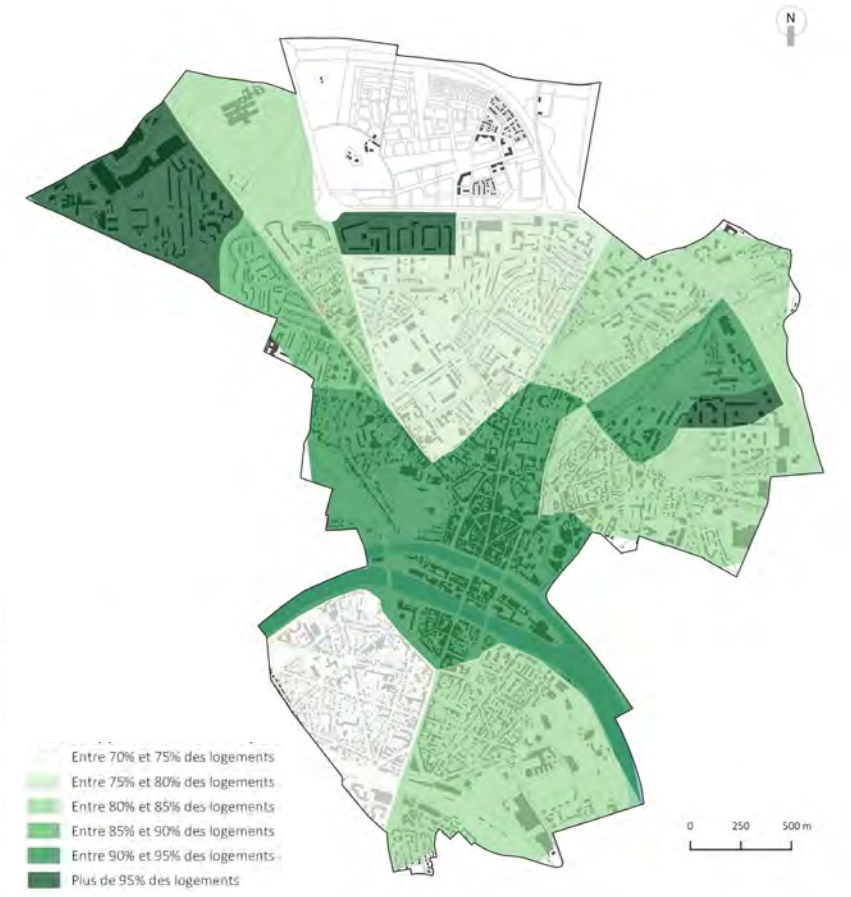


Résidence Services Séniors Domitys, rue du Capitaine Bastien



Proportion des logements composés de moins de 3 pièces en 2018, Source : IRIS

Comme le montre la carte ci-contre, c'est dans le centre-ville historique que la plus grande part de petits logements est enregistrée, constat confirmée par l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU qui montre que dans le centre-ville, un logement sur deux est un très petit logement (de type T1-T2).



Proportion d'appartements dans le parc de logements en 2018
Source : INSEE

En effet, le centre-ville abrite une forte proportion d'immeubles collectifs ; aux anciennes constructions historiques sont venus s'implanter, à partir des années 50 jusqu'à aujourd'hui, dans des espaces vacants ou qui ont muté, des immeubles aux formes plus contemporaines.



Logements collectifs, rue Carnot

Ces immeubles contemporains sont parfois déconnectés du tissu urbain historique (exemple ci-dessous) tant dans la localisation, l'implantation que dans l'architecture.







Logements collectifs, place du Port

Des hauteurs plus importantes que dans le noyau ancien ont été mises en oeuvre.



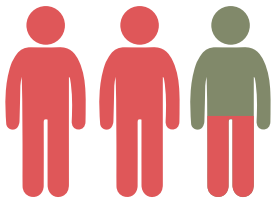




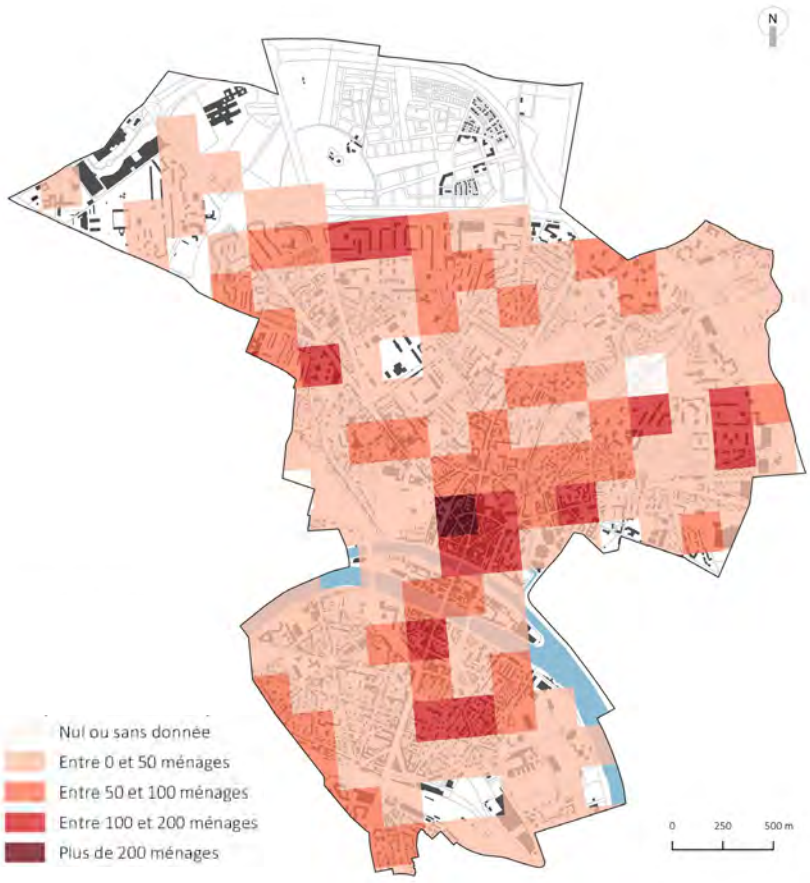
Logements collectifs, quai Maréchal Foch

L'analyse du parc de logements du centre-ville doit être associée à celle de la structure de la population, afin de mieux anticiper les phénomènes à venir en fonction de l'offre en logements développée. En corrélation avec la typologie des logements, le nombre de petits ménages dans le centre-ville est important : 51% des ménages y vivant sont des personnes vivant seules (contre 39% dans le reste de Melun). 25% des ménages seulement sont des familles contre 40% sur le reste du territoire.

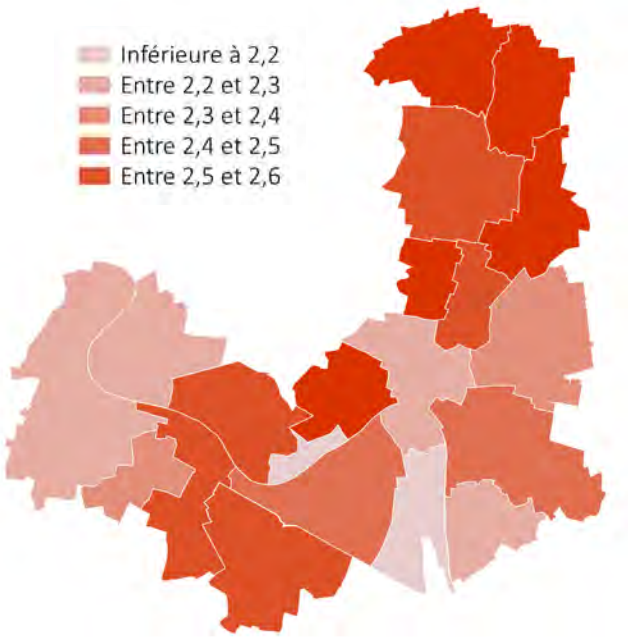
A l'échelle de la ville, en 2018, la taille moyenne des ménages atteint 2,26 personnes par foyer à Melun. Contrairement au phénomène de diminution des ménages observé à l'échelle nationale, la taille des ménages est stable depuis 1999 à Melun.



2,26 personnes par foyer



Nombre de ménages composés d'une seule personne (par carreau), Source : Filosofi



Taille des ménages en 2018, Source : INSEE

La taille des ménages à Melun est globalement inférieure à celle observée dans les autres communes de l'Agglomération.

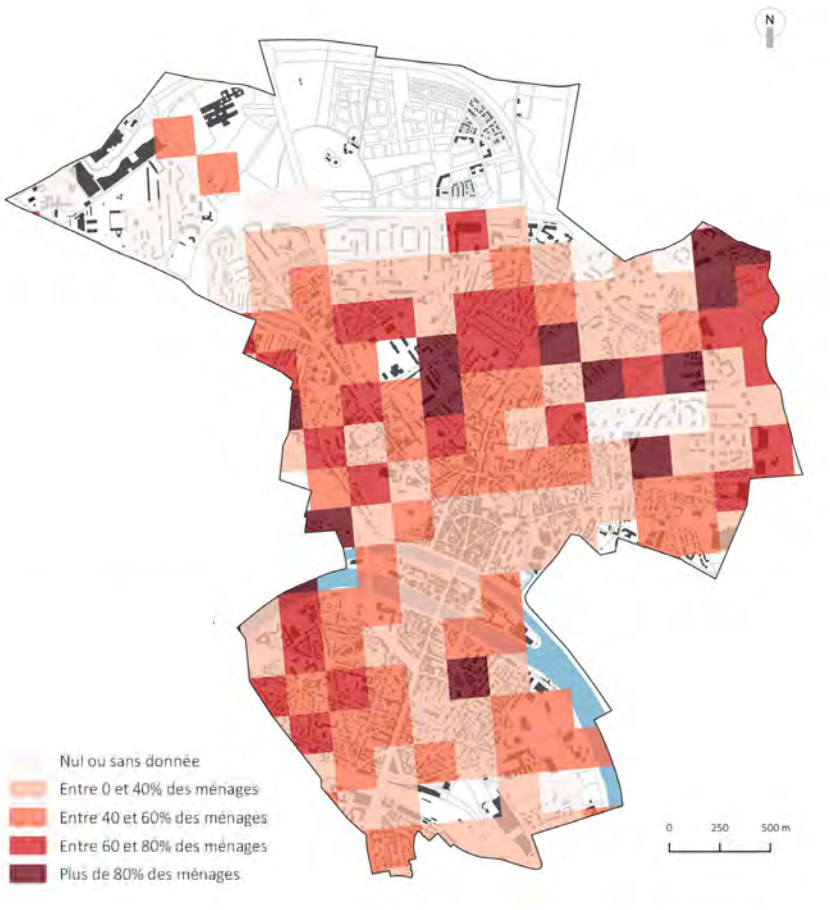
A titre de comparaison, les villes d'Étampes, de Mantes-la-Jolie et de Meaux enregistrent une taille des ménages supérieure (respectivement de 2,38, 2,53 et 2,38).

Actualisation du diagnostic

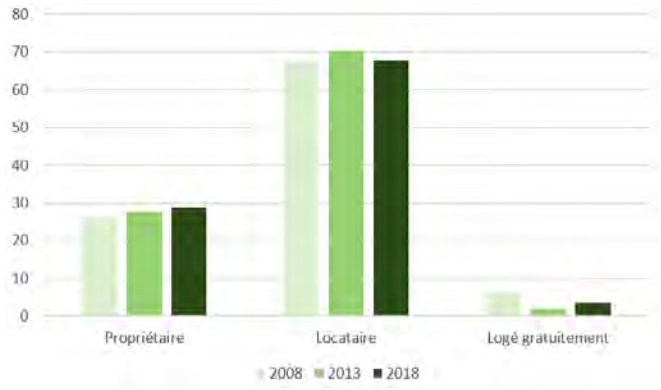
La taille des ménages reste stable à Melun, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 2,27 en 2020.

Peu diversifié en termes de taille, le parc de logements du centre-ville est également marqué par un statut d'occupation quasi-exclusivement tourné vers le locatif. Comme le montre la carte ci-contre, la part des ménages occupant les logements et étant propriétaires est plus faible que dans sa périphérie immédiate.

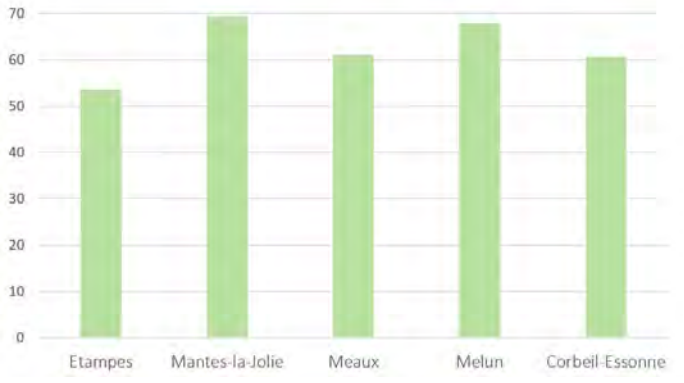
A l'échelle de la ville, ces chiffres sont plus mesurés : parmi les 17 162 résidences principales, 28,8% d'entre elles sont occupées par des propriétaires et 67,7% par des locataires. Ces chiffres restent comparables à ceux de la ville de Mantes-la-Jolie par exemple. Les villes d'Étampes, de Meaux et de Corbeil-Essonnes comptent moins de locataires en revanche.



Proportion des ménages propriétaires, Source : Filosofi



Évolution des statuts d'occupation des résidences principales entre 2008 et 2018, Source : INSEE



Part des locataires dans le parc de résidences principales (y compris ceux d'un logement HLM loué vide) en 2018 Source : INSEE

Actualisation du diagnostic

En 2020, les chiffres des statuts d'occupation des résidences principales ainsi que la part des locataires dans le parc de résidence principales sont identiques à ceux de 2018.

En 2018, 16,5% des logements datent d'avant 1945. Cette proportion varie fortement selon les quartiers (en lien avec les différentes périodes de développement qu'a connu le territoire). Ainsi, dans le noyau d'urbanisation historique en bord de Seine, ce sont plus de 40%, voire plus de 60% des logements qui datent d'avant 1945. L'ensemble du parc daté d'avant la 1ère réglementation thermique de 1974 représente entre 50 et 65% des logements.

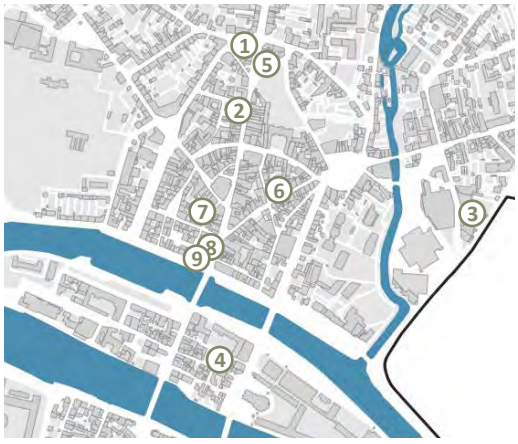


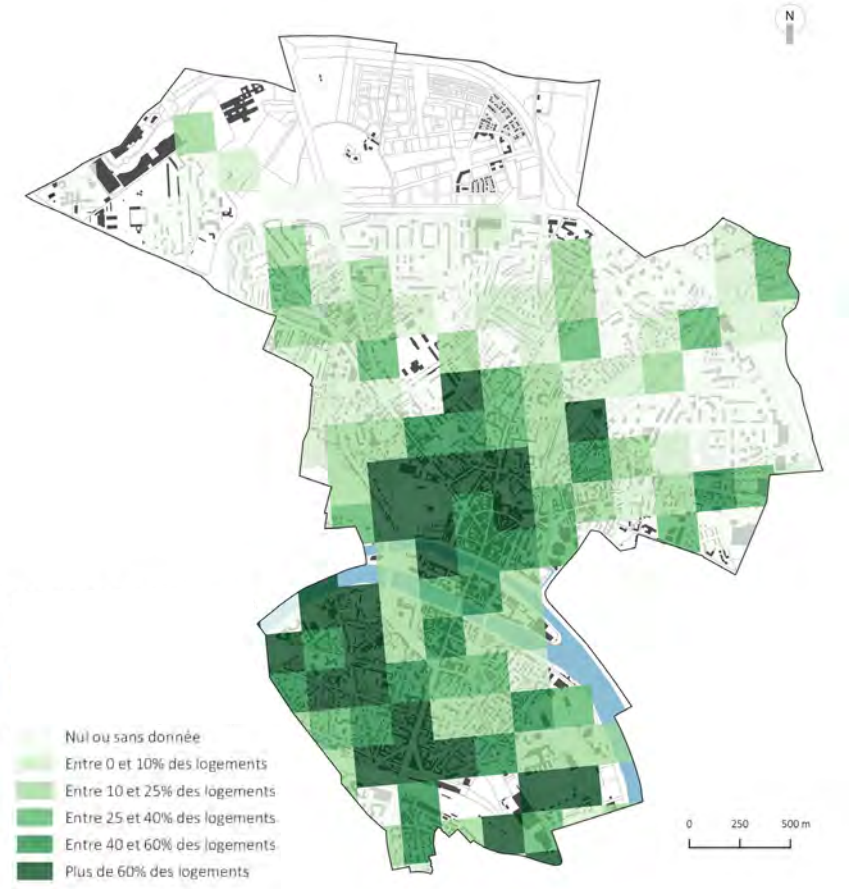
Logements construits avant 2016 par époque d'achèvement de la construction en 2018, Source : INSEE

Une partie de ce bâti ancien est aujourd'hui délaissé ; en effet, l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU sur le centre-ville de Melun identifie 41 suspicions d'insalubrité et 22 suspicions de péril en septembre 2019, dont 9 sites déjà repérés par la ville.



Immeuble rue de Gaillardon concerné par un arrêté de péril





Proportion de logements construits avant 1945 dans le parc de logements total, Source : Filosofi

Sites concernés par un arrêtés de péril
1. 31, rue Général de Gaulle
2. 17, rue Général de Gaulle
3. 15, rue Gaillardon
4. 11/12 rue du Four

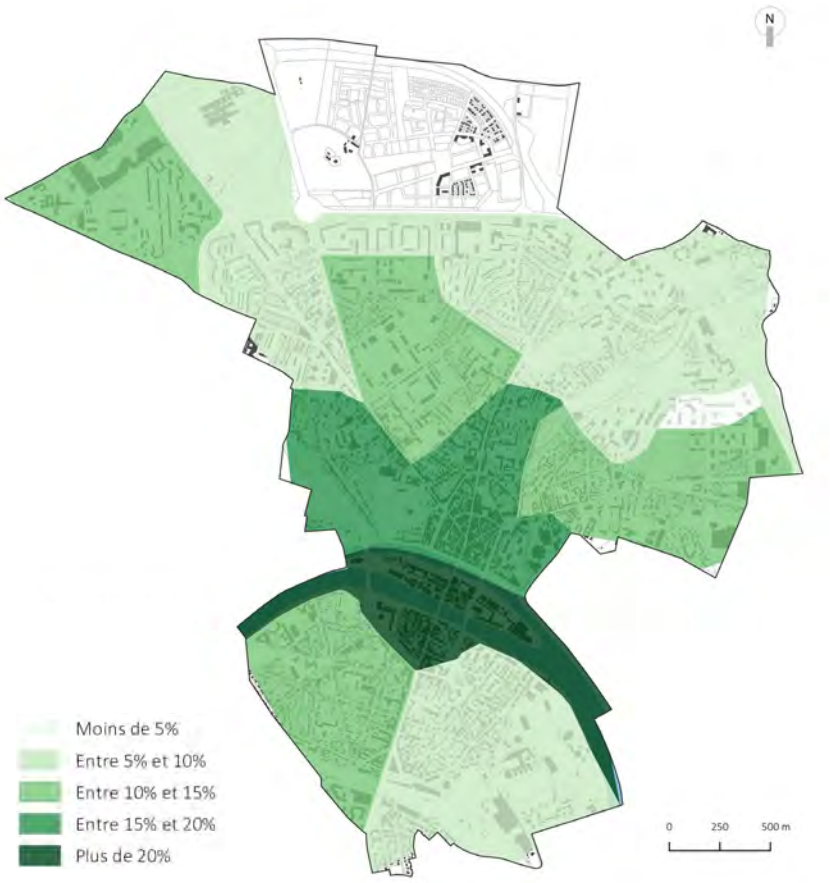
Sites concernés soit par un arrêté d'insalubrité, soit par un arrêté sur des locaux impropres à l'habitation
5. 1, rue Contrescarpe
6. 27, rue René Pouteau
7. 15, rue du Presbytère
8. 5, rue au Lin
9. 1, rue du Presbytère

Plusieurs constats cités dans l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU sur le centre-ville de Melun peuvent freiner la réhabilitation de ce bâti ancien :

- 167 copropriétés sont identifiées comme fragiles[1] sur ce secteur, soit 40% des copropriétés fragiles du territoire,
- 71% des copropriétés du centre-ville présentent plus de 60% de locataires,
- 59% des copropriétés concernent des bâtiments construits avant 1949.

Ces analyses expliquent également la vacance dans le centre historique : entre 15 et 20% des logements le sont.

La carte ci-contre confirme les constats réalisés dans l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU où 766 logements vacants étaient identifiés dans le centre-ville.



Part des logements vacants en 2018 selon les secteurs, Source : INSEE

A l'échelle de la ville, 10,8% des logements sont vacants en 2018, soit 2 103 unités. Melun compte un rebond de vacance en 2018, 10,8% du parc soit 2 103 unités recensées. Depuis une trentaine d'année ce phénomène de vacance croit avec un pic observé en 1999 à 9,6%.

Actualisation du diagnostic

En 2020, le nombre de logements vacants est de 2 200 soit 10,9% du parc.



Évolution du taux et du nombre de logements vacants, Source : INSEE

[1] Selon l'ANAH, les copropriétés en difficulté se caractérisent par un ensemble de dysfonctionnements. Ceux-ci sont relatifs à la gouvernance (syndic, conseil syndical, assemblée générale), la situation financière, l'état du bâti, la solvabilité des propriétaires et la situation sociale des occupants. À cela, s'ajoutent les facteurs extérieurs comme son environnement, le marché immobilier ou le contexte urbain qui peuvent impacter la copropriété.

ZOOM SUR...

1 / Le 1er janvier 2020, la convention d'**OPAH Renouvellement Urbain** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) liant l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), l'Agglomération Melun Val de Seine, l'État et la Ville de Melun a démarré pour une durée de 5 ans (2020 – 2024). Le 31 août 2020, un avenant **ORT** (Opération de Revitalisation de Territoire) a également été signé. Le périmètre ORT présente un périmètre élargi du centre-ville historique. Il est divisé en 4 zones : le centre-ville historique, les entrées nord et est du centre-ville historique, Melun-sud et l'avenue Thiers et le secteur Gare. Le périmètre ORT ne vaut pas périmètre d'OPAH-RU.



A partir d'un diagnostic complet de la situation du centre-ville, des actions de revalorisation concrètes ont été définies autour de cinq axes, dont un spécifique sur l'offre d'habitat en centre-ville (Axe 1). Plusieurs objectifs y sont poursuivis :

- lutter contre l'habitat indigne et la vacance des logements, lutter contre la dégradation de certains immeubles,
- Accompagner les copropriétés dans la gestion et la mise en œuvre d'un programme de travaux,

- Inciter les ménages à revenir en centre-ville,
- Encourager les travaux d'économie d'énergie auprès des particuliers.

Quatre grandes actions ont déjà été enclenchées :

- La réhabilitation des immeubles et logements dans le cadre de l'ORI (Opération de Restauration Immobilière); 12 immeubles sont listés dans la DUP (Déclaration d'Utilité Publique). 3 immeubles ont été entièrement réhabilités, 3 immeubles avec travaux réalisés en partie, 5 sorties opérationnelles à court terme (travaux votés) et 1 procédure d'expropriation est en cours.
- La réalisation des études pré-opérationnelles de l'OPAH-RU et mise en place de l'OPAH-RU volet copropriété dégradée ; 507 logements sont concernés. L'OPAH-RU aide à la réhabilitation du bâtiment et au ravalement de sa façade.
- Des opérations d'acquisition, de réhabilitation et de restructuration d'immeuble, via l'étude des DIA (Déclaration d'Intention d'Alinér).
- La subvention des travaux de ravalement des façades des immeubles du centre-ville (périmètre de l'OPAH-RU). Cette subvention est destinée aux bâtiments ne ressortant pas du dispositif OPAH-RU (qui, en plus du ravalement de façade, aide pour la réhabilitation du bâtiment (parties communes, logements...)).

2 / Pour lutter contre l'habitat indigne ou dégradé, la Ville de Melun a fait appel à l'**Établissement Public Foncier Île-de-France** pour intervenir foncièrement sur un espace situé en plein cœur de ville : l'îlot Gaillardon. L'immeuble situé au 15 de la rue de Gaillardon constitue un site de maîtrise foncière, les autres parcelles sont incluses dans un périmètre de veille foncière.



1.4.2 Une polarité commerciale conservée mais fragilisée

A partir des années 80-90 et la banalisation de l'usage de la voiture, le commerce s'est implanté «en périphérie du centre ville de Melun captant ainsi le bassin des flux de déplacements quotidiens. Ces secteurs à la fois mieux desservis par les infrastructures routières et plus accessibles accueillent également des espaces marchands de grandes et moyennes surfaces. Ce phénomène a été et est encore observé dans toutes les grandes et moyennes villes. A Melun, ce sont les zones commerciales du Champs de Foire (sur la limite nord-ouest de la Ville), des Hauts Noyers à Rubelles, de l'Intermarché à Vaux-le-Pénil, qui l'illustrent.



Création de la zone commerciale au début des années 90
Source : remonterletemps.ign.fr (1994)



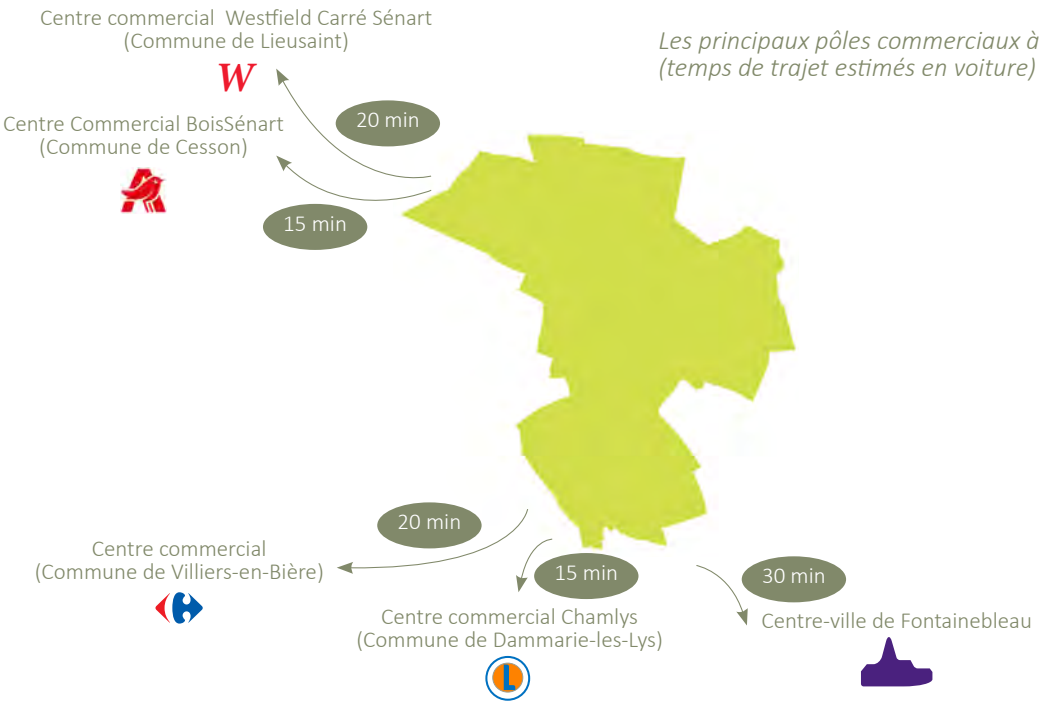
La zone commerciale du champ de Foire

Concernant le Champ de Foire, sa particularité est sa gestion privative. Ses commerces et ses magasins (grandes enseignes nationales) avec dans son prolongement la Zone d'Activités de Vert Saint Denis, où de nombreux concessionnaires se sont implantés, drainent un bassin de consommation important et évitent la fuite d'une partie de la clientèle en dehors de Melun. Les enseignes nationales (Lapeyre, Castorama, Aldi),magasins d'ameublements ou d'équipements de la maison et de la personne (Conforama, Poltron&Sofa, Gifi, Gemo) s'y sont implantés avec quelques enseignes de restauration rapide (MacDonalds et KFC).

Située sur l'axe reliant Melun à l'A5A, la zone est insérée entre un vaste espace boisé et un tissu urbain bien constitué. Depuis la RD306, les impacts paysagers sont limités, ils sont plus marqués depuis la RD346. Les surfaces bâties et imperméables (correspondant aux aires de stationnement et aux voies d'accès) sont importantes (près de 99% de la surface de la zone). Les codes architecturaux et urbain sont caractéristiques des zones commerciales périphériques des années 70 : local de plain-pied, bardages métalliques, large espace de stationnement automobile en traitement perméable et faible végétalisation.

L'analyse de l'activité commerciale à Melun ne doit pas s'arrêter à ses limites administratives ; en effet, de nombreuses zones influencent les pratiques et détournent les consommateurs des commerces de proximité du centre ancien qui jouissent davantage des fréquentations sur les plages horaires de présence des actifs.

Les principaux pôles commerciaux à proximité de Melun (temps de trajet estimés en voiture)



L'étude de fréquentation du centre-ville de Melun réalisée en 2020 relève ainsi la concurrence du centre-ville de Melun avec les centres commerciaux alentours. Concurrence renforcée par le doublement des enseignes déjà présentes en centre-ville. En moyenne, parmi les visiteurs du centre-ville de Melun, le même mois :

- 50% se sont également rendus au centre commercial de Chamlys à Dammarie-les-Lys,
- 37% au centre commercial de Villiers-en-Bière,
- 31% au centre commercial de Boissénart,
- 27% au centre-ville de Fontainebleau,
- 14% au Carré Sénart.

La proximité de Melun avec ces pôles commerciaux périphériques rapidement accessibles participe à la vacance commerciale observée dans le centre-ville de Melun. Cette vacance a été chiffrée dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, en 2019, on recense 14,5% des locaux commerciaux. Cet état marque de façon visible et négative le paysage urbain du centre ancien.



Locaux commerciaux dans le centre-ville (en jaune) en 2019, Source : CCI



Local commerçant vacant,rue Guy Baudoin



Local commerçant vacant, à l'angle de la rue Saint-Aspais et de la rue René Pouteau



Boutique éphémère, 19 rue René Pouteau

ZOOM SUR...

Dans le cadre du **programme Action Cœur de Ville** lancé en 2018 à Melun, plusieurs objectifs sont poursuivis dont celui de favoriser un développement économique et commercial équilibré. En ce sens, une des actions est l'acquisition des murs commerciaux en lien avec la SPL-MVSA. La Ville a fait ainsi valoir son droit de préemption sur quelques immeubles. En 2020, une boutique éphémère a été créée («le 19», rue Pouteau) ; elle permet à de potentiels porteurs de projets commerciaux de tester sur une période leur concept au sein de cette boutique.

Si le paysage du centre-ville est marqué par des locaux commerciaux vacants, il l'est aussi par des devantures parfois peu qualitatives (typologie et couleur des enseignes, état des vitrines).



Enseigne rouge générant un « effet lampion » dans le paysage urbain



Enseigne et vitrine ne permettant pas la lisibilité de l'activité

ZOOM SUR...

1 / Toujours dans le cadre du **programme Action Cœur de Ville**, la Ville aide à la rénovation des devantures commerciales. Au 1er septembre 2021, 9 dossiers étaient validés et acceptés. le montant de cette subvention varie de 2 500 à 5 000 € avec une majoration de 20% sur les opérations de rénovation réalisées sur les immeubles repérés au SPR.

2 / Le Règlement Local de Publicité révisé et approuvé le 5 novembre 2020 a permis de mieux règlementer l'aspect des enseignes (taille, couleur, matériaux) et des devantures commerciales comme de limiter la pollution visuelle publicitaire au profit de la mise en valeur du patrimoine bâti.

Malgré une vacance avérée, le centre-ville de Melun compte encore environ 300 commerces et concentre la majorité des commerces de la ville mais aussi la diversité de l'offre. L'offre commerciale s'articule principalement autour de la rue Saint-Aspais, la rue Carnot, la rue Paul Doumer, la rue René Pouteau et de la place Jacques Amyot. Elle y est diversifiée et cela plus particulièrement dans le « triangle d'or » des rues Saint-Aspais, Doumer et Pouteau où sont retrouvées des boutiques en lien avec l'équipement de la personne, de la maison et les loisirs.



La rue René Pouteau, une des rues commerçantes du centre-ville



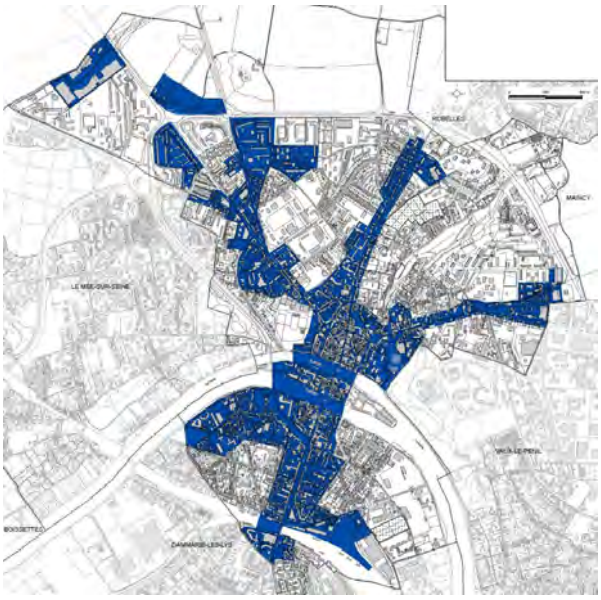
Malgré les mesures de protection qui visent essentiellement "le triangle d'or" notamment à travers l'interdiction de l'implantation en pied d'immeubles de commerces de bureaux et services, la mutation des commerces de centre-ville rend compte d'une difficulté de réaffectation profitant à une baisse de gamme de l'offre commerciale.

Localisation des commerces et services dans le centre-ville, Source : BDTOPO 2021

ZOOM SUR...

Dans le cadre du **programme Action Cœur de Ville**, la Ville s'est fixée quatre grands objectifs qui sont les suivants :
- Concentrer les commerces dans les pôles de chalandise bien identifiés,
- Protéger le commerce alimentaire et plus largement le commerce d'équipements à la personne et de la maison (bijouterie, prêt-à-porter, décoration, habillement, librairies),
- Améliorer la lisibilité et la visibilité des commerces du centre-ville,
- Soutenir et développer une offre commerciale connectée.

Ainsi, un secteur privilégié pour l'implantation d'enseignes a été défini (cf carte ci-contre), comprenant le «triangle d'or» délimité dans le PLU actuellement en vigueur. En zone UA et plus particulièrement en secteurs UAa, UAb et UAc, le linéaire commercial en rez-de-chaussée doit être affecté à des activités commerciales, artisanales, cafés ou restaurants.

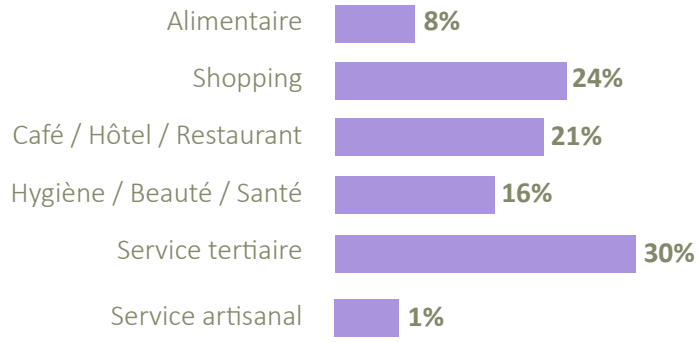


Périmètre de sauvergarde de l'artisanat et du commerce de proximité, Source : Ville de Melun

Plusieurs constats sont faits concernant l'offre commerciale du centre-ville :
- L'offre alimentaire est peu développée et n'est pas toujours située sur les axes les plus visibles,
- L'offre de shopping est importante,
- L'existence de certains commerces de «niche» (philatélistes, etc.) participe au rayonnement de la Ville,

- Les commerces tournés vers le bio et la vente en vrac se développent (ex : la Mesure, les comptoirs de la Bio, CoopIn Magasin Coopératif).

A noter que la part des commerces haut-de-gamme est en baisse depuis une dizaine d'année, en 2017, elle est estimée à 25% dans le centre-ville.



Répartition des commerces par activité dans le centre-ville en 2017, Source : Étude commerces TZen2

Plusieurs raisons peuvent expliquer la baisse du niveau de gamme des commerces :

> Une pression de l'immobilier et une flambée des loyers sans lien avec la qualité des locaux et/ou des devantures,

> Une offre qui se fragmente le long des grands axes,

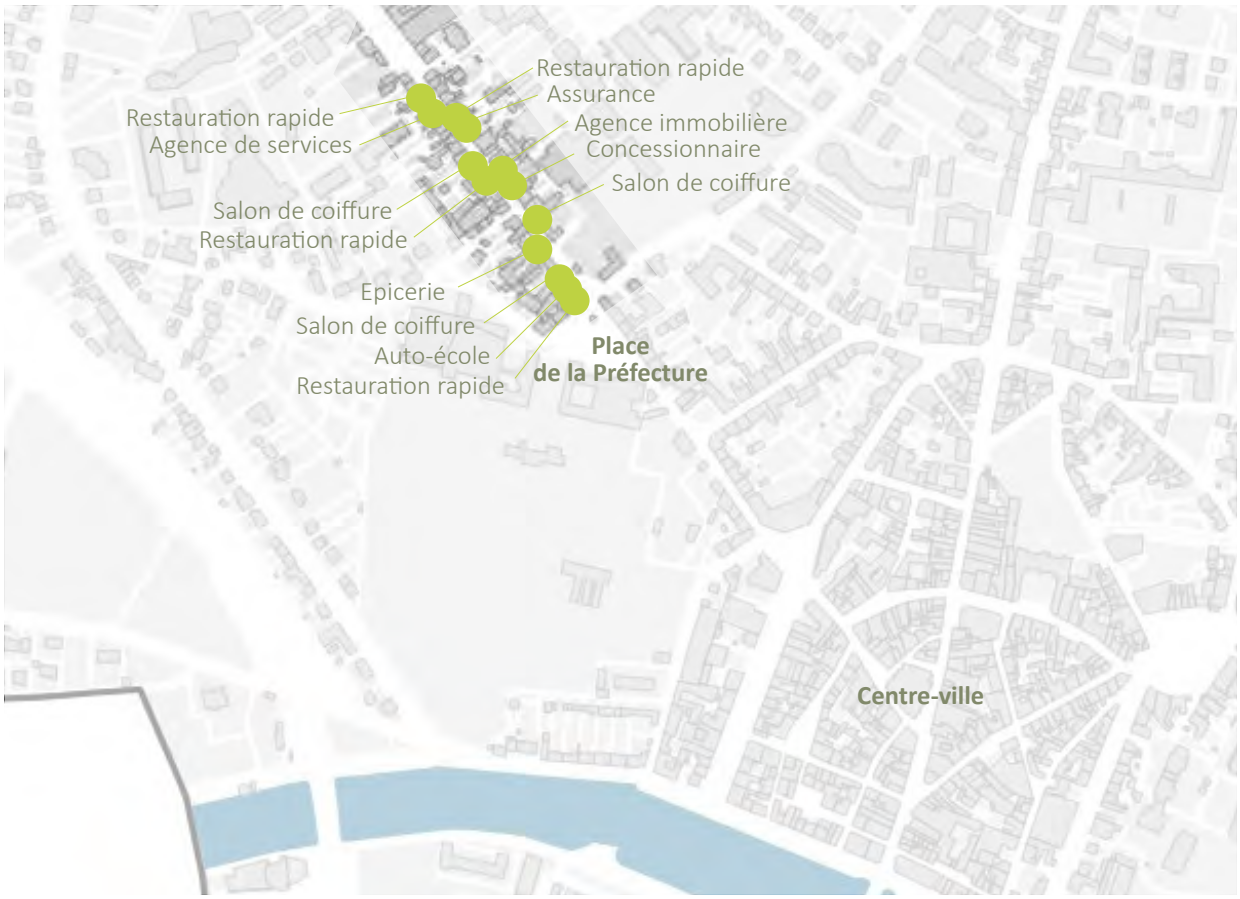
> Un pouvoir d'achat des habitants et des consommateurs du centre-ville en baisse.



Restaurant avenue de Meaux



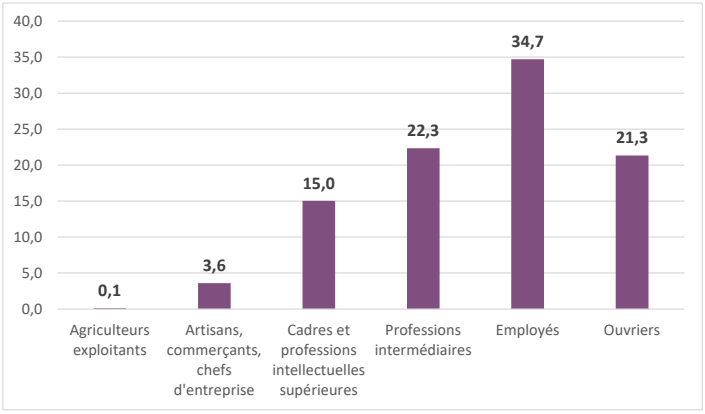
Restaurant route de Montereau



Exemple du délitement des commerces dans la partie Nord de la rue Saint-Barthélémy

Ce délitement entraîne une porosité des limites du centre-ville commerçant s'articulant déjà autour de trois entités : l'hypercentre (qui inclut La Halle et le carrefour Market Gaillardon), l'île Saint-Etienne et le secteur Quai Maréchal Joffre et rue Saint-Ambroise.
L'éclatement de l'offre commerciale au-delà de ces trois entités ne participe pas au dynamisme de ces dernières.

> Le public attiré. L'étude de fréquentation constate que se sont essentiellement les actifs et les jeunes qui fréquentent le centre-ville ce qui induit des modes de consommation spécifique et un impact sur les types de commerces et de restaurants proposés. Par exemple, les « travailleurs », représentant 35% des flux, recherchent plutôt des enseignes de restauration rapide, boulangeries et supermarchés. Par ailleurs, l'offre commerciale proposée est également à mettre en lien avec le niveau de vie des habitants (ceux-ci représentant 24,5% des visiteurs du centre-ville) et le besoin d'une offre de produits variés pour couvrir les besoins quotidiens non alimentaires



La population active selon la catégorie socio-professionnelle en 2018. Source : INSEE

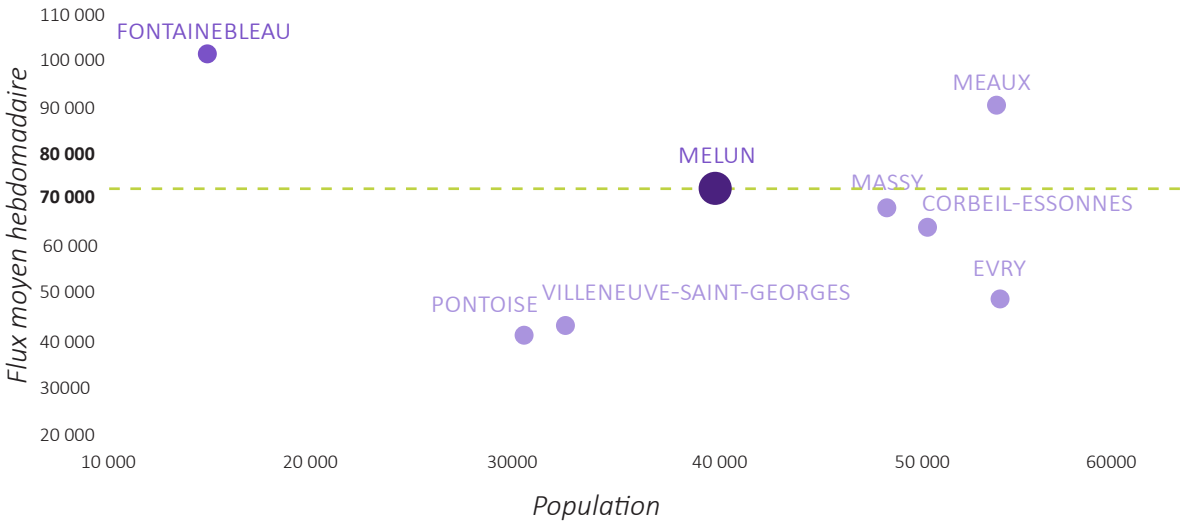
Actualisation du diagnostic

En 2020, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures augmentent de 1,7 point et celles des professions intermédiaires de 1,1 point.
Les autres catégories socio-professionnelles ne présentent pas d'évolutions majeures.

Néanmoins, le centre-ville est doté de nombreux atouts participant à son dynamisme :

> Un espace très fréquenté

La fréquentation générale du centre-ville de Melun est jugée plus importante en comparaison à d'autres centres-villes similaires. Les pics de fréquentation du cœur de ville sont le midi et en fin d'après midi et concernent principalement des actifs.



Un centre-ville bien fréquenté, Fréquentation piétonne dans les villes similaires, Source : Étude de fréquentation «my traffic» Melun - mars 2020

> Un parcours agréable

Un parcours semi piétonnier historique emblématique existe et rompt avec la majorité des centres d'autres villes similaires, donnant à Melun un caractère singulier. Plusieurs rues de caractères le jalonnent : rue de la Vannerie rue des Cloches, rue Dufour, Place Jacques Amyot, etc. mais sont peu mises en avant.



Rue Jacques Amyot

> Des visiteurs locaux

Sur les 11 villes représentant 50% des visiteurs du centre, 24% des visiteurs habitent Melun, 6% Vaux-le-Plénil, 5% Dammarie-les-Lys et 5% Le Mée-sur-Seine quand Savigny-le-Temple, La Rochette, Cesson, Bois-le-Roi, Livry-sur-Seine, Saint-Fargeau-Ponthierry et Vert-Saint-Denis représentent chacune entre 1 et 2% des publics consommateurs. De plus, cette zone de chalandise à tendance à se réduire au fil des ans au profit des communes limitrophes nord-est et sud-ouest de Melun.

Rang	Commune	Part de provenance
1	Melun	24,5%
2	Vaux-le-Pénil	6,0%
3	Dammarie-les-Lys	5,1%
4	Le Mée-sur-Seine	5,0%
5	Savigny-le-Temple	1,8%
6	La Rochette	1,5%
7	Cesson	1,4%
8	Bois-le-Roi	1,3%
9	Livry-sur-Seine	1,3%
10	Saint-Fargeau-Ponthierry	1,3%
11	Vert-Saint-Denis	1,1%

Commune de résidence des visiteurs de la zone représentant 50% des visiteurs, Source : Étude de fréquentation «my traffic» Melun - mars 2020

> L'existence de temps et lieux emblématiques

La place Jacques Amyot et la rue de Boisettes se distinguent par une faible vacance, la diversité des commerces (de bouche notamment) et la concentration de restaurants traditionnels très fréquentés. L'espace public, proposant un aménagement urbain qualitatif et des arbres de haut jet, participe à l'animation des terrasses et à la désirabilité de cet espace.



Place Jacques Amyot

Le Marché Gaillardon, situé en centre-ville (non loin de l'Office du Tourisme et de la Place Saint Jean), se déroule le mercredi et le samedi de 7h00 à 13h30. Il est composé d'une halle comportant plus de 50 commerces alimentaires et une cinquantaine de non alimentaire à l'extérieur de la halle. Ce marché, très fréquenté, participe au rôle polarisant du centre-ville à l'échelle de Melun mais aussi à une échelle locale plus large. La fréquentation du marché Gaillardon du samedi est d'ailleurs similaire à celle du marché de Fontainebleau du dimanche.

A noter que deux autres marchés se déroulent à Melun: sur les hauts de Melun, le marché Balzac (jeudi et dimanche) composé d'une centaine de commerçants et côté gare, le marché Ermitage (le dimanche) composé d'une dizaine d'exposants.



La Halle Gaillardon

ZOOM SUR...

À l'occasion du renouvellement du contrat de délégation des marchés forains, un nouveau délégataire a été sélectionné pour la gestion de la Halle Gaillardon. En plus de la gestion du marché, la Ville a intégré au cahier des charges la réhabilitation du mail Gaillardon, équipement public de premier plan à Melun. Prévue pour 2022, l'opération vise à lui rendre toute son attractivité via notamment :

- La requalification de l'entrée principale du bâtiment,
- La création d'un espace de restauration,
- La création d'espaces de loisirs (animations et activités en lien avec la cuisine, etc.),
- La transformation de la façade.



Projet de requalification de la Halle Gaillardon, Source : Ville de Melun

Synthèse

ATOUTS

> L'existence d'un parc de petits logements répondant en partie aux évolutions démographiques (diminution de la taille des ménages) et à certains publics (étudiants, personnes âgées).

> Des actions et des politiques volontaristes mises en œuvre pour permettre la réhabilitation/mutation de certains immeubles et sites, y compris dans le parc de logements locatifs sociaux (OPAH-RU, ORI...).

> Un centre-ville qui connaît des flux satisfaisants et doté d'un parcours semi-piétonnier singulier par rapport à d'autres centre-villes franciliens.

> L'existence de centralités commerciales attractives (place J.Amyot, rue du Miroir) et une Halle de marché Gaillardon très animée.

> Le champ de Foire, une zone commerciale périphérique complémentaire sur la commune et quelques enseignes situées en Ville répondant au panier moyen (Carrefour Market, Lidl...).

FAIBLESSES

> Un parc de logements quasi-exclusivement tourné vers le marché du locatif-investisseur au détriment d'un public propriétaire-occupant.

> Un parc de logement peu diversifié dans le centre-ville qui concentre une part importante des très petits logements (1 logement sur 2 est un très petit logement de type T1 ou T2)

> Un parc ancien mal entretenu, délaissé par les propriétaires et souffrant d'une vacance en augmentation depuis 30 ans.

> Une taille des ménages en augmentation risquant de fragiliser l'équilibre des équipements publics

> Des zones commerciales périphériques concurrentes sur l'habillement et l'équipement à la personne.

> Une vacance commerciale, une baisse de gamme de l'offre commerciale en sus de la perte d'enseignes «locomotives» dans le centre-ville.

> Une offre commerciale de centre-ville qui tend à s'éclater dans ses faubourgs.

> Un traitement des espaces publics ne participant pas toujours à l'attractivité des commerces du centre-ville.

LES ENJEUX

> La diversification de l'offre en logements en termes de taille de logements particulièrement dans le centre-ville

> Le rééquilibrage de l'offre en logements en termes de statut d'occupation (locataires/propriétaires).

> La production d'un parc immobilier accessible aux primo-accédants prioritairement tourné vers des formes d'habitat intermédiaire et individuel.

> La redynamisation et la création d'un parc de logements T3/T4 en centre ville pour accompagner la diversité de l'offre.

> La résidentialisation des familles déjà présentes sur le terrioire.

> Le maintien de la population déjà en place sur la ville via des parcours résidentiels complets facilités.

> La réduction de la vacance.

> La mobilisation/requalification du parc ancien dans la production de logements.

> La reconquête en coeur de ville des potentiels fonciers ou immobiliers pour la mise en oeuvre d'opérations exemplaires.

> L'enrichissement et la valorisation du tissu urbain intégrant les évolutions contemporaines architecturales.

> Le maintien d'un schéma commercial complet à travers la diversité des enseignes et des objets de consommation à l'échelle de la commune.

> Le maintien et le développement d'une offre qualitative, singulière et attractive à tous les publics dans le centre-ville.

> La diminution de la vacance des locaux commerciaux dans le centre-ville.

> La (re)montée en gamme des commerces.

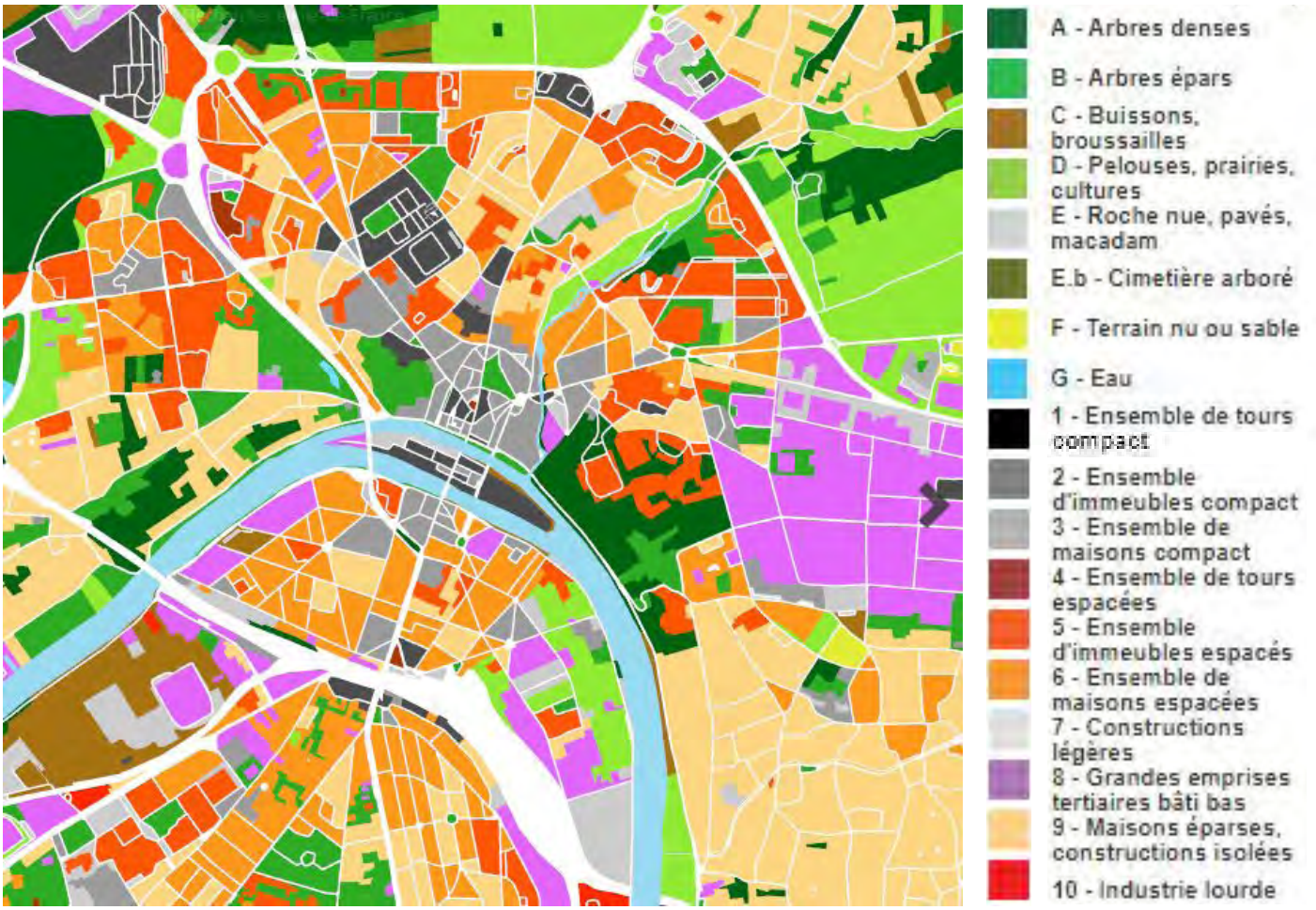
> L'aménagement qualitatif des espaces publics en priorisant les emprises qui contribuent par leur situation à la mise en valeur des commerces.

1.5 Un centre-ville soumis à des problématiques environnementales

1.5.1 Des nuisances typiques des milieux urbains

Dans un contexte de changement climatique, il est essentiel de s'interroger sur l'impact des formes urbaines et architecturales et du traitement de l'espace public sur les températures dans le centre-ville et leurs incidences sur la santé et le bien-être des habitants. En effet, « *la chaleur peut créer un stress thermique pour les populations sensibles comme les personnes âgées, nourrissons, jeunes enfants, malades... Du fait de la fragilité de leur condition physique ou de leurs conditions de vie (habitat inadapté, isolement), ces personnes sensibles sont particulièrement exposées à des risques d'insolation, de déshydratation, d'hyperthermie, de coup de chaleur* ». *Source : Diagnostic de la surchauffe urbaine, ADEME*

Le centre ancien de Melun abrite des formes compactes au bâti resserré et continu ; il a ainsi été identifié comme une zone particulièrement soumise aux effets de chaleur par l'Institut Paris Région.



Local Climate Zone, Source : Institut Paris Région

Plusieurs paramètres ont été analysés :

Très faible Faible Moyen Fort

	Le jour	La nuit
Nombre de surfaces bâties		
Ventilation de l'îlot		
Nature du sol et écoulement de l'air		
Obstacle à la vue du ciel		
Rues étroites bordées d'immeubles hauts		
Imperméabilisation des sols		
Hauteur du bâti	17.0 m	
Propriétés thermiques des matériaux	1600	
Ombrage lié aux arbres		
Présence/absence de végétation		
Taux de végétation haute	0.7 %	
Taux de végétation basse	2.3 %	
Taux de végétation agricole	0.0 %	
Présence/absence d'eau		
Réfléchissement de la lumière		
Chaleur produite par l'activité humaine		
Densité humaine		
Part de la population sensible		
Densité d'occupation des logements		

Local Climate Zone, Source : Institut Paris Région

En effet, de nombreux éléments peuvent amplifier, réguler, voire réduire les îlots de chaleur urbain (ICU), parmi eux :

Source des logos et textes associés : ADEME

1. Les émissions de chaleur

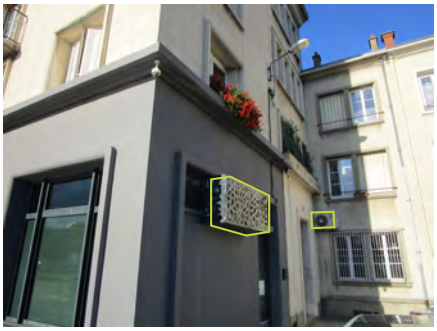


Climatisation en été rejetant de la chaleur et émissions de chaleur des transports et autres équipements

➔ Une grande partie du centre-ville de Melun est concernée par les émissions liées à la circulation des véhicules motorisés.



Circulation automobile, rue Saint-Étienne



Systèmes de climatisation, place Étienne Chevalier

2. La rugosité aux vents



Réduction des vitesses de vent liées à la rugosité urbaine

➔ En raison de son positionnement en bord de Seine et de l'organisation du réseau viaire, la circulation de l'air dans le tissu historique est relativement favorable à une réduction des ICU.

3. Le piégeage du rayonnement



Absorption du rayonnement solaire et faible dégagement de chaleur la nuit car l'ouverture de la forme urbaine vers le ciel est limitée

➔ Le centre ancien est caractérisé à la fois par de larges avenues, favorables à la circulation de l'air, et des rues étroites bordées par de hauts immeubles ce qui augmentent la zone d'ombre en journée mais conservent la chaleur la nuit.

4. La faible évapotranspiration et l'évaporation



Faible évaporation liée à la forte proportion des surfaces imperméables qui ont remplacé la végétation, le sol naturel et l'eau

5. L'absorption et le stockage de la chaleur



Forte absorption de la chaleur par les surfaces urbaines (matériaux à faible albédo et forte inertie thermique, comme l'enrobé bitumeux).

➔ La nature du sol qui est, quasi-exclusivement imperméable et minérale (à l'exception de quelques espaces verts de pleine terre privatifs). Les surfaces et les matériaux employés n'absorbent pas les rayons du soleil.

Espaces verts de pleine terre
Arbres en pleine terre
Arbres en pot

Au-delà de la rédaction des règles en matière d'implantation, de préservation des espaces verts, etc., la Seine et ses abords ont également pleinement un rôle à jouer dans le cadre de la réduction des effets de chaleur pour construire un ensemble bâti favorable à la santé.



Place limitée du végétal dans le tissu ancien

1.5.2 La présence de l'eau comme contrainte et facteur de vigilance

La commune de Melun est soumise à plusieurs risques inondation :

> La présence de la Seine engendre un risque inondation par crue et débordement sur le territoire et plus particulièrement sur le centre historique traduit dans le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) de la Vallée de la Seine. Ce dernier a pour but de réglementer de manière pérenne les usages du sol dans les zones concernées par le risque, et par conséquent d'encadrer l'aménagement et l'urbanisation dans les zones vulnérables. Il distingue huit zones (la Ville de Melun est concernée par 5 d'entre elles) :

- La zone rouge, qui correspond au lit mineur de la Seine, aux canaux, aux plans d'eaux et à des secteurs d'aléa très fort, dans lesquels toute nouvelle construction, serait-elle-même soumise à un risque très important, et de plus pourrait augmenter le risque en amont ou en aval, en modifiant l'écoulement des crues. Les possibilités d'y construire, ou plus généralement d'y faire des travaux, sont donc extrêmement limitées.

- La zone marron, qui correspond à des secteurs naturels ou faiblement urbanisés. Pour les secteurs naturels, il s'agit de préserver le champ d'inondation [...]. L'extension de l'urbanisation y est donc interdite. Dans les secteurs faiblement

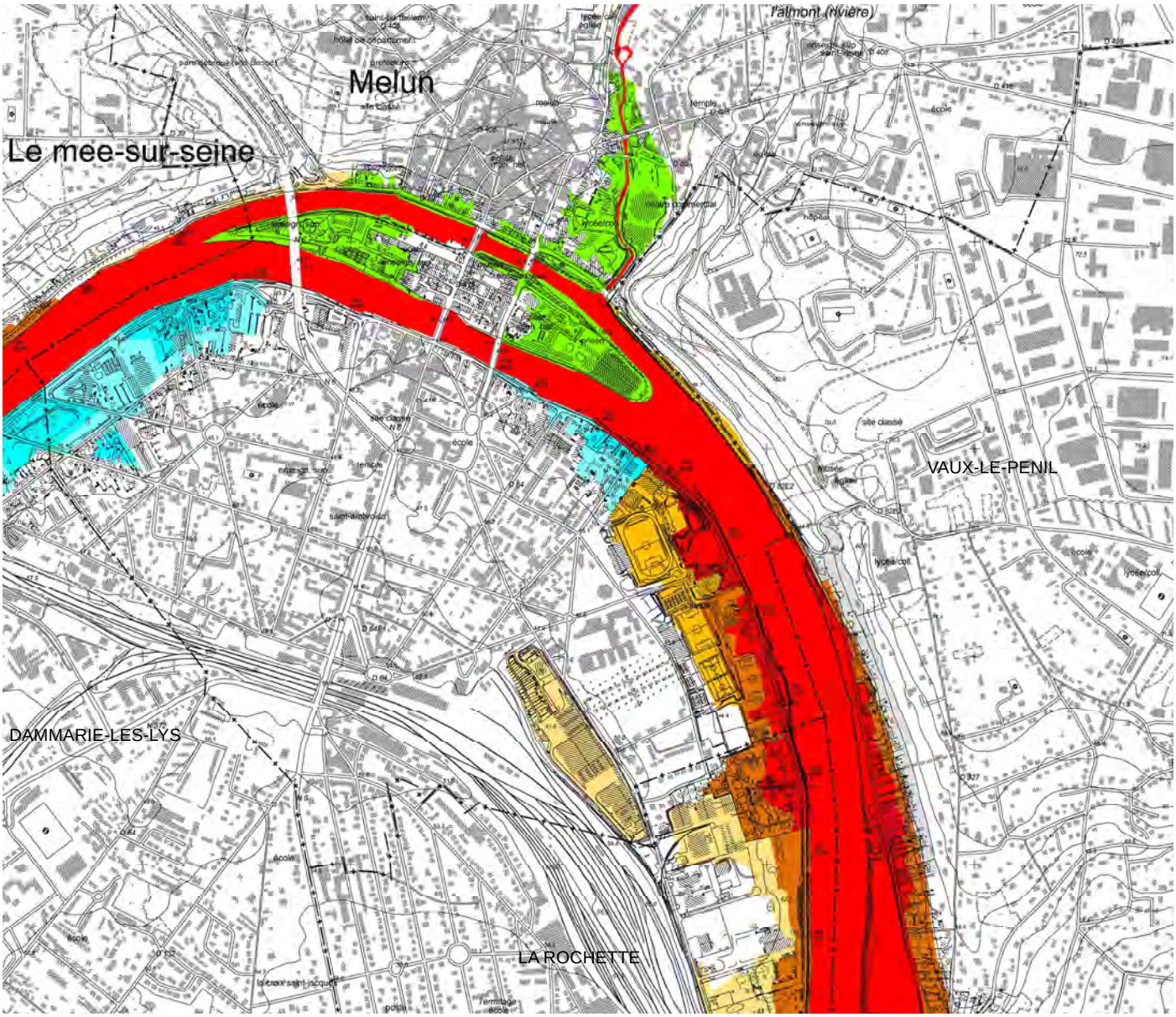
urbanisés, l'aléa est suffisamment fort pour que la poursuite de l'urbanisation y soit également interdite.

- La zone jaune foncé, qui correspond à des secteurs naturels ou dans lesquels sont implantées des constructions dispersées. [...]. Bien que l'aléa soit faible à moyen, les possibilités de constructions nouvelles y sont très restreintes et les extensions de constructions existantes y sont admises dans certaines limites.

- La zone jaune clair, qui correspond à des secteurs faiblement urbanisés dans lesquels il y a lieu d'autoriser la poursuite de l'urbanisation, dans les formes actuelles, tout en contrôlant autant que possible l'augmentation du nombre de personnes soumises au risque inondation.

- La zone bleu clair, qui correspond à des secteurs urbanisés denses dans lesquels il y a lieu de permettre le développement de la ville en tenant compte du risque qu'en zone bleu foncé. La construction d'habitations nouvelles y est admise en «dent creuse» ainsi que les opérations de renouvellement urbain comprenant de l'habitat. La construction et l'extension des locaux à usage d'activités économiques y est également admise sous certaines conditions.

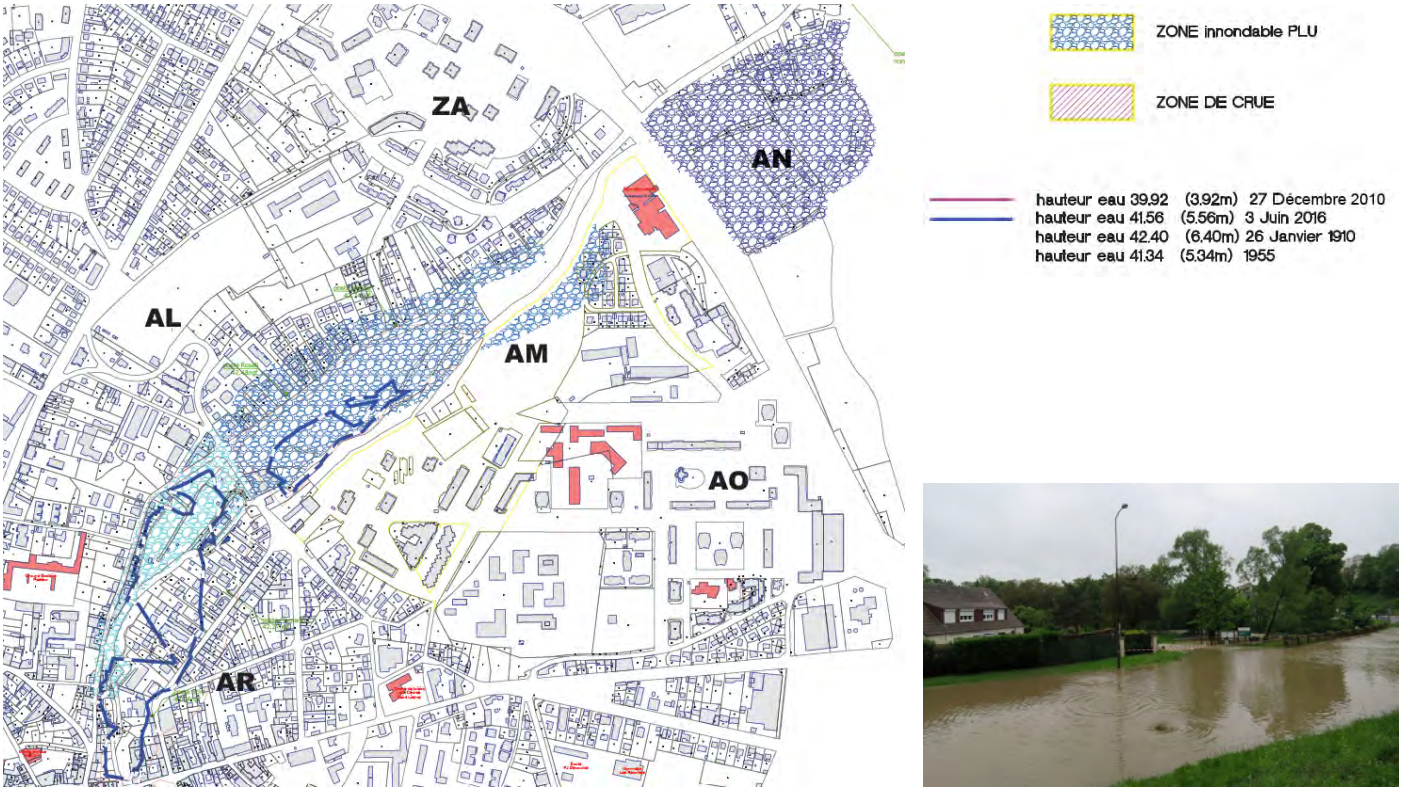
- La zone verte, qui correspond aux «centres urbains» qui sont des secteurs à enjeu fort pour l'agglomération dont il est nécessaire de permettre l'évolution tout en tenant compte du risque. Toute nouvelle construction y est a priori admise sous réserve toutefois de respecter certaines règles visant à diminuer la vulnérabilité des biens.



Le zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)

A noter que la commune bénéficie du PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations) Seine-et-Marne Francilienne. Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les biens et les personnes.

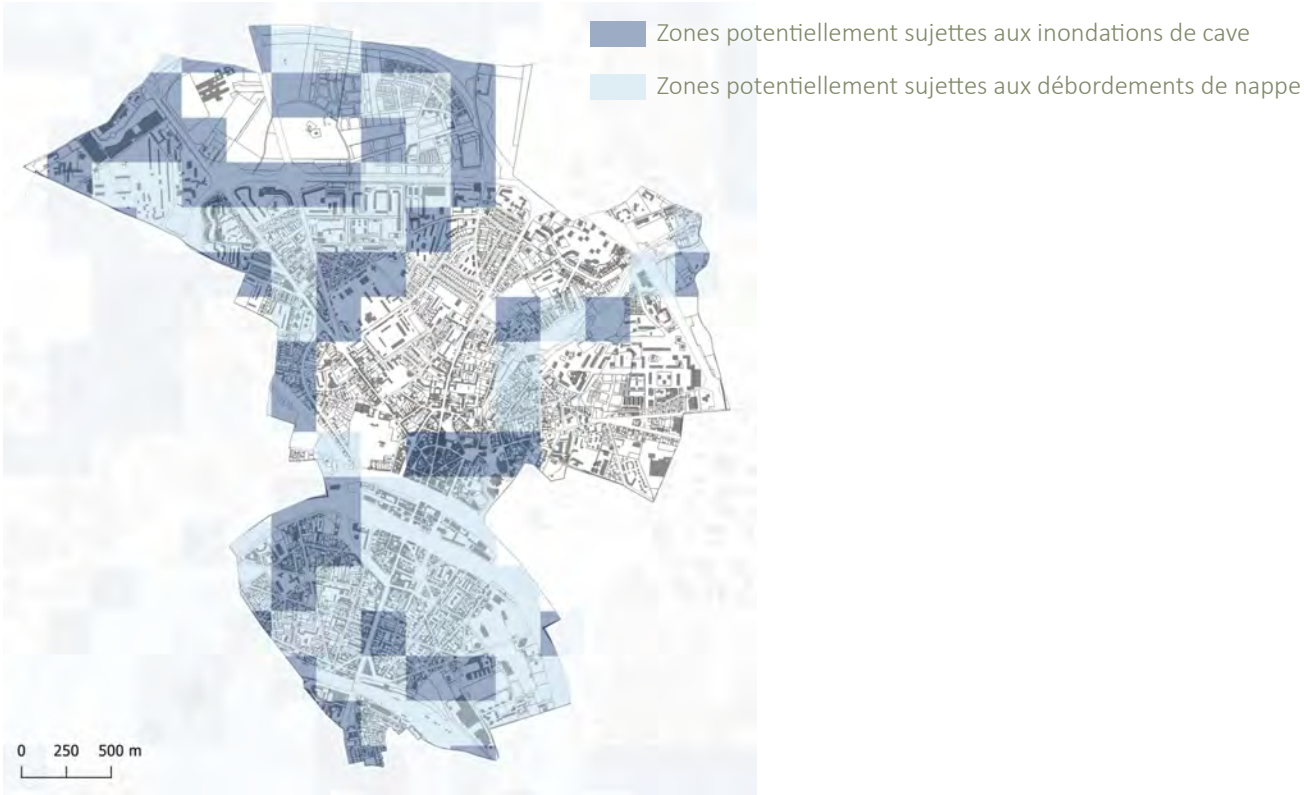
> La présence de l'Almont traversant la partie Nord du territoire engendre également un risque inondation par crue et débordement. Ce risque ne fait pas l'objet d'un PPRi, pour autant, la Ville a connaissance du risque via la réalisation d'un plan Inondation suite aux épisodes de 2016.



Extrait du Plan Inondation réalisé par la Ville en 2016, Source : Ville de Melun

Inondation à Melun liée au débordement de l'Almont, Source : Le Parisien

> Par remontées de nappes : le sud de la commune est potentiellement sujet aux débordements de nappe et aux inondations de cave. De même, plusieurs secteurs de la partie Nord de la commune sont soumis à cet aléa (le long de l'Almont et au Nord-Ouest notamment).



Zones potentiellement sujettes aux remontées de nappes, Source des données : BRGM

Synthèse

ATOUTS

> Un positionnement en bord de Seine et l'existence de larges avenues favorables à la circulation de l'air en période de forte chaleur.

> L'existence de plans pour prévenir du risque inondation (PPRi et plan d'inondation réalisé par la VIlle suite à l'épisode de 2016).

FAIBLESSES

> Des émissions de chaleur liées à la circulation automobile.

> Des formes urbaines denses qui conservent la chaleur la nuit.

> Une nature du sol quasi-exclusivement imperméable et minérale n'absorbant pas les rayons du soleil.

> Une place très limitée du végétal dans le centre-ville.

> Une connaissance encore limitée des zones humides.

> L'existence d'un risque inondation le long de l'Almont non couvert par un PPRI.

LES ENJEUX

> L'anticipation du changement climatique via les règles d'urbanisme.
> La réduction des Îlots de Chaleur Urbains (ICU).
> La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque dans le respect du PPRi.
> La préservation des zones humides.
> La gestion des eaux pluviales.
> La résilience du territoire.



PARTIE 2



LA SEINE, LIEU DE CRISTALLISATION DES DYNAMIQUES EXTÉRIEURES

Au-delà d'avoir influencé les installations historiques, la Seine constitue également un lien fort entre la Ville de Melun et sa région. En effet, implantée au creux d'un de ses méandres, Melun bénéficie d'une situation géographique idéale, entre Paris et la campagne, qui lui a permis de s'afficher comme un pôle économique à part entière : «c'est la Seine que l'on utilise pour transformer les ressources, c'est la Seine que l'on occupe pour s'approvisionner, c'est aussi la Seine qu'on anime pour se divertir». Si elle a pu être, un temps, un lieu de vie et d'échanges, elle cristallise aujourd'hui des problématiques uniquement liées à sa traversée ; ses franchissements sont congestionnés et son accès n'est pas aisé. Longtemps mise de côté, la Seine doit retrouver son rayonnement d'antan.



2.1 Les facteurs du rayonnement de la Ville

2.1.1 Un fleuve, moteur économique incontestable

Melun occupe un espace privilégié. Elle est située dans une courbe de La Seine présentant une île, l'île Saint-Étienne, qui permet de franchir plus facilement le fleuve. Ainsi, la présence de cette île au milieu du fleuve a favorisé les implantions résidentielles et économiques de l'époque Celte à nos jours. En effet, à partir du Moyen-âge, la ville joue un rôle important dans l'approvisionnement de Paris en blé en raison de la richesse de son socle agricole et de sa situation géographique au cœur des terres céréalières de la Brie et du Gâtinais. Melun constitue donc un port d'où partent les chargements vers la capitale. A cette époque, il existait cinq moulins sur le pont nommé «Pont-aux-Moulins», actuel Pont Maréchal Leclerc (1950) , deux d'entre eux, le moulin de l'Oiselet et le moulin de Saint-Nicolas, subsistèrent jusqu'à la destruction du pont médiéval en 1837. D'autres installations sont également retrouvés sur les rives de La Seine comme le moulin Saint-Sauveur ou des moulins bateaux (exemples : le moulin Landry, le moulin Bicheret et le moulin Lejeune). Aujourd'hui, tous ces moulins ont disparu.
C'est le long de la Vallée de l'Almont que la rue des Trois Moulins entretient le souvenir de cette période. Les bâtiments de l'ancien moulin de Poignet (rue des trois moulins) existent encore. Rue des Fabriques, le site de l'ancien moulin Farineau, laissé à l'abandon depuis les années 1970 et après avoir été dédié à plusieurs usages (manufacture de toiles peintes, sucrerie, puis caserne) a laissé place à une opération de logements.



Pont aux Moulins, Source : gravure XIX^{ème} siècle, Musée de Melun



Moulin Saint-Sauveur en 1838, Source : Plateforme Ouverte du Patrimoine



Façade Est de l'ancien moulin de Poignet en 1908, Source Plateforme Ouverte du Patrimoine



Façade Ouest de l'ancien moulin de Poignet en 2021, rue des trois moulin



Caserne Breton début XX^{ème} siècle, Source Plateforme Ouverte du Patrimoine



Entrée du site de l'ancien moulin Farineau



Silos dans les années 1990, Source : Plateforme Ouverte du Patrimoine

Au-delà de confirmer le rôle clé de La Seine dans le développement économique de Melun, la transformation des enveloppes bâties des anciennes constructions témoigne de l'adaptation de ce patrimoine au développement d'un marché immobilier tourné vers les équipements et l'habitat (exemple : les silos des moulins de Melun).

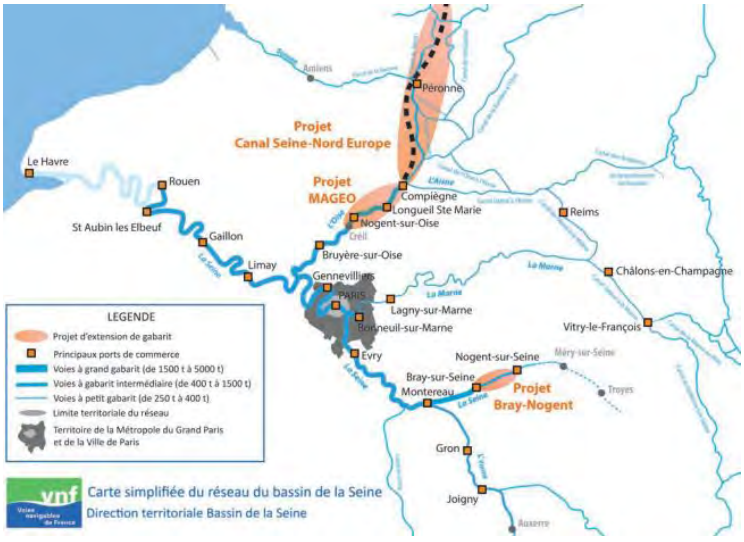


Le port de Melun en 1912, Source : Plateforme Ouverte du Patrimoine

Si l'usage de la force hydraulique pour la transformation de matières premières n'est plus d'actualité, La Seine reste aujourd'hui le support d'un trafic fluvial. Dans la dernière moitié du XVIII^{ème} siècle, un port est construit sur ses rives afin de faciliter la navigation et l'accostage des coches d'eau, transports collectifs très utilisés jusqu'au milieu du XIX^{ème} siècle. Aujourd'hui, La Seine, au niveau de Melun, est classée « voie à grand gabarit ». Le grand gabarit (de 1500 à 5000 tonnes) permet la navigation des unités fluviales les plus importantes utilisées pour le vrac et les conteneurs. Ce trafic est amené à croître dans un contexte national et européen où le fret fluvial est en plein essor. Les divers projets d'envergure projetés sur la Seine tels que le projet Canal Seine-Nord-Europe et le projet d'extension de gabarit «Bray-Nogent» en attestent.



Passage d'un navire dit fluvio-maritime transportant des marchandises sur La Seine à Melun



Source : Voies Navigables de France

ZOOM SUR...

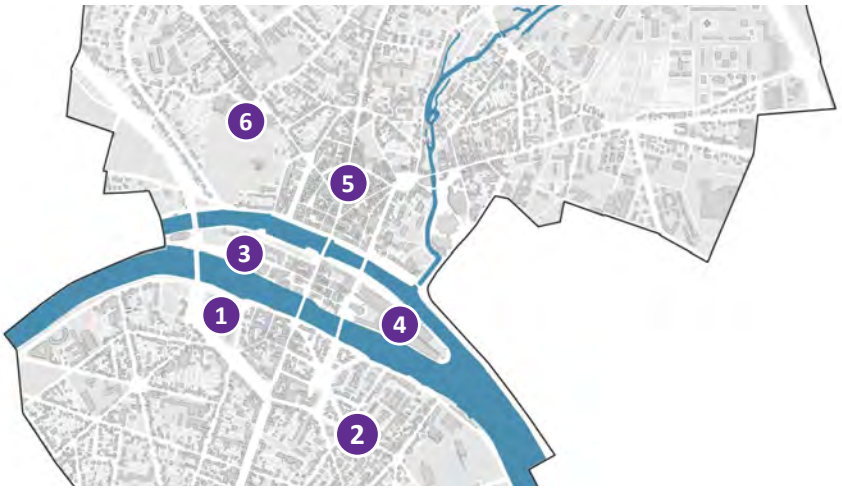
L'Agence Seine-Amont (HAROPA PORT) gère six ports répartis sur trois départements (77, 94, 91), dont celui de La Reine-Blanche situé à Melun, au pied de la Médiathèque « l'Astrolabe ». Il permet d'accueillir des bateaux dédiés aux croisières touristiques et aux commerces. La création de cette escale s'inscrit dans la volonté de développer le tourisme sur le territoire.



Le Port de la Reine-Blanche, au pied de l'Astrolabe

2.1.2 Un bassin d'emplois qui s'affirme sur ses rives

En raison de son statut de Ville-Préfecture, d'importants pôles d'emplois administratifs existent à Melun et sont concentrés autour de La Seine, dans le centre-ville. Sont notamment retrouvés les grands lieux d'emplois suivants :



1 **La Cité Administrative**, construite au début des années 60, elle se compose historiquement d'une barre de 7 étages et d'une tour de 15 étages. Sa restructuration en 2012 a abouti à la création d'un nouveau bâtiment au cœur du site, face à La Seine, dédié à l'accueil et à l'orientation du public. Des travaux sont actuellement en cours pour la rénovation énergétique des bâtiments historiques et l'optimisation des surfaces.

Le site accueille près de 1100 salariés de différentes structures : les services de la Direction Départementale de l'agriculture, les services fiscaux, l'inspection académique, le cadastre, Pôle Emploi, l'inspection du travail, etc.



La Cité Administrative en bord de Seine, vue depuis l'île Saint-Etienne



La Cité Administrative vue depuis le quai Hippolyte Rossignol

Le site s'insère entre de grands axes de circulation (quai Hippolyte Rossignol et le boulevard Chamblain- bas de la « Pénétrante »-).

2 **La secteur Rue Saint-Ambroise/Place Chapu**. Ce secteur, nœud de circulation à proximité immédiate de La Seine regroupe différentes structures telles que le centre des Finances Publiques, la Banque de France, les bureaux de France 3, un office notarial, etc.

3 **L'Université (Institut de droit et d'économie)**. Cette antenne de l'Université Paris-Panthéon-Assas accueille plus de 2000 étudiants. Elle bénéficie d'une situation stratégique en plein coeur de Ville, sur l'île Saint-Etienne, en bord de Seine.



L'Amphithéâtre de la Reine Blanche

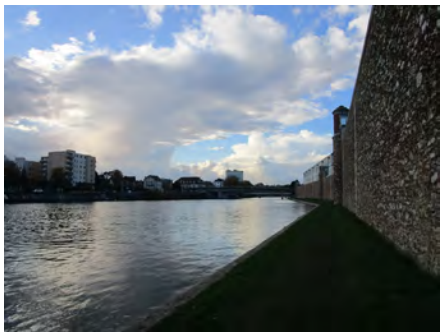


L'institut de droit et d'économie sur la pointe occidentale de l'île

4 **Le Centre de Détention**. Ancien couvent, transformé en 1808 en prison et devenu en 1869 une des premières maisons centrales d'arrêts, ce centre pénitencier occupe toute la partie Est de l'Ile Saint-Etienne. D'une capacité de 308 places, il enregistre une occupation en 2021 de 290 places et emploie plus de 100 personnes.



Le centre de détention, vu depuis le quai Maréchal Joffre



Pourtours du centre de détention

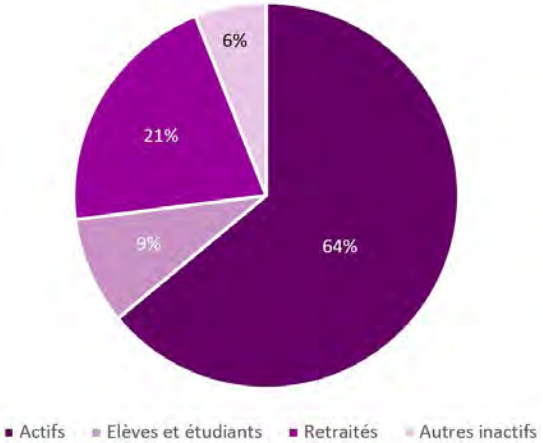
Entourée de hauts murs, l'intégralité des pourtours de son emprise sont accessibles à pied.

5 **Le centre-ville** (rive droite) accueille de nombreuses structures pourvoyeuses d'emplois : l'hôtel de Ville, les commerces, les banques, etc.

6 **La Préfecture de Seine-et-Marne, la Direction Départementale des Territoires et le Conseil Départemental**, représentent la haute fonction publique d'Etat. Elles sont implantées sur le site de l'ancienne abbaye bénédictine de Saint-Père et bénéficient, à ce titre, d'un cadre d'intérêt avec un jardin classique qui s'étage à flanc de coteau avec vue sur la Seine. Ces bâtiments ont connu des changements d'usages, d'affectations et des évolutions structurelles pour accueillir les nouvelles fonctions de ces échelles de compétences territoriales (en 1937, une aile est ajoutée à l'ancien cloître, suite à la seconde guerre mondiale, en 2000, création d'un hall en verre, etc.).

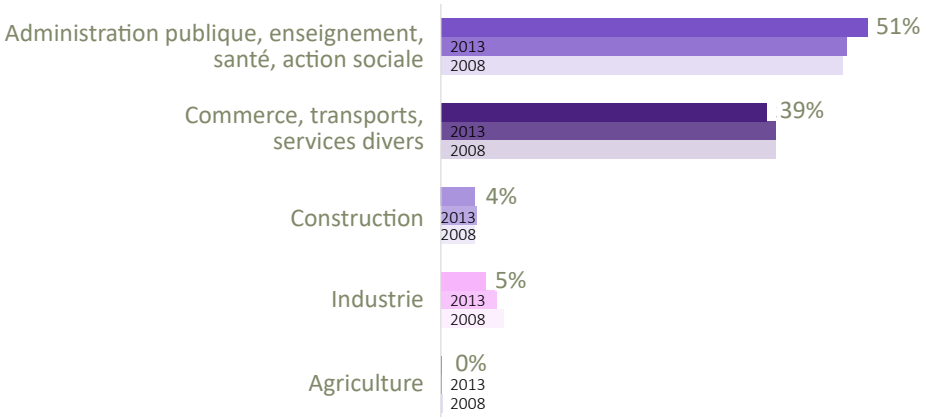
Ces sites participent pleinement à la vitalité économique du centre-ville. Effectivement, 35% de flux Travailleurs sont enregistrés dans le centre-ville et les chalands du centre-ville sont essentiellement des actifs, dont 26% de professions intermédiaires et 25% d'employés.

Source : Étude de fréquentation, Ville de Melun, Mars 2020



Analyse des catégories socio-professionnelles visiteuses du centre-ville, Source : Etude de fréquentation, Ville de Melun, Mars 2020

Ces différentes institutions/structures illustrent clairement l'importance du secteur tertiaire dans l'économie de la Ville, Cité-Administrative de Seine et Marne. 51% des emplois en 2018 (soit 12 848 emplois sur les 25 079 que compte Melun) est rattachée au secteur de l' «Administration publique, enseignement, santé et action sociale ».



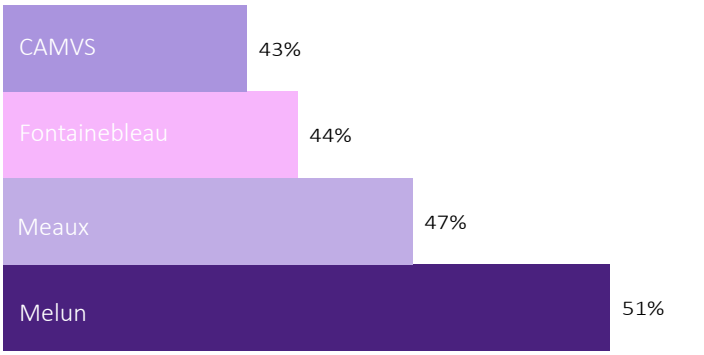
Ensemble	**25 079**
Agriculture	32
Industrie	1 362
Construction	1034
Commerce, transports, services divers	9803
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	12 848

Emploi selon le secteur d'activité en 2018, Source : INSEE

Actualisation du diagnostic

Entre 2018 et 2020, le nombre d'emploi a augmenté (+421 emplois). Toutefois, la répartition des emplois selon le secteur d'activité est identique à la répartition de 2018.

A titre de comparaison, cette part est de 43% à l'échelle de la CAMVS.

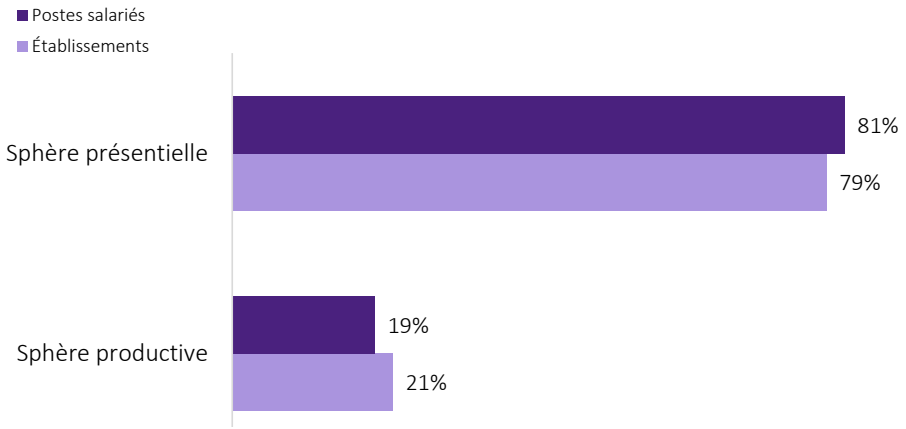


Part des emplois « Administration publique, enseignement, santé, action sociale » en 2018, Source : INSEE

En lien, c'est la sphère économique présentielle[1] qui est très largement majoritaire parmi les postes salariés et les entreprises melunaises (80%) par rapport à la sphère productive[2].

Actualisation du diagnostic

En 2020, 22% des établissements et 17% des salariés se situent dans la sphère productive.
La sphère présentielle représente 78% des établissements et 83% des salariés.



Établissements employeurs selon les sphères de l'économie, Source : INSEE 2018

[1] Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

[2] Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.
Source : INSEE

Les services non marchands, qui regroupent l'essentiel des activités de cette filière administrative, totalisent 178 établissements. Ils sont, en proportion les plus gros pourvoyeurs d'emplois avec 3 112 salariés (rapport nombre d'établissements/effectifs salariés).

SECTEUR D'ACTIVITÉ	Nombre d'établissements	Effectifs salariés
Industrie	32	585
Construction	144	518
Commerce	198	1 443
Hôtellerie-restauration	134	714
Autres services marchands	532	5 108
Intérim	43	1 486
Services non marchands	178	3 112
TOTAL	1 261	1 2966

Nombre d'établissements employeurs et effectifs salariés, Source : URSAFF, 2020

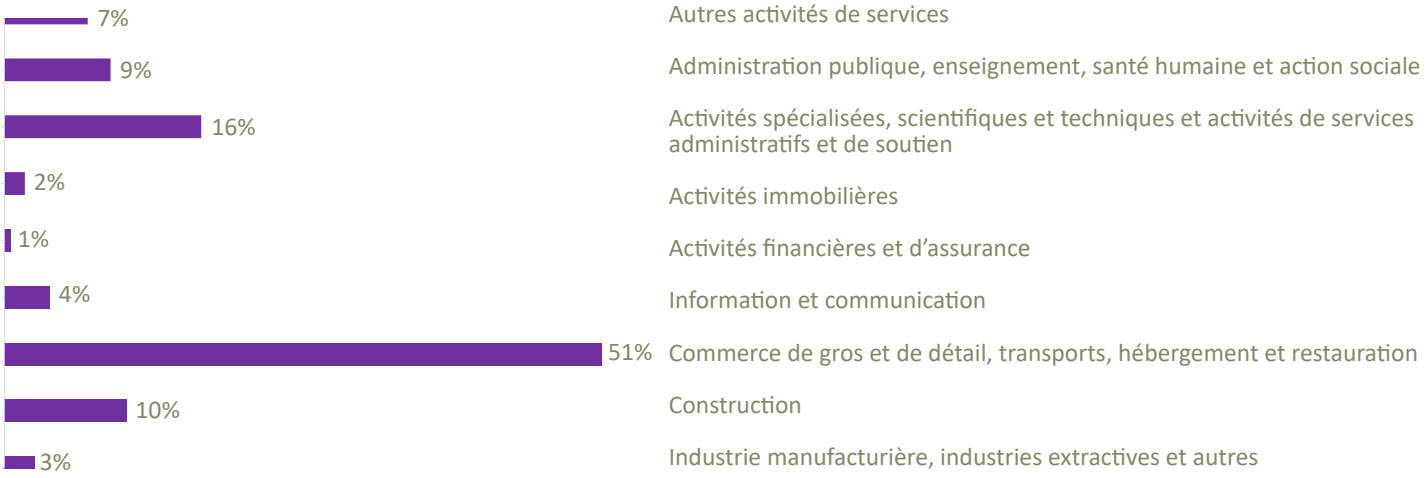
SERVICES NON MARCHANDS	Nombre d'établissements	Effectifs salariés
Administration publique et défense, sécurité sociale obligatoire	3	562
Enseignement	27	314
Activités pour la santé humaine	98	837
Hébergement médico-social et social	9	229
Action sociale sans hébergement	41	1 170
TOTAL	178	3 112

Parmi les grandes entreprises implantées sur le territoire (plus de 200 salariés), un grand nombre d'entre elle relève du secteur administratif.

Effectifs salariés (tranche)	Entreprises de plus de 200 salariés à Melun
200 à 249 salariés	Clinique Saint Jean-l'ermitage
	Orange
	Société nationale SNCF
250 à 499 salariés	Cour d'appel de Paris
	Préfecture de département seine-et-marne
	Direction départementale de la sécurité publique- Seine-et-Marne
	Direction régionale de la police judiciaire Versailles
	Direction interregionale des services pénitentiaires paris- Ile-de-France
	Habitat 77 office public de l'habitat de Seine-et-Marne
	Coopération pharmaceutique française
	ENEDIS
	Caisse d'allocations familiales de seine-et-marne
	Direction départementale finances publiques seine et marne
500 à 999 salariés	Ville de Melun
	Département de Seine-et-Marne
1 000 à 1 999 salariés	Direction des services départementaux de l'éducation nationale de la Seine et marne
	SCE départemental incendie et secours
2 000 à 4 999 salariés	Direction départementale de la sécurité publique- seine-et-marne
	Département de Seine-et-Marne
	Groupe hospitalier du sud Ile-de-France

Entreprises de plus de 200 salariés, Source : INSEE, Sirene 2021

Le nombre d'emplois relevant du secteur de l'administration ne cesse d'augmenter depuis une dizaine d'années (+228 emplois entre 2008 et 2018) ne compensant pas la baisse du nombre d'emplois enregistrée à l'échelle de la Ville durant la même période (- 1120 emplois). L'analyse de la création d'entreprises par secteur d'activité en 2020 confirme cette tendance.



Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2020, Source : INSEE

Actualisation du diagnostic

En 2022, la répartition des créations d'entreprise par secteur d'activité connaît quelques évolutions :

> Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration : 38% (-13 pts),

> Act. spécialisées, scientifiques et techniques et acti. de services administratifs et de soutien : 21% (+5 pts),

> Information et communication : 7% (+3 pts).

Il est important de noter que le secteur artisanal est également un acteur majeur de l'économie melunaise. En effet, 956 entreprises artisanales sont implantées sur le territoire et ce secteur emploie 837 salariés en plus des chefs d'entreprise et leurs conjoints. Au total, ce sont plus de 1700 actifs travaillant dans l'artisanat. Source des données : Chambre des Métiers et de l'Artisanat

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat identifie 5 enjeux majeurs pour le développement de l'artisanat pour préserver l'identité culturelle et historique de la Ville, créer des emplois et stimuler l'activité commerciale de proximité et préserver le lien social :

1. La maîtrise des implantations commerciales et la préservation des équilibres commerciaux. La protection de linéaires commerciaux dans le règlement (graphique et écrit) est un outil pouvant y répondre.

2. Le maintien de la mixité fonctionnelle sur l'ensemble de la ville. Le règlement écrit doit, à travers les sous-destinations autorisées (et notamment la sous-destination «Industrie»), le permettre.

3. Le maintien de nouvelles opportunités d'installation aux artisans dans un marché immobilier tendu. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent prévoir et encadrer l'implantation d'activités artisanales dans des secteurs stratégiques.

4. La préservation d'un environnement urbain attractif et partagé, permettant l'épanouissement de l'ensemble des secteurs artisanaux. La mise en valeur des espaces urbains est possible dans les pièces règlementaires.

5. La mise en place d'un chaîne logistique urbaine performante. Une règlementation adaptée en matière de stationnement et d'aires de livraison est nécessaire pour désaturer la voie publique et favoriser la création d'espaces de transfert de marchandises vers des modes plus adaptés aux espaces urbains contraints.

Synthèse

ATOUTS	FAIBLESSES
> Un fleuve qui a formé un bassin de rayonnement économique et qui rassemble sur ses rives un secteur tertiaire, des commerces mais aussi de grandes institutions publiques.	> Un nombre d'emplois en baisse. > Des secteurs d'activités économiques peu diversifiés.

LES ENJEUX

> Le maintien et l'augmentation du nombre d'emplois sur le territoire.

> La prise en compte des évolutions structurelles futures (modes de consommation, développement des communications numériques…) du fait de leur impact sur le nombre d'emplois.

> Le soutien actif aux évolutions structurelles (modes de consommation, développement des communications numériques...) pour maintenir l'attractivité économique de Melun.

> Le maintien du rôle structurant du tissu économique de centre-ville via des actions volontaristes.

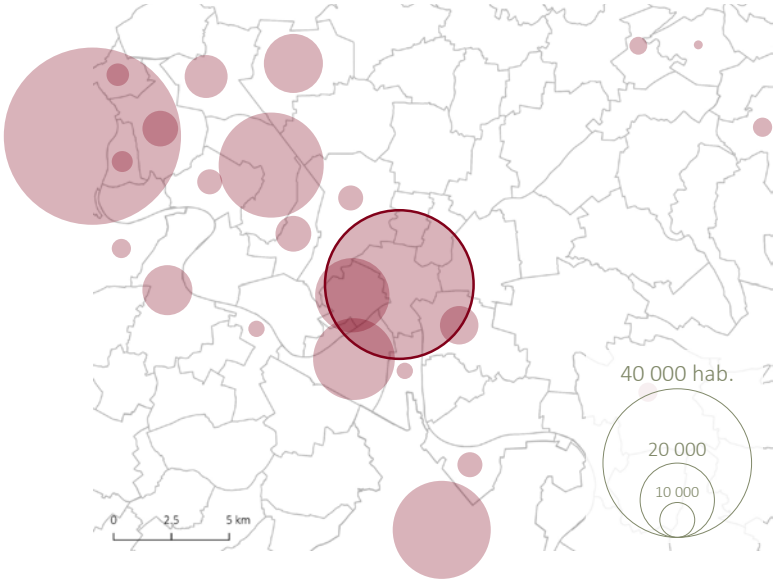
> L'anticipation du réemploi, du potentiel de changement de destinations et d'occupations du bâti patrimonial sur les rives de la Seine dans la vie économique comme l'attractivité du centre historique.

2.2 Melun, une ville « Pont »

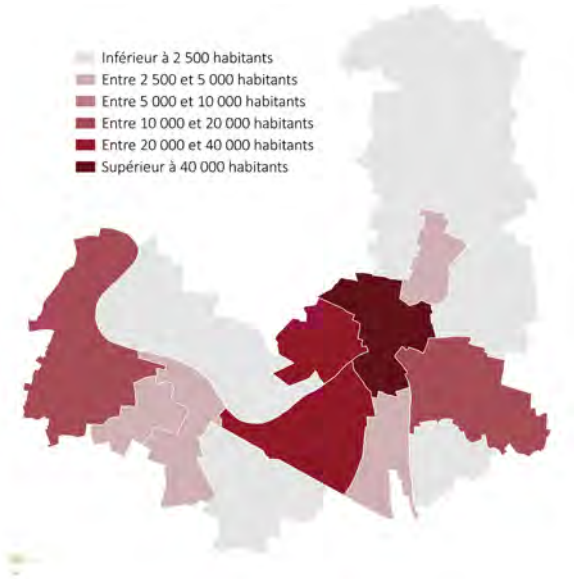
2.2.1 Une Seine, au centre d'un chef-lieu départemental

Melun constitue un centre d'inertie par son poids démographique et le nombre d'emplois qu'elle concentre.

En 2018, Melun compte près de 40 000 habitants, soit 30% de la population de l'Agglomération Melun Val-de-Seine.

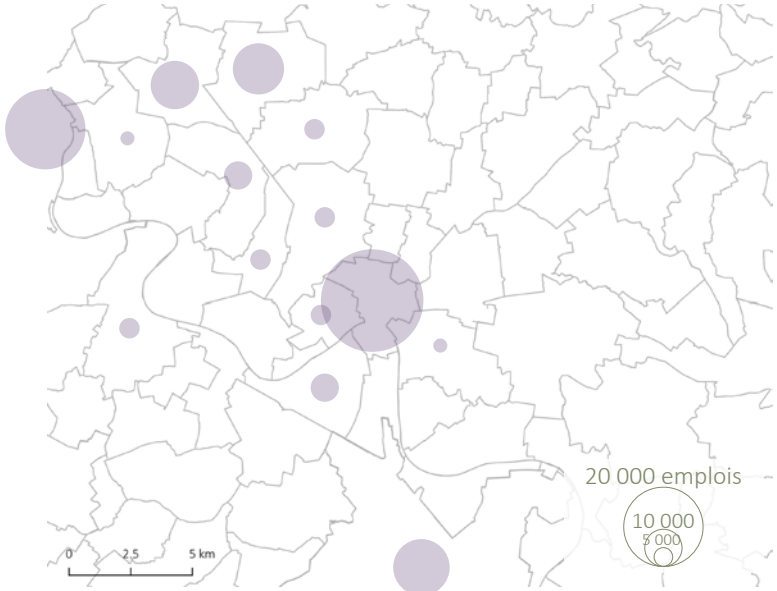


Communes de plus de 3500 habitants en 2018
Source des données : INSEE, 2018

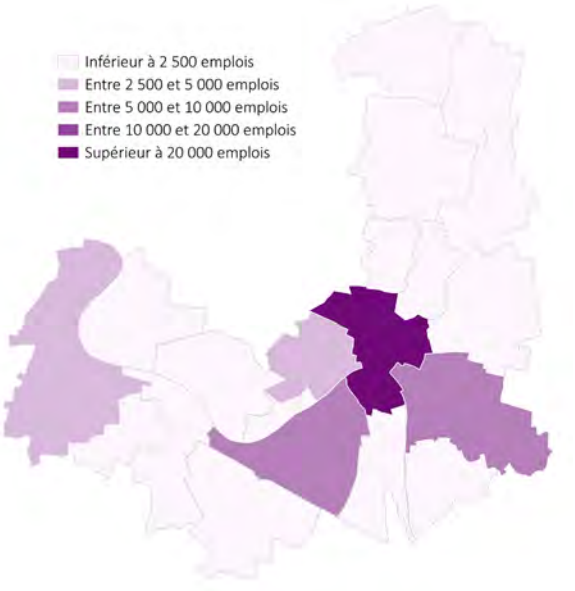


Nombre d'habitants à l'échelle de la CAMVS en 2019,
Source des données : INSEE

La Ville se distingue des communes limitrophes par le nombre d'emplois qu'elle concentre : 24 831 emplois en 2018, soit près de 50% des emplois de l'Agglomération.



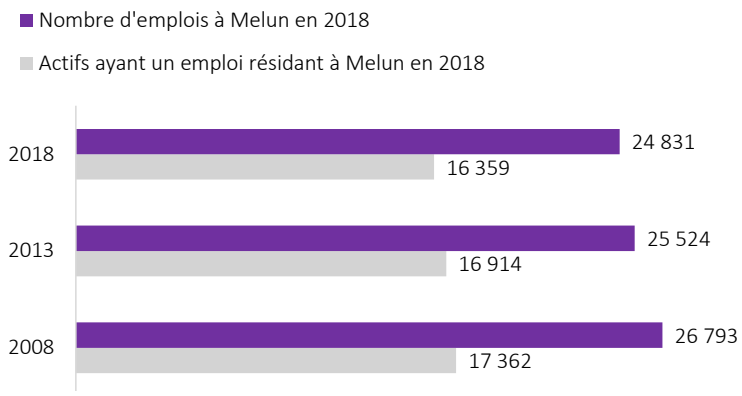
Communes proposant plus de 2000 emplois en 2018
Source des données : INSEE, 2018



Nombre d'emplois à l'échelle de la CAMVS en 2018,
Source des données : INSEE

Actualisation du diagnostic

En 2020, Melun compte 41 609 habitants, soit 31% de la population de l'Agglomération Melun Val-de-Seine et 25 461 emplois (50% des emplois de l'Agglomération Melun Val-de-Seine).



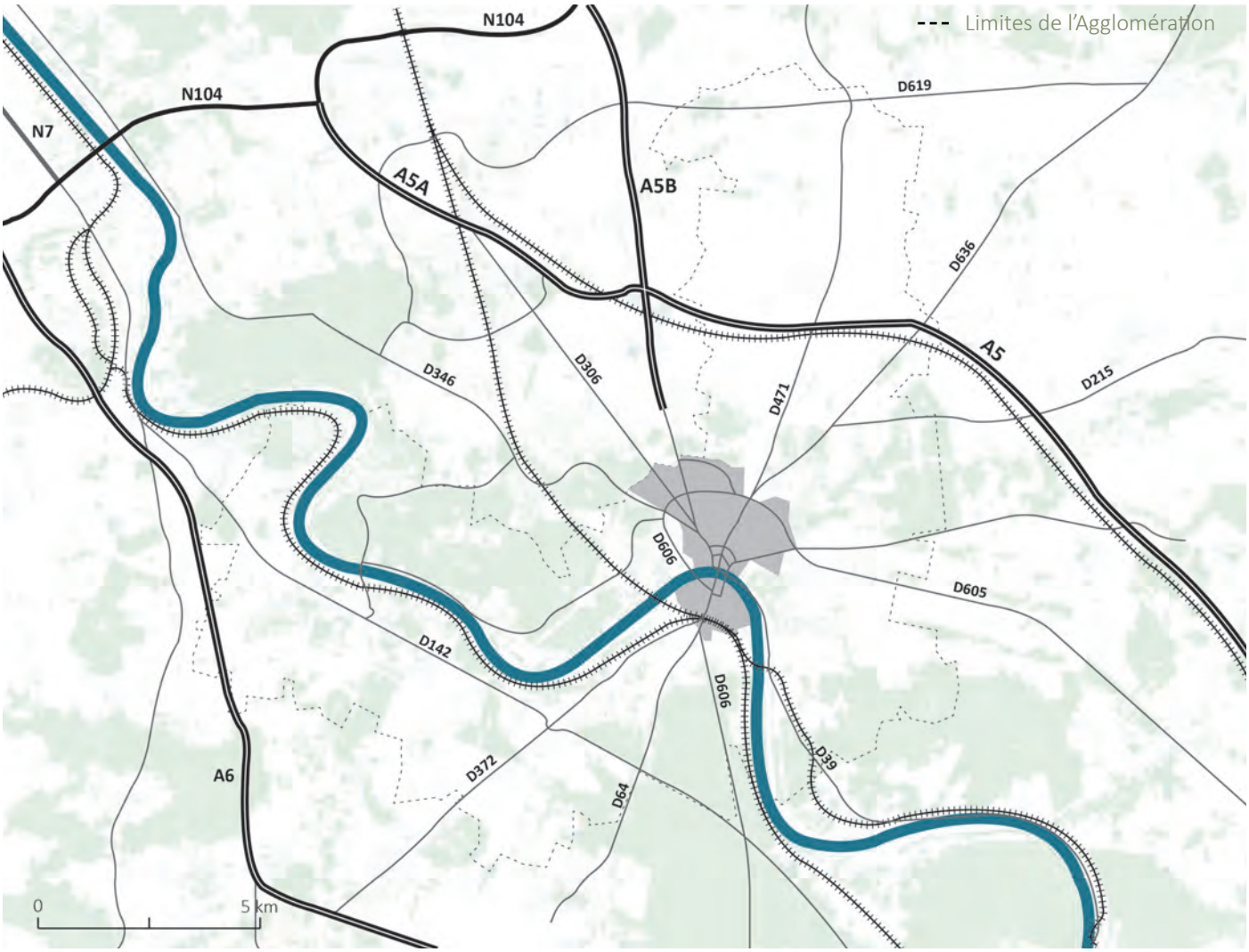
Emploi et activité, Source : INSEE 2018

L'indicateur de concentration d'emploi de 151,8 confirme le statut de premier bassin d'emplois de Melun à l'échelle de l'Agglomération.

Actualisation du diagnostic

En 2020, Melun compte 17 021 actifs ayant un emploi résidant à Melun et l'indicateur de concentration d'emploi de 147,2.

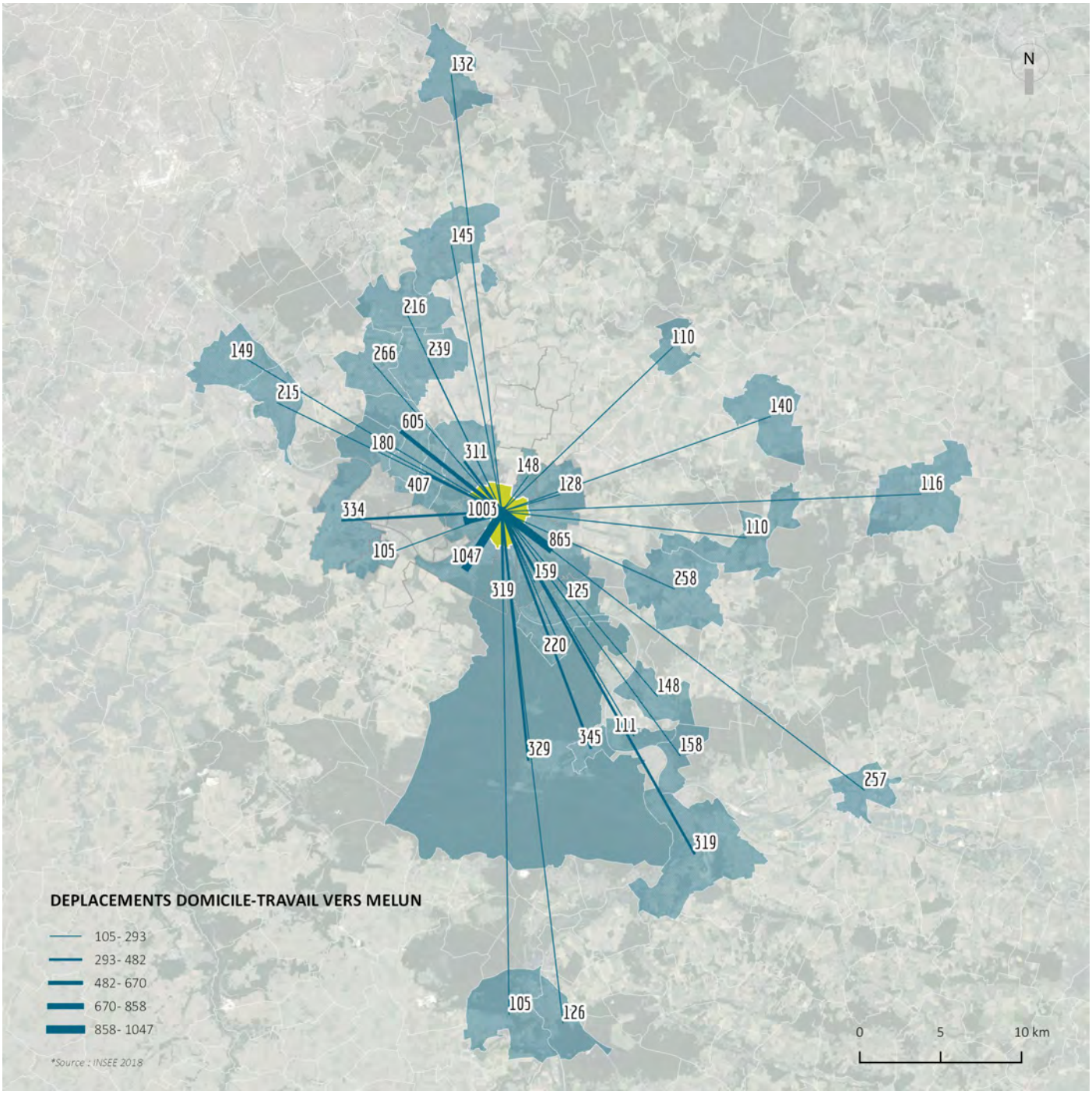
Cette répartition des emplois, l'existence d'un réseau routier bien développé et la présence de la gare engendrent de nombreux déplacements, notamment pour les migrations domicile-travail. Comme le montre la carte ci-dessous, Melun est au carrefour de multiples routes départementales ; elle bénéficie ainsi d'une bonne accessibilité vers et depuis l'extérieur. Elle est reliée à Paris par la RD606 (40 km) et par l'A5a relié à l'A6 par la RN104 (45 km) et se trouve à proximité de l'autoroute A5b et de la « Francilienne » assurant les connexions avec le nord du département et notamment avec Marne-la-Vallée (45 km) et l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle (70 km).



Principaux axes routiers dans et autour de Melun

[1] L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Ces axes de circulation sont quotidiennement empruntés par de nombreux actifs. En effet, à l'échelle de l'Agglomération, c'est 78,5% des actifs de 15 ans ou plus ayant en emploi qui travaillent dans une commune autre que la commune de résidence. Ainsi, un nombre notable de déplacements s'effectue vers Melun depuis les communes de la CAMVS mais également au-delà ; en comptant uniquement les flux supérieurs à 100, près de 10 000 actifs ne résidant pas à Melun viennent y travailler et 5 880 actifs quittent la Ville pour rejoindre son lieu de travail (dont une forte proportion se dirige vers Paris)



Déplacements domicile-travail vers Melun en 2018, Source : INSEE



Déplacements domicile-travail depuis Melun en 2018, Source : INSEE

L'organisation du maillage routier fait que Melun représente un carrefour d'échanges ; les grands axes de circulation fusionnent vers son centre-ville. Sur près de 10 kilomètres de part de d'autre du centre, les ponts de Melun constituent les seuls franchissements stratégiques de la Seine. Ils permettent de relier l'A5 au sud du territoire, le nord du territoire à la gare, etc. et sont donc très attractifs :

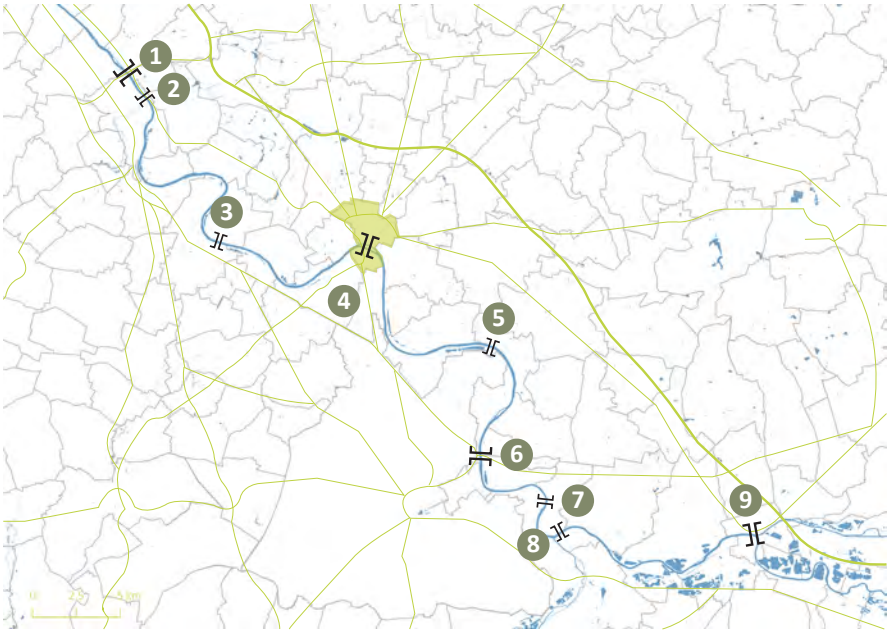
- le pont de la Pénétrante bidirectionnel,
- les ponts de la RD 415 (unidirectionnels).



Le pont de la Pénétrante



Le pont Maréchal de Lattre de Tassigny



1. Saint-Germain-lès-Corbeil
2. Corbeil-Essonnes
3. Seine-Port / Saint-Fargeau-Ponthierry
4. Melun
5. Fontaine-le-Port
6. Samois-sur-Seine
7. Thomery / Champagne-sur-Seine
8. Champagne-sur-Seine / Saint-Mammès
9. Montereau-Fault-Yonne

Les franchissements de la Seine à une échelle élargie

Au-delà des grands sites d'emplois présents à Melun, la présence de la gare constitue également un lieu d'attractivité. Pour la rejoindre, de nombreux voyageurs utilisent la voiture comme le confirme le diagnostic multimodal réalisé en 2020 à l'échelle de l'Agglomération. Avec 47 000 voyageurs par jour, la gare de Melun est celle qui concentre le plus de flux voyageurs à l'échelle de la CAMVS. Elle comptabilise plus de 80% des voyageurs du territoire. Sa fréquentation est continuellement en hausse. Source diagnostic multimodal CMVS- 2020

La gare permet des liaisons rapides vers Paris et les régions :

- le transilien R qui relie la gare de Paris Gare de Lyon à la gare de Montereau ou Montargis (région Centre-Val de Loire). Il connaît une fréquentation d'environ 75 000 voyageurs par jour avec 120 trains/jours avec un cadencement de 15 minutes à 30 à 60 minutes en heure creuse.

- le RER D relie la ville de Melun, aux villes de Paris et Corbeil Essonnes. Il comptabilise 615 000 voyageurs et 450 trains par jour sur l'ensemble de ses branches, soit plus de 50% d'augmentation de trafic en 10 ans. Concernant la branche « Melun », la ligne D du RER offre une fréquence en heure de pointe et en heure creuse attractive, mais un temps de parcours plus long (55 minutes pour rejoindre Paris contre 30 minutes avec le Transilien).

- Le TER Bourgognes Franche Comté « Paris Laroche Migennes ».

- Une nouvelle offre OUIGO permet depuis le printemps 2022 de relier Melun à la ville de Lyon avec des arrêts sur Dijon, Châlon-sur-Saône et Macon en 4h20.

Une réelle problématique d'accès à la gare en lien avec la circulation motorisée générée est soulevée depuis une dizaine d'années ; le projet de la requalification du pôle Gare et l'arrivée du TZen 2 répondront en partie à ces enjeux.



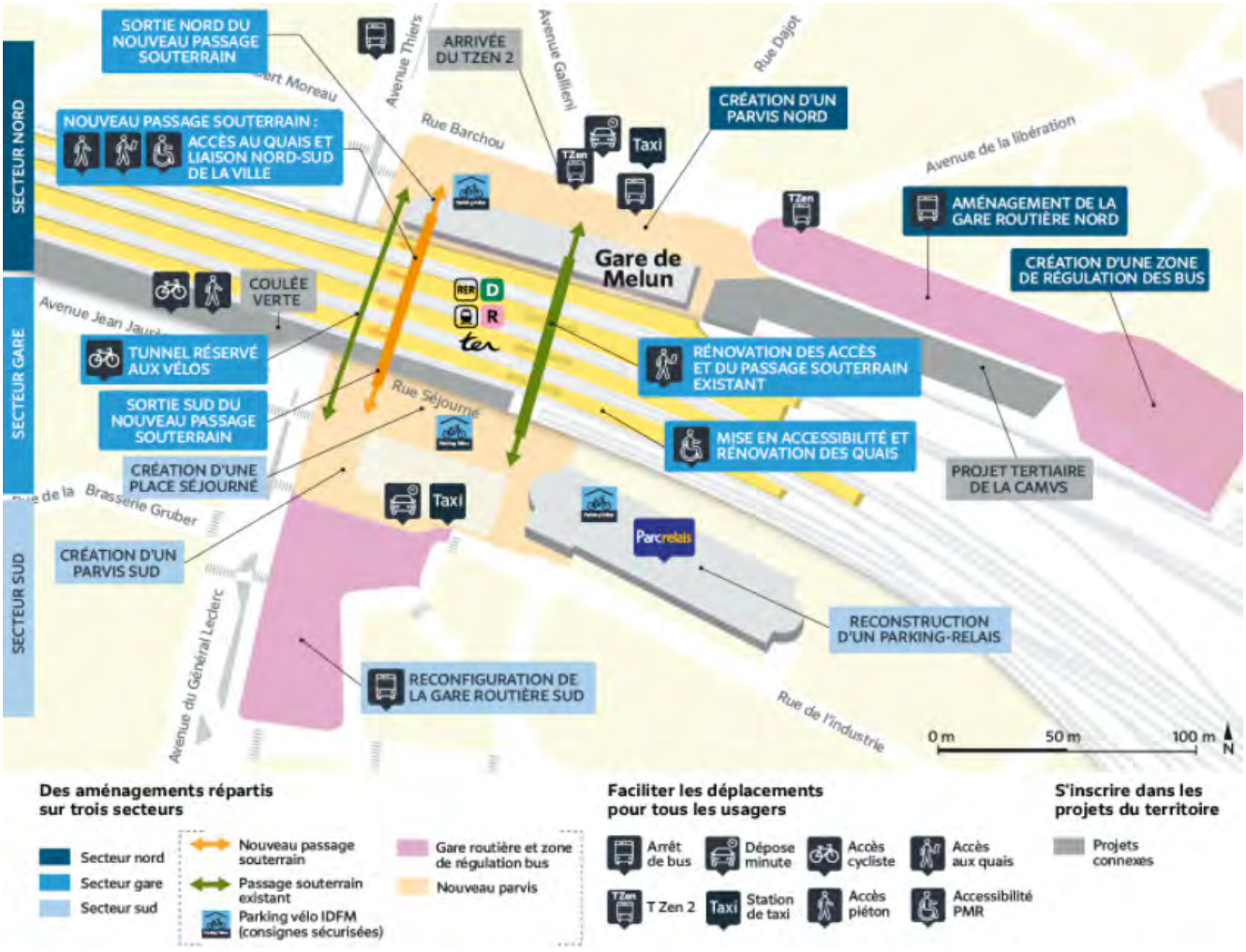
Le bâtiment principal de la gare actuelle

ZOOM SUR...

Le projet de requalification de la Gare poursuit plusieurs objectifs :
- Affirmer son caractère multimodal avec l'aménagement d'une nouvelle gare routière.
- Améliorer son accessibilité par les déplacements doux en sécurisant ces derniers (mise en accessiblité de tous les quais et accès à la gare, aménagements spécifiques sur l'espace public, intégration de stationnements pour les vélos...).
- Amoindrir les pressions automobiles sur le secteur (flux et stationnement). En ce sens, le stationnement sera amélioré avec l'extension du parking relais Sud.

Ce projet s'inscrit dans les orientations des documents supra-communaux (SDRIF, PDUIF, Plan Régional en Faveur de la Mobilité et dans le Contrat de Plan Etat Région 2015 2020. Île-de-France Mobilités a pris en charge le pilotage de l'opération en 2016.

Il s'agit d'un aménagement structurant avec comme principales évolutions :
- la mise en accessibilité du domaine ferroviaire ;
- la construction d'un nouveau passage souterrain sous les voies SNCF, assurant également une fonction de liaison inter-quartiers ;
- la réhabilitation du passage souterrain actuel et du tunnel vélos ;
- la création d'une gare routière sud et le réaménagement du parvis Sud place de l'Ermitage ;
- la démolition et la reconstruction d'un parking relais de 950 places, la réalisation d'un parvis nord et d'une gare routière au nord ;
- la desserte par le Tzen à l'horizon 2030 de ce pôle ;
- la réalisation d'un programme immobilier d'activités.



Plan du réaménagement du pôle gare de Melun, Source : IDF Mobilités 2021

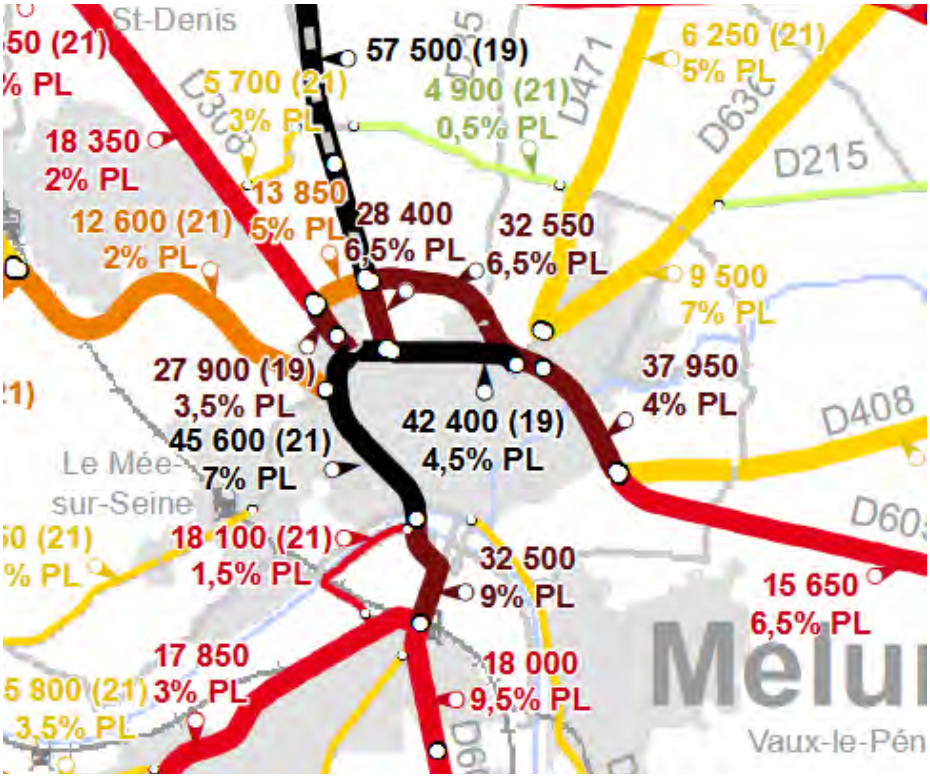
2.2.2 Un cadre de vie altéré et un paysage effacé

Ces nombreux déplacements entraînent un trafic journalier important sur le territoire de Melun.

En 2019, 42 000 véhicules par jour sont comptabilisés en moyenne sur les RD 606 et 605 dont plus de 2000 poids-lourds. Plusieurs raisons expliquent ce trafic important :

- A une échelle élargie, une rupture de charge est observée au niveau de l'échangeur entre l'A105 et l'A5, avant la barrière de péage des Eprunes à Montereau-sur-le-Jard. Le trafic journalier moyen annuel diminue de 55 000 véhicules sur la section gratuite à 21 000 véhicules sur la section payante. Ce trafic se reporte essentiellement sur Melun. *Source: Diagnostic multimodal, Mars 2020, CAMVS*

- Les routes fusionnent au centre de la Ville pour ne laisser qu'une route principale traverser le centre-ville: la RD 606. Cette départementale emprunte le pont de la Pénétrante, ainsi que l'avenue Thiers. Le trafic poids-lourds y est particulièrement important en raison notamment du passage d'une dizaine de lignes de bus urbains.



; Localisation des postes de comptage ; limite des barreaux

2 050 (18) Trafic moyen journalier annuel (TMJA) tous véhicules pour 2022 ; de l'année entre parenthèses si comptage antérieur à 2022

8.5% PL Pourcentage de poids-lourds du TMJA

Seuils TMJA tous véhicules, 2 sens confondus :

	Réseau magistral	Réseau structurant	Réseau secondaire
Trafic > 40 000	147 km	6 km	
25 001 - 40 000	70 km	20 km	
15 001 - 25 000	113 km	157 km	21 km
10 001 - 15 000	57 km	151 km	36 km
5 001 - 10 000	17 km	336 km	163 km
0 - 5 000		350 km	470 km
			2 531 km (Barreaux non-comptés)

Trafic moyen journalier en 2022
Source : Conseil Départemental de Seine-et-Marne

Deux sections de la RD 606 peuvent être distinguées :

> la section reliant le rond-point de la Pénétrante au boulevard Chamblain : celle-ci a le statut d'un contournement en raison de son gabarit, de la vitesse autorisée et de son encaissement. Elle constitue une véritable coupure entre des quartiers habités (situés à la fois sur Melun et sur Le Mée-sur-Seine) accentuant l'isolement du quartier Schuman. Un pont et une passerelle piétonne permettent de la traverser. Depuis cette portion, l'espace bâti et La Seine ne sont pas visibles.



La passerelle reliant le secteur d'équipements du quartier Schuman au reste de la Ville



La RD 606

> la section reliant le boulevard Chamblain à l'avenue Thiers puis à l'avenue du Général Leclerc. Celle-ci constitue une « autoroute urbaine » en raison de son gabarit passant de 2x2 (boulevard Chamblain) à 3x3 voies (avenue Thiers) et de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. En effet, cette section traverse des quartiers habités et vêcus (commerces et équipements sur ses abords).



Boulevard Chamblain

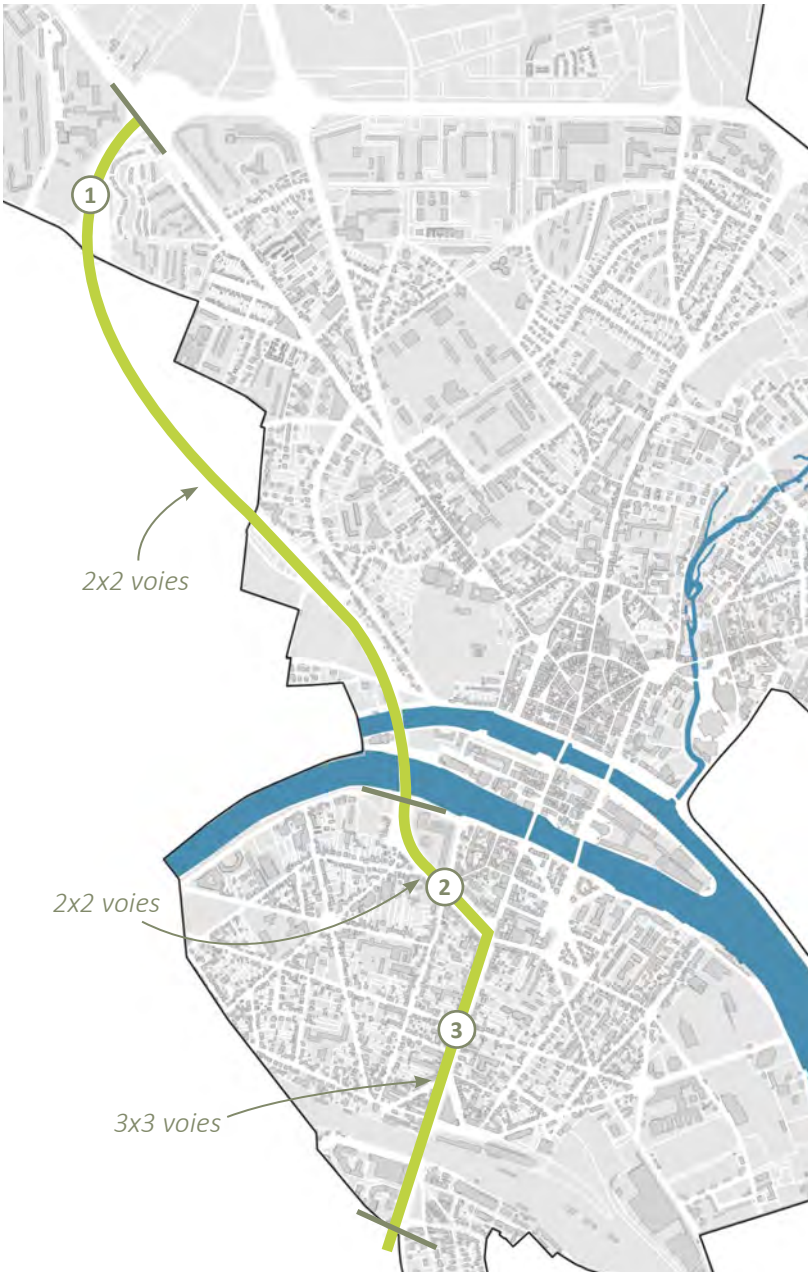


Avenue Thiers

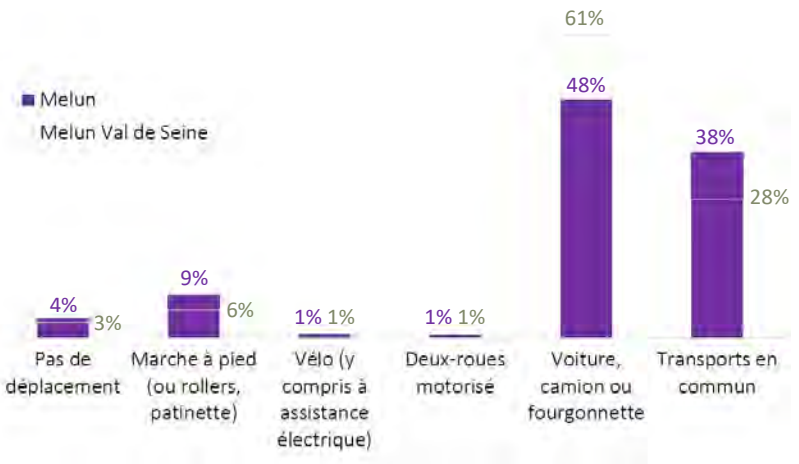
- La dernière raison qui explique l'important trafic à Melun est que la voiture reste le moyen de locomotion privilégié pour se rendre au travail ; en effet, 48% des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi utilisent la voiture pour se rendre au travail en 2018. Cette proportion atteint 61% à l'échelle de la CAMVS.

Actualisation du diagnostic

En 2020, la part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail est identique aux chiffres de 2018.



Tracé et gabarits de la RD 606



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018, Source : INSEE

Les points de congestions sont centrés principalement au niveau des franchissements de La Seine, à proximité de la gare, sur l'avenue Thiers et sur les radiales d'entrée Ouest de Melun et au centre de Melun. Ces axes possèdent des caractéristiques de trafic différentes ; en effet, les ponts urbains ont un rôle de desserte locale alors que la RD 606 a une fonction de transit et d'échange marquée. *Source: Diagnostic multimodal, Mars 2020, CAMVS*

A noter que les RD 306, 605 et 606 sont classées Routes à Grande Circulation (RGC) définies par l'article L.110-3 du code de la Route et sont définies comme « *les routes à grande circulation, quelle que soit leur appartenance domaniale, sont les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et, notamment, le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire, et justifient, à ce titre, des règles particulières en matière de police de la circulation* ». L'article L11-6 du code de l'urbanisme précise qu' « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande [...] de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ». Cette interdiction ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public.

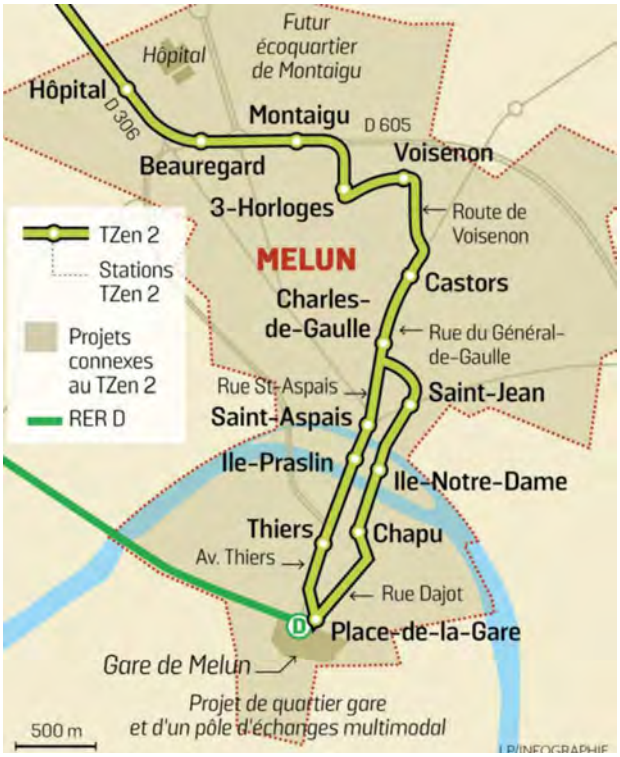
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L11-7 du code de l'urbanisme

ZOOM SUR...

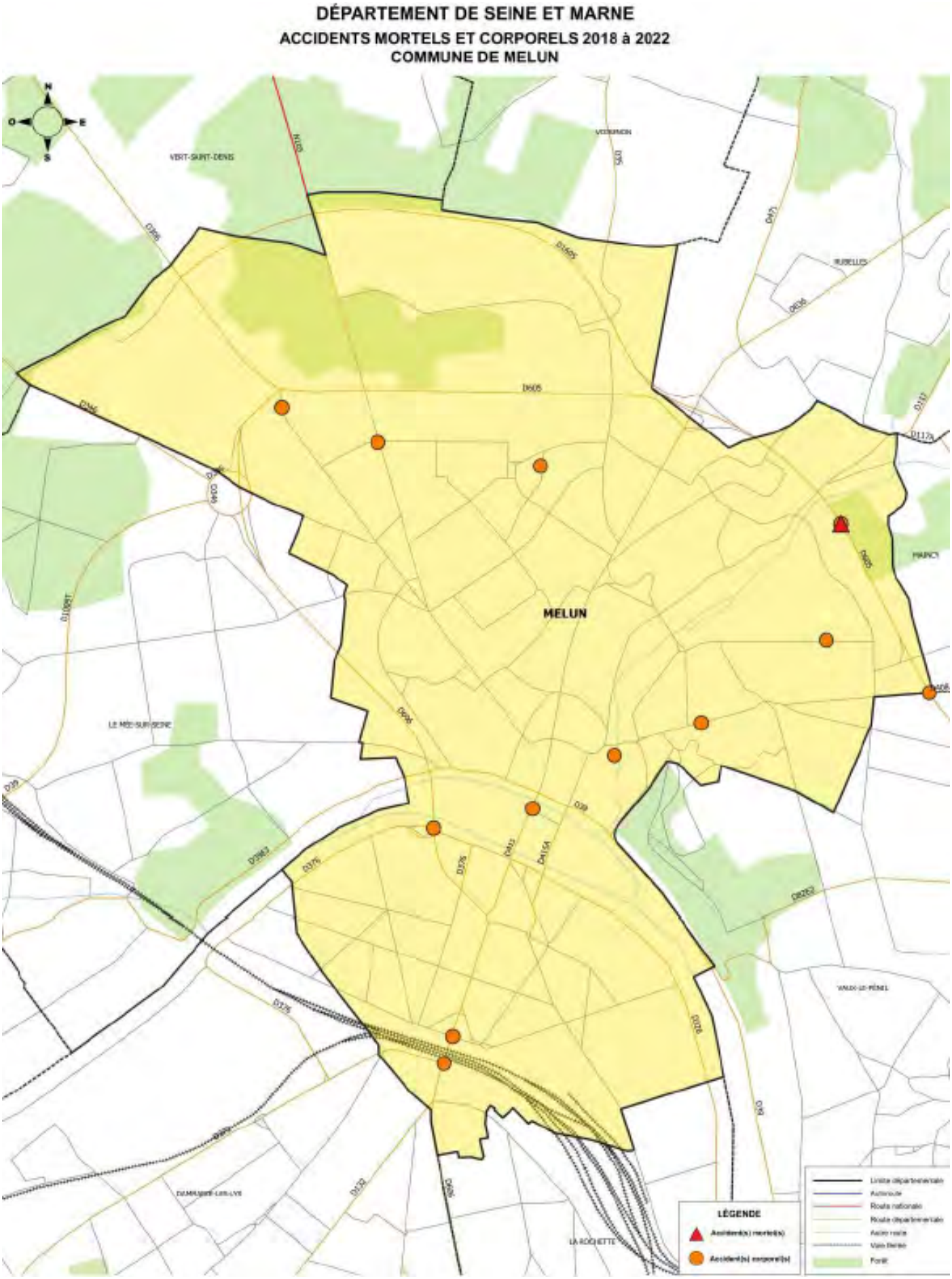
Le projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) dit Tzen2 reliera le Carré Sénart à la gare de Melun à horizon 2027 et desservira sur son trajet en site propre les villes de Lieusaint, Savigny le Temple, Cesson, Vert Saint Denis et Melun. Le Tzen 2 offrira une offre semblable à celle d'une ligne de tramway (accessibilité des bus, fortes fréquences passage, large amplitude horaire, informations en temps réel à bord et en station, etc.). L'arrivée du Tzen 2 complétera l'offre existante (Mélibus et Seine-et-Marne Express). A noter que le site propre du Tzen 2 sera également exploité par certaines lignes du réseau Mélibus circulant sur le tracé, ce qui permettra d'améliorer la performance de ces dernières. Le Tzen 2 se composera de 26 stations dont deux gares en correspondance (celles de Melun et Savigny-le-Temple). Cette nouvelle connexion devrait avoir un impact positif sur la saturation actuelle du trafic et du stationnement dans le secteur de la gare.

Ce projet va être l'occasion de requalifier certains axes de circulation comme la RD 605 et l'avenue Thiers. En effet, les trottoirs, les voies de circulation et les stationnements seront réaménagés en faveur des modes actifs et des transports en commun. Des aménagements cyclables seront réalisés sur la majorité des rues empruntées par le Tzen2.



Plan de la nouvelle ligne de bus Tzen2 sur la Ville de Melun
Source : Ville de Melun

Ce fort trafic est source d'accidents.



Accidents mortels et corporels ayant eu lieu entre 2018 et 2022 à Melun, Source : Préfecture de Seine et Marne, 2024

Ce fort trafic induit également des nuisances sonores, de la pollution et des risques.

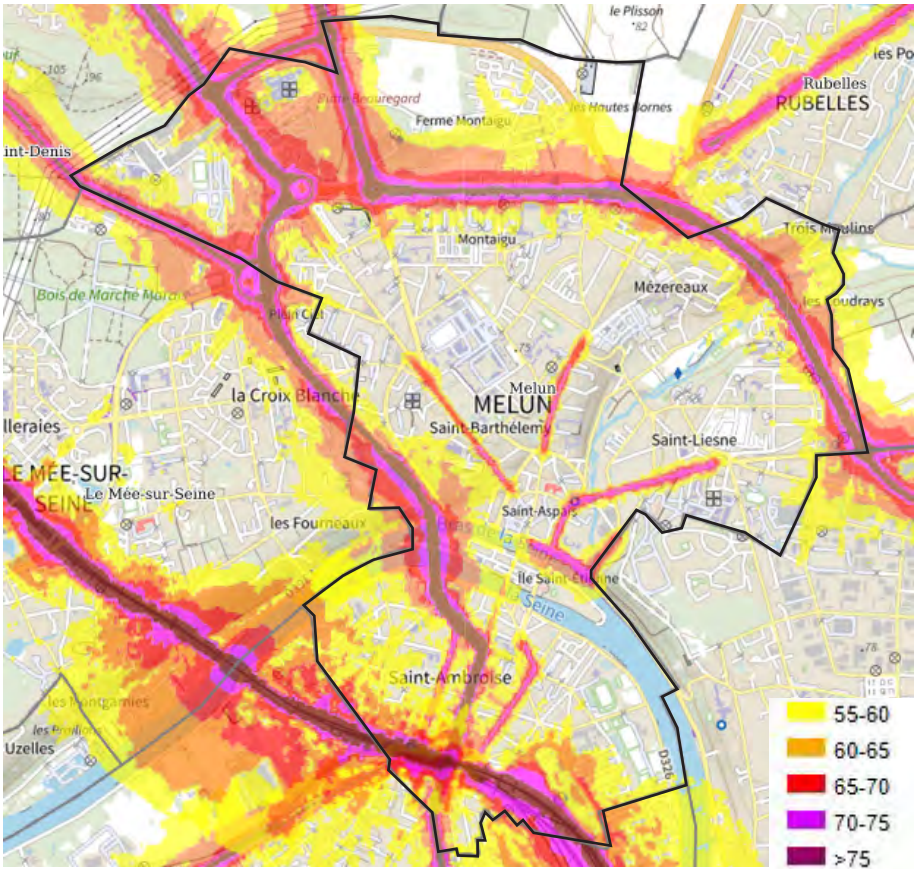
Les bruits sont indissociables de la vie et leurs appréciations se modulent en fonction des lieux, des perceptions et des périodes. Le bruit excessif est en revanche néfaste à la santé de l'homme et à son bien-être. Les phénomènes sonores en un lieu dépendent des caractéristiques des sources de bruit et du contexte de propagation. Ce dernier dépend des conditions du milieu ambiant et de multiples paramètres comme l'effet de sol (la nature du sol peut plus ou moins absorber le son), l'effet d'obstacle (lorsqu'un obstacle matériel opaque se trouve entre la source et le récepteur, celui-ci va bénéficier d'une «zone d'ombre» dans laquelle l'énergie acoustique est atténuée), l'effet de la distance, les effets météorologiques (la vitesse de propagation augmente avec la température par exemple), l'effet des végétaux (agissant souvent comme des éléments diffusants en raison de leur perméabilité). *Source : Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, 2015, CAMVS*

A Melun, la principale source identifiée de gêne sonore est le trafic automobile. Des facteurs contribuent à l'amplifier : le bruit de roulement, l'optimisation des revêtements de chaussées, la densité du trafic, le comportement des conducteurs et la vitesse. Le classement sonore de certains réseaux de transport illustre ce constat :

- la RD 605, contournement nord de Melun (dont la transformation débutée en 2018 doit se finaliser en 2027),
- la RD 606, contournement ouest, jouxtant les zones urbanisées du Mée-sur-Seine et de Melun,
- la RD 636, entrée Nord-est de Melun.
- le réseau ferroviaire géré par la SNCF Réseau et exploité par la SNCF avec la ligne Transilien et la ligne du RER D.

Les Cartes de Bruit Stratégique (CBS) de 4ème échéance ont été approuvées par arrêté préfectoral 2O23/DDT l SEPR/24 du 20 février 2023.

L'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) a établi des valeurs seuils de comme éléments de référence au-delà desquelles la santé est altérée; pour le bruit routier, le seuils de gêne sérieuse est estimé à 53 dB(A) à l'extérieur de l'habitat durant la journée et à 45 dB(A) pour les bruits nocturnes.



Carte de Bruit Stratégique de 4ème échéance des grandes infrastructures ferroviaires (trafic annuel supérieur à 30 000 passages de trains) et des grandes infrastructures autoroutières (concédées et non concédées) et routières (trafic annuel supérieur à 3 millions de véhicules)Source : DDT 77

Quelques exemples d'espaces habités soumis à ces nuisances sonores :



Le quartier rue Jean Monnet en bordure de la RD 606



Les abords de l'avenue Thiers



Le quai Maréchal Foch

Les nuisances sonores sont perceptibles dans les principaux lieux dédiés aux activités de loisirs et de plein-air. Sont notamment concernés les espaces suivants :



Bords de Seine à proximité de la RD 606

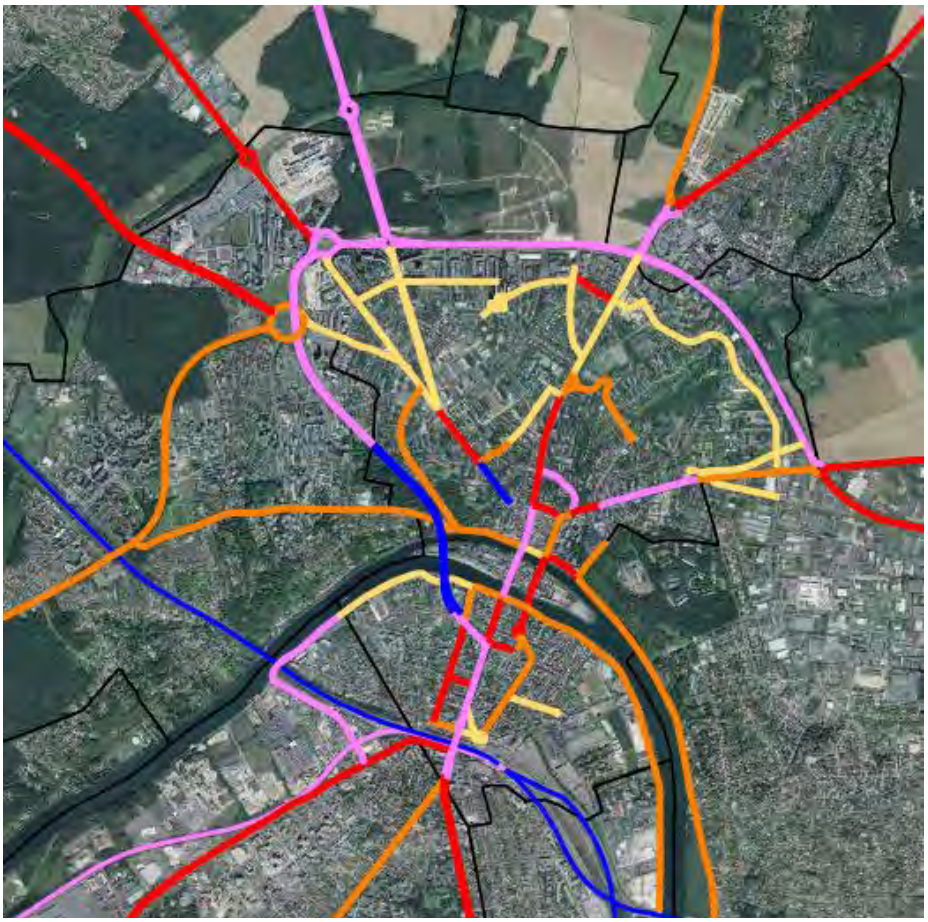


Le parc Debreuil bordant la RD 606



Le jardin botanique en-dessous du pont de la Pénétrante

Les infrastructures de transports sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent. La catégorie 1 est la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque infrastructure classée. Des prescriptions d'isolement acoustiques sont à respecter via le Code de Construction et de l'Habitation.



Classement sonore des voies, Source : DDT 77

A noter qu'un Plan de Prévention de l'Exposition au Bruit des infrastructures routières par la Ville de Melun et approuvé le 26 juin 2024.

Au-delà des nuisances sonores, ces grands axes routiers contribuent à l'émission de différents polluants. Melun dispose de deux stations de mesure de la qualité de l'air installées par AirParif :
- l'une d'elle permet de mesurer la pollution dite de fond, en dehors de l'influence directe des sources de pollution, notamment des axes routiers ;
- l'autre située avenue Thiers mesure les oxydes d'azote ainsi que les particules PM_{10} et $PM_{2,5}$, polluants liés plus spécifiquement à la circulation automobile.

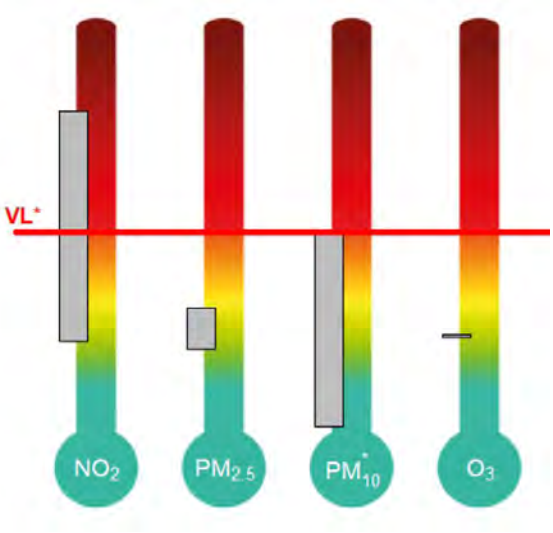
L'année 2020 ayant été marquée par la crise sanitaire liée à la Covid-19 (dont l'effet sur la baisse des activités humaines et ne permet pas d'exploiter les données relatives aux émissions de polluants du trafic routier), les résultats présentés s'appuient sur le dernier rapport disponible datant de 2018 :

> Dioxyde d'azote (NO_2) : les niveaux maximums sont relevés au droit et à proximité des axes routiers les plus fréquentés tels que les RD 306, 605, 606, la RN 105 et dans une moindre mesure la RD 39 et la RD 372. Le long de ces routes, les polluants issus du trafic routier s'ajoutent à la pollution urbaine dite de « fond » de l'agglomération parisienne. La valeur limite annuelle est dépassée à proximité des axes routiers majeurs. Le nombre d'habitants soumis à ce dépassement est inférieur à 5%.

> Particules PM_{10} : les niveaux maximums sont enregistrés à proximité immédiate des axes routiers les plus fréquentés notamment la RD 306. La valeur limite annuelle et l'objectif de qualité sont respectés sur la Ville, cependant, les recommandations de l'OMS sont dépassées. Environ 5000 melunais sont soumis à ce dépassement. Entre 2013 et 2018, les niveaux moyens annuels de PM_{10} ont baissé ; cette évolution est à mettre en relation avec l'amélioration technologique (véhicules, chaudières, industrie).

> Particules $PM_{2,5}$: l'ensemble de la Ville présente des teneurs supérieures à l'objectif de qualité ainsi qu'aux recommandations de l'OMS. Environ 25 000 habitants sont concernés par un dépassement de l'objectif de qualité. Sur les dix dernières années, les niveaux moyens annuels ont baissé en lien avec la diminution des particules primaires émises à l'échappement des véhicules diesel.

> L'Ozone (O_3) : l'objectif de qualité relatif à la protection de la santé est dépassé en tout point de la Région Île-de-France.



La ligne route représente le seuil de la valeur limite (VL).
Le rectangle vertical gris représente la gamme de concentration dans la ville.
Pour les PM10, les niveaux indiqués concernent la valeur limite journalière.

Qualité de l'air à Melun en 2018, Source : AirParif

ZOOM SUR...

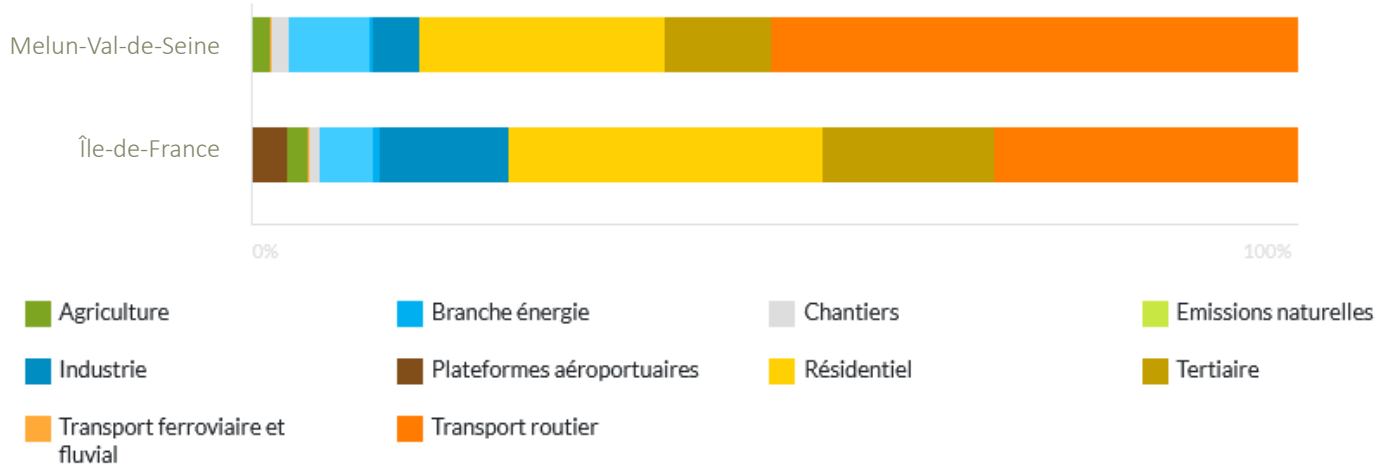
Les effets des polluants sur la santé et l'environnement :

Polluants	Effets sur l'environnement	Effets sur la santé
Dioxyde d'azote (NO_2)	Ce gaz participe au phénomène des pluies acides, qui appauvrissent les milieux naturels et contribue à la formation de l'ozone troposphérique.	Les études épidémiologiques ont montré que les symptômes bronchitiques chez l'enfant asthmatique augmentent avec une exposition de longue durée au NO2. Une diminution de la fonction pulmonaire est également associée aux concentrations actuellement mesurées dans les villes d'Europe. A des concentrations très élevées, c'est un gaz toxique entraînant une inflammation importante des voies respiratoires.
PM_{10}	Les effets de salissure et de dégradation des monuments et bâtiments constituent les atteintes à l'environnement les plus visibles.	Aux concentrations auxquelles sont exposées la plupart des populations urbaines et rurales des pays développés et en développement, les particules ont des effets nuisibles sur la santé. L'exposition chronique contribue à augmenter le risque de contracter des maladies cardio-vasculaires et respiratoires, ainsi que des cancers pulmonaires.

$PM_{2,5}$	Les effets de salissure et de dégradation des monuments et bâtiments constituent les atteintes à l'environnement les plus visibles.	Aux concentrations auxquelles sont exposées la plupart des populations urbaines et rurales des pays développés et en développement, les particules ont des effets nuisibles sur la santé. Les particules fines peuvent véhiculer des substances toxiques capables de passer la barrière air/sang au niveau des alvéoles pulmonaires.
Ozone (O_3)	L'ozone a un effet néfaste sur la végétation, notamment la photosynthèse, qui conduit à une baisse de rendement des cultures. Il a une action nécrosante sur les feuilles et dégrade les matériaux de construction. Il contribue également à l'effet de serre.	A des concentrations élevées, l'ozone provoque des problèmes respiratoires, déclenchement de crises d'asthme, diminution de la fonction pulmonaire et apparition de maladies respiratoires. Des liens sont observé avec la mortalité respiratoire et cardio-respiratoire, notamment pour des sujets prédisposés par des maladies chroniques, avec l'asthme et la croissance de la fonction pulmonaire chez les jeunes.

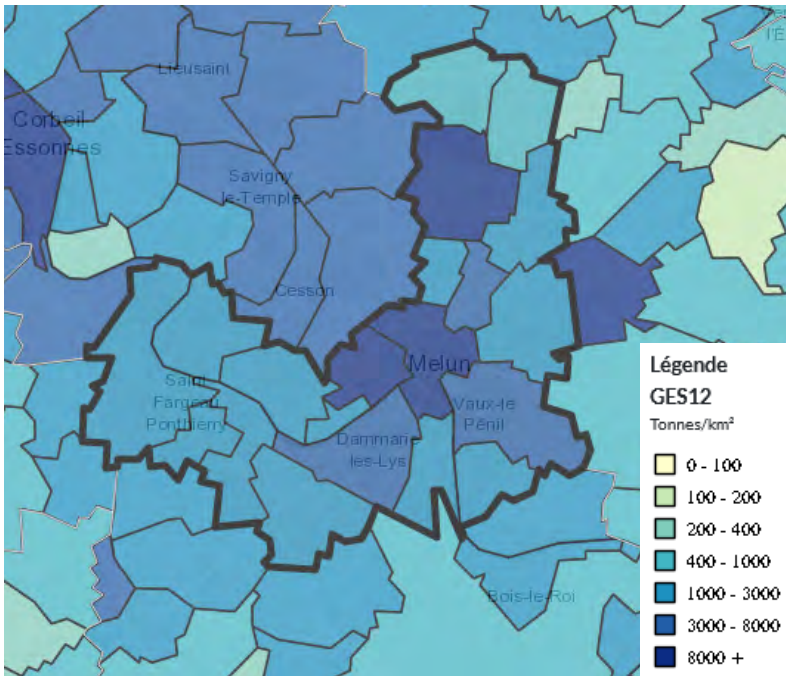
Source : AirParif

Si contrairement aux polluants atmosphériques, les gaz à effet de serre (GES) n'ont pas d'effet local sur la santé, ils ont un impact majeur sur le réchauffement climatique à l'échelle de toute la planète. En revanche, la pollution de l'air et le réchauffement du climat ne se substituent pas l'un à l'autre, ils s'additionnent. Leurs origines et leurs effets sont étroitement imbriqués. L'analyse des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) confirme le constat de l'importance du trafic routier ; ce dernier constitue le premier émetteur de GES à l'échelle de l'Agglomération (576,2 tonnes en 2018[1]).



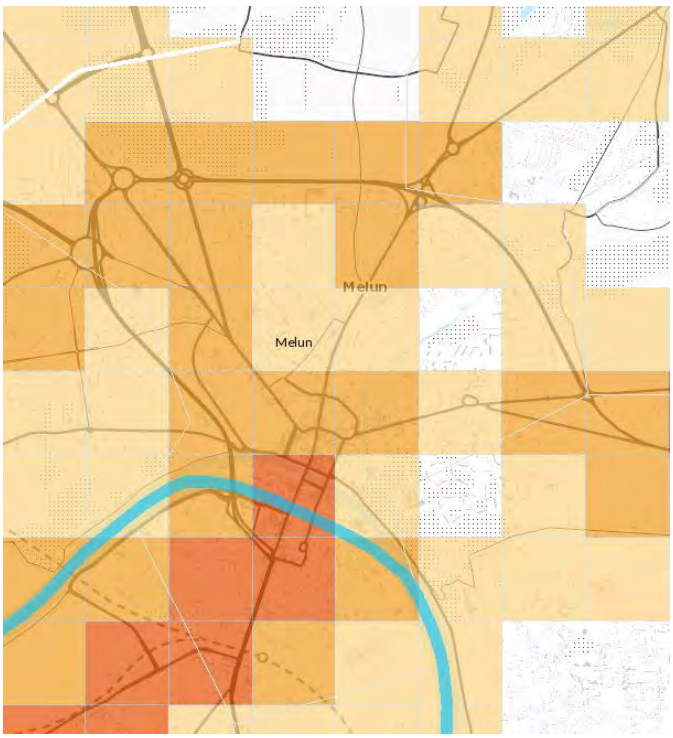
Répartition des GES en 2018 (estimations faites en 2020), Source : AirParif

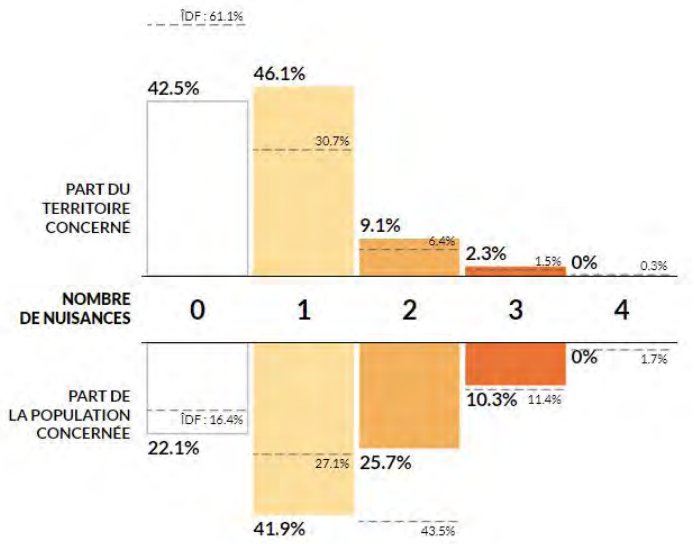
[1]Les gaz à effet de serre (GES) pris en compte dans l'inventaire francilien sont le dioxyde de carbone, le méthane, le protoxyde d'azote et les composés fluorés. Les émissions de ces composés sont présentées en équivalent CO2 : elles sont corrigées de leur Pouvoir de Réchauffement Global (PRG) par rapport à celui du CO2. Les émissions de GES sont principalement exprimées en kilotonnes équivalent CO2 par an. Airparif recense les émissions directes de GES en Ile-de-France, ainsi que celles, indirectes, liées à la consommation sur les territoires franciliens d'électricité et de chauffage urbain. Source : AirParif



Gaz à effet de serre à l'échelle de la CAMVS, Source : AirParif

Ainsi, il existe à Melun des zones/quartiers faisant face à des situations de cumul de nuisances. Si à l'échelle de la CAMVS 36% de la population est considérée comme multi-exposée, cette proportion est supérieure sur la rive Sud et aux abords de La Seine à Melun. Les mailles combinant une exposition à la fois au bruit et à la pollution de l'air sont prédominantes sur le territoire.





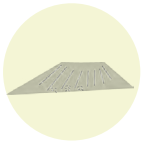
Cumul des nuisances et pollutions environnementalres à l'échelle de la CAMVS, Source : Institut Paris Région

5 indicateurs de nuisances et pollutions, élaborés en partenariat avec Airparif, Bruitparif, la Driee IdF et l'ARS IdF ont été utilisés pour réaliser cette carte: la pollution de l'air, le bruit, la pollution des sols, la pollution de l'eau distribuée, la présence de sites industriels (directive IED).

Cumul des nuisances et pollutions environnementalres, Source : Institut Paris Région

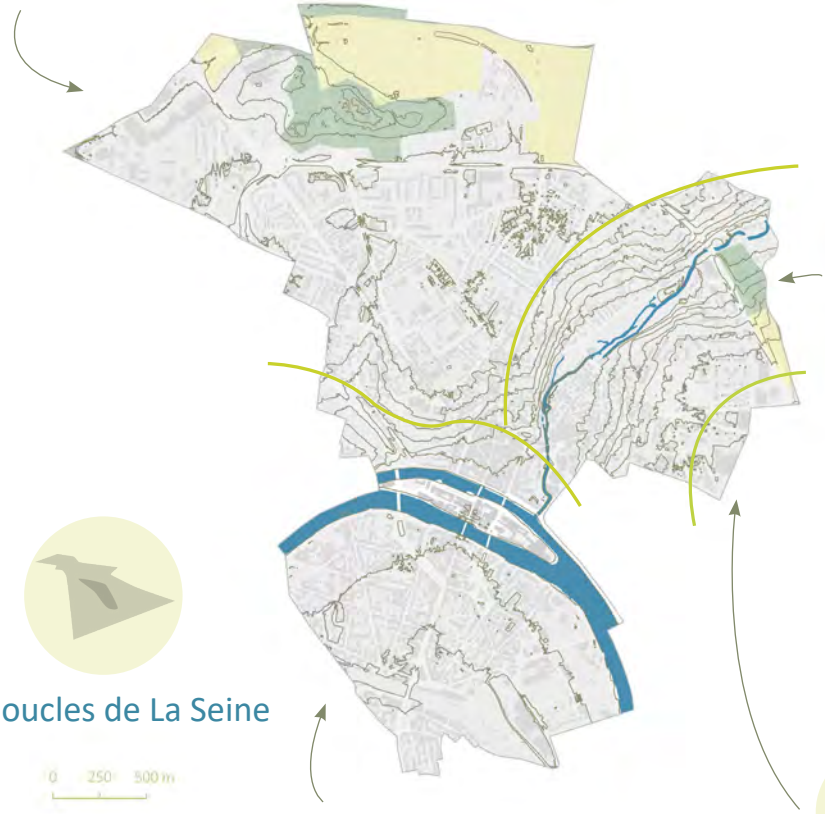
Pour réduire l'impact des transports sur l'environnement et la santé et opérer une transition vers une mobilité plus durable, le Gouvernement s'est engagé dans le développement de la mobilité électrique. Dans ce contexte, des objectifs de déploiement pour 2023 et pour 2028 des points de recharge électrique, de ravitaillement en gaz et en hydrogène ont été définis. A Melun, il est compté, en 2022, trois bornes de recharge installées par le Syndicat Départemental des Énergies de Seine-et-Marne (Gare, Centre-ville et Pôle Santé) et quelques bornes privées (Carrefour, Renault et LIDL). Un plan de déploiement est en cours de réalisation : 9 nouvelles bornes seront installées d'ici fin 2024 sur le territoire.

L'importance du trafic routier est également visible dans les paysages, notamment d'entrées de ville. Ces dernières marquent la transition entre des paysages agricoles/naturels et des paysages urbains. Quatre ensembles de paysages sont distingués à Melun :



Le plateau Melun-Sénart

Le plateau de Melun-Sénart est un espace de profonde mutation. La structure initiale, faite de fragiles vallons et de lisières forestières, a été effacée par le développement de l'urbanisation. Le vaste et complexe réseau des infrastructures détermine les nouvelles frontières et axes de développement. A Melun, les surfaces de terres agricoles restantes sont peu nombreuses et enclavées ; les sols apparaissent comme du « terrain disponible » et non pas comme une composante à valoriser.



Les Boucles de La Seine

Cet ensemble de paysages débute en aval de la Bassée et se poursuit jusqu'à Corbeil-Essonne. Il se compose de méandres profondément creusés entre les plateaux et présente des coteaux contrastés. L'urbanisation a gagné les versants les plus doux comme à Melun. L'élément majeur qui marque ce paysage est la prison qui occupe le plus bel endroit de la ville, à la pointe de l'île Saint-Etienne, au premie plan de bien des vues et domine la relation de melun avec son fleuve. La libération potentielle de cette emprise participerait pleinement à la reconquête des berges car la Seine reste en deça de son potentiel de qualité paysagère. Les infrastructures occupent les berges et la Ville ne tire pas parti de ce qu'elle pourrait mettre en scène.



Le Val d'Ancoeur

Le cours de la rivière donne un fil et une cohérence à des paysages que composent fortement les lisières des forêts sur sa partie orientale. A Melun, cette cohérence n'est plus lisible, les quartiers de l'Almont s'étant affranchis des logiques d'implantation historique observées en amont. La ville de Melun semble absorber la rivière et ses berges. Pourtant, la vallée de l'Almont (confluent de La Seine) constitue un véritable lieu de respiration au coeur du tissu urbain.

A noter que la CAMVS et la Communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux se sont associées pour élaborer un Plan Paysage sur cet ensemble paysager.

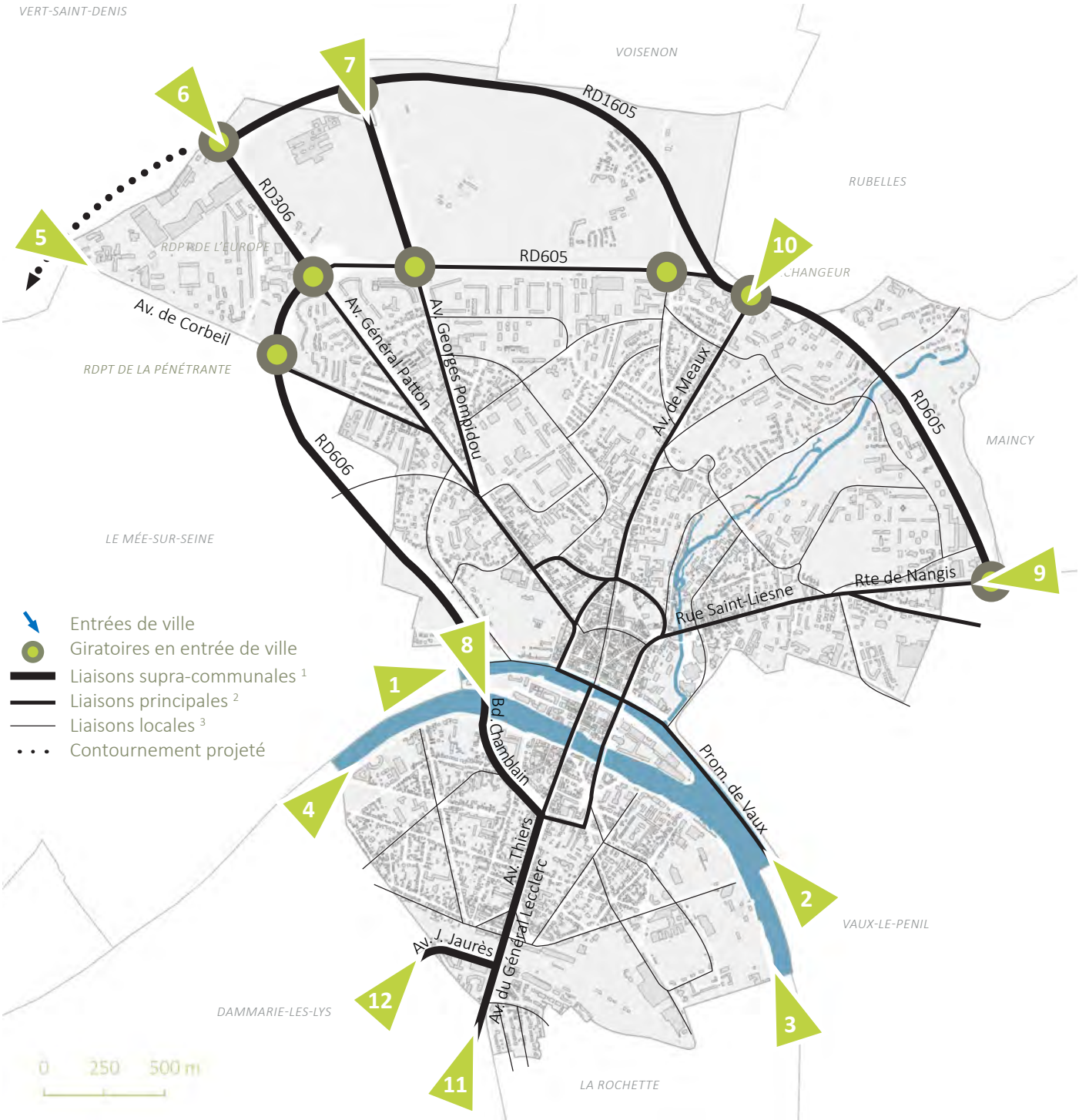


Le Brie du Châtelet

A grande échelle, ce paysage est composé de vallées, de forêts et de cultures ponctuées de bourgs. La ville de Melun marque la frange Ouest de cet ensemble paysager.

Source des données : Atlas des paysages de Seine-et-Marne

Les entrées de ville appartiennent à ces ensembles de paysages et participent donc à l'attractivité et à l'image d'un territoire. Par les activités qui s'y développement, elles sont aussi souvent des espaces dynamiques mais aussi de transition entre l'environnement naturel et le tissu bâti. Le territoire compte de très nombreuses entrées de ville du fait de l'organisation du réseau viaire en étoile convergeant vers Melun :



Les principales entrées de ville de Melun

Ces entrées de ville font l'objet de traitements différents et peuvent être distinguées :

1.2.3.4. Les entrées de ville marquées par La Seine : ces entrées de ville bordent La Seine et concourent ainsi à l'identité de Melun.

1. ENTRÉE QUAI ETIENNE LALLIA

Cette entrée de ville marque la limite entre la commune du Mée-sur-Seine et Melun. Le quai Etienne Lallia constitue un axe relativement apaisé en raison de son faible gabarit et d'un trafic routier limité. Cette entrée de ville concourt à véhiculer une image qualitative de Melun par son accompagnement végétal (alignement d'arbres de haut jet sur un important linéaire), l'existence d'un cheminement côté Seine et la visibilité vers cette dernière et l'île Saint-Etienne.



2. ENTRÉE PROMENADE DE VAUX

La partie Est de la promenade de Vaux offre une entrée de ville qualitative en s'inscrivant dans une ambiance relativement naturelle malgré le trafic routier, elle donne une visibilité sur la Seine, côté Sud, et ouvre la perspective sur l'ambiance boisée du Parc Faucigny-Lucinge, côté Nord. Elle offre un panorama intéressant sur le centre historique de la Ville. Le croisement rue de Gaillardon/ quai Marchal Foch marque l'entrée dans la ville avec la présence de bâtiments de type R+5/6. Le caractère routier y est plus prononcé : la voirie est large, quais et lisibilité sur La Seine réduits, espaces de stationnement le long des berges, etc.



3. ENTRÉE QUAI DE SEINE

Cette entrée sud-est de la ville, depuis la rue Benjamin Franklin et les quais de Seine, se veut assez confidentielle. La voirie y est peu large et La Seine se découvre dans son écrin naturel (végétation spontanée, perméabilité, etc.). Cependant, les déplacements doux sont mis de côté ; le cheminement s'insère discrètement entre la voie dédiée aux véhicules motorisés et l'espace urbanisé.



4. ENTRÉE QUAI HIPPOLYTE ROSSIGNOL

Le quai Hippolyte Rossignol est situé sur la rive Sud de la Seine et permet de connecter La Seine au quartier Saint-Ambroise. Depuis cette entrée de ville, La Seine semble proche pour les visiteurs motorisés mais est mise à distance pour les piétons et les cycles le long du quai de Seine, le cheminement dédié aux mobilités douces s'insère entre la chaussée (d'une largeur de type 2x1 voie) et l'espace urbanisé. Cet éloignement à La Seine s'accentue dans le sens Dammarie-les-Lys > Melun.



5.6.7. Les entrées de ville « routières » : ces entrées de ville marquent l'arc Nord de Melun. Elles sont caractérisées par la présence de giratoires ou échangeurs de grande tailles et ne laissent pas de place aux déplacements doux.

5. ENTRÉE ROND-POINT DE LA PÉNÉTRANTE

A cheval entre Le Mée-sur-Seine et Melun, cette entrée est marquée par une zone d'activités commerciales (côté Le Mée) et l'emprise de l'escadron de Gendarmerie Mobile (côté Melun).

6. ENTRÉE RD 306 / AVENUE MARC JACQUET

L'entrée via la RD306 est marquée par la zone d'activités de Vert-Saint-Denis. A Melun, le point d'entrée est matérialisé par un large giratoire menant à l'avenue Marc Jacquet puis au rond point de l'Europe au sud et au contournement récent à l'est (RD605). Les bâtiments commerciaux de la zone du Champ de Foire, la tour emblématique du Quartier Schuman (17 étages) et le centre



hospitalier (7 niveaux) caractérisent cette entrée de ville par leur volumétrie imposante, les couleurs adoptés et les vastes espaces de stationnement minéralisés associés.

7. ENTRÉE ROUTE DE BRIE

Cette entrée depuis l'A5 présente un double giratoire. Au Nord, il permet de desservir le contournement récent de Melun (RD1605), au Sud, il permet de rejoindre le centre-ville via l'avenue Georges Pompidou de desservir le nord de Melun via la RD 605. Malgré un environnement naturel boisé (Bois de Beauregard - Bois de Montaigu), cette entrée de Ville rend compte d'un traitement pauvre de ces abords, peu engageant. Une aire d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux (en cours d'aménagement) sont présents. Le paysage urbain de la seconde section de cette entrée de ville est amené à évoluer avec la transformation de la RD 605 en boulevard urbain et l'aménagement de l'écoquartier Woodi.



ZOOM SUR...

Afin de se conformer au schéma départemental des gens du voyage sur son territoire, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine aménage des espaces d'accueil des gens du voyage sur son territoire (une aire de grand passage, des aires d'accueil et des terrains familiaux). A Melun, il existe une aire d'accueil de 48 places et 7 terrains familiaux.

8.9.10. Les entrées de ville « interfaces » : ces entrées de ville servent de limite entre une grande infrastructure routière et le tissu urbain de la Ville.

8. ENTRÉE BOULEVARD CHAMBLAIN

Le boulevard Chamblain permet l'accès à la rive sud de la Ville. Cette entrée marque le passage entre une voie de contournement (la Pénétrante) encaissée par rapport au tissu urbain et l'espace habité et vécu (cité administrative, quartier Saint-Ambroise...). Malgré ce changement d'environnement, le gabarit de voie (2x2) reste le même et la voiture occupe l'espace de la chaussée comme ses abords (vastes espaces de stationnement).





9. ENTRÉE ROUTE DE NANGIS

Cette entrée de ville marque la transition entre les zones d'activités économiques de Maincy et l'espace habité de Melun. En raison des implantations en retrait des constructions, du stationnement en bord de voie et du tracé longiligne de la voie, la place de la voiture prédomine.



10. ENTRÉE AVENUE DE MEAUX

Ayant fait l'objet d'aménagements récents (avec l'implantation de nouveaux immeubles d'habitation intégrant à leurs pieds des commerces), cette entrée de ville marque l'entrée dans l'espace urbain de Melun et participe à la multiplication des usages. Elle constitue un point d'arrêt entre les grandes infrastructures routières (RD 605 et 636) et l'espace urbanisé de Melun.

11.12. Les entrées de ville urbaines : ces entrées de ville n'assument pas leur fonction d'arrivée et d'accueil à Melun mais assurent la continuité du tissu urbanisé avec la ville de Dammarie-les-Lys.



11. ENTRÉE AVENUE GENERAL LECLERC

L'avenue du Général Leclerc permet d'accéder à Melun par le sud en rejoignant l'avenue Thiers. La chaussée (2x2 voies) et les trottoirs sont larges (env. 30m). Si la voie est classique dans son aménagement et traitement, cette entrée de ville s'inscrit dans un esprit faubourg qualitatif: maisons bourgeoises et alignements d'arbres de haut jet de chaque côté de la voie.



12. ENTRÉE AVENUE JEAN JAURES

Cette entrée sud-ouest constitue un carrefour entre l'avenue Jean-Jaurès et l'avenue du Colonel Fabien. Ce large croisement est organisé autour d'un espace enherbé et bordé par un tissu bâtiment mixte en termes de formes architecturales (immeubles de type R+3/5, maisons individuelles) et d'usage (habitat, commerces, bureaux, etc.).

L'urbanisation et la forte motorisation apporte de multiples défis à la collectivité en matière de mobilité, de l'occupation des sols et de santé. La gestion du stationnement constitue un levier puissant pour répondre à ces enjeux. Tout d'abord, les grands types de stationnement distingués sont :

> Les stationnements liés à la fonction résidentielle, organisés soit le long des voies de circulation, soit mutualisés et incorporés aux volumes bâtis des opérations (souvent relativement dense), soit gérés à la parcelle sous la forme de garage et/ou en aérien.



Stationnement à la parcelle, rue Claude Debussy



Stationnement résidentiel le long de la voie, rue André Lebon



Stationnement résidentiel mutualisé, arrière d'un immeuble boulevard de l'Almont

Souvent situées à l'avant des bâtiments, ces emprises déconnectent les constructions de la rue.

> Les stationnements liés aux commerces, services et pôles d'emplois. Facilement accessibles et repérables, ils sont le plus souvent concentrés sous la forme de poches, de plateformes ou d'ouvrages en superstructures quand ils ne sont pas dispersés le long des voiries dans l'espace public.



Parking, place du marché Balzac



Parking Indigo Lebarbier en plein coeur de ville



Parking Gaillardon, à proximité immédiate de la halle et du marché

Plutôt bien répartis sur le territoire, le niveau de fréquentation varie au rythme du flux journalier et des évènements pouvant avoir lieu à proximité. Le diagnostic multimodal réalisé par la CAMVS en 2020 indique, dans le centre-ville, un fort taux d'occupation (environ 90%) entre 10h et 16h (visiteurs du centre-ville, actifs...), qui diminue en soirée laissant place à un stationnement résidentiel.

> Les stationnements liés aux grands pôles d'emplois ou ayant un rôle relais pour l'utilisation d'un autre mode de déplacement comme le RER.



Parking quai Hippolyte Rossignol à proximité immédiate de la Cité Administrative



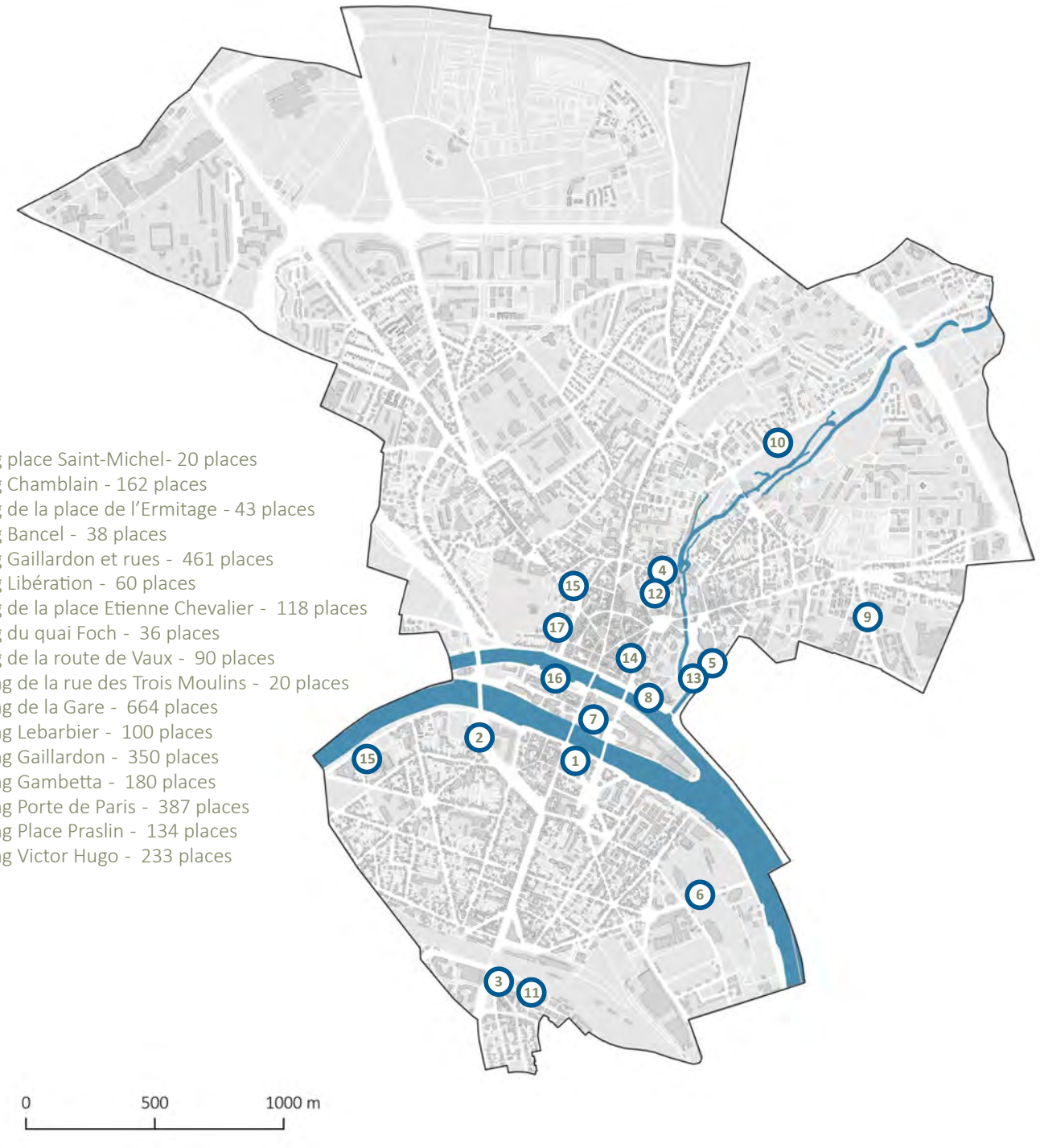
Parking temporaire de la Gare

Ces aires de stationnement répondent à des logiques très particulières dont un stationnement de longue durée uniquement sur les jours de semaine. Le diagnostic multimodal confirme ces usages :

- la durée moyenne de stationnement est extrêmement importante autour de la gare (entre 6 et 8h), ne favorisant pas la rotation des véhicules,

- 95% des usagers en stationnement ont le travail comme motif de déplacement.

Au total, la ville compte 9640 places de stationnement au 2.02.2023 dont :
- 6223 places en stationnement libre,
- et 3417 places en zone règlementée (zones payantes, Personnes à Mobilité Réduite, arrêts minutes, livraisons, recharges électriques...).



1. Parking place Saint-Michel- 20 places
2. Parking Chamblain - 162 places
3. Parking de la place de l'Ermitage - 43 places
4. Parking Bancel - 38 places
5. Parking Gaillardon et rues - 461 places
6. Parking Libération - 60 places
7. Parking de la place Etienne Chevalier - 118 places
8. Parking du quai Foch - 36 places
9. Parking de la route de Vaux - 90 places
10. Parking de la rue des Trois Moulins - 20 places
11. Parking de la Gare - 664 places
12. Parking Lebarbier - 100 places
13. Parking Gaillardon - 350 places
14. Parking Gambetta - 180 places
15. Parking Porte de Paris - 387 places
16. Parking Place Praslin - 134 places
17. Parking Victor Hugo - 233 places

Localisation et capacités des parkings, Source des données : Ville de Melun

Au total, 3417 places règlementées sont recensées :

Taxi	6
Transport de fonds	30 (eq. 2 places)
Handicapés (dont 29 privés)	272
Payants toutes zones	2585
Arrêts Minutes	100
Stationnement 2 roues	11
Livraisons	71 (eq. 2 places)
Zones Bleues	237
Recharges électriques	4
Total Stationnement Règlementé	**3417**

A ces places, s'ajoutent le nombre de places en stationnement libre (6223), détaillé ci-dessous :

Localisation	Nombre de places
Place Breton	4
Route de Nangis	93
Route de Montereau	54
Rue de Vaux	21
Rue du capitaine Bastien	32
Avenue de la ferme	112
Rue des Casernes	4
Rue de Seine	8
Piscine	215
Rue André Lebon	67
Rue Marcel Houdet	31
Rue des Mariniers	30
Rue Félix Poyer	14
Boulevard Chamblain	224
Rue de la Varenne	32
Rue de l'Ecluse	31
Rue de Belle ombre	26
Rue Poilleux	22
Rue Gatelliet	34
Place Arthur Chaussy	24
Rue du Gâtinais	47
Quai Joffre	10
Avenue Paul Emile Victor	32
Rue Linné	8
Rue Rachel Carson	11
Rue Dian Fossey	32
Avenue de la ferme	19
Cr Théodore Monod	14

Localisation	Nombre de places
Rue André Lenôtre	13
Allée Mélibée	9
Allée des Jonquilles	4
Rue Albert Gorge	12
Rue des Abeilles	6
Rue Claude Haignere	21
Allée des Vergers	7
Rue Charles Peguy	24
Schuman	223
Rue des Recollets	14
Chemin de Melun à Trois Moulins	8
Promenade de Vaux	91
Avenue G. Pompidou, Marka market (parking privé ouvert au public)	56
Sous le Pont Pénétrante	20

Localisation	Nombre de places
Quai Pasteur	19
Rue de la Montagne du Mée	47
Boulevard A. Briand	127
Rue de la fontaine la Reine	19
Rue de la source	13
Chemin des Trois Noyers	26
Rue de la Chasse	14
Place A. Beltrame	2
Avenue du 31ème R.I	43
Avenue du Général Patton	172
Avenue de Corbeil	71
Rue Emile Duployé	28
Rue du Parc	25
Avenue Georges Pompidou	99
Rue du D. Calmette	10
Rue G. Houdart	107
Square J. Siegfried	61
Square A. Ribot	85
Rue J. Ferry	30
Rue J. Monnet	10
Place F. Ozanam	9
Rue A. de Gasperi	28
Beauregard (parking privé)	160
Avenue A. de Saint Exupéry	49
Square de Lorient	188
Rue de Montaigu	124
Square F. Couperin	14
Rue E. Gilson	60
Square Prospère Mérimée	11
Rue du Colonel de Latour	18
Place Loïc Baron	16
Rue J. Chambrin	29
Rue A. Vivaldi	25
Mail Honoré de Balzac	154
Rue Calixte Poupart	10
Avenue de C. Peguy	110
Place des Trois Horloges	5
Rue du Colonel Picot	72
Rue de Sommier de Barante	23
Rue Pajol	35
Rue E. Branly	55
Rue des Frères Lumières/ Impasse Frères Lumières	75
Rue des Castors	27

Localisation	Nombre de places
Rue Ampère	33
Rue J. Oudot	33
Rue de la Marne	10
Rue Pierre et Marie Curie	7
Rue George Clémenceau	29
Rue Raymond Poincaré	35
Rue Edmond Michelet	180
Rue du Président Despatys	30
Rue Emile Leclerc	35
Rue Louis Beaunier	101
Rue de Sampigny	34
Route de Voisenon	57
Rue de la Fontaine	57
Rue Jehan de Brie	16
Rue André Malraux	31
Rue de G. de Gaulle	28
Avenue de Meaux	94
Rue des Trois Moulins	68
Rue Pierre Brun	27
Chemin des vaches	10
Rue Henry de Monfreid	18
Rue Nicolas Tappereau	15
Rue des Mezereaux	52
Rue Lavoisier	71
Rue Claude Debussy	31
Rue Arthur Honeger	16
Rue Marc Antoine Charpentier	32
Boulevard de l'Almont	101
Rue des Mésanges	10
Rue Gabriel Fauré	37
Rue d'Estienne d'Orves	136
Avenue du Maréchal Juin	115
Rue Jean Moulin	190
Boulevard de D. Roux	32
Rue Georges Bernanos	82
Rue Paul Valéry	112
Rue Claude Bernard	55
Boulevard de Maincy	24
Place A. Gorge	23
Rue des Fabriques	41
Rue des Petites Fabriques	9
Rue Crévoulin	15
Rue Fontaine Saint-Liesne	12
Rue du Lavoir Saint-Liesne	15

Dans un second temps, plusieurs caractéristiques sont relevées :

- Certaines aires de stationnement en raison de leur traitement (bitumées et grises) dégrade la qualité de l'espace urbain dans sa globalité.



Places de stationnement, rue André Malraux



Parking de la piscine



Parking Praslin

- Le traitement imperméable et l'absence de végétation génèrent des espaces stériles pour la biodiversité pourtant proche (La Seine).

- Les aires de stationnements occupent des superficies vastes. L'artificialisation intégrale de ces espaces participent à la dégradation de la trame brune et à une pollution visuelle tangible. A noter que les revêtements perméables contribuent à la problématique des eaux de ruissellement.



Parking de la zone commerciale du champ de foire

- Les modes de déplacements alternatifs (cycles, piétons, bus) pourtant présents ne font l'objet d'aucun traitement spécifique. Les stations de bus ne sont pas confortables et la réponse au stationnement sécurisé des vélos est quasi-nulle. Quelques actions récentes visent à inverser la tendance à la faveur de l'installation de vélo-stations, d'une multiplication d'arceaux vélos, de la création de conciergerie ou encore de la généralisation de revêtements de sols végétalisés et naturels en plus d'une systématisation d'un effort de paysagement. Le futur PEM Gare de Melun répond de cette nouvelle exigence.



Parc à vélos de la Gare



Stationnement vélos, Parking Victor Hugo

- Les aires de stationnement des véhicules motorisés en centre-ville sont saturées et l'augmentation des livraisons soulève de nouvelles problématiques (doubles stationnements, plaintes sur le stationnement temporaire des livreurs indépendants...). Pour répondre à ces enjeux, un Plan Local de Mobilité a été lancé à l'échelle de l'Agglomération, compétente en la matière ; il est actuellement en cours d'élaboration. Des points stratégiques ont été identifiés comme Butte de Beauregard- Gaillardon pour des parkings de rabattements extérieurs mais aussi une offre en centre ville constitué pour assurer et encourager la piétonnisation des allées commerçantes avec pour les consommateurs l'assurance de desserte facile mais également en lien direct avec le TZEnII (le Barbier). Un travail pour créer des poches de stationnement pour les résidents dans les autres parkings Ville par le biais de convention est en examen afin d'assurer les deux offres essentielles favorisant pour les habitants le non recours à la voiture dans le centre ancien et pour accéder aux gares routières et ferroviaire.

La ville compte 234 stationnements dédiés au vélo en quasi-totalité sous la forme d'arceaux vélos. Ces stationnements sont concentrés en centre-ville, à proximité des commerces et services.

Le secteur de la gare compte près de 80 places de stationnement (dont le parc à vélo Mélivélo sécurisé proposé par la CAMVS) encourageant les usagers à effectuer de la multi-modalité (vélo+transports en commun).



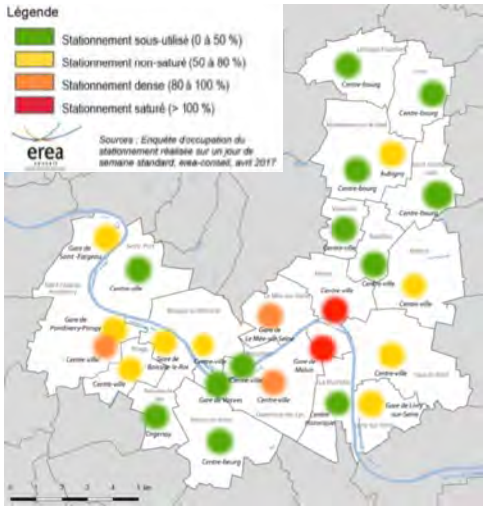
Le développement du réseau de pistes cyclables et de services de location de vélos posera la question de l'intégration de nouveaux dispositifs dans l'espace public. Actuellement, deux services sont proposés :
- des vélos en libre service, gérés par la société Indigo. Son succès demeure limité en raison des actes d'abandons des vélos, d'actes de vandalismes et de détérioration du matériel mais aussi d'un maillage de points de vélo-stations très insuffisants dans les parcours cyclables.
- des vélos en location, géré par l'Agglomération, en collaboration avec SPC Mobilités, Mélivélo. Le dispositif propose la location de vélos (y compris électriques) à la journée, mensuelle ou annuelle, du stationnement et du petit entretien. Ce service est très utilisé.

ZOOM SUR...

Dans le cadre de la réalisation du Plan Local de Déplacements (PLD) à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, une enquête d'occupation du stationnement a été réalisée en 2017 sur les secteurs stratégiques de chaque commune (gares et centre ville).

Le stationnement à Melun est qualifié de saturé (taux d'occupation des stationnements publics > 100%), saturation particulièrement forte sur le centre-ville (y compris l'île Saint-Etienne) et le secteur de la gare en journée.

La tarification n'apparaît pas aujourd'hui comme une réponse suffisante au problème de saturation des aires de stationnement.



Occupation du stationnement sur les secteurs stratégiques, Source : Plan Local de Déplacements, avril 2017



Zone réglementée

Zone verte : Stationnement payant sans limitation de durée entre 9h 12h et 14h 19h du lundi au samedi

Zone orange : Stationnement payant à durée limitée de 3 heures de 9h 12h et 14h 19h du lundi au samedi

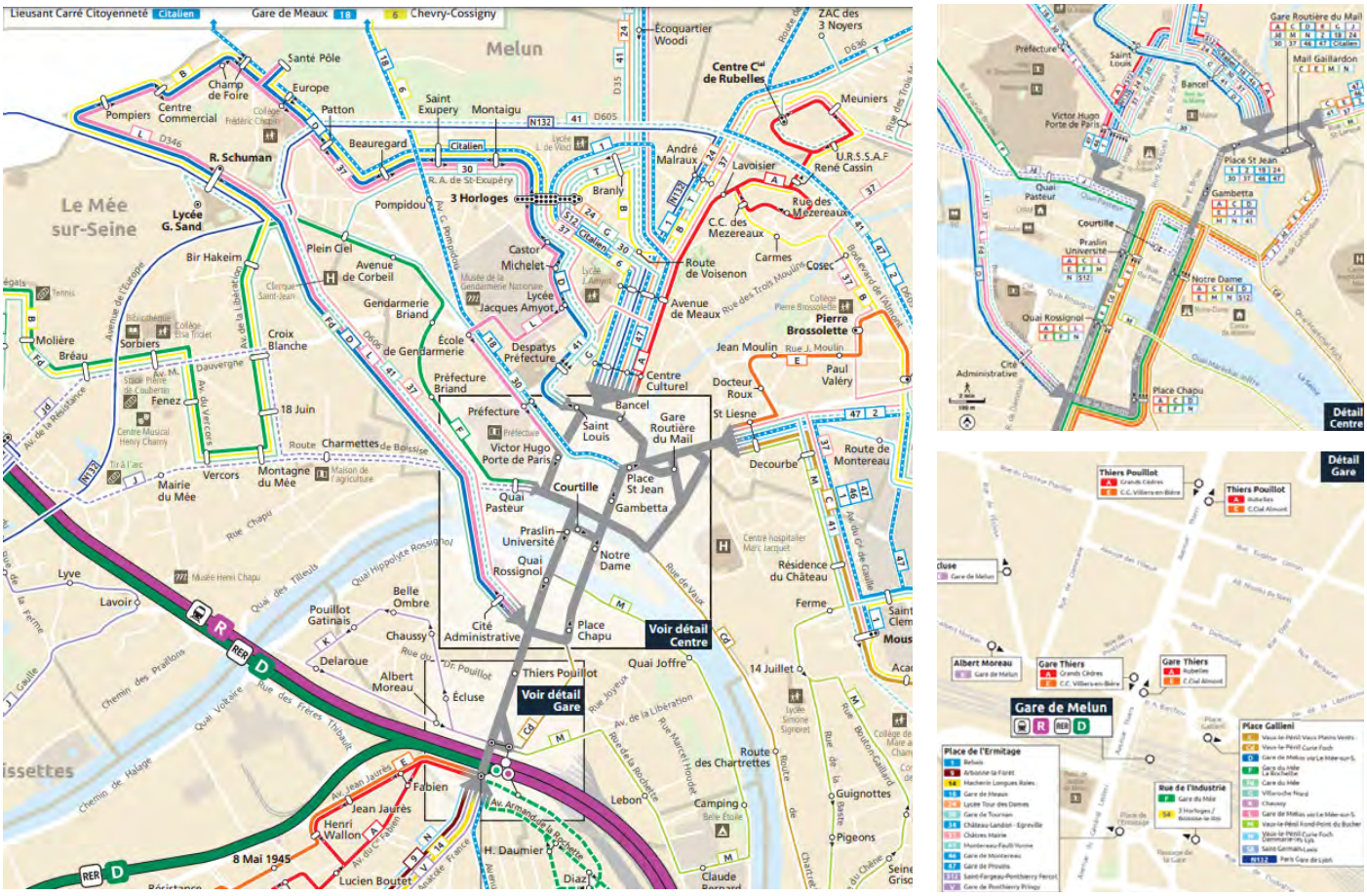
Zone rouge : Stationnement payant et limité à 2h de 9h 12h et 14h 19h30 minutes gratuites par jour en zone rouge sont disponibles

Zone violette : Stationnement payant et limité à 3 h le mercredi et samedi matin

Cette omniprésence de la voiture dans le paysage et dans les usages pourrait pourtant être réduite par l'incitation à des alternatives :

> Le covoiturage - Le département de Seine-et-Marne assiste les collectivités locales pour l'aménagement de stations multimodales de covoiturage dans le cadre du Schéma départemental des stations multimodales de covoiturage. La Ville de Melun n'est pas concernée. Des pratiques de covoiturage spontanées apparaissent, à Melun, sur les secteurs du Champ de Foire et Gaillardon notamment. Néanmoins, des aires de covoiturage sont prévues au nord de la Ville dans le secteur de Châteaubriand ainsi qu'au niveau du futur parking relais de la gare.

> Le réseau de bus - En 2021, IDF Mobilités a lancé la mise en concurrence de l'exploitation des lignes de bus sur le territoire. A l'échelle de l'Agglomération, c'est l'entreprise Transdev qui a remporté le marché (DSP 18 relative à l'exploitation des lignes de bus desservant le territoire de l'Agglomération) ; il s'agit de l'opérateur historique. Il interviendra jusqu'au 31/12/2025. La fréquentation des lignes de bus n'a cessé de croître durant les dix dernières années jusqu'en 2020 (Covid-19). Depuis le début de l'épidémie de la Covid-19, la fréquentation mets du temps à retrouver son niveau d'avant et aucune croissance n'a été observée depuis. Source : Service Mobilité, CAMVS

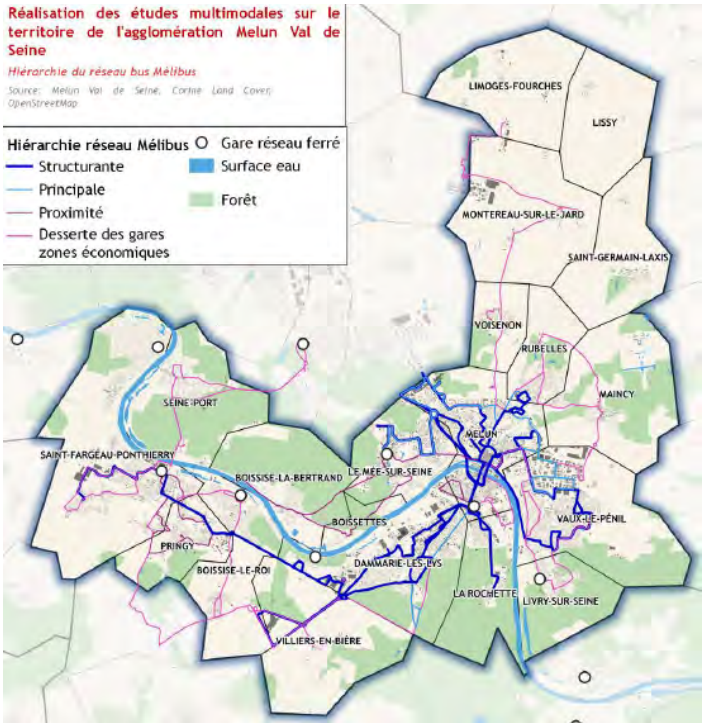


Plan de réseau à Melun - Transport IDF 2019

ZOOM SUR...

Une des particularités dans la Région Île-de-France est la répartition des compétences en matière d'organisation des déplacements. En effet, c'est Île-de-France Mobilités qui est l'Autorité Organisatrice de la Mobilité depuis la loi du 27 janvier 2014 (dite loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles). L'Agglomération Melun Val de Seine intervient sur cette thématique en tant que partenaire. Plusieurs autres partenaires interviennent : l'Etat, la Région, le Département, les opérateurs exploitants (RATP, SNCF Mobilités...) et les gestionnaires des réseaux. Une convention a été rédigée avec IDF Mobilités qui définit les missions de l'Agglomération et la participation financière.

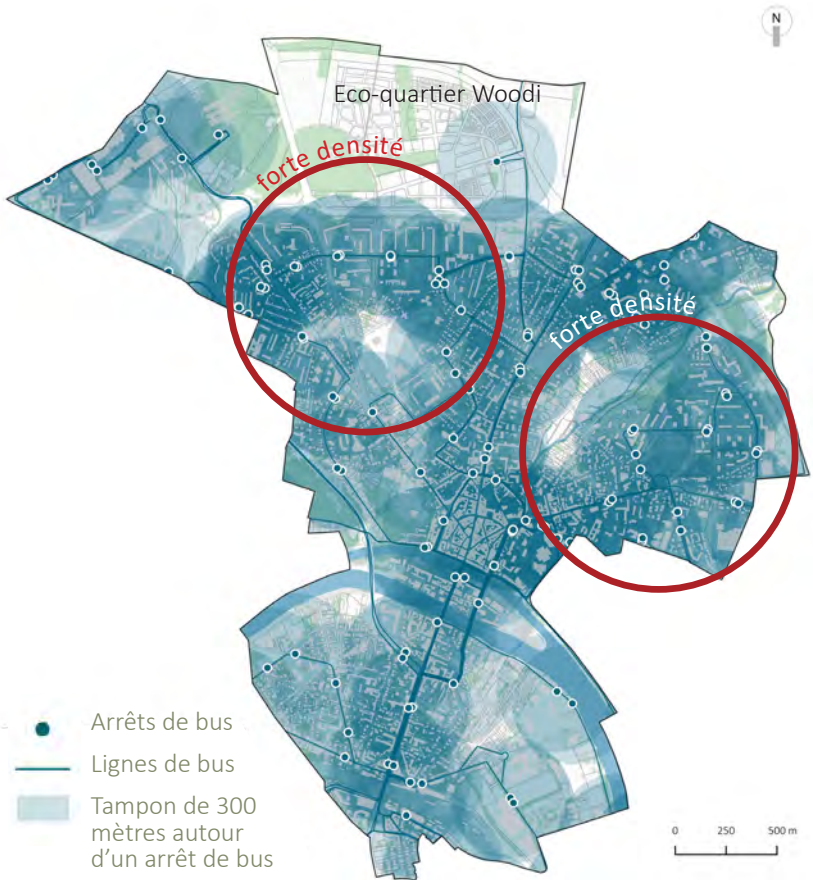
Melun, en tant que pôle urbain, est particulièrement bien desservie par ce réseau en concentrant notamment les lignes dites structurantes à l'échelle de l'agglomération. Ces lignes proposent une fréquence entre 9 et 15 minutes en heure de pointe et une circulation le dimanche.



Hiérarchie du réseau Mélibus, Source : CAMVS

A l'échelle de l'agglomération, selon le diagnostic multimodal de mars 2020 porté par CAMVS, 88% de la population est desservie par les lignes régulières du réseau Mélibus. La Ville de Melun est particulièrement bien couverte par le réseau de bus comme en témoigne les cartes ci-après montrant le maillage d'arrêt de bus. En effet, l'ensemble des secteurs habités sont situés à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus. Seul le secteur nord, sur lequel l'écoquartier Woodi en cours d'aménagement se détache. L'arrivée du Tzen2 endiguera à terme cette situation (la création d'un arrêt de bus dans la partie Est a d'ores et déjà été mise en place). Toutefois, même si la rive gauche concentre de nombreuses lignes grâce au nœud multimodal de la gare, la partie Est du quartier Saint-Ambroise est moins maillé en arrêt de bus.

Les secteurs d'emplois de la CAMVS apparaissent également très bien desservis par les lignes régulières du réseau Mélibus. Aussi, à l'échelle de Melun, les espaces les plus équipés sont les mieux irrigués en arrêt de bus.



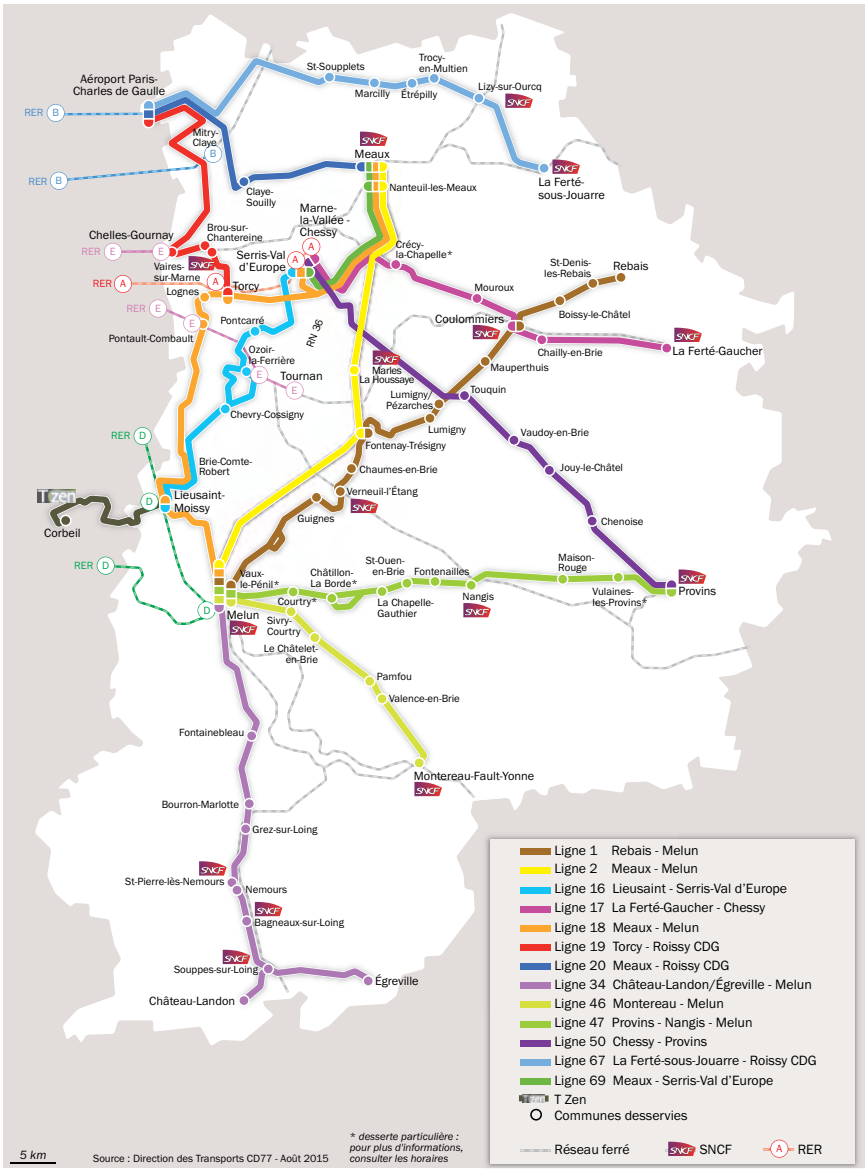
Couverture du réseau Mélibus à l'échelle de Melun, Source des données : CAMVS



Arrêt de bus, avenue des Carmes



Densité de population



Carte du réseau Seine-et Marne express, Source : IDF Mobilités

Melun est également desservie par le réseau interurbain d'autocars Seine et Marne Express. Il est organisé par IDFM et le conseil départemental de Seine et Marne et complète l'offre ferrée. Il permet une accessibilité au territoire depuis les territoires voisins (Meaux, Torcy, Coulommiers, Château Landon, Montereau, Provins). Le réseau compte 14 lignes à l'échelle de CAMVS; 6 d'entre elles convergent vers Melun. Ces lignes possèdent un niveau d'offre important avec une large amplitude horaire (5h - 22h) et une fréquence en heure de pointe entre 5 et 15 minutes pour une majorité des lignes. La ligne 51 du réseau Sénart Bus complète l'offre express du Réseau Seine et Marne express. Elle dessert notamment l'aérodrome de Melun-Villaroche et la zone d'emplois de Villaroche reliant la ville de Limoges Fourches et la gare RER de Lieusaint.

Synthèse

ATOUTS

> Une Ville-Préfecture qui capte les actifs.

> Un indicateur de concentration d'emploi élevé (151,8).

> Un réseau de bus qui assure une desserte complète du centre ville, entre les quartiers à la gare et au délà à l'échelle départementale.

> L'arrivée du Tzen2 à horizon 2030.

> Des paysages variés.

> Une ligne Ouigo qui relier Melun à Lyon.

> Un Arc Nord immergé dans un environnement boisé, forestier et moins poreux aux nuisances et aux facteurs de pollutions.

FAIBLESSES

> Une prédominance de l'usage de la voiture pour les déplacements domicile-travail engendrant une congestion du franchissement de la Seine.

> Des zones de stationnements à développer et un défaut de parking-relais qui ne permettent pas un désencombrement des voiries et ne sont pas adaptés aux nouvelles attentes de consommation par la clientèle et les commerçants.

> Des activités de livraison qui génèrent un flux de marchandises de réapprovisionnement mais aussi une croissance des points relais-retraits.

Une politique et des capacités de stationnements insuffisantes au désencombrement des voiries et qui ne répondent pas aux fonctionnements des commerces (livraison, clientèle).

> Des paysages peu valorisés.

> Un trafic routier important, source de pollutions et de nuisances.

> Des ambiances en entrées de Ville comme dans les principaux axes traversant la Ville fortement marqués par l'empreinte de la voiture.

> Certains quartiers Sud soumis à une surexposition de pollutions et facteurs de risques.

LES ENJEUX

> Le maintien d'une desserte en transport en commun de qualité.

> Le développement de pôle dédié au rabattement des véhicules).

> Le maillage fin pour absorber les flux logistiques et points-retraits colis à travers la promotion d'une logique décarbonée de la chaîne de déplacements, le travail des places dédiées et le désencombrement des axes de la zone de chalandise la plus attractive.

> Le développement des liaisons douces vers la gare.

> L'amélioration des aménagements des espaces de stationnement pour assurer leur insertion paysagère

> La mise en valeur des paysages à travers notamment des aménagements spécifiques, l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions.

> L'amélioration de la qualité de l'air.

> La réduction des nuisances sonores liées au trafic routier.

> L'amélioration de la qualité paysagère des entrées de villes par des aménagements qualitatifs.

> Le maintien et le développement des équipements d'échelle communautaire pour affirmer le rôle de Melun dans le département.

> Le maintien d'une offre pour l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage.

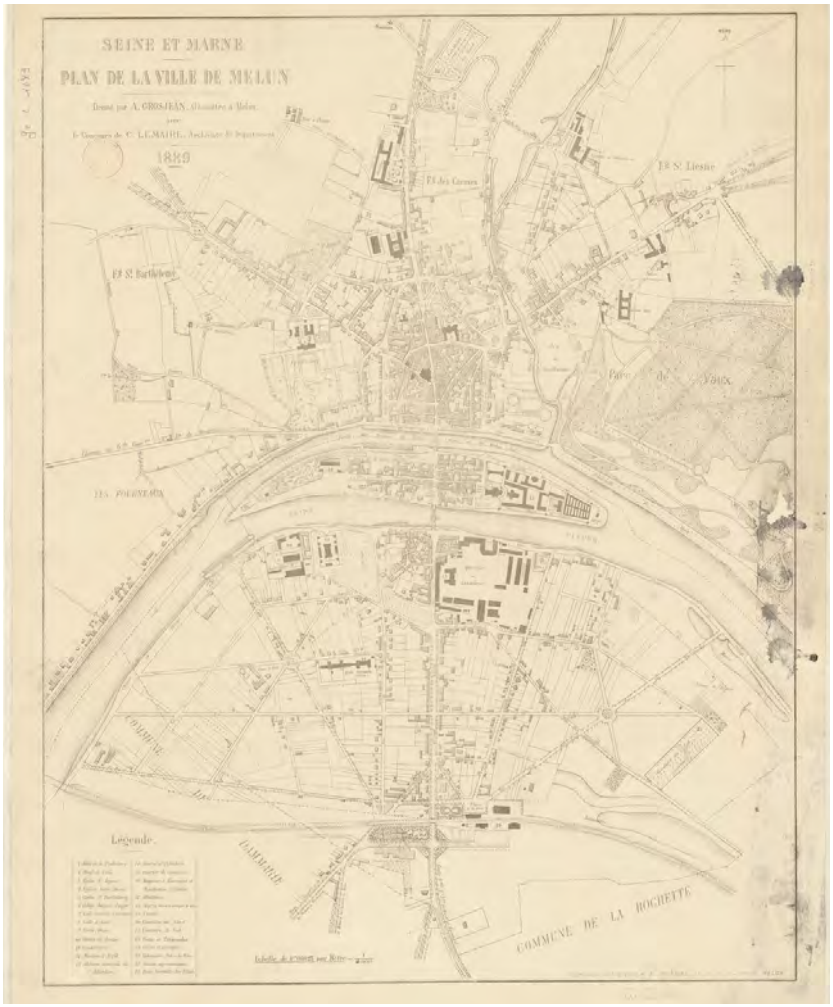
> L'acculturation, la sensibilisation des populations à la connaissance de leur cadre de vie (connaissance des facteurs de pollutions, pédagogie sur les pratiques quotidiennes participant à l'amélioration et à la satisfaction de leur bien être dans un cadre urbain).

> La réduction de l'exposition des populations aux nuisances (sonores, pollution...).

2.3 Une tendance récente : le détachement à La Seine

2.3.1 Un éclatement des polarités économiques...

L'éclatement des polarités économiques débute au milieu du XIX^{ème} siècle avec l'arrivée du chemin de fer et la mise en service de la gare. L'urbanisation se développe alors sur la rive gauche (plaine de Varenne). La présence de la gare attire et de nombreuses usines s'implantent à proximité (la brasserie Gruber (1889), le fabricant de cadres Gerfaux (1860), rue du Gâtinais), le constructeur Dardel (1874- avenue Thiers), l'usine de vannerie et rotins Lepinte (rue de Ponthierry), la distillerie Garnot, la confiserie Jacquin, etc.



Plan 1889 du Géomètre GrosJean, Source : Plateforme Ouverte du Patrimoine



Gare de Melun au début du XX^{ème} siècle, Source : Plateforme Ouverte du Patrimoine



La brasserie Gruber implantée près de la gare, 1905, Source : Plateforme Ouverte du Patrimoine

Si la plupart de ces usines ont disparu ; seule la Coopération Pharmaceutique Française (CPF) marque encore la Ville par la vaste surface occupée et la silhouette de ses bâtiments.

La Cooper forme un remarquable ensemble des années 1950, très bien préservé. Les matériaux employés et le traitement des façades révèlent le soin apporté à la construction de l'usine. Les murs sont constitués d'une ossature de béton armé remplie de moellons de calcaire, extraits de la carrière voisine de Maincy. La façade du siège social présente un ordre colossal en béton armé couvert de marbre, très monumental. Les bâtiments s'organisent autour d'une vaste cour ouvrant sur la rue de la Motte-aux-Cailles. Source : Inventaire du Patrimoine, Région IDF



L'usine CPF, place Lucien Auvert

Cette entreprise participe au maintien du secteur industriel, bien que minoritaire par rapport au secteur tertiaire, à Melun. En effet, en 2018, 5,4% des emplois de la Ville appartiennent à ce secteur d'activité (soit 1362 emplois). Cette entreprise constitue une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ; c'est la seule ICPE relevant du régime d'autorisation du territoire.

Durant le XX^{ème} siècle, le secteur de la gare a connu de profondes mutations ; les quelques industries présentes ont laissé place à des bâtiments accueillant aujourd'hui des bureaux et des commerces, créant un pôle économique tertiaire à part entière. Au sud de la voie ferrée sont notamment retrouvés le tribunal judiciaire, le centre de formation IMA, des bureaux d'ingénierie et des commerces de proximité. Au Nord, autour du bâtiment de la gare, sont également implantés des commerces de proximité et des centres de formation (faculté de médecine, Infrep, etc.).



Le tribunal judiciaire de Melun



Bâtiment concentrant des structures administratives (CCI, département...) et de formation (faculté de médecine...)



Pôle commerçant au sud de la voie ferrée



Pôle commerçant au nord de la voie ferrée

La volonté de créer un quartier d'affaires au pied du secteur de la Gare se concrétise au fur et à mesure via les nouvelles occupations de la Tour Gallieni et à l'horizon 2024-2025 par la construction d'un programme de 10 000 m² de surface de plancher principalement tourné vers le tertiaire (8000 m² développé pour une pépinière d'entreprises, des bureaux, du co-working) mais aussi l'hôtellerie et la restauration en plus de quelques cellules commerciales en pied d'immeubles. Cette opération, portée par la CAMVS, est destiné à redynamiser l'économie à l'échelle communautaire et freiner le départ des entreprises qui ne trouvent pas de locaux adaptés dans le coeur de Melun. Associé aux nouvelles fonctions multimodales du pôle Gare (et à 25 minutes de Paris par le train) ce programme sert un nouveau vivier pour l'emploi.

ZOOM SUR...

Sur 3 000 m² de foncier, situé entre les voies ferrées et la future gare routière nord, le projet immobilier se substitue à l'emprise de l'ancienne halle Sernam dont la déconstruction a été réalisée partiellement en 2020 et doit s'achever courant 2022. Portant un linéaire de façade de près de 170 mètres en rez-de-chaussée et développé sur 7 niveaux plus un attique, le futur bâtiment rend compte des principales caractéristiques suivantes :

- L'accueil d'un hôtel 4 étoiles de 3 000 m² de Surface De Plancher (SDP) répondant notamment au déficit d'une offre d'hébergement en lien avec l'expansion de l'attractivité touristique de l'agglomération ;
- 7 760 m² de SDP au tertiaire dont 3 000 m² dédiés à l'accueil d'une pépinière accueillant des espaces adaptés au co-working ;
- Quelques cellules commerciales dont un espace de restauration animant l'espace de parvis nord de la future Gare ;
- Un ou des lieux d'accueil aux services dédiés à la petite enfance et/ou à la santé (les résidents du sud de Melun étant peu doté de telles structures) ;
- Un niveau de parking souterrain « privé » de minimum 75 places, couvrant les besoins du programme, et accessible depuis l'avenue de la Libération au moyen d'une trémie qui passera sous la future gare routière.

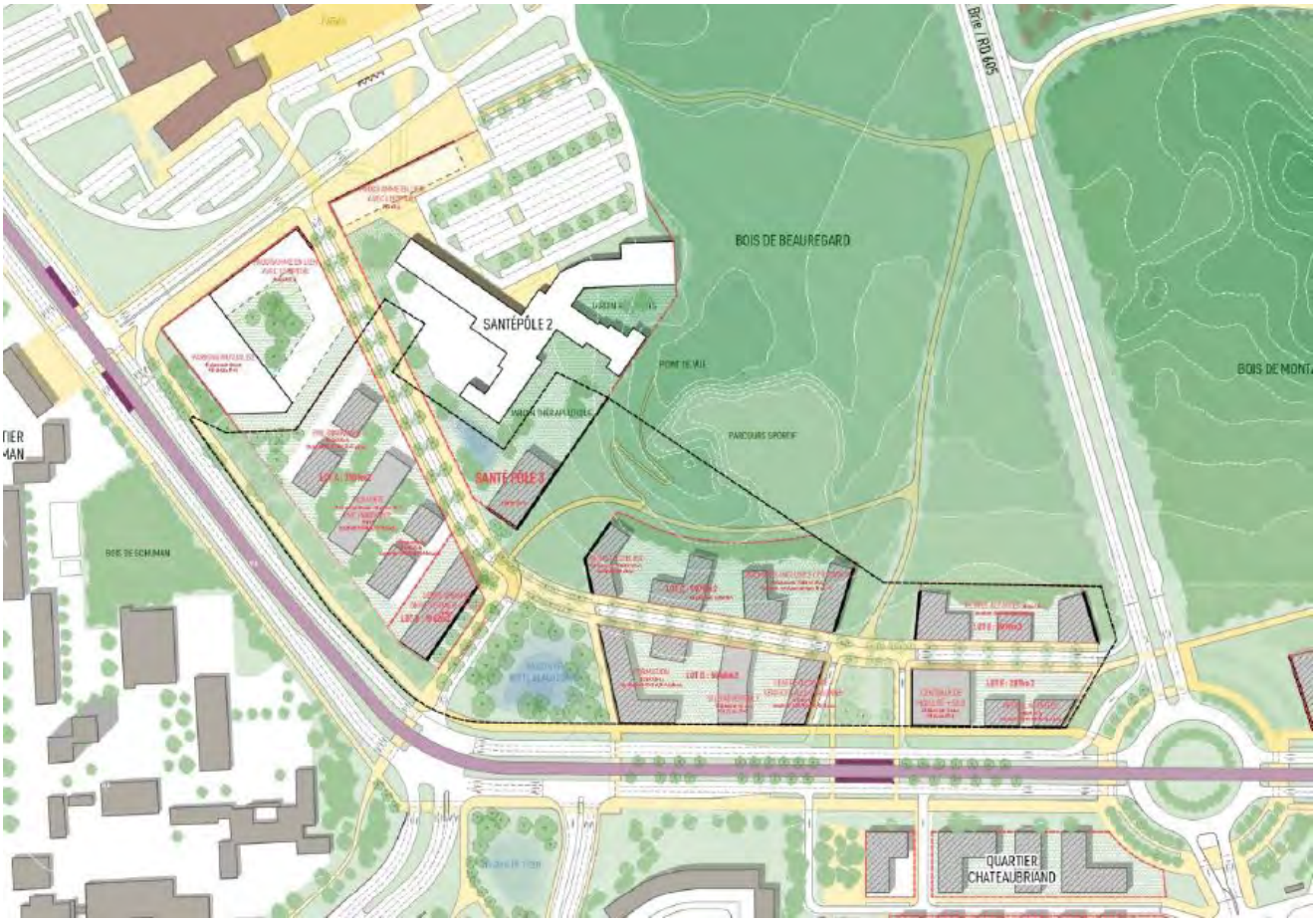
La création de nouveaux pôles d'emplois en périphérie immédiate du centre-ville s'observe avec le renforcement de la ZAC du Champ de Foire du fait de la délocalisation des activités hospitalières du Centre Hospitalier Marc Jacquet (y compris de son EHPAD). 2300 emplois sont concentrés sur le Santé Pôle.



Le Santépôle situé sur la frange Nord de Melun

ZOOM SUR...

Le projet de la Butte de Beauregard dans un contexte de mutation de l'Arc Nord de Melun avec des opérations d'aménagement de grande envergure : NPNRU, éco-quartier Woodi, nouveau Santépôle. Cette mutation s'accompagne d'une intervention sur les transports et la mobilité (arrivée du T-Zen 2, requalification de la RD606 en boulevard urbain). Le projet d'aménagement de la Butte de Beauregard a pour objectifs d'articuler ces différents projets entre eux et de véhiculer une nouvelle image à l'entrée Nord de Melun. Une mission de programmation et de conception a été menée en 2020/2021 par la SPL Melun Val de Seine Aménagement, mandatée par la Ville.



Plan masse de synthèse

Sont notamment programmés des locaux pour accueillir des entreprises spécialisées dans les domaines de la santé, de la mobilité et de l'agroalimentaire, des services locaux pour les actifs (espaces de restauration, centrale de mobilité...) et des espaces de respiration (loisirs, naturels...).

A partir d'une stratégie d'aménagement (montage, phasage, participations privés-publics...) et le portage du foncier, la Ville souhaite créer en "Entrée de Ville", une zone d'emplois "vitrine" de par :

- sa conception (des choix de moindres perméabilisation via la recherche de mutualisation d'équipements, de choix d'usages, de revêtements, de sous-utilisation des emprises au sol disponibles, de préconisations en matière d'architecture, de matériaux, de recours à la géothermie);

- sa programmation essentiellement tournée vers des activités en lien avec la santé, le bien être, les circuits courts, l'alimentation...;

- sa desserte et ses cheminements généreux, sécures et continus aux modes de déplacements doux;

- la réappropriation sans dénaturation (à l'aide d'une gestion adaptée) du Bois de Beauregard.

Cette zone à proximité immédiate des quartiers en rénovation urbaine a vocation à devenir un lieu de restauration d'un tissu d'emplois dans un cadre paysager ouvert aux actifs et aux habitants de Melun prioritairement pour soutenir la logique de déplacements domicile-travail limités en temps comme en nuisances.



Les trois principales polarités économiques de Melun

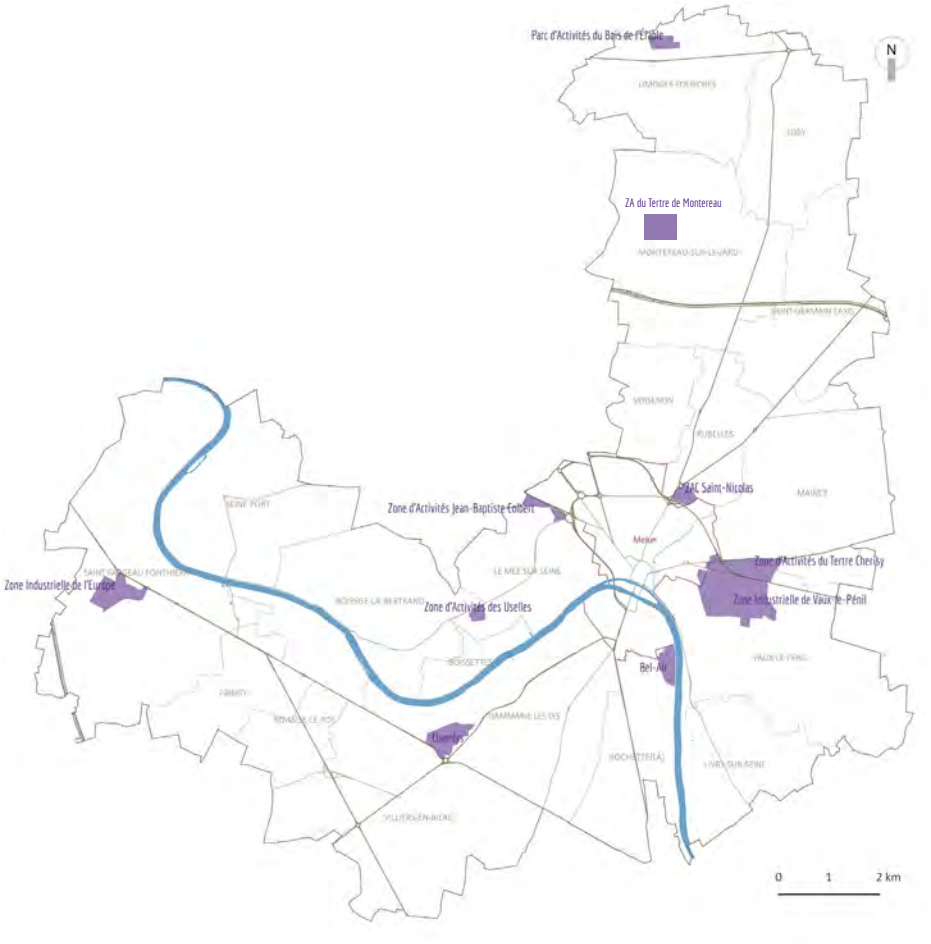
Si la répartition des polarités apporte une réponse cohérente et diversifiée à la dynamique d'emplois, il convient d'identifier les incidences de nouvelles (et/ou du renforcement) zones économiques au terme d'un bilan coût/avantage sur :

- La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers importante,
- La modification (assortie ou non de mesures compensatoires) des paysages (passage d'un paysage agricole et/ou naturel à un paysage urbain voire la réappropriation de foncier perméabilisé au profit d'un espace de nature),
- Le déplacement des actifs en dehors du centre-ville (actifs contribuant au dynamisme du centre-ville),
- La spécialisation des usages dans ces espaces périphériques,
- L'évolution des déplacements domicile-travail et les pratiques de mobilités privilégiées,
- La migration des ménages à l'extérieur de Melun.

Ces incidences devront se mesurer à la hausse et/ou à la baisse en tenant compte de l'existence d'autres grands pôles d'emplois à l'extérieur de Melun.

D'autres zones/sites périphériques situés à l'extérieur de Melun concentrent de nombreux emplois : les zones d'intérêt communautaire de Vaux-le-Pénil et Rubelles, Carré Sénart et le pôle aéronautique et technologique de Villaroche notamment. Ce dernier est situé sur l'aérodrome de Melun-Villaroche et est marqué par la présence du motoriste aéronautique SAFRAN qui s'étend sur plus de 100 hectares. 8000 personnes travaillent dans ce pôle actuellement, identifié à l'échelle régionale et départementale comme un secteur à fort potentiel de développement. C'est pourquoi, un projet d'aménagement prévoit son développement en plusieurs étapes jusqu'à horizon 2030 et proposera 2000 emplois supplémentaires à terme.

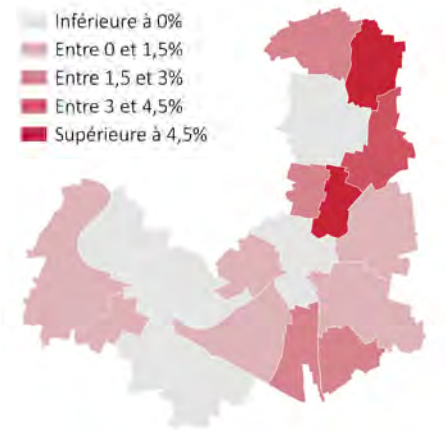
En 2018, 68% des actifs de 15 ans ou plus habitant à Melun travaillent en dehors de la Ville. Cette proportion pourrait donc se renforcer si les sites périphériques poursuivent leur développement et que Melun ne travaille pas à l'accueil des entreprises sur son propre bassin de vie.



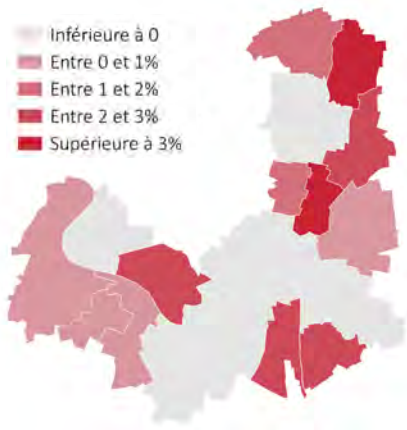
Les 10 zones d'activités économiques d'intérêt communautaire, Source : CAMVS

L'existence de ces zones/sites en périphérie peut également influencer les migrations résidentielles des actifs. En effet, si les raisons pouvant motiver une migration résidentielle sont multiples, les dynamiques de croissance de l'emploi peuvent expliquer en partie celles des migrations résidentielles. Le départ d'actifs doit trouver une compensation via les arrivées qui se structureront à l'appui d'une nouvelle cartographie de l'offre d'emplois mais aussi d'une réorganisation des filières d'emplois en lien avec les établissements de formation du secteur.

A l'échelle de Melun, le solde apparent des entrées sorties est négatif depuis 1968. Depuis 1999, il diminue plus fortement. Jusqu'en 2013, il restait compensé par un solde naturel positif permettant une légère croissance démographique ; sur la période 2013-2018, ce n'est plus le cas engendrant une décroissance démographique.



Variation annuelle moyenne de la population entre 2013 et 2018, Source : INSEE



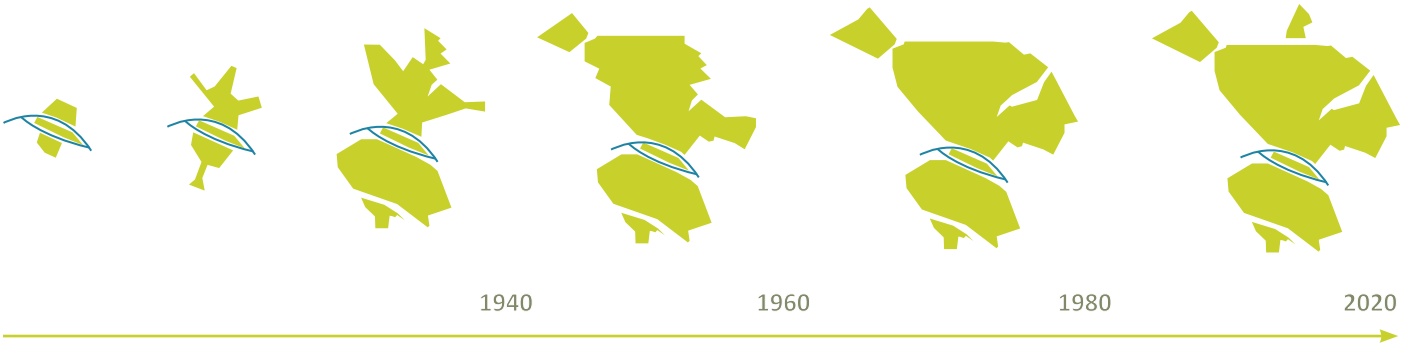
Variation annuelle moyenne de la population due au solde apparent des entrées/sorties entre 2013 et 2018 Source : INSEE

Actualisation du diagnostic

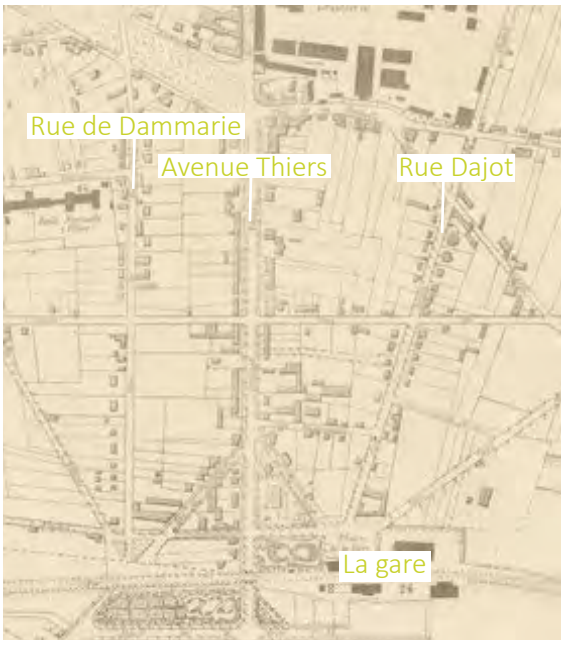
Entre 2014 et 2020, le solde apparent de -0,7% est compensé par un solde naturel de + 1,4%. Ainsi, la variation annuelle moyenne de la population est de 0,7%. Cette croissance démographique s'est confirmée sur les dernières années en atteignant 42 367 habitants en 2021 et 43 651 habitants au 1er janvier 2024.

2.3.2 ...et des secteurs résidentiels

L'arrivée du chemin de fer sur la rive Sud, l'installation de sites économiques à proximité et le développement du réseau routier au Nord ont influencé le développement de l'urbanisation sur le territoire et les secteurs résidentiels se sont progressivement éloignés du noyau historique.



Durant la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, l'implantation de la gare et l'organisation d'un réseau viaire sur la rive Sud engendrent le développement de l'urbanisation sur la rive Sud ; la plaine agricole de la Varenne devient un quartier à part entière de la Ville de Melun caractérisé par des formes urbaines et architecturales singulières. Le long de l'avenue Thiers, la majeure partie des édifices visibles datent de la fin du XIX^{ème} siècle. La particularité de ces habitations, aussi bien maisons qu'immeubles, est d'avoir respecté un alignement en léger retrait de la rue. Un jardinet ou une courette fermée par un muret-grille fait tampon entre le logis et le trottoir. Cette disposition est encore en grande partie visible aujourd'hui mais tend à disparaître lorsque des enseignes commerciales s'installent. Le paysage de l'avenue Thiers a largement été modifié depuis le début du XX^{ème} siècle en raison d'un caractère routier affirmé (six voies de circulation, nombreux panneaux routiers...) et une fonction de promenade qui a disparu. Source : Rapport de présentation, SPR



Plan 1889 du Géomètre GrosJean,
Source : Plateforme Ouverte du Patrimoine



L'avenue Thiers, Source : actuacity.com



L'avenue Thiers aujourd'hui

Les petits jardinets fermés en façade constituant l'une des spécificités de cette avenue disparaissent lors que des enseignes commerciales s'installent au profit d'une surface minérale utilisée bien souvent comment espace de stationnement.

Autour de cet axe structurant, sont retrouvés des quartiers de petits immeubles et de maisons individuelles datées des années 1920-1930.





TISSU ANCIEN / Maisons individuelles

Ce secteur se distingue par un mode d'implantation particulier du bâti dans le parcellaire : le bâti s'implante sur des parcelles en lanière, arborées, en retrait par rapport à la voie et dégagé d'une ou plusieurs limites séparatives. Le bâti est précédé d'une cour ou d'un jardin fermé sur la rue par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée, parfois complété par de hauts murs. Les habitations, en meulière, de type R+1+c ou R+2+c, sont caractérisées par de nombreux détails architecturaux : encadrement souligné, brique, céramiques décoratives, etc. Plusieurs éléments marquent ce tissu pavillonnaire : la visibilité sur les façades, le couvert végétal et le stationnement le long des voies.

CHIFFRES CLÉS

Densité brute : 18 logements à l'hectare
Superficie moyenne des parcelles : 650 m²
Emprise au sol : 20%
Couvert végétal : 30%

Caractéristiques urbaines, rue de l'écluse, rive Sud (à l'ouest de l'avenue Thiers)

Dans le quartier Saint-Ambroise (ouest de l'avenue Thiers), c'est la vocation résidentielle qui domine mais quelques activités économiques ponctuent le tissu pavillonnaire.



Activité de bureau, rue du docteur Pouillot



Activité commerciale, rue de Belle Ombre



Garage automobile, rue du docteur Pouillot

Le parc Stuttgart-Vaihingen, rue de l'écluse, constitue un espace public qualitatif majeur de rencontre au sein de ce quartier.



Opération de logements en cœur d'îlot, Villa Saint-Roch, rue de la Rochette

Des changements ont été observés depuis quelques années :
- Dans la typologie de logements : les grandes demeures se divisent en appartements,
- Dans les formes urbaines et architecturales : des annexes sont créées en limite de voies,
- Dans le découpage foncier : des divisions sont opérées au profit de petites opérations de lotissements (2-3 maisons) avec un accès commun, le plus souvent créer à l'appui d'une servitude privée.



Annexe sur voie, rue de Dammarie

A l'est de l'avenue Thiers, un tissu de maisons individuelles similaire est retrouvé.



Avenue de la libération



TISSU ANCIEN / Maisons individuelles

Historiquement, le quartier au Nord de la gare (avenue de la libération, rue Dajot...) est caractérisé par un habitat de type individuel de type R+1+c. Le paysage est marqué par de alternances entre bâti à l'alignement, bâti en retrait et jardin sur rue. Les maisons (meulières) sont dotées de détails architecturaux valorisant les façades : encadrement souligné, corniches, grilles en fer forgé, etc.

CHIFFRES CLÉS

Densité brute : 25-30 logements à l'hectare
Superficie moyenne des parcelles : 400 m²
Emprise au sol : 20%
Couvert végétal : 15%

Caractéristiques urbaines, avenue de la Libération, rive Sud

Ce côté de l'avenue Thiers a plus fortement et plus rapidement évolué durant les quatre dernières décennies. Le tissu s'est densifié par divisions parcellaires et des constructions qui sont venues empiéter sur les coeurs d'îlots avec de nouvelles formes d'habitat en rupture avec le tissu bâti existant mais aussi la création d'opérations d'habitat collectif.





Évolution du tissu urbain entre 1959 et 2017, Source : geoportail.gouv.fr

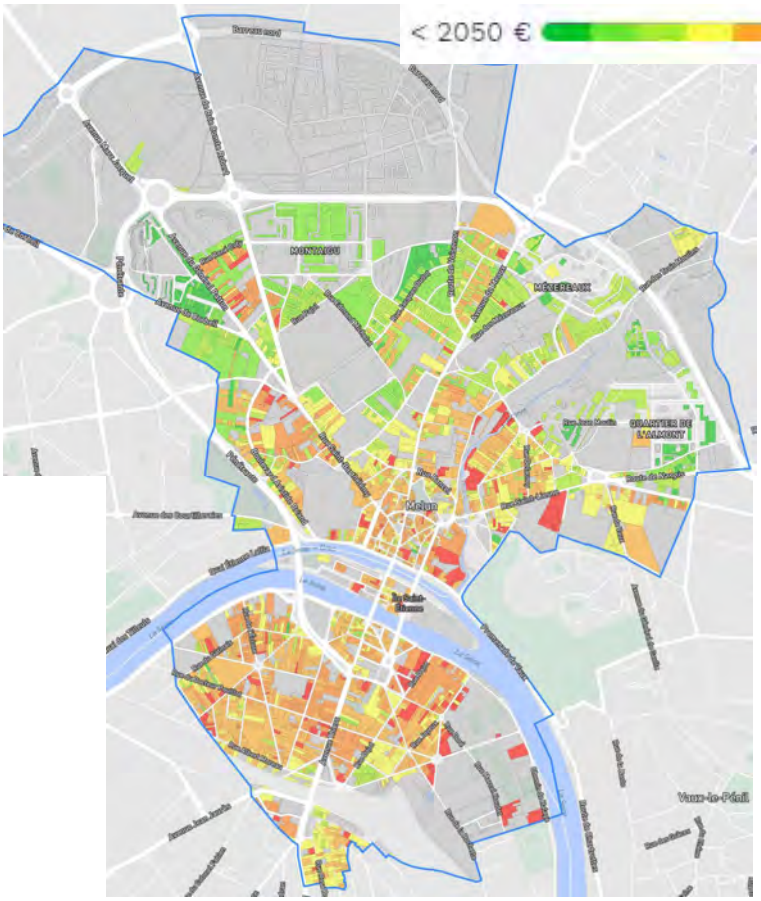


Opération de logements en cœur d'îlot, Villa Saint-Roch, rue de la Rochette

Maison individuelle récente, rue Eugène Gonon



Ce tissu de maisons individuelles anciennes et le cadre de vie associé (architecture, jardins clos, rues secondaires à l'écart des nuisances des grands axes de circulation, etc.) connaît des prix de l'immobilier plus hauts que sur le reste du territoire (hormis le centre-ville historique où des prix similaires ont été enregistrés) comme le montre la carte ci-dessous. S'il est plus élevé, ce prix reste néanmoins attratif pour la région Île-de-France.



La Chambre des Notaires de Seine-et-Marne vient compléter ces données. A une échelle élargie, les prix moyens observés sont les suivants :

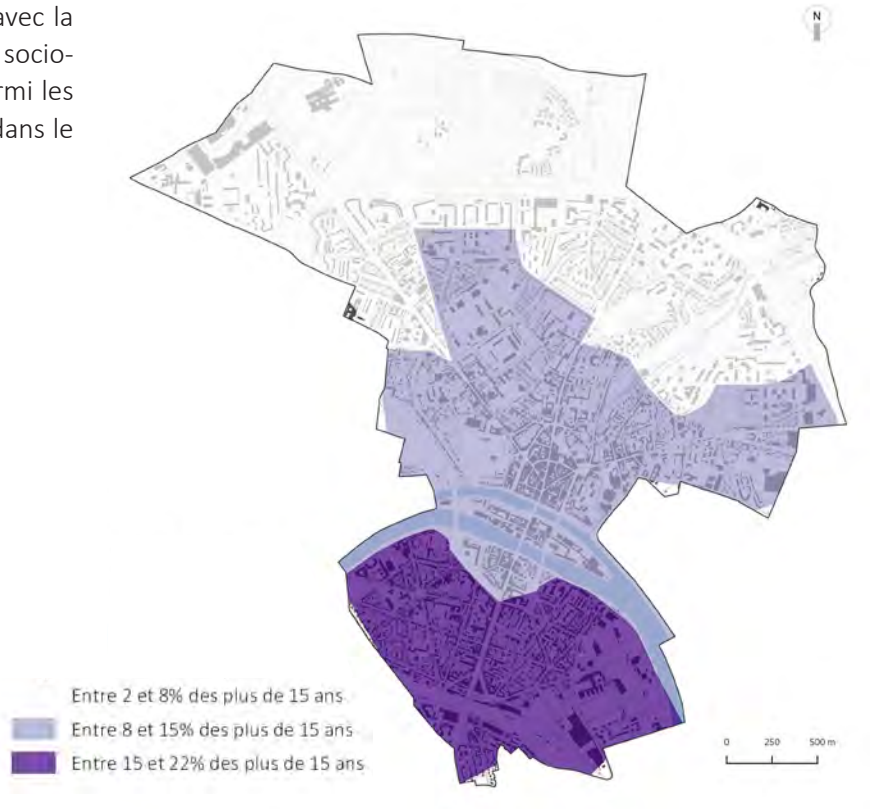
Val-de-Marne : 5190 €/m²
Essonne : 2930 €/m²
Seine-Saint-Denis: 4040 €/m²
Seine-et-Marne : 2930 €/m²

Les prix moyens sur des communes 77 et 91 présentant des facteurs d'attractivité similaires sont de l'ordre de :
Melun : 2 600€/m²
Lieusaint : 3 340€/m²
Meaux : 2 890€/m²
Pontault-Combault : 3 780€/m²
Corbeil-Esonne : 2 680 €/m²
Brétigny-sur-Orge : 3 180€/m²

Cet état du marché est intéressant compte tenu de l'origine des nouveaux habitants et acquéreurs des programmes récents (WOODI, Nexity, Cogedim).

Prix de l'immobilier au m², Source : meilleursagents.com

Les prix de l'immobilier observés corrèlent avec la répartition de la population selon la catégorie socio-professionnelle ; la proportion de cadres parmi les 15 ans et plus en 2018 est plus importante dans le secteur Sud de Melun.



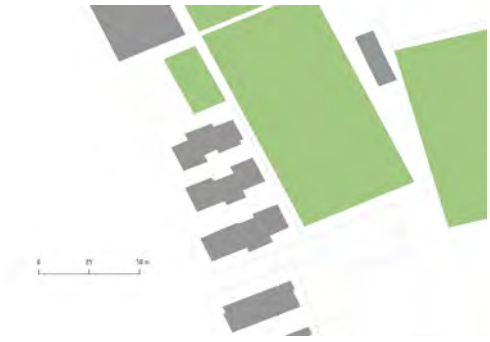
Proportion de cadres parmi les 15 ans et plus en 2018, Source : INSEE, IRIS

Le développement de l'urbanisation sur la rive Sud, est, depuis quelques années, quasi-exclusivement tourné vers de grandes opérations de logements collectifs.



TISSU RÉCENT / Logements collectifs

Cette opération d'ensemble, à proximité immédiate du secteur d'équipements et de la Seine, est organisé le long de la rue Marcel Houdet. Les trois bâtiments, de type R+3 sont implantés selon la même orientation et en léger retrait par rapport à la voie, cadrant l'espace rue. Les logements en rez-de-chaussée bénéficient d'un espace privatif extérieur. Les espaces communs sont dédiés exclusivement à la circulation piétonne. Le stationnement est géré en souterrain.



CHIFFRES CLÉS

Densité brute : 350-400 logements à l'hectare
Emprise au sol : 40%
Couvert végétal : 0%

Caractéristiques urbaines, «L'île en Seine», rue Marcel Houdet



TISSU RÉCENT / Collectifs

Cette opération de logements collectifs fait face au bâtiment de la Cooper et marque ainsi, comme le fait ce dernier, la place Lucien Auvert. Les deux bâtiments sont de type R+2. Les décrochés dans le volume bâti rythment les entités et limitent les vis-à-vis. Les espaces communs sont herbacés et arborés. Le stationnement est géré en souterrain.

CHIFFRES CLÉS

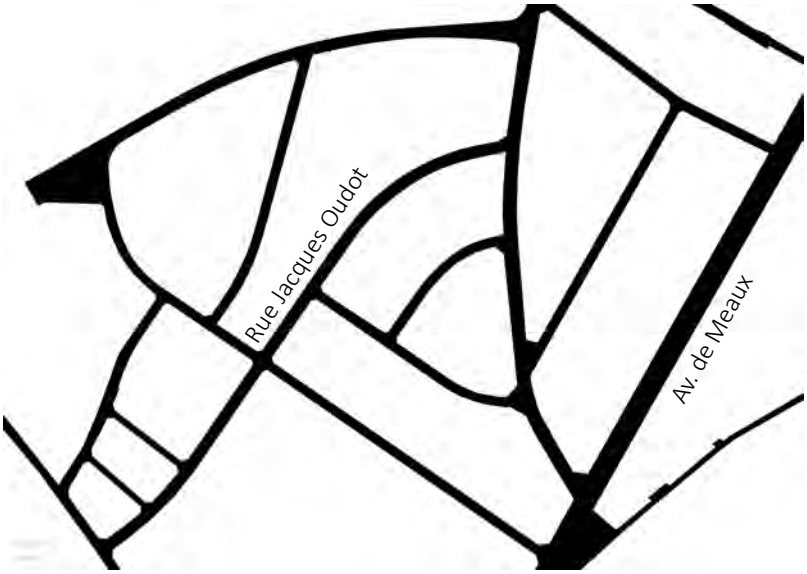
Emprise au sol : 25%
Couvert végétal : 5%

Caractéristiques urbaines, Résidence Auvert, avenue de la Libération

Durant le XX^{ème} siècle, c'est au Nord du fleuve que le développement de l'urbanisation a été la plus marquée. Les plateaux agricoles et les hauteurs de la vallée de l'Almont ont été urbanisés sous la pression d'un contexte législatif particulier :
- La loi Cornudet de 1919 incite Melun à mettre en œuvre un Plan d'Aménagement, d'Embellissement et d'Extensions (PAEE dès 1926),
- La loi Loucheur de 1928 qui vise à lutter contre l'insalubrité du logement en France entraine une construction massive de logements via des relais locaux comme les municipalités ou les départements. A Melun, le département édite un rapport dès 1929 relevant l'insalubrité du parc de logements ce qui favorisera l'émergence de sociétés d'habitations à bon marché (HBM) et la création de crédit immobilier : « La Cooper - propriété familiale » et « le Foyer familial »,
- Les politiques nationales d'après-guerre visant à résorber la crise du logement : la notion d'HBM est remplacée par celle d'HLM (Habitat à Loyer Modéré).

Le parc de logements se développe dans les années 60-70 sous la forme de grandes opérations d'ensemble, dans un premier temps, de maisons individuelles, puis dans un second temps, de logements collectifs.

Le maillage du réseau viaire se renforce en fonction des opérations. La voirie perd souvent sa fonction de passage au bénéfice d'une unique fonction de desserte garantissant un trafic limité et minimum aux seuls habitants du quartier. L'appropriation de ces secteurs par l'ensemble des habitants de la Ville est donc plus difficile et les porosités peu nombreuses.



Structure du réseau viaire dans le tissu pavillonnaire (partie Nord) de Melun



Structure parcellaire dans le centre ancien de Melun

La trame parcellaire qui originellement variait en formes et en dimensions dans le tissu ancien participant au rythme de l'espace bâti, évolue à partir des années 30, la géométrie des parcelles est similaire d'une opération à une autre. Cette structure et l'implantation des constructions en retrait sont liées à l'évolution des modes de vie et plus particulièrement à la motorisation des ménages.



TISSU RÉCENT / Maisons individuelles

Construites dans les années 20-30, les maisons sont organisées autour d'une voie principale. Ce tissu est caractérisé par la répétition d'un modèle-type de construction, de type R+c. Le retrait par rapport à la rue est dimensionné pour le stationnement des véhicules.



CHIFFRES CLÉS

Densité brute : 24 logements à l'hectare
Superficie moyenne des parcelles : 400 m²
Emprise au sol : 20%
Couvert végétal : 15%

Caractéristiques urbaines, rue Jehan de Brie, rive Nord



TISSU RÉCENT / Maisons individuelles

Datant des années 50, le lotissement dit des Castors de Melun rue de Vaux a été construit par les adhérents de la coopérative, sur la base d'un plan type, créant un tissu dense et homogène. Les constructions sont implantées en retrait par rapport aux limites séparatives concourant à créer une ambiance apaisée à ce tissu. D'autres opérations de la même époque verront le jour à proximité, donnant à l'ensemble de ce quartier une vraie cohérence d'ensemble.



CHIFFRES CLÉS

Densité brute : 17 logements à l'hectare
Superficie moyenne des parcelles : 530 m²
Emprise au sol : 15%
Couvert végétal : 15%

Caractéristiques urbaines, rue des Castors, rive Nord

Après la seconde guerre mondiale, des quartiers de grands ensembles émergent dans la partie Nord de la Ville et se dotent de plusieurs fonctions : résidentielle, commerciale et équipements.



Les quartiers des grands ensembles



Châteaubriand



Montaigu



L'Almont



Schuman



Corbeil





TISSU RÉCENT / Logements collectifs

Les constructions sont organisées autour de larges espaces collectifs dédiés aux espaces verts ou au stationnement. Les bâtiments ne cadrent plus l'espace rue, souvent à l'écart. Les voies sont larges permettant une circulation automobile aisée. Les volumes imposants par leur hauteur (jusqu'à 14 étages), leurs lignes géométriques (longilignes), les matériaux employés (procédés de préfabrication en béton) et le traitement des espaces extérieurs génèrent généralement un décor très minéral, parfois atténué par la présence d'espaces arborés et enherbés au pied des immeubles.

CHIFFRES CLÉS

Densité brute : 80 logements à l'hectare
Superficie moyenne des parcelles : 400 m²
Emprise au sol : 20%
Couvert végétal : 40%

Caractéristiques urbaines, avenue Charles Peguy

Ces quartiers participent de la mémoire d'une période d'industrialisation des techniques de construction et d'un urbanisme favorisant la mixité des usages. En effet, sont retrouvés, au sein de ces secteurs, des équipements scolaires, de loisirs et des commerces, créant des polarités de vie à part entière et des quartiers qui vivent sur eux-même.



Commerces dans le quartier de l'Almont

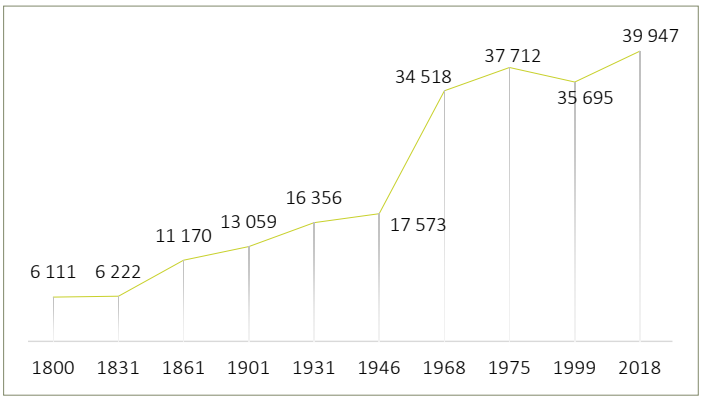


Centre social dans le quartier Schuman



City Stade dans le quartier de Montaigu

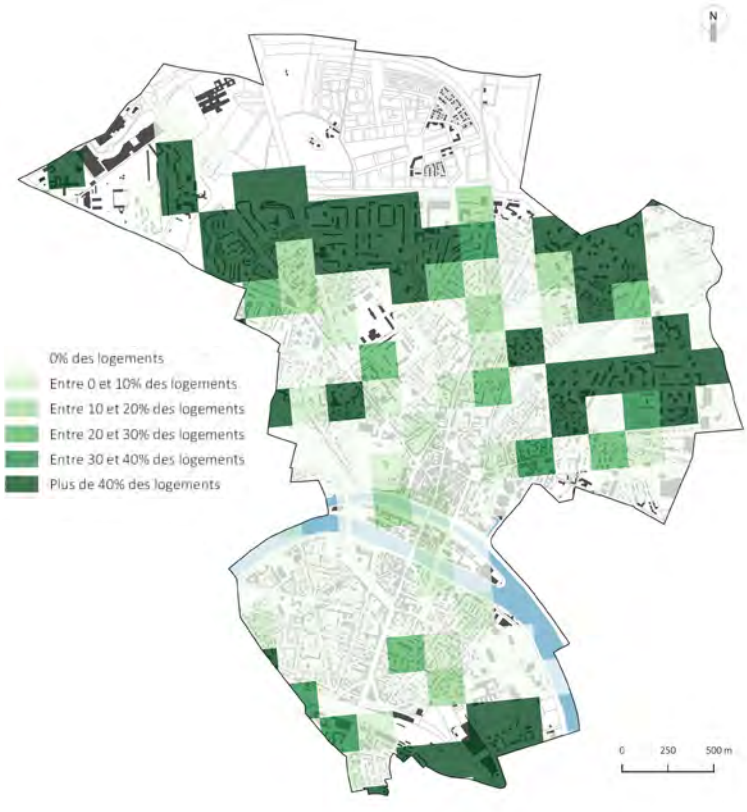
A Melun, ville provinciale aux portes de la banlieue parisienne, la création à grande échelle de cet urbanisme a eu un impact considérable sur le territoire. Au-delà de modifier le paysage de la Ville, ils ont aussi modifié en profondeur sa structure démographique. En effet, entre 1946 et 1975, Melun enregistre une forte croissance démographique (+ 20 139 habitants). Cette croissance s'est ralentie à la fin des années 70 ; en 2018, la Ville compte 39 947 habitants.



Evolution du nombre d'habitants, Source : EHESS et INSEE

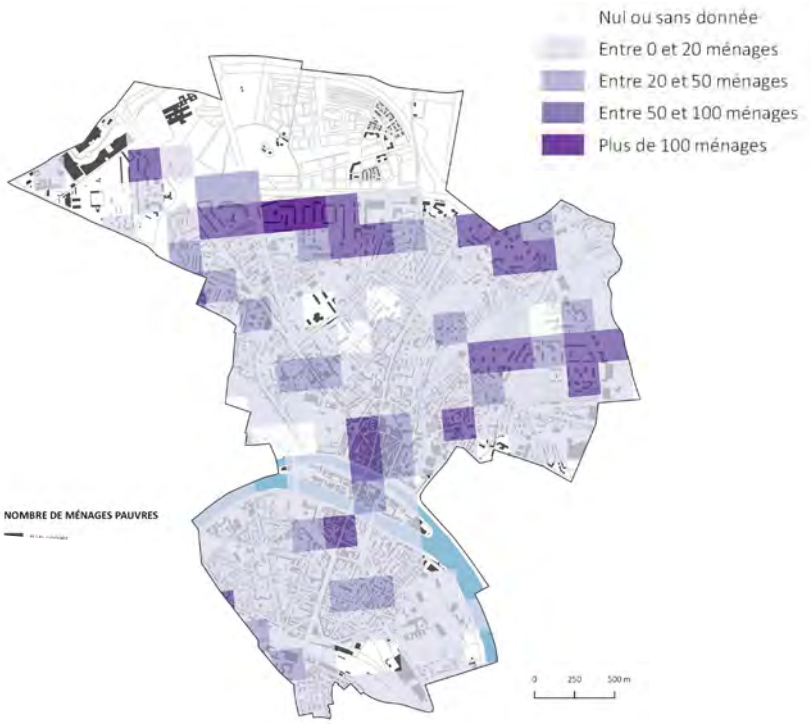
Actualisation du diagnostic

En 2020, la population de Melun est de 41 609 habitants (+ 1 662 habitants par rapport à 2018) et en 2024, elle atteint 43 651 habitants (source : Ville de Melun).



Pourcentage de logements sociaux dans le parc de logements (par carreau), Source : Filosofi

Par ailleurs, l'analyse de la répartition des Logements Locatifs Sociaux (LLS) montre que ces derniers sont concentrés dans ces grands ensembles. Au 1er janvier 2021, la Ville compte 6988 LLS, soit 40,8% du parc de logements (à titre de comparaison, cette proportion est de 33,1% à l'échelle de l'Agglomération). Melun répond donc aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

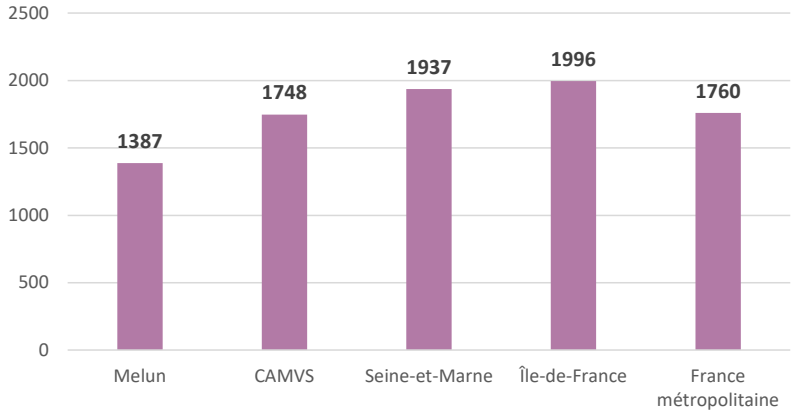


Nombre de ménages pauvres par carreau, Source : Filosofi

Cette répartition de l'offre en LLS est en corrélation avec celle de la population selon le revenu des ménages. En effet, il est constaté une forte différence entre les niveaux de revenus des différents quartiers à l'échelle de la Ville.
A noter que, de manière générale, les habitants de Melun ont un revenu médian assez faible en comparaison avec d'autres échelles de territoire ou d'autres villes de taille similaire comme Meaux ou Fontainebleau.

Actualisation du diagnostic

En 2020, le revenu médian mensuel par UC à Melun est de 1 583€.
Le revenu médian de Melun augmente mais il reste assez faible en comparaison avec d'autres échelles de territoire (où le revenu médian augmente également).



Estimation du revenu médian mensuel par unité de consommation en 2017, Source : INSEE et Filosofi

L'ensemble de ces quartiers est sous la gouvernance des autorités étatiques compte-tenu de leur intégration aux dispositifs dérivés de la politique de la Ville. Dans le cadre de ces opérations, une intervention très forte en matière de logements, d'équipements, de déplacements a d'ores-et-déjà redessiné des quartiers comme l'Almont, les Mezereaux, quand d'autres sont couverts par des études de préfiguration. Ce temps long et ce travail sur plusieurs secteurs de l'Arc Nord rend compte aujourd'hui d'espaces de liaisons et de redécoupages fonciers révélant pour le moment un traitement peu qualitatif, peu engageant, objets d'interventions au gré de la recomposition urbaine en cours pour créer des porosités.



Rue Edouard Branly



Boulevard François René de Chateaubriand



Rue André Lebon

ZOOM SUR...

Ayant pour but d'améliorer la situations des quartiers Nord de la Ville, en 2008, une convention pour un Programme de Renouvellement Urbain (PRU) a été signée et portait sur quatre quartiers : le plateau de Corbeil, Montaigu, Mézereaux et l'Almont. En 2014, de nouveaux quartiers ont été identifiés comme prioritaires dans le cadre du **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) :** Schuman, Beauregard, Châteaubriand, et Lorient entre autres et Plein Ciel (secteur sur la commune du Mée-sur--Seine).



Périmètre NPNRU, Source : Ville de Melun

Le plan guide global du NPNRU prévoit comme opérations majeures :

> 520 réhabilitations énergétiques,

> 520 résidentialisations,

> 431 démolitions,

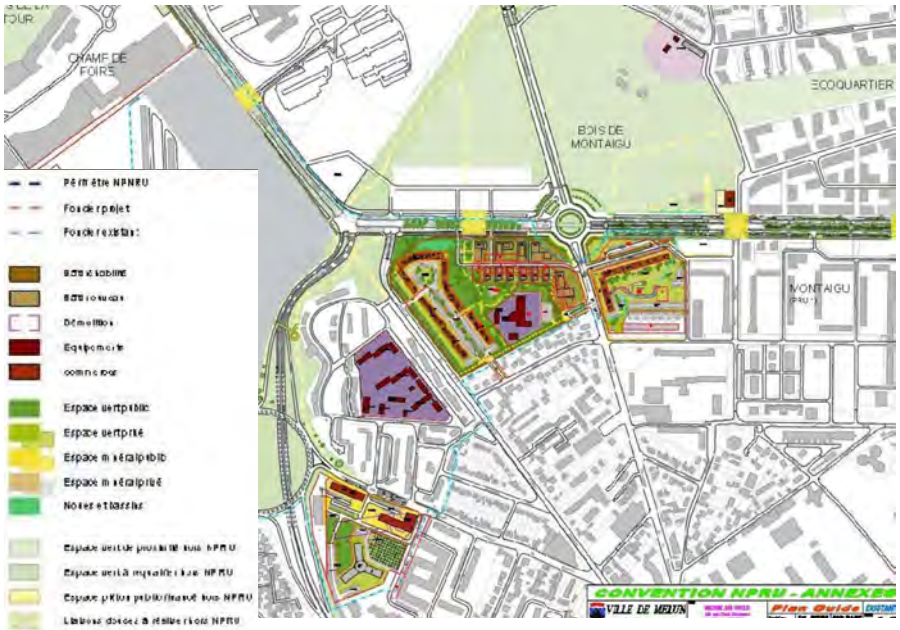
> Reconstruction puis démolition du centre commercial Plein Ciel sur Le Mée-sur-Seine (environ 2 100 m² : supérette 400 m² + 13 cellules environ 130 m²),

> Lancement d'une étude complémentaire sur le secteur Schuman,

> Lancement d'une étude de commercialisation sur l'Arc Nord,

> Aménagement et requalification de l'espace public,

> Création d'environ 200 logements neufs en locatif libre et accession à la propriété.

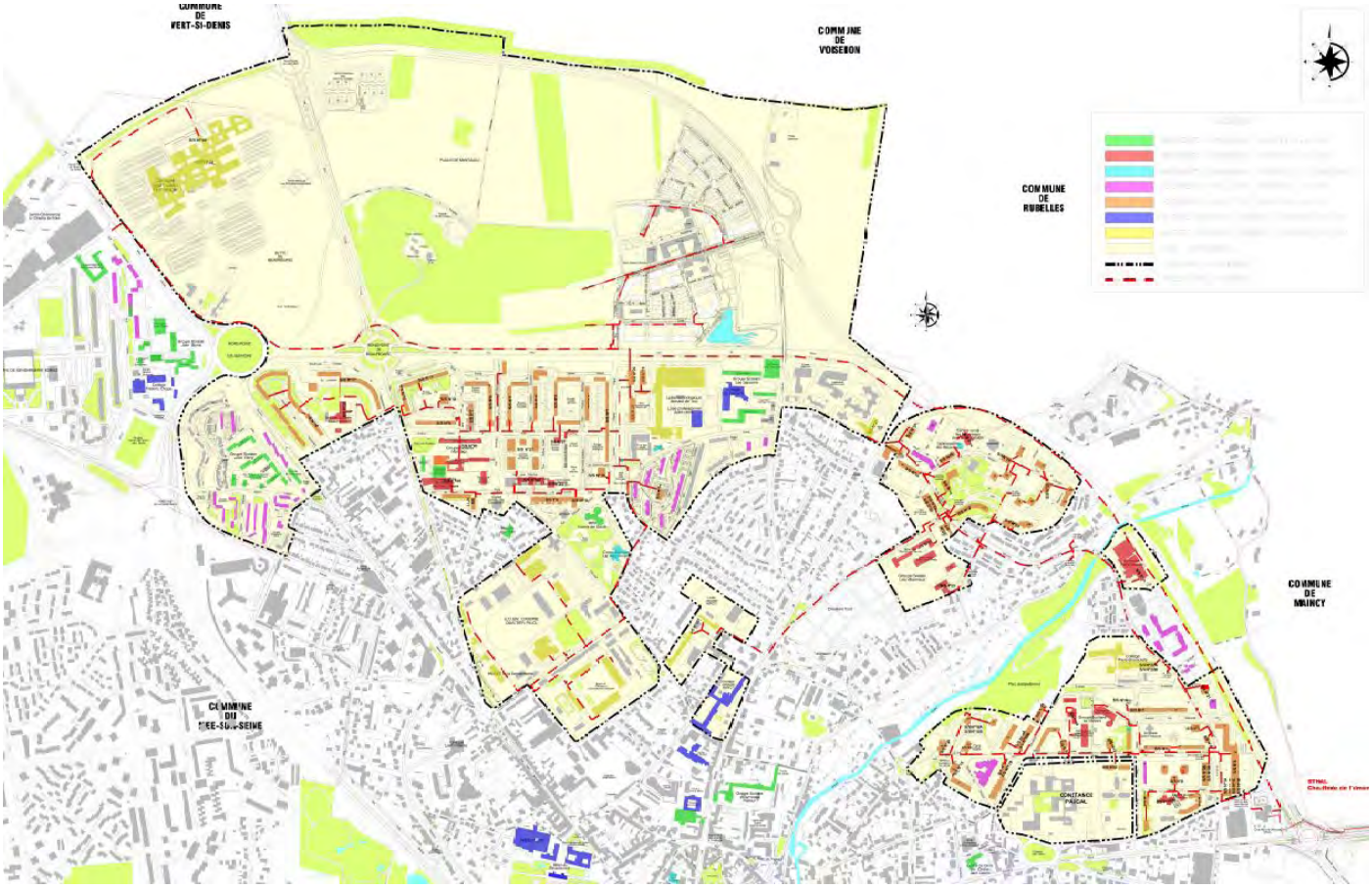


Source : CR - revue deprojet n°1 NPNRU - septembre 2021

En 1969, en lien avec l'aménagement de ces grands ensembles, un réseau géothermique a été créé. Il est alimenté par :
- Un doublet de géothermie d'une puissance de 11 MW fournissant 49% de l'énergie nécessaire en 2020,
- L'usine de valorisation énergétique des déchets de Vaux-le-Pénil d'une puissance de 5 MW (12MW depuis 2021) fournissant 20% de l'énergie nécessaire (en 2020),
- Deux moteurs de cogénération de 4 MW thermiques et 4 MW électriques fournissant 16% de l'énergie nécessaire (en 2020),
- Trois chaudières gaz d'une puissance totale de 36 MW assurant l'appoint pour 14% (en 2020) et le secours en cas de dysfonctionnement des autres énergies.

Le réseau de géothermie s'étend en 2021 sur plus de 32 kilomètres et alimente 98 abonnés, représentant 8 179 équivalent-logements.

A noter qu'en décembre 2021, la Ville de Melun a obtenu le label national «Ecoréseau de chaleur» pour ce système de chaleur urbain dans le respect des critères suivants :
> Environnemental: avec une chaleur distribuée issue à plus de 50 % d'énergies renouvelables et de récupération ;
> Économique : avec une facture globale de chauffage pour l'usager inférieure à la solution de référence (chauffage collectif gaz condensation) ;
> Social : relatif aux relations avec les abonnés et usagers pour rendre compte du fonctionnement de ce service public.



Zone desservie par le réseau de chaleur urbain, Source : Ville de Melun

ZOOM SUR...

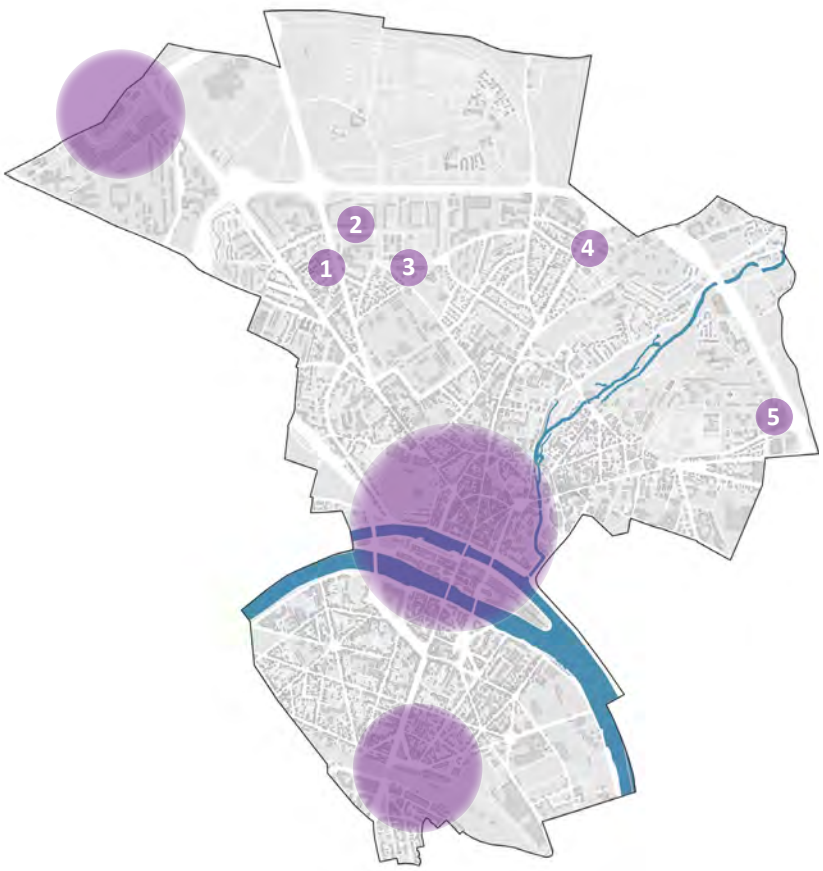
Afin d'établir une cohérence avec les projets d'aménagement sur le territoire et de faire émerger une stratégie collective de développement des réseaux plus pertinente, un **Schéma Directeur des Réseaux de Chaleur Intercommunal** a été lancé par la CAMVS. Il répond à l'action n°24 (Favoriser au niveau territorial le développement de la richesse géothermique) de l'objectif n°7 du Plan Climat Energie Territorial (PCAET) et à l'axe 5 du Contrat d'Intérêt National (CIN) (Développer une stratégie de développement économe en ressources et de valorisation des richesses agricoles et naturelles du territoire).

Ces nouveaux quartiers ont servi la création de polarités commerciales avec une offre standard : pharmacie, superette, café, presse) pour satisfaire aux besoins de proximité.

Polarité principale : le centre-ville

Polarités secondaires répondant à des logiques de consommation particulières : la zone commerciale du Champ de Foire et la Gare

Polarités de proximité : Av. Georges Pompidou (**1**), Montaigu (**2**), Balzac (**3**), Mézereaux (**4**), Almont (**5**)





Pôle commerçant de proximité des Mézereaux



Pôle commerçant de proximité Balzac



Pôle commerçant de proximité Av. Georges Pompidou

La carte ci-dessus montre bien que les polarités commerciales de proximité sont liées aux grands ensembles concentrant une densité de population forte. Quelques commerces isolés sont, par ailleurs, retrouvés dans les autres quartiers périphériques.



Bar/tabac au cœur du quartier Saint-Ambroise

Si une densification du tissu urbain existant s'opère à Melun, comme montré dans la partie 1, dans le même temps, l'aménagement de l'écoquartier Woodi, opération engagée dans les années 90 témoigne d'une époque où l'étalement urbain était au coeur des stratégies de création de secteur à vocation résidentielle, en dehors du tissu urbain constitué. Elle couvre 65 hectares et le début des travaux enclenché en 2016 a donné une image à contre-temps d'une nouvelle ambition de reconquête de la Ville sur elle-même.



Localisation et emprise de l'écoquartier Woodi



Un éclatement des secteurs habités et vécus visible dans le paysage, vue sur l'écoquartier Woodi depuis la route de Voisenon

La création de 2714 logements est inscrite au Traité de Concession, dont 601 maisons individuelles. Pour répondre aux besoins et attentes des habitants de ce nouveau quartier, des équipements, commerces et espaces publics/verts sont conçus (un groupe scolaire, une crèche, 11 000 m² de commerces et activités, 20% d'espaces verts dont une coulée verte, un parc...).

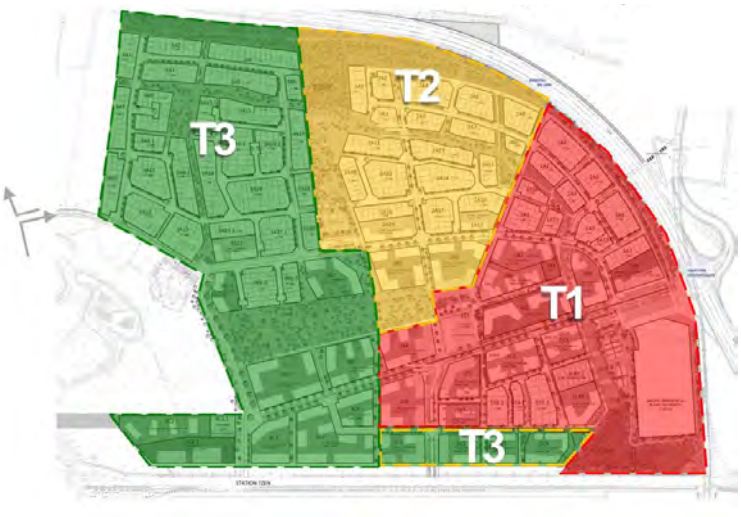


L'écoquartier est organisé en trois tranches opérationnelles :

> La première phase (2017- 2021) (T1) prévoit environ 900 logements, 4 000 m2 de commerces et activités, la « Maison Woodi » (espace culturel polyvalent), la « conciergerie de quartier » ainsi qu'une plaine des sports de 16 000 m².

> La seconde phase (2022 - 2023) (T2) portera sur environ 500 logements collectifs et 200 pavillons, un groupe scolaire d'envergure, une crèche conséquente, un gymnase ainsi que 2 000 m² supplémentaires de commerces.

> La dernière phase (2024 - 2026) (T3) verra la construction d'environ 800 appartements, 300 terrains à bâtir, et 5 000 m² de commerces.







Habitat individuel et collectif sur l'éco-quartier Woodi

L'écoquartier vise la création d'une offre diversifiée en matière de logements. Le choix du constructeur appartient aux acquéreurs néanmoins un cahier de prescriptions architecturales et de performances environnementales encadrent les formes bâties pour créer une cohérence urbaine.

Plus largement, l'attractivité des nouveaux programmes immobiliers, dont l'écoquartier Woodi rend compte d'un besoin de satisfaire le parcours résidentiel, notamment en faveur d'une accession-occupation et pour des habitants en recherche d'un cadre de vie plus aéré (l'arrivée de population des territoires du Nord de la Seine-et-Marne, du Val-de-Marne, de certaines villes du 91 de la première couronne parisienne est un révélateur à la fois d'un marché immobilier encore abordable et d'une ville à taille humaine).




Maisons individuelles, rue Alcide de Gasperi

Maisons individuelles, route de Montereau

Synthèse

ATOUTS

> Une desserte ferroviaire fréquente qui rapproche Melun de la Capitale (25 mns) mais aussi des villes moyennes de l'Est Francilien.

> Un projet de Pôle d'Échange Multimodal Gare répondant à une croissance continue de sa fréquentation depuis 10-15 ans.

> Des quartiers à dominante d'habitat individuel en développement en périphérie de la Gare marqués d'un intérêt patrimonial et architectural.

> La mixité des tissus urbains et des formes d'habitat.

> Une politique de renouvellement urbain qui change l'image des quartiers concernés.

> Des opérations de renouvellement urbain qui contribuent à une meilleure adéquation entre l'offre et la demande.

> La présence de structure d'accueil médicalisées pour les personnes âgées.

> L'existence de logements pour les personnes âgées autonomes.

> L'existence d'un réseau de géothermie efficace et certifié qui s'étend sur la partie Nord de la ville.

FAIBLESSES

> Des quartiers périphériques à la gare en cours de mutation (densification, statut d'occupation, etc.) et des formes architecturales peu intégrées au tissu bâti historique de la rive Sud.

> Un développement de grandes structures employeuses en périphérie du centre-ville.

> Un solde migratoire négatif.

> Un développement vers le Nord de la Ville lié à la proximité des grandes infrastructures routières de transports, des bassins d'emplois mais aussi des réformes nationales fixant des objectifs de production de logements qui font muter des fonciers dans les tissus pavillonnaires, aux franges des terres agricoles éloignés du centre-ville et de la Seine.

> Un parc de LLS désuet qui ne répond ni aux normes de conforts thermiques, ni aux normes d'isolation ni aux enjeux de mutualisation de certaines fonctions, d'éco-mobilité comme aux innovations en matière de forme architecturales.

LES ENJEUX

> L'attractivité de la gare au travers de l'amélioration de son accessibilité, la sécurisation et l'animation des espaces publics accolés à la gare.

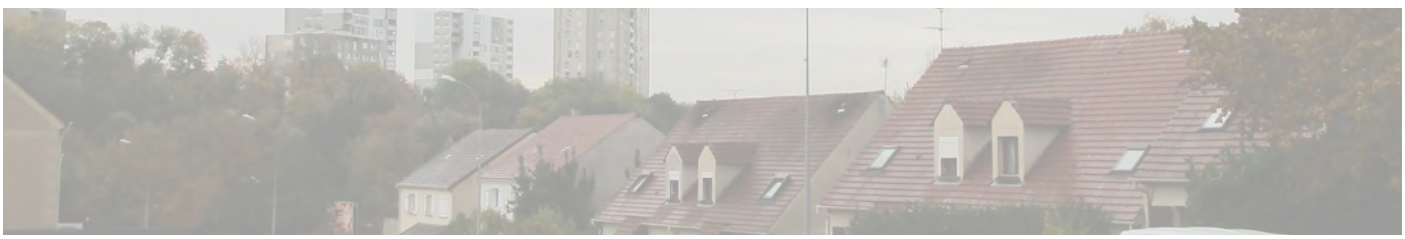
> La préservation et le renouvellement d'un parc d'habitat individuel sur la rive sud comme dans le tissu urbain diffus du Nord de Melun.

> L'intégration des nouvelles formes d'architecture avec les édifices existants (y compris modernes) dans le tissu historique.

> La réappropriation de la Seine par tous les habitants de Melun et tout particulièrement des quartiers périphériques du centre ville.

> Le déploiement accéléré du Réseau de Chaleur Urbain.

> La reconstruction d'une unité urbaine communale à travers l'orchestration, la visibilité et la création de porosités actives entre les tissus urbains constitués.



PARTIE 3



LA SEINE COMME SUPPORT DU « TEMPS LIBRE »

La Ville de Melun est, depuis une décennie, en transition sur le plan démographique, économique et écologique, transitions véhiculant parfois une image négative du territoire. Cette situation impose une exigence, à savoir inventer des solutions nouvelles pour répondre aux nouveaux enjeux assurant à long terme un cadre de vie de qualité et favorable à la santé de l'ensemble de ses habitants. La Seine, par ses dimensions historique, patrimoniale, naturelle et sociale s'affirme au-delà d'un facteur d'identité commune, la meilleuregarante de ce cadre de vie et le support pour renforcer l'attractivité du territoire.



3.1 La Seine, cœur de la Trame Verte et Bleue

3.1.1 Un répertoire d'espaces naturels d'intérêt variés

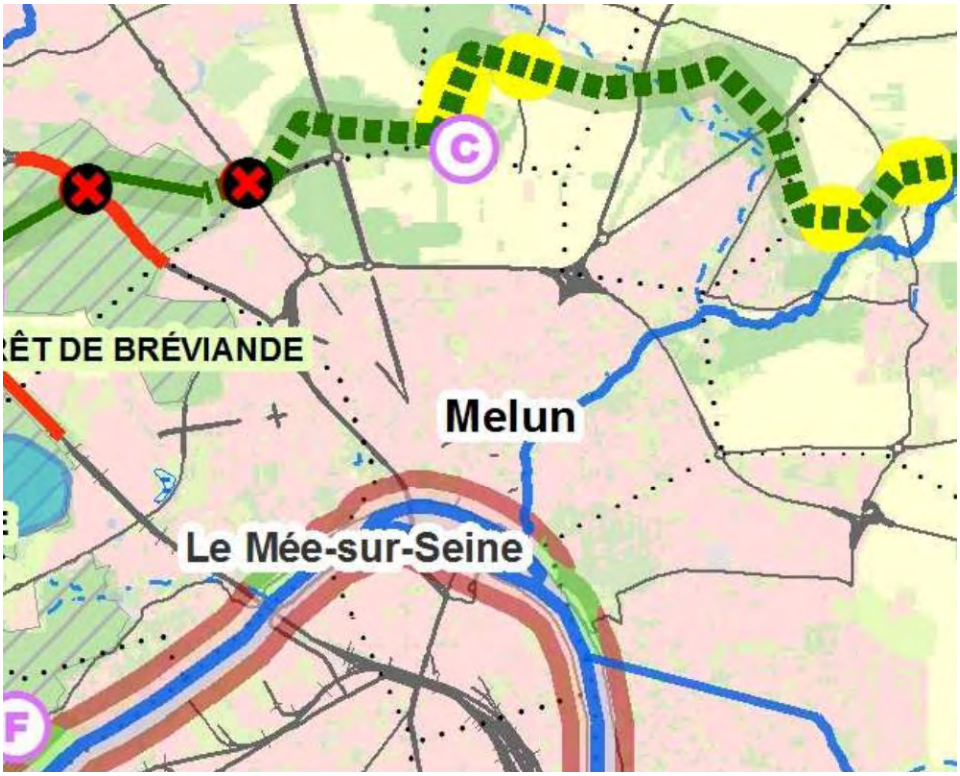
Savoir où commence et où s'arrête la Trame Verte et Bleue (TVB) dans un territoire quasi-totalement urbanisé comme la Ville de Melun n'est pas aisé et plus encore, lorsqu'aucun milieu naturel inventorié ou classé (étant souvent le socle d'une TVB constituée) n'est présent. Cependant, la Ville se situe à proximité de vastes espaces naturels reconnus :

	Nom du site	Code	Surface totale	Type de classement/ inventaire	Distance par rapport à Melun
1	Bois de Bréviande	110020145	238 ha	ZNIEFF II	0
2	Vallée de la Seine entre Melun et Champagne-sur-Seine	110001309	1 063 ha	ZNIEFF II	690 m
3	Massif de Fontaine-bleau	FR1110795	28 059 ha.	Natura 2000	980 m
4	Massif de Fontaine-bleau	110001222	20 712 ha	ZNIEFF I	980 m
5	Massif de Fontaine-bleau et zones humides adjacentes	-	36 190 ha	ZICO	980 m
6	Bois de la Rochette	-	160 ha	ENS	980 m
7	Bois et landes entre Seine-Port et Melun	110020147	1 344 ha	ZNIEFF II	1 360 m
8	Landes de Sainte-Assise et bois de Boissise-la-Bertrand	110020124	834 ha	ZNIEFF II	1 550 m
9	Buisson de Massoury	110020148	1 262 ha	ZNIEFF II	1 690 m
10	Buisson de Massoury	110030093	560 ha	ZNIEFF I	2 430 m



Les espaces naturels à proximité de Melun, Source : www.geoportail.gouv.fr

Cette proximité avec ces espaces naturels d'importance écologique met en avant l'importance des corridors écologiques pour le territoire de Melun : la Seine et ses abords et la vallée de l'Almont. Ces deux corridors sont d'ailleurs identifiés à l'échelle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de l'Île-de-France.





La Trame Verte et Bleue définie dans le SRCE, Source : SRCE Île-de-France

Au-delà de ces deux corridors d'intérêt régional, le SRCE identifie un corridor à fonctionnalité réduite sur la limite Nord de la commune et deux éléments fragmentants.

ZOOM SUR...

Quelques définitions :

Trame verte et bleue : ensemble des continuités écologiques identifiées dans les documents de planification.

Continuités écologiques : associations de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Les continuités écologiques sont considérées comme fonctionnelles lorsqu'elles sont constituées de milieux à caractères naturels diversifiés et favorables à leur déplacement et lorsqu'elles sont peu fragmentées.

Réservoirs de biodiversité : zones vitales, riches en biodiversité où les individus peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abri…). Équivalents d'usage : cœurs de nature, zones noyaux, zones sources, zones nodales…

Corridors écologiques : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Équivalents d'usage : corridors biologiques, biocorridors.

Source : Ministère de la Transition Écologique

«La fragmentation et la destruction des milieux naturels (urbanisation croissante, culture intensive, infrastructures de transports…) est une des 5 grandes causes principales de perte de biodiversité. La Trame verte et bleue lutte contre la fragmentation des milieux naturels en préservant ou en reconstituant un réseau d'échanges naturels facilitant les cycles de vie des animaux et des végétaux (circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer...).»

Source ministère de l'écologie

Afin de définir la TVB à l'échelle de Melun, la méthodologie du SRCE Île-de-France a été suivie et adaptée au contexte local.
Tout d'abord, la méthodologie de délimitation s'est appuyée sur un des cinq critères destinés à garantir la cohérence nationale des SRCE : l'identification des espèces de cohérence nationale. 25 de ces espèces ont été retenues pour l'Île-de-France: 3 mammifères, 9 oiseaux, 4 reptiles, 5 amphibiens, 2 odonates, 2 orthoptères. Ensuite, 24 autres espèces complémentaires ont été ciblées par le SRCE pour l'analyse des sous-trames régionales : 4 mammifères, 2 amphibiens, 16 poissons, 2 crustacés.
NB : *ces listes d'espèces ne prennent pas en compte la flore mais en maintenant les milieux favorables aux déplacements des espèces de faune, les espèces de flore sont également préservées et peuvent poursuivre leur dissémination et leurs échanges entre populations.*

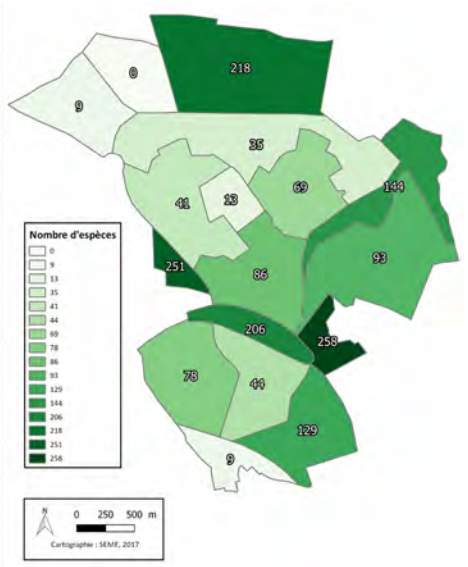
C'est sur la base de la liste de ces espèces, de l'inventaire communal de la biodiversité réalisé en 2017 par Seine-et-Marne Environnement et de l'inventaire écologique élaboré dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC de la Plaine de Montaigu (Ecosphere, 2018) que la TVB a été définie à l'échelle de la Ville.

Sur les 49 espèces fondatrices des continuités écologiques nationales et régionales, seules 8 sont présentes à Melun ; quatre groupes sont présents sur les 8 groupes fondateurs. Cette représentation faible est caractéristique de continuités faibles, peu fonctionnelles ou peu denses.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Groupe	Espèce TVB nationale	Espèce SRCE IDF	Localisation / Habitat favorable à Melun
Blaireau	*Meles meles*	Mammifère		x	Boisements de la Plaine de Montaigu
Pipit farlouse	*Anthus pratensis*	Oiseau	x		Prairies de la Plaine de Montaigu
Linotte mélodieuse	*Carduelis cannabina*	Oiseau	x		Friches
Pouillot siffleur	*Phylloscopus sibilatrix*	Oiseau	x		Boisements mâtures
Bouvreuil pivoine	*Pyrrhula pyrrhula*	Oiseau	x		Boisements rudéraux
Crapaud commun	*Bufo bufo*	Amphibien		x	Jardins/boisements/ prairies peu entretenues et à proximité de l'eau
Brochet	*Esox lucius*	Poisson		x	Seine
Hotu	*Chondrostoma nasus*	Poisson		x	Seine

ZOOM SUR...

Un inventaire communal de la biodiversité a été finalisé en 2017 par Seine et Marne Environnement. Il s'inscrit dans la continuité de l'Agenda 21 clos en 2018. Dans le cadre de cet inventaire, 830 espèces ont été recensées sur la commune. Les espèces floristiques et faunistiques de 12 groupes taxonomiques ont été identifiées par quartier (carte ci-contre). L'effort de prospection hétérogène ne permet pas de comparer les quartiers entre eux, néanmoins, ce rencensement permet de conforter l'identification des réservoirs de biodiversité communaux, de connaître les espèces patrimoniales locales complémentaires à celles du SRCE (Hydrocharis des grenouilles, Belladonne, Gaillet de Paris, Caille des blés, Gomphe vulgaire, Lacon des chênes...) et d'identifier des pistes d'explication à leur localisation en fonction du profil du quartier (gestion différenciée des espaces verts, proximité avec des berges de Seine plus ou moins entretenues...).



La présence de ces espèces permet d'identifier **les réservoirs de biodiversité** supports de TVB locale :



Les réservoirs de biodiversité à l'échelle de la Ville

1. La plaine et les boisements de Montaigu.

Ce secteur en limite nord de la ville est en contact direct avec un corridor écologique régional de la sous-trame arborée, relié à la forêt de Bréviande. Sa fonctionnalité est très fortement réduite par la RD605 et la récente RD1605. Le continuum boisé est fragmenté en son milieu et dans deux axes (nord-sud et est-ouest). Le site abrite notamment le Blaireau d'Europe, la Fouine, le Renard, une dizaine d'espèces de chauves-souris... autant d'espèces dont le maintien est subordonné à la préservation des surfaces de boisement et au maintien de leurs connexions, entretenant ainsi des continuités écologiques pour de très nombreuses autres espèces.



En dehors des boisements qui représentent la majorité du site, les milieux naturels sont rudéraux et communs, et dans un état de conservation dégradé (anthropisation, espèces exotiques envahissantes...). Ils sont néanmoins des supports de vie contribuant au maintien de la biodiversité, et d'espèces protégées au niveau national (Linotte mélodieuse, Petit Graveot, Pipit farlouse...). Sur les franges appauvries de ces espaces boisés ou terres agricoles anciennes des projets ont été imaginé dans l'idée de recréer une entité Melunaise reconnaissable : l'écoquartier Woodi et la partie Sud de la butte de Beauregard. La frange sud du bois de Beauregard bordant la RD606, moins densément boisée et en partie artificialisée a un intérêt écologique moindre et n'a donc pas été intégrée dans le résevoir.



Boisements de la plaine de Montaigu



Espaces agricoles de la plaine de Montaigu

2. La vallée de l'Almont et le parc Spelthorne.

Le parc présente une réelle diversité de milieux : boisés, ouverts (Herbacés) ou zones humides (les berges de l'Almont et quelques petites dépressions annexes à engorgement temporaire). Cependant, l'expression de la biodiversité présente et potentielle est contrainte par la gestion des espaces verts. Ce site combine plusieurs occupations du sol riches pour la biodiversité urbaine et pour la TVB locale :

- La vallée de l'Almont, dont l'amont est relativement bien préservé et constitue donc une source de renaturation pour sa partie aval ;



- Le parc Spelthrone qui permet le maintien de zones naturelles en contact direct avec le cours d'eau bien qu'il ne s'agisse pas toujours de la ripisylve naturelle qui lui est associée. Une veille attentive au modèle de gestion de ce parc est déterminante pour lui attribuer un vrai rôle structurant dans la TVB locale et régionale ;

- Les jardins ouvriers accompagnent également le cours d'eau. Ces milieux ouverts complémentaires accueillent des supports végétaux variés, à partir d'une nature anthropisée. La qualité de la gestion de cet espace (absence de produits biocides, perméabilité des clôtures, maintien d'un couvert végétal en toute saison...) est essentielle à sa participation active à la continuité de la TVB.

- Des parcelles non urbanisées ou sous-densifiées (fourrés et boisements sous l'EPHAD, boisements et cultures le long du chemin du Coudray) concourent fortement à la diversité des milieux et favorisent la biodiversité locale.



Le parc de Spelthorne de la vallée de l'Almont



La partie nord-est de la vallée de l'Almont à Melun

3. L'île Saint-Etienne et les berges de la Seine.

L'intérêt écologique de l'île réside dans les berges de Seine. Malgré leur profil très artificialisé, elles participent au cycle de vie de certaines espèces patrimoniales : Gomphe vulgaire, Mélitée du Mélampyre, Hydrocharis des grenouilles... De même, les berges de Seine sur chaque rive ont elles aussi perdu leur profil naturel, mais restent le support d'une certaine biodiversité. Si les berges végétalisées sont ponctuellement interrompues par des structures minérales imposantes (quais, ponts...), des linéaires quasi continus existent et présentent une largeur confortables à la restauration de milieux intéressants pour la biodiversité.



L'île multiplie par deux ce linéaire de milieux favorables par rapport au profil standard du fleuve, d'où le fort potentiel de ce réservoir dans la TVB locale et régionale. Une action soutenue de restauration de ses milieux assurerait efficacement le déploiement de leur potentiel écologique.



Berges de Seine vues depuis le pont Maréchal de Lattre de Tassigny



Berges de Seine sur l'île Saint-Etienne

4. Le parc Faucigny-Lucinge.

Ce parc est situé sur la commune de Vaux-le-Pénil mais appartient en propriété foncière à la commune de Melun. Avec sa surface de 10,5 ha, il présente une diversité d'espèces importante pour une diversité de milieux plutôt réduite, le parc étant principalement boisé. Ces arbres, dont une bonne proportion d'arbres anciens et la préservation d'arbres sénescents, hébergent une grande richesse d'insectes (Lacon des chênes, Cerophytum elateroides...) et favorisent la venue de nombreux oiseaux (Pouillot fitis, Pic épeichette...). Les milieux ouverts hébergent des orchidées (Céphalanthère à grandes fleurs...). Le parc comprend également des espaces végétalisés anthropisés (plantations, tailles...). Sa proximité à la Seine et à l'Almont est contrebalancée par la route de Chartrettes, la rue Fréteau de Peny, et l'enceinte formée par les murs du Parc Fauciny-Lucinge. Les espèces rampantes sont ainsi déconnectées de la TVB.



Parc Faucigny-Lucinge



Vue sur le parc depuis la rue Freteau de Peny

5. Le parc Debreuil.

Le parc regorge d'une diversité de milieux : ouverts, boisés et humides. La gestion différenciée est plus généralisée et se traduit par une diversité floristique largement supérieure à celle des autres parcs. On note aussi la présence plus importante de groupes souvent liés aux milieux ouverts : lépidoptères, orthoptères, odonates.
Enfin, la présence de zones humides variées (mare, bassin, ru, etc.) même si elles ont été artificiellement créées ou réaménagées accueillent 5 espèces d'amphibiens (Alyte accoucheur notamment), soit environ 30% des espèces du département.



La connexion aux autres réservoirs est très limitée côté Melun par l'urbanisation existante et la RD606. En revanche, sa proximité avec la Seine et ses caractéristiques de boisement humide font de lui une annexe naturelle aux berges de Seine (odonates) et une zone refuge pour les insectes (orthoptères, saproxylophages, lépidoptères...).
Ce parc à cheval entre Melun et Le-Mée-sur-Seine, une stratégie de gestion commune en faveur de la biodiversité est nécessaire pour maintenir et renforcer les qualités de ce réservoir.



Entrée du parc Debreuil de la rue de la Montagne du Mée



Parc Debreuil

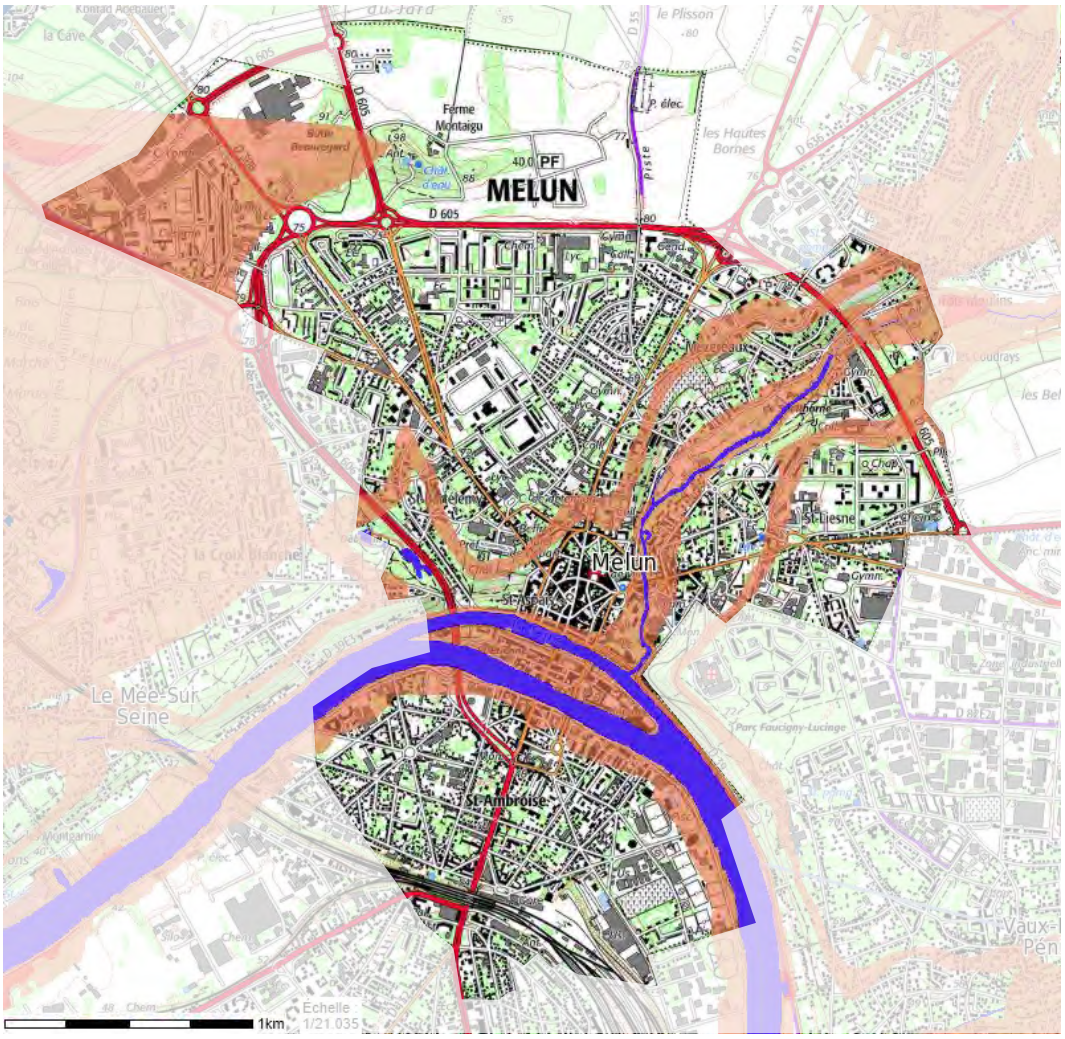
Pour former des continuités écologiques, ces réservoirs doivent être reliés par des corridors. Sur le territoire, seulement deux grands corridors de TVB lisibles et structurants (la vallée de la Seine et celle de l'Almont) sont identifiés :

- **L'Almont,** affluent de la Seine, présente 2 250 ml de son cours sur le territoire communal, soit 40% du linéaire total du cours d'eau (environ 5 700 ml). En amont de la commune, l'Almont traverse des réservoirs de biodiversité notables, depuis les jardins de Vaux-le-Vicomte et dans les boisements de Maincy. La ripisylve est large et continue, est favorable au maintien et au développement de la biodiversité comme des fonctionnalités écologiques.

- La configuration de **la Seine** à Melun est spécifique par la présence de l'île Saint-Etienne et par le découpage administratif assymétrique des limites communales. La ville est responsable d'environ 6 100 ml de berges de Seine. Celles-ci sont entièrement artificialisées et urbanisées ; il n'existe plus d'espace naturel ou semi-naturel en contact avec le fleuve (comme c'est le cas à Boissettes ou à Livry-sur-Seine par exemple). L'axe régional fort représenté par la Seine doit nécessairement avoir valeur de référence dans la démarche de définition de la TVB communale à partir des limites ci-après identifiées
> Son artificialisation existante difficile à réduire, car elle traverse le centre-ville et l'île Saint-Etienne au bâti historique.
> Son fonctionnement écologique qui se réfléchit sur une dynamique amont-aval, Melun ayant une influence vers l'aval et hérite des influences amont.

La Seine et l'Almont s'inscrivent dans des milieux humides à plus grande échelle. En effet, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT) a publié, en 2019, les enveloppes d'alerte zones humides d'Île-de-France. La DRIEAT indique que « *bien qu'elle soit de nature informative, les services franciliens chargés de l'instruction des dossiers soumis à des procédures environnementales peuvent s'appuyer sur cette cartographie* ».

Le territoire de Melun est concerné uniquement par des zones humides probables intégrées dans la Classe B. Y sont notamment retrouvés : le secteur Gaillardon, une partie de l'unité foncière de l'ancien hôpital Marc Jacquet, le bas du quartier Saint-Liesne, le quartier Saint-Barthélémy.



Classe A :
Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.

Classe B :
Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser.

Classe C :
Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides.

Classe D :
Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

En classe B, un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées.

Enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles, Source : DRIEAT d'Île-de-France

A noter que l'Agglomération (CAMVS) via la GeMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Préventions des Inondations) agit sur cette thématique des zones humides : aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique, entretien et aménagement d'un cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau, y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal, à ce lac ou à ce plan, défense contre les inondations, protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines. Un syndicat mixte est chargé de la gestion des espaces et la Ville de Melun est associée au travail.

D'autres espaces à dominante naturelle existent ; ils participent, dans une moindre mesure, aux déplacements des espèces et peuvent être le support de certains échanges entre les réservoirs. Ainsi, plusieurs espaces disséminés dans la zone urbaine peuvent contribuer au maintien de la biodiversité :

> **Le réseau d'espaces verts urbains** :

Squares, abords végétalisés des bâtiments, espaces extérieurs communs des habitats constituent des interstitiels au tissu urbain minéralisé. Ce réseau contribue à la qualité du cadre de vie des habitants. Il repose sur des fonciers public ou collectif, sources de milieux relais ou de refuges dans le déplacement, l'alimentation ou le repos de certaines espèces. Leur repérage est stratégique pour restaurer un continuum linéaire ou par pas japonais d'une biodiversité locale.

Le maintien et le renforcement d'une végétalisation présentant des strates diversifiées (herbacée, buissonnante, arbustive, arborée), à partir d'une gestion différenciée et harmonisée à l'échelle de la commune, permet de pérériser des espèces principalement locales. Cette végétalisation contribue efficacement à la présence d'une faune en demande d'espaces de libertés pour pouvoir se maintenir : écureuil roux, Hérisson d'Europe, une multitude de papillons et autres insectes, oiseaux commensaux de l'homme, certaines chauves-souris...

Pour servir d'appui à la TVB et permettre la cohabitation avec l'homme, ces espaces doivent également ne pas subir de pollutions (dépôts de déchets...) et abriter des emprises isolés de la fréquentation des usagers. La définition d'une trame brune doit également s'appuyer sur cette vigilance accordée à des zones sanctuarisées. Les milieux naturels doivent tantôt servir le regard, les temps récréatifs ou restés confidentiels.



Parc de l'hôtel de ville



Parc Créma



Espaces verts du quartier des Mézereaux



Espaces verts du quartier Montaigu

> **Les cœurs d'îlots végétalisés, les espaces jardinés ou terrains en friche** :

Ces espaces privatifs interviennent de façon complémentaire à l'ensemble du réseau des espaces verts, selon les mêmes exigences qualitatives.

De superficies plus restreintes, la fragilité de leur contribution à la TVB réside soit dans la méconnaissance de leur participation à des enjeux environnementaux plus vastes soit dans leur isolement. Qu'ils soient séparés des autres par du bâti, une rue ou une clôture infranchissables, ils perdent de leur fonctionnalité principalement pour la faune non volante. L'hétérogénéité des modes de gestion de ces espaces (usages de produits biocides, rythmes de tonte, export ou non des déchets verts, arbres et haies taillés ou en plus libre évolution...) leur octroie une attractivité tout aussi hétérogène.

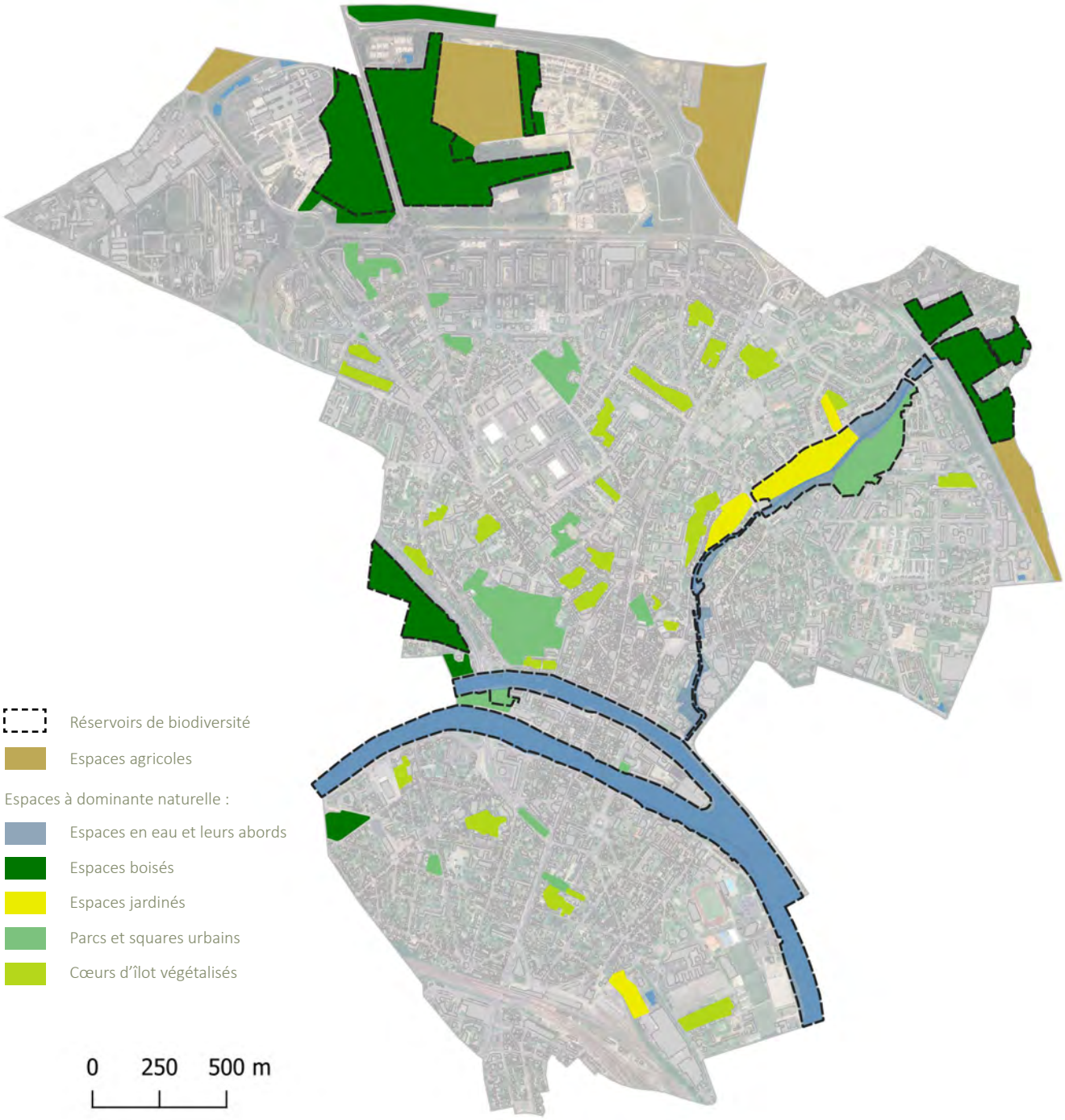
La diversité de la végétalisation (strates, nature des végétaux), la juxtaposition de petites parcelles perméables pouvant former de grands îlots, et la sensibilisation grandissante des citadins à la préservation de la biodiversité (jardins labellisés, hôtels à insectes, jachères fleuries de variétés locales, agriculture urbaine...) font entrer ces espaces dans une dynamique de plus en plus favorable à la biodiversité.



Des espaces privés arborés, rue de Dammarie



Terrain privé en friche, rue du docteur Pouillot



Les réservoirs de biodiversité et les autres espaces à dominante naturelle pouvant également contribuer à la Trame Verte et Bleue à l'échelle de la Ville

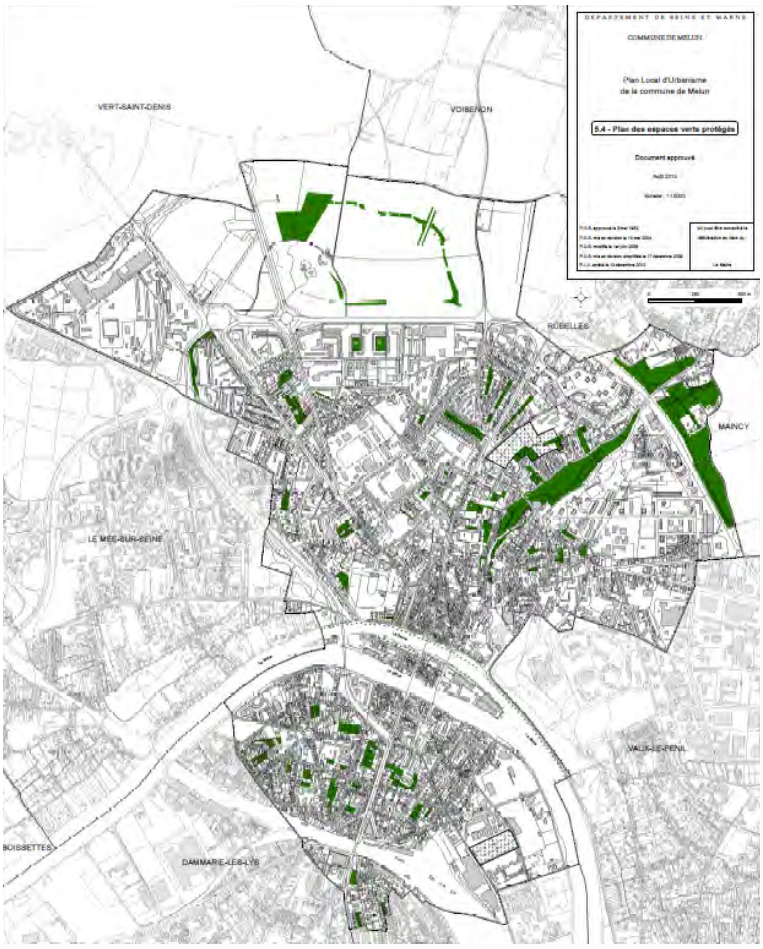
L'identification des espaces à dominante naturelle, autres que les réservoirs de biodiversité, permettent de délimiter une trame urbaine végétalisée (essentiellement constituée des espaces de jardins privatifs) qui, par sa préservation et son renforcement, peut participer au renforcement de la TVB sur le territoire. Cependant, cette trame urbaine végétalisée, en l'état actuel, ne peut être considérée comme un corridor écologique. Elle constitue une des dernières sources foncières d'espaces non minéralisés. Or, la renaturation des terrains minéralisés est une opération complexe, coûteuse, à la réussite aléatoire et à la résilience limitée. Ce foncier potentiel est donc à conserver et valoriser, non pas comme des espaces retirés à l'urbanisation, mais comme « des espaces sources » (de santé, d'aménités, services écosystémiques, de fraîcheur, de qualité du cadre de vie).

ZOOM SUR...

1 / Une Charte de l'arbre a été rédigée en 2014 par la Ville pour jouer un rôle fédérateur et s'appuyer sur un partenariat solide entre les acteurs et les usagers du paysage urbain. La charte mentionne un inventaire du patrimoine arboré : 10 700 sujets ont été recensés dont 2 058 arbres d'alignement, constitués principalement de tilleuls, de platanes, de marronniers et d'érables

2 / Melun dispose d'un patrimoine remarquable lié à ses alignements d'arbres, simples ou doubles : avenue du Général Patton, avenue de Meaux, avenue Georges Pompidou, boulevard Victor Hugo, avenue Thiers, boulevard Chamblain... Ces alignements sont identifiés et préservés dans **le SPR**. Le secteur de l'Almont figure également dans le SPR comme secteur à préserver et à mettre en valeur, en association avec des circulations douces.

3 / La Ville a lancé plusieurs actions en faveur de la biodiversité : une gestion différenciée de certains espaces et le permis de végétaliser notamment.



Les alignements d'arbres, espaces verts et arbres isolés protégés par le SPR

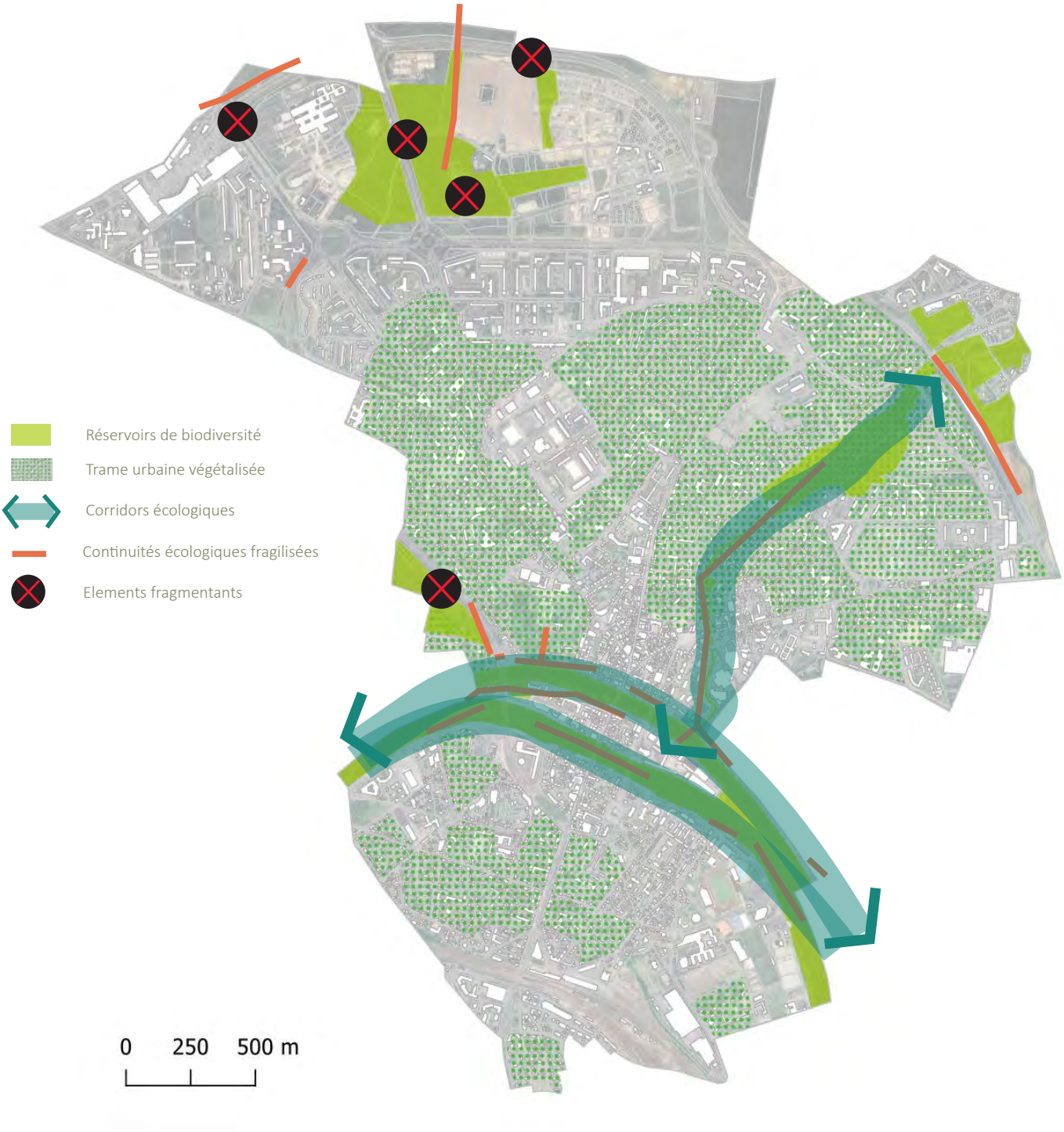
4 / En décembre 2021, une micro-forêt urbaine a été créée via la plantation de plus de 900 végétaux sur un terrain enherbé de 300 m² situé derrière le groupe scolaire de l'Almont, à l'angle de l'avenue Pierre Brossolette et de la rue Paul Valéry. Cet espaces s'inscrit dans le cadre du Plan Vert et Biodiversité, dont l'objectif est d'accroître les espaces de verdure en ville. Le projet est inspiré de la méthode Miyawaki qui consiste à recréer rapidement un écosystème autonome en plantant des espèces locales de manière très dense. *Source : Ville de Melun*

3.1.2 Des espaces naturels difficiles à relier et peu visibles

De nombreux éléments fragmentant viennent entraver les échanges entre les réservoirs de biodiversité, qui sont isolés les uns des autres. Seuls l'Almont et la Seine sont fonctionnellement reliés, bien que la confluence et la dernière partie du cours de l'Almont soient considérablement artificialisés. La traversée de l'Almont par le boulevard de l'Almont n'est pas aménagée favorablement à la TVB : le cours d'eau est canalisé, rompant la continuité des écosystèmes rivulaires. Il en est de même au niveau de l'ancienne usine Vendrand et de la rue des fabriques. Ce cours d'eau est presque entièrement canalisé dans ses 500 derniers mètres avant la confluence.

Les grandes infrastructures viaires (les RD606, RD306 et RD605/RD1605, la voie ferrée) constituent sur la Ville de Melun des barrières infranchissables, ou très difficilement franchissables (risque de mortalité très fort), pour la grande majorité des espèces. Ces barrières linéaires sont particulièrement impactantes pour les continuités locales et régionales, car elles s'insèrent au milieu de certains réservoirs et ceinturent la ville sur ses faces sud, ouest, nord et est (RD1605 dans le bois de la plaine de Montaigu, RD605 fractionnant le boisement de Beauregard, RD606 bordant le parc Dubreuil...).

Par ailleurs, Melun présente la particularité de comporter de vastes surfaces urbanisées présentant des contraintes d'aménagements, dont notamment : l'école de gendarmerie, l'hôpital, le SDIS, le centre pénitentiaire, les emprises SNCF. Ces surfaces représentent une part non négligeable du territoire communal, concernent à chaque fois des secteurs d'un seul tenant à l'échelle de l'îlot, et possèdent très peu de d'espaces naturels. Ces éléments se distinguent de la trame urbaine végétalisée classique qu'ils contribuent à fragmenter.



La Trame Verte et Bleue à l'échelle de la Ville

La cohérence et la fonctionnalité des continuités écologiques doit percoler de l'échelle communale à l'échelle régionale (SRCE). C'est pourquoi il est important d'observer les poursuites de la TVB à l'extérieur du territoire de Melun, en associant les études de TVB réalisées dans les communes voisines. L'analyse des documents d'urbanisme de ces communes met en exergue les éléments suivants :

Le PLU de la commune de **Voisenon** est actuellement en cours d'élaboration.

> La TVB de Melun se rapporte au SRCE régional au niveau de la Plaine de Montaigu. Une continuité boisée la plus large possible sera donc maintenue entre l'aire d'accueil des gens du voyage et la bordure ouest de l'éco-quartier Woodi. Les arbres existants devront être maintenus pour que cette continuité soit fonctionnelle. Il est impératif de chercher à rétablir la connexion interrompue par la RD1605 et la RD605.

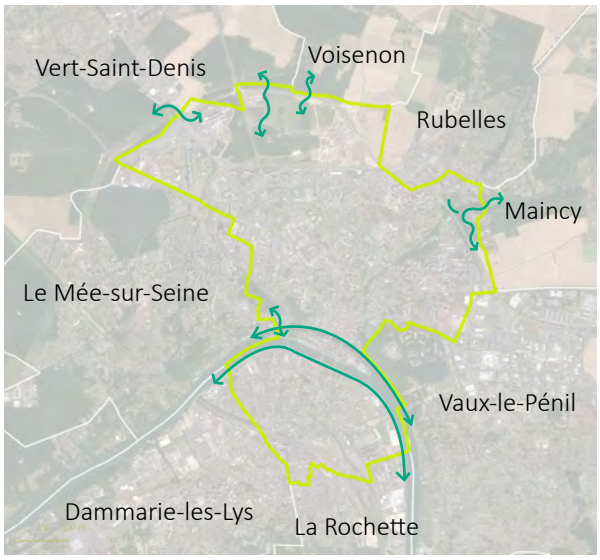
En limite entre **Vert-Saint-Denis** et Melun, l'enjeu de TVB réside dans la continuité entre boisements « en pas japonais », qui doit être préservée à l'échelle du SRCE. Le point dur de cette continuité est au nord du rond-point de l'hôpital car la continuité est rompue par la RD605 et par la RD306. La jonction ne peut s'établir qu'en ce point très étroit.

Le PLU de **Rubelles**, approuvé en 2020, mentionne de préserver la trame verte urbaine, de promouvoir une stratégie d'intégration de la biodiversité dans les projets urbains, de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la reconquête des sols naturels, de prendre en compte la richesse des sols lors des aménagements, de préserver les continuités écologiques du ru du Jard (ru de Rubelles) à travers plusieurs mesures détaillées.

> La confluence entre le ru du Jard et l'Almont (au niveau de la limite communale de la rue des Menereaux) est busée et canalisée sur plus de 250m. La qualité écologique du Jard, ruisseau artificiel, n'est pas suffisante pour assurer la fréquentation par des espèces de milieux humides ou aquatiques. La stratégie TVB de Melun sur ce point est donc de ne pas chercher une reconnexion aquatique fonctionnelle, mais de préserver les berges de l'Almont sur la plus grande largeur possible, pour préserver la continuité le long de l'Almont et pour maintenir une passerelle franchissable pour les espèces volantes fréquentant les cours d'eau (oiseaux, chauves-souris). La parcelle de fourrés au sud de l'EPHAD participe à cette stratégie.

Le PLU de **Le Mée-sur-Seine**, approuvé en 2018, mentionne une continuité écologique entre le Parc Debreuil et les espaces verts communaux, la préservation des berges de la Seine, l'appui sur le parc urbain de Pozoblanco pour assurer la continuité entre les réservoirs de biodiversité du Bois de Marché/Marais et le Bois des Courtilleraies.

> La liaison entre le parc Debreuil et la Seine est mentionnée dans la TVB de Le-Mée-sur-Seine ; les sujets arborés à l'ouest du franchissement de la RD606 et situés à Melun ont un intérêt pour cette connexion.



La ville de **La Rochette** partage la configuration de Dammarie-les-Lys, isolée par la voie ferrée.

Le PLU de **Maincy**, approuvé en 2014, mentionne le maintien de continuités écologiques entre la vallée de l'Ancoeur/Almont et le plateau agricole sud/les secteurs boisés.

> Cette continuité doit être poursuivie sur la commune de Melun, le long de la RD605 (côté est), incluant les parcelles boisées et les parcelles agricoles.

Le PLU de **Dammaries-les-Lys**, approuvé en 2009, ne mentionne pas de TVB en direction de Melun. Les deux communes étant séparées par la voie ferrée, qui constitue une barrière forte, les continuités terrestres entre les deux territoires sont absentes. En revanche, la Seine constitue un corridor commun à toutes les villes riveraines. Ce sont donc les continuités sur les berges qui appuieront la TVB.

Sur la commune de **Vaux-le-Penil**, le parc Faucigny-Lucinge est très isolé des autres réservoirs de biodiversité. En revanche, comme à Dammarie-les-Lys et La Rochette, la continuité écologique le long des berges de Seine est importante, et une cohérence des aménagements favorables à la biodiversité doit être maintenue.

Si les cinq grands espaces naturels sont bien répartis sur le territoire communal, le travail de terrain permet de faire plusieurs constats limitant leur mise en valeur (leur fonctionnalité écologique ayant été décrite dans la partie précédente):



Les cinq grands espaces naturels existants sur la Ville

- Accès limité en nombre
- Visibilité des accès réduite
- Absence d'aménagement
- Conflit mobilités douces et circulation motorisée
- Méconnaissance du lieu
- Limite physique marquée entre l'espace naturel et l'espace habité
- Absence de perméabilité entre l'espace naturel et l'espace habité

- La RD 606 marque une limite physique entre la Ville de Melun et **le parc Debreuil**. Deux franchissements sont possibles au Nord (via l'avenue Maurice Dauvergne) et au Sud depuis le quai Pasteur prolongé par la rue de la Montagne du Mée. A noter que l'ambiance routière du premier et les nuisances sonores générées par la circulation créent une réelle coupure et n'invitent pas à rejoindre le parc.
Dans sa fréquentation, son ouverture, ce parc est davantage tourné vers la commune du Mée-sur-Seine et par conséquent ne sert pas en l'état le continuum de biodiversité de Melun.



La RD 606, rupture entre l'espace habité de Melun et le parc Debreuil

- Plusieurs éléments n'invitent pas à la découverte de **la Plaine de Montaigu** :

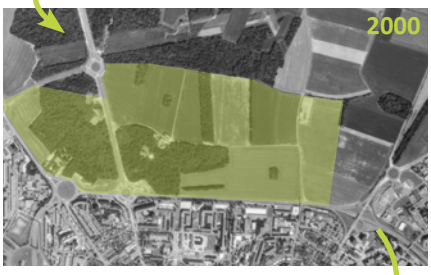
> Son enclavement entre de grandes infrastructures routières : elle est bordée au Nord par la RD 1605, au Sud par la RD 605 qui le traverse également. Cette situation est renforcée par le développement de l'urbanisation sur ce secteur ; au nord-ouest la construction du nouveau centre hospitalier et de l'EHPAD et à l'est l'écoquartier Woodi. Ces projets sont venus accentuer « la compression » de cet espace.



149 ha **137 ha**

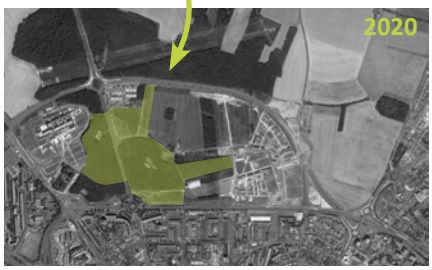
Quartier de Montaigu
Route nationale Nord de Melun
Rond-point de l'Europe
Poste électrique

Élargissement route de Brie
Rond-point du Jard
Poste électrique



135 ha

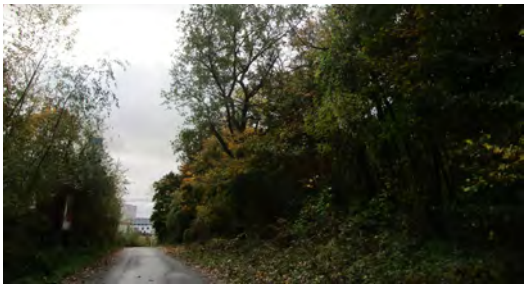
Aire d'accueil des gens du voyage
Centre hospitalier
En cours : Ecoquartier Woodi
EHPAD
A venir : Projet de la butte de Beauregard



31 ha

> L'absence de gestion et d'aménagement permettant de le traverser ou de l'utiliser à des fins de ballade,

> L'absence de connexion avec l'entité urbaine principale de Melun ; la transformation de la RD 605 en boulevard urbain et le projet du TZen 2 participeront à son intégration.


Absence d'aménagements dans le bois de Montaigu


La RD 605, frontière entre la plaine de Montaigu et l'entité urbaine principale de Melun

- Si deux accès au **parc Faucigny-Lucinge** sont possibles, ils sont situés à ses extrémités et peu visibles depuis l'espace vécu qu'est le secteur Gaillardon. Un haut mur de pierre marque la limite entre ce dernier et le parc.

En raison de ses nombreux atouts (caractère boisé, position à l'écart des grands axes de circulation et en plein cœur de ville, gestion différenciée...), ce parc est apprécié des habitants. Bien que peu fréquenté, ce parc constitue objectivement un poumon vert en plein coeur de ville.



Accès limités au parc Faucigny-Lucinge

- En parcourant la Ville, de la Seine à sa limite nord-est, **la vallée de l'Almont** constitue un espace de rencontres, partagé par de nombreux habitants : elle borde le marché Gaillardon et des équipements collectifs (collège Pierre Brossolette, école élémentaire Paul Cézanne), elle comprend des jardins partagés (rue des Fabriques) et le parc du Spelthorne. Malgré un ancrage fort sa perception souffre :

- de nombreuses ruptures dans ses cheminements, ses accès depuis l'espace public courant,
- d'un traitement de ses abords trop hétérogènes et peu qualitatifs sur certaines sections,
- d'un défaut de signalétique,
- d'un manque de relais et d'information pédagogique,
- d'une association aux phénomènes d'inondations et des épisodes de crues qui la rende «hostile».



Accès difficile depuis la rue de Gaillardon



Un chemin en impasse entre la rue des 3 moulins et l'Almont



Absence de traitement des abords de l'Almont , rue des Fabriques

Dans sa partie nord-est, à la jonction des communes de Melun, Rubelles et Maincy, la vallée de l'Almont semble déconnectée du reste de la Ville (le passage de la route nationale nord de Melun au-dessus de la vallée participe à la rupture).



Accès à la vallée de l'Almont depuis le lieu-dit des Trois Moulins



La Vallée de l'Almont en aval du pont de Maincy (Paul Cézanne)

- Traversant le coeur de ville, la vallée de la Seine apparaît comme un espace naturel incontournable du territoire. Des aménagements récents participent à une meilleure mise en valeur. Pour autant ces mesures doivent être complétées pour donner à la Seine un caractère plus affirmé. Son attrait, sa perception d'espace de respiration, de lieu de promenade ouvert à toutes et tous restent insuffisamment caractérisés. Des avancées vers l'eau, des belvédères, pontons, stratégies de végétalisation, fleurissements, le choix de revêtements différenciés selon les usages pressentis, autorisés sur certaines portions...sont autant d'outils pour forger une nouvelle identité au fleuve. Il s'agit de juger du bon niveau d'ouverture à la fréquentation des berges pour donner la limite à l'artificialisation de ses abords et assurer la gestion des phénomènes de batillage et d'érosion. (La valorisation de la Seine fait l'objet de réflexions sur les territoires amont et aval de Melun : communauté de communes des 2 fleuves, Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation, la Boucle de la Grande Bosse, la Bassé...)

1 Des mobilités douces en retrait

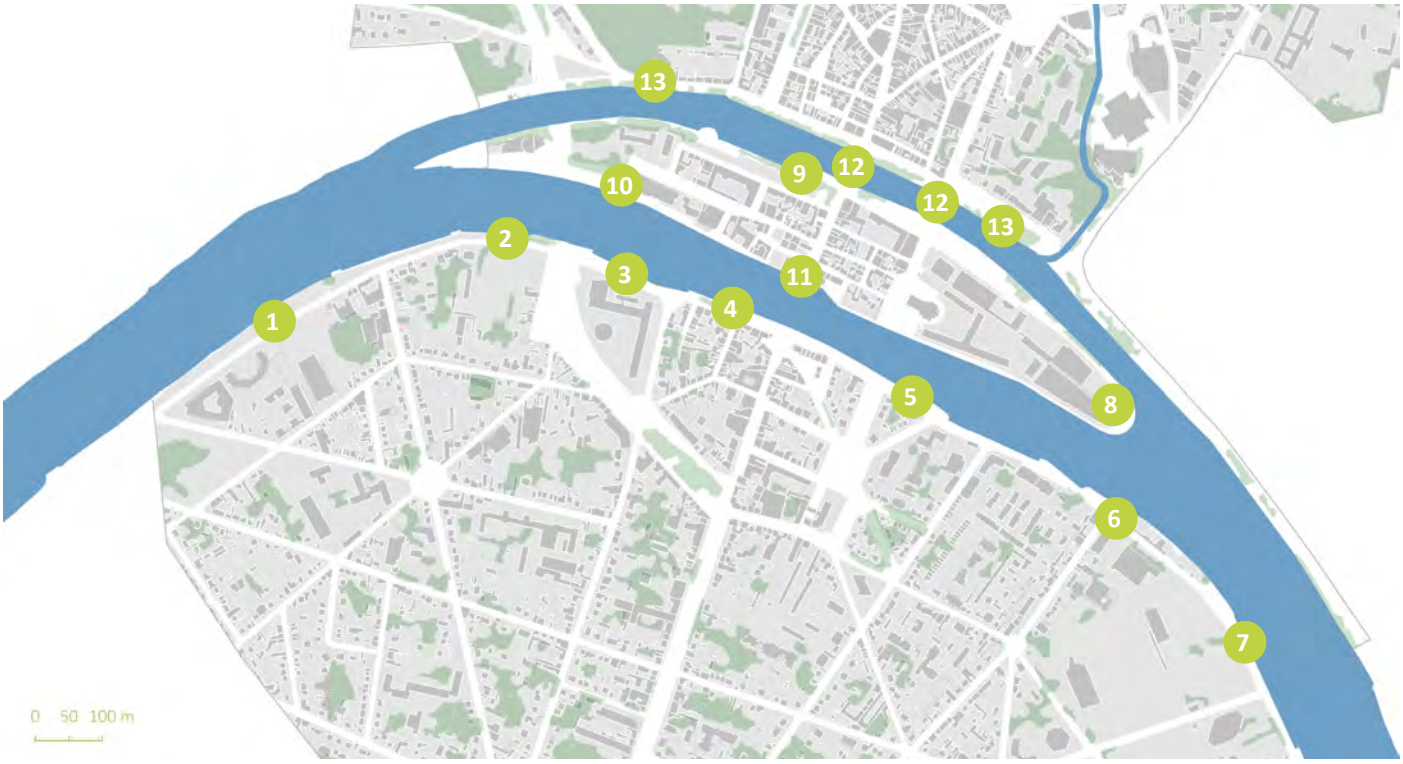
Sur cette section, c'est l'infrastructure routière qui s'est appropriée les berges de Seine. Si un cheminement existe pour les mobilités douces, il a été aménagé de l'autre côté de la voie, en retrait par rapport à la Seine Un cheminement est aménagé pour les mobilités douces mais il se situe de l'autre côté de la voie ; la Seine est peu, voire pas visible.



2 Un panorama sur la Seine et ses abords boisés

Ce point d'arrêt offre un point de vue sur la partie occidentale de l'île Saint-Etienne et les berges boisées de la commune du Mée-sur-Seine. La circulation automobile et les nuisances générées (pollutions de l'air et sonores notamment) n'invitent pas au ressourcement, à la détente.





Reportage photographique des bords de Seine

3 Une appropriation de la façade fluviale par la Cité administrative

Construite dans les années 1960, la Cité administrative prend place sur les bords de Seine avec sa tour de 15 étages surmontant une barre de 7 étages. Elle est symbolique pour Melun. Par son architecture, ses volumes, cette tour constitue malgré tout un repère dans le paysage urbain et rend compte d'une époque comme la Tour Gallieni, le Bâtiment du Moniteur... Les fonctions qu'elles accueillent impose Melun dans son statut de Ville-Préfecture.



4 Des bords de Seine animés

Les rues plus étroites, une circulation apaisée et le linéaire commerçant (restaurants) se prêtent à investir les bords de Seine et à créer un lieu de convivialité avec pour décor le fleuve.



5 Une ambiance routière

Sur cette section, l'ambiance très minérale et la place donnée à la voiture n'invitent pas à la promenade malgré un point de vue sur l'île Saint-Etienne et son bâti historique (église Notre-Dame, prison...). De nombreuses coupures perturbent le panorama.



6 Une Seine, support de loisirs «privés»

Dans un écrin plus végétal, la Seine se mêle aux activités de loisirs avec la présence du centre nautique, de la piscine, des terrains de sport, etc.



7 Un point de vue patrimonial

Cette section deconnecte Melun de son ambiance urbaine au profit de la Seine en tant qu'entité de nature. Elle donne une vue imprenable sur la château et le parc abondamment arboré Faucigny-Lucinge de Vaux le Pénil. Pour autant l'étroitesse du chemin qui longe le fleuve ne qualifie pas cet espace.



ÎLE SAINT-ETIENNE

8 La pointe orientale de l'île, un espace de respiration

Les berges de Seine sont aménagées (chemin, tables de pique-nique, etc.) sur l'ensemble de cette partie de l'île. La promenade en partie arborée encercle la prison.



9 Des espaces publics qui tournent le dos à la Seine

Située en contre-bas, la Seine est en retrait de l'espace public. Des écrans végétaux et le stationnement cachent les accès timides au fleuve.





10 Un espace de rencontre et de culture

Ici, les bords de Seine ont été aménagé. La faculté, la médiathèque, la maison du citoyen y ont trouvé logis. Pour autant sa fréquentation, son animation peinent à fédérer le public jeune qui ne trouve ni café, ni restaurants ou encore activités saisonnières, temporaires (food truck) capables d'enchanter la Seine.



11 Un parcours en pointillé

Sur cette section, les promenades piétonnes et cycles sont difficiles et aucun parcours parallèle n'est lisible (espaces publics dégradés, absence de continuités douces). L'absence d'aménagement éloigne le promeneur de la Seine.



RIVE DROITE

12 Des points d'arrêt/de passage sur la Seine

Cinq ponts relient la rive droite à la rive gauche. Tous sont accessibles, voire quasi-exclusivement dédiés à aux véhicules motorisés. Le pont Jeanne d'Arc retient l'attention par la présence de boîtes de bouquinistes participant, de manière temporaire, à l'attractivité des bords de Seine.



Le pont Maréchal de Lattre de Tassigny a, quant à lui, la caractéristique d'offrir une visibilité directe sur le boulevard Gambetta et la place Saint-Jean. D'ailleurs, son tracé est régulièrement utilisé lors des manifestations et autres évènements.

13 Des liens effacés entre la Seine et l'espace urbain

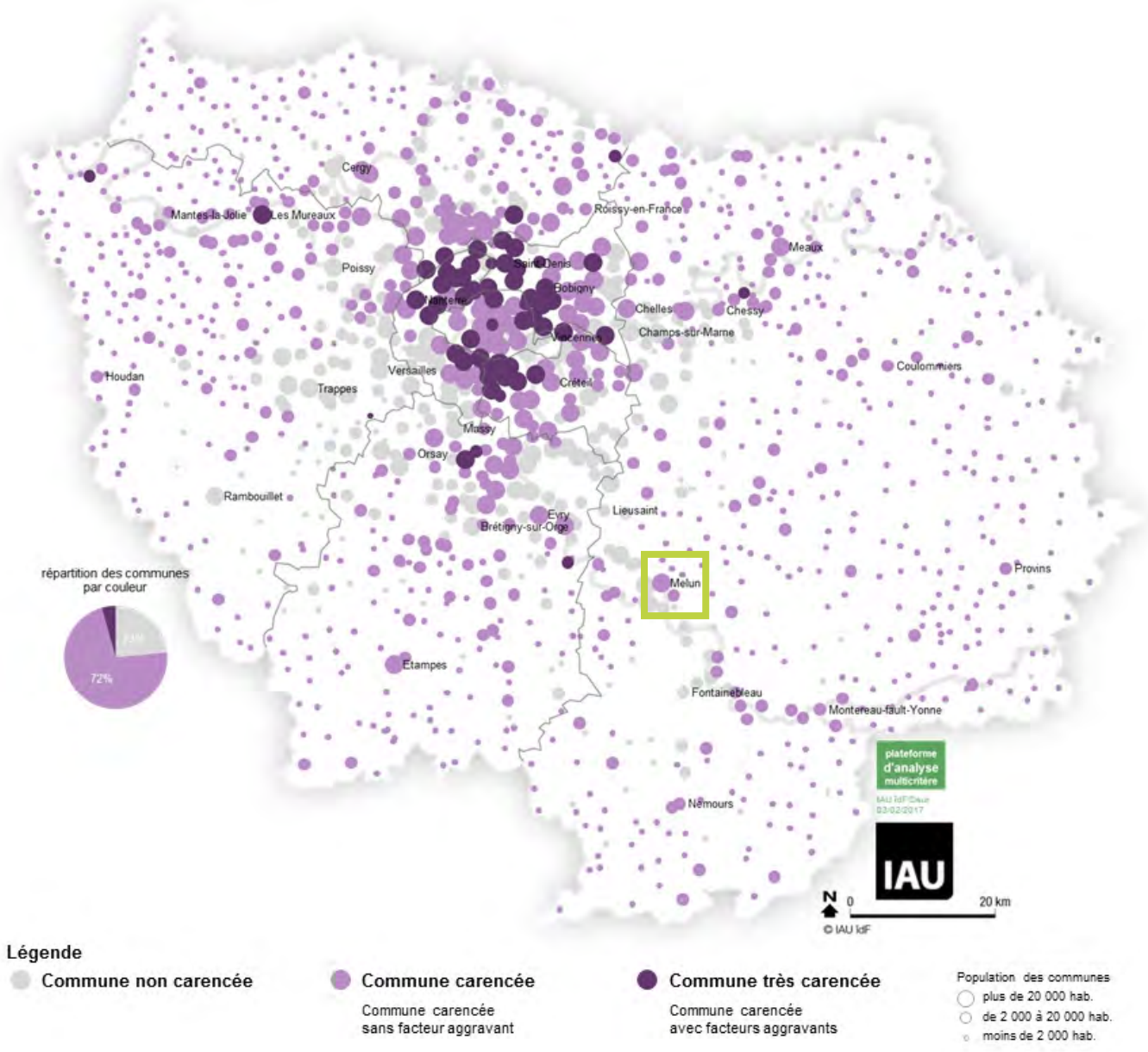
Sur l'ensemble de cette section (suivant les quais Pasteur et Maréchal Joffre), la Seine semble effacée par le fonctionnement de l'espace urbain (espaces de stationnement, absence de commerces sur le linéaire...) et les infrastructures routières. Un chemin existe pourtant sur toute la longueur du fleuve et mériterait d'être davantage valorisé.



Cette mise en valeur « timide » des espaces naturels ne participe pas à leur attractivité. Ce constat est à croiser avec les liens des habitants à ces espaces. En effet, lors de l'élaboration de son Plan Vert (adopté en 2017), la Région Île-de-France avait identifié Melun comme une commune « carencée »[1] en espaces verts et boisés ouverts au public. Cette carence était liée à la faible accessibilité des habitants aux espaces verts ; 42,5% de la population n'a pas un accès immédiat à un espace vert et boisé selon cette étude. Ce chiffre peut être relativisé car il est représentatif d'une desserte piétonne théorique, et ne prend pas en compte l'accessibilité en transports en commun ni en voiture.

[1] Une commune est considérée «carencée» en espaces verts et boisés ouverts au public dès lors qu'au moins 30% de ses habitants sont dans l'une des 3 situations suivantes :
- Carence en termes de ratio (m²/habitant) (part des habitants présentant moins de 10 m²/habitant d'espaces verts sur des mailles de 3x3km²)
- Carence en termes d'accessibilité en proximité (tenant compte du type d'espace vert considéré et de la distance réelle à pieds pour l'atteindre)
- Carence à la fois en termes de ratio et d'accessibilité de proximité.

Source : Plan Vert 2017-2021



Source : Institut Paris Région, 2017

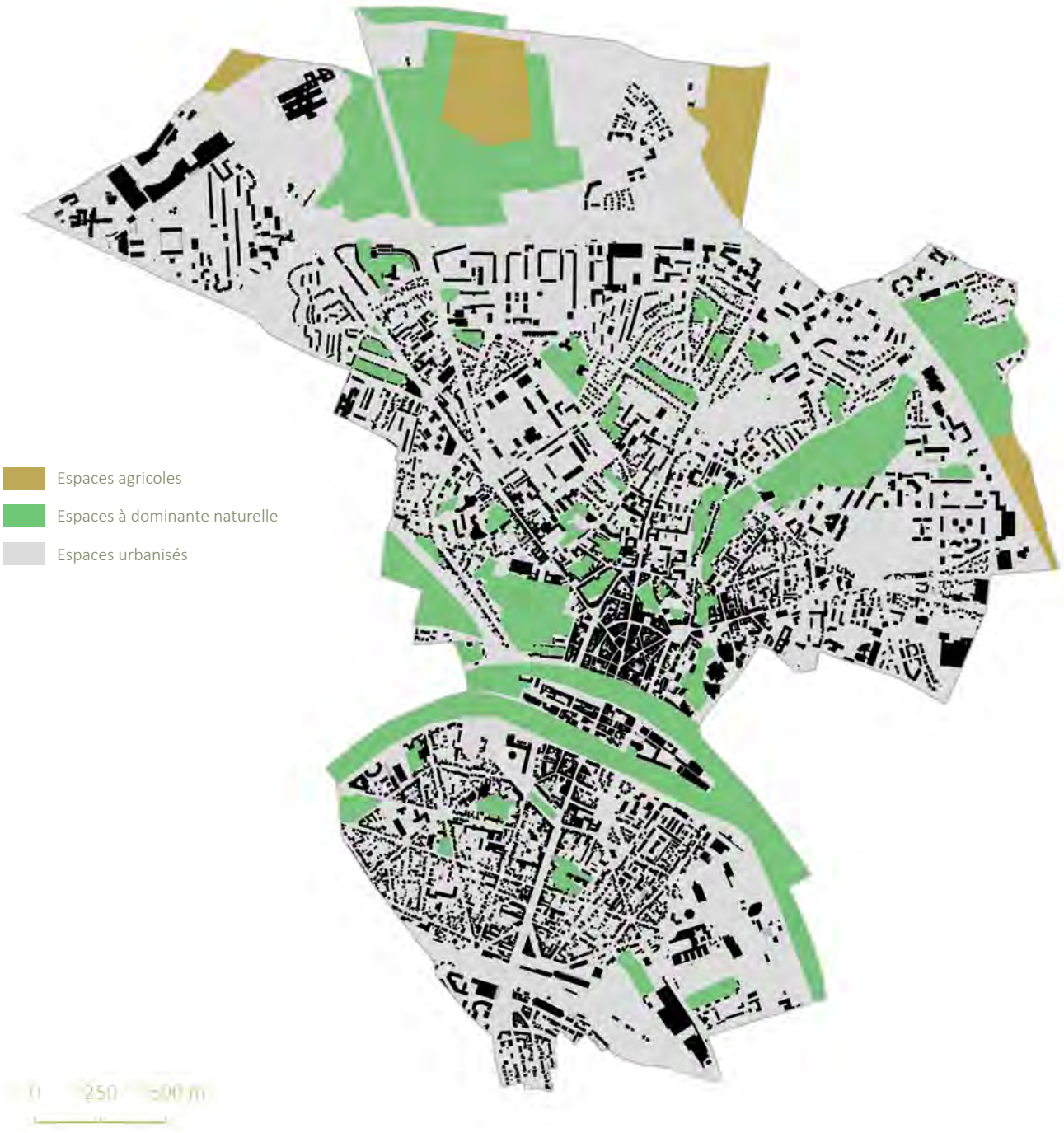
3.1.3 Des espaces habités en conflit avec les espaces de nature

Le territoire se décompose comme suit (en 2021) :

> Les espaces agricoles représentent 3,5 % de l'espace (27,9 ha).

> Les espaces naturels couvrent près de 17% du territoire (134,6 ha dont 40 hectares d'espaces en eau et leurs abords)

Ainsi, près de 80% du territoire constituent des espaces artificialisés.



Occupation du sol à l'échelle de la Ville

Dans le cadre de la révision du PLU, une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été réalisée, pour la période des dix années précédant l'arrêt du document, c'est-à-dire entre 2011 et 2021 (31 décembre 2010- 1er janvier 2021).

La méthode de mesure de la consommation foncière est basée sur l'exploitation de sources diverses, au croisement du cadastre, des fichiers fonciers, de la BD topo de l'IGN, d'imageries aériennes et d'un travail de terrain. Cette méthode poursuit l'objectif d'atteindre une granulosité des résultats d'échelle parcellaire.



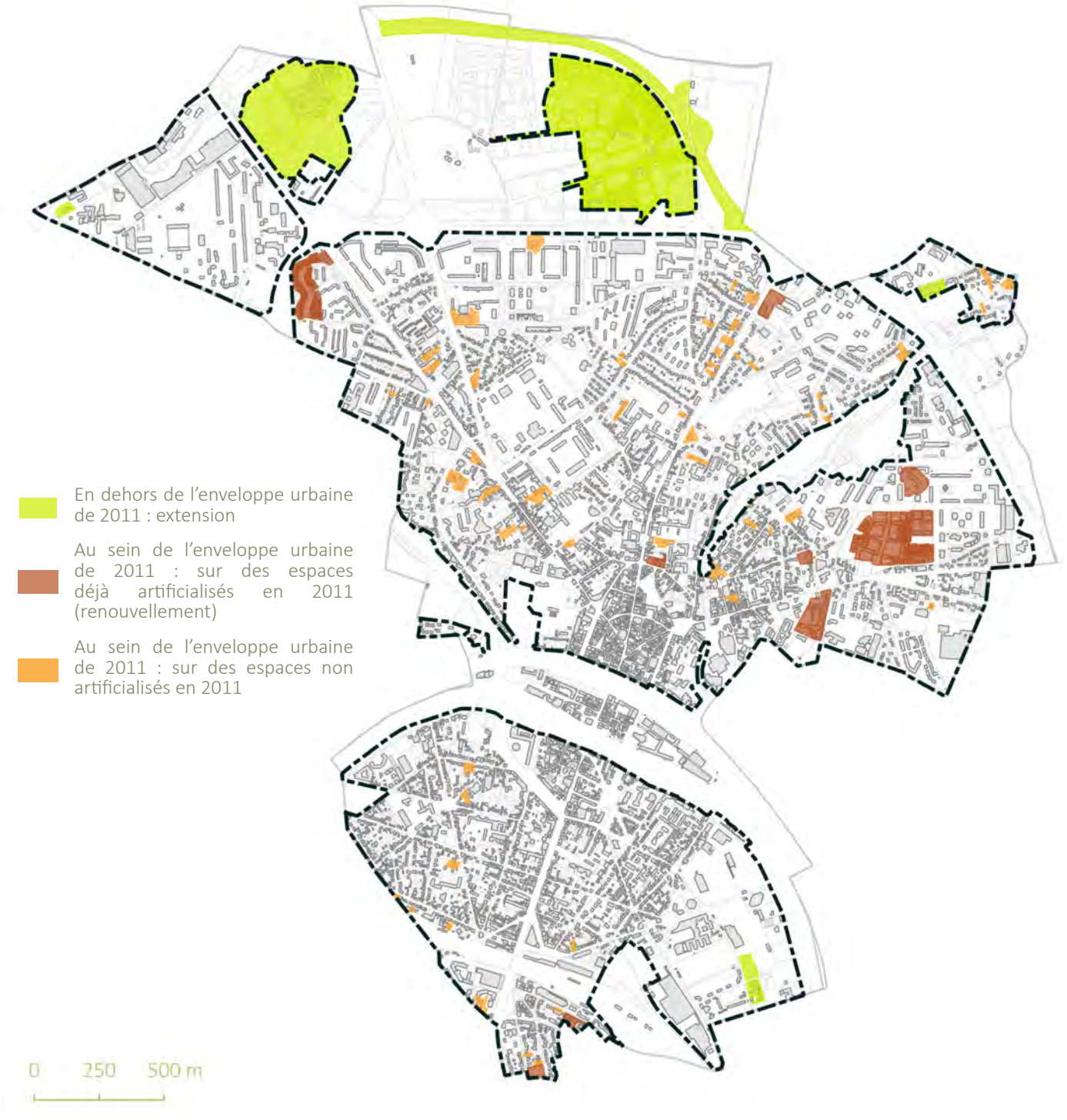
Vue sur l'écoquartier Woodi en cours d'aménagement

Ainsi, la méthodologie adoptée pour évaluer la consommation foncière s'appuie sur la comparaison de l'état de l'occupation du sol entre ces deux dates, puis est ensuite étoffée par des études spatialisées de l'artificialisation, et qualifie l'usage des sols à l'aide des fichiers fonciers et la BDTOPO.

Au total, 66,6 hectares ont changé d'affectation entre 2011 et 2021 :

- 49,4 hectares ont été consommés en extension, dont 8,9 hectares pour la RD 1605,

- 17,2 hectares l'ont été au sein de l'enveloppe urbaine existante en 2011 dont 11,3 hectares en renouvellement. En raison de leur caractère (déjà artificialisé) ou de leur localisation («dents creuses»), ces surfaces ne sont pas comptées dans la consommation d'espace.



Espaces ayant changé d'affectation entre 2011 et 2021 par localisation

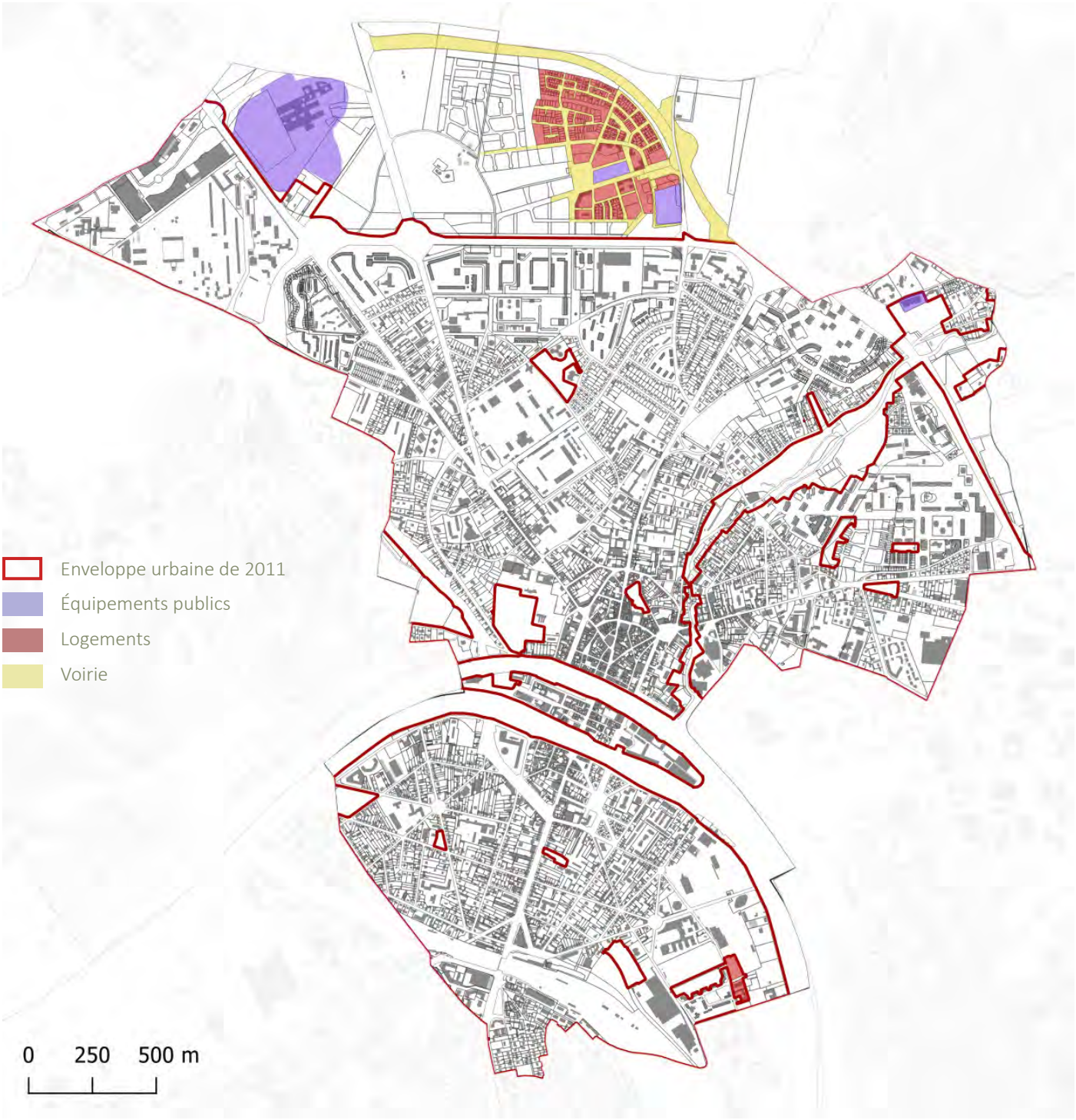
Une actualisation des données a été réalisée sur la période 2012-2022 (dix années précédant l'arrêt du PLU) et est présentée dans la pièce 1.2 (Justifications du projet). Le chiffre n'a pas évolué.

Parmi les 49,4 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers consommés en extension de l'enveloppe urbaine de 2011 :

> 17,53 l'ont été pour la création de nouveaux équipements publics (le centre hospitalier Marc Jacquet, l'école Mukwege et le bassin de gestion des eaux pluviales dans l'éco-quartier Woodi, l'EHPAD Edmée Porta),

> 14,13 l'ont été pour la création de nouveaux logements (l'écoquartier Woodi et rue Marcel Houdet),

> 17,76 l'ont été pour la création de nouvelles voiries (au sein de l'écoquartier), dont 8,9 ha pour la RD 1605.



Vocation des espaces consommés en extension entre 2011 et 2021

3.1.4 Une trame noire impactante dans le milieu urbain

Est associé à la TVB une Trame Noire avec pour objectif de préserver ou recréer un réseau écologique propice à la vie nocturne. La lumière générée par les systèmes d'éclairage pendant la nuit a de graves conséquences pour la biodiversité, par exemple :

- les oiseaux et les insectes nocturnes se repèrent et s'orientent en fonction des étoiles ou de la lune et perdent leurs repères avec des sources de lumières artificielles ;

- les chauves-souris fuient la lumière. Les installations artificielles constituent, pour elles, des barrières quasiment infranchissables;

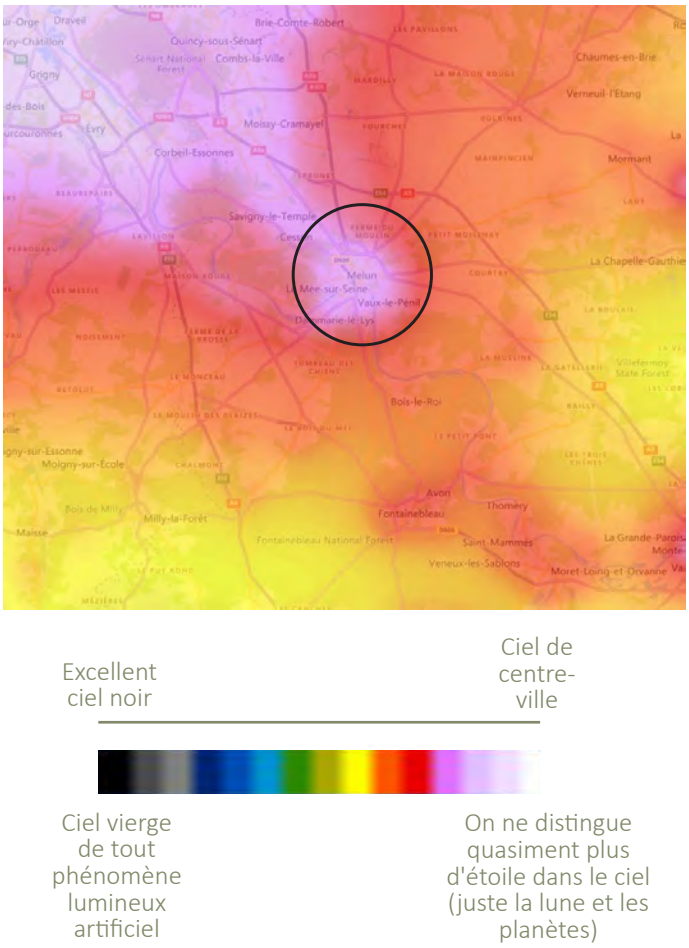
- la saisonnalité des végétaux est modifiée par l'éclairage artificiel...

Source : ofb.gouv.fr

Ces enjeux sont à associer à l'urbanisme favorable à la santé, car l'éclairage artificiel perturbe le cycle de vie des êtres vivants, y compris l'homme.

La Ville de Melun est comprise dans la couronne parisienne largement surexposée à la lumière nocturne.

Des outils très concrets d'aménagement (disposition et nature des candélabres, règles d'éclairage...) peuvent permettre d'améliorer ces situations et de diminuer l'influence de l'espace urbain sur la vie nocturne. En effet, un éclairage mal dirigé, trop intense ou mal associé avec la végétation, des durées d'éclairage non maîtrisées, peuvent être problématiques, voire annuler l'effet bénéfique d'un aménagement.



Source : lightpollutionmap



Avenue de Meaux, alternance arbre/candélabre : l'éclairage des arbres empêche leur rôle de support de vie

L'architecture, l'aménagement intérieur des espaces (mise en place de volets...) et l'optimisation de l'éclairage extérieur (typologie des dispositifs, intensité, durée...) participent à la fois à l'amélioration de la Trame Noire mais aussi à la prévention vis-à-vis de la santé de la population.

Synthèse

ATOUTS

> Les vallées de la Seine et de l'Almont, des milieux à forte valeur écologique qui traversent la Ville.

> Des boisements qui constituent un refuge pour la faune et la flore forestières.

> Des espaces naturels répartis sur l'ensemble du territoire.

> L'existence d'un réseau de parcs et jardins publics et privés.

> L'existence d'une aire et de terrains familiaux pour les gens du voyage.

FAIBLESSES

> Des réservoirs de biodiversité peu, voire pas, connectés les uns aux autres.

> Des grandes infrastructures routières qui fragmentent les réservoirs et les corridors écologiques.

> Des espaces naturels peu valorisés.

> Une nature en ville fragilisée en raison d'un développement de l'urbanisation important (densification des cœurs d'îlots...).

> Des espaces agricoles et naturels en régression au profit de l'urbanisation : une consommation d'espace importante durant les dix dernières années.

LES ENJEUX

> La préservation et l'amélioration des abords du fleuve de la Seine et du cours d'eau de l'Almont.

> La préservation des espaces boisés.

> Le maintien d'une trame urbaine végétalisée.

> La restauration et la croissance des éléments de nature en ville.

> Une meilleure prise en compte du rôle des arbres, isolés et/ou alignements dans l'armature urbaine.

> Le Bois de Montaigu et sa ferme (réouverte au public) comme un nouvel espace au contact de la nature.

> La préservation des éléments de nature en ville et des alignements d'arbres remarquables

> L'amélioration de la Trame Brune.

> La prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans les futurs aménagements pour améliorer les continuités écologiques.

> La sensibilisation, l'acculturation des publics par la signalétique, la cohérence des repères et l'identification de parcours.

> La mise en œuvre de pratiques de gestion favorable à la biodiversité.

> La mise en valeur, l'accessibilité et l'ouverture des espaces naturels, boisés participant au développement de l'éco-citoyenneté.

> L'intégration de la notion de Trame Noire et la promotion de mesures visant à sa prise en compte dans l'aménagement, les méthodes de construction et les choix des ouvrages.

> La réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.



3.2 Des lieux culturels et de loisirs concentrés autour de la Seine

3.2.1 Une Seine, espace de loisirs et d'événements

Dès la première moitié du XIX^{ème} siècle, la Seine constitue un lieu de loisirs, accueillant des guinguettes le long des rives et des balades en canot. Des zones de baignade et d'activités nautiques sont mises en place à partir de 1930 quai Maréchal Joffre. En 1942, une plage artificielle vient compléter l'ensemble. *Source : Archives départementales de Seine et Marne*





Ancienne plage artificielle de Melun, Source : archives.seine-et-marne.fr

Dans les années 1950, la pollution de La Seine entraîne la fermeture de la plage. En effet, le bassin de la Seine est très marqué par l'homme et constitue un pôle d'implantation et d'attraction industrielle majeur en France aussi bien pour les industries de transformation (pétrochimie, papeteries...) que pour les industries manufacturières (construction aéronautique, mécanique, etc.). C'est l'Agence Eau Seine Normandie (AESN) qui est en charge de mettre en oeuvre la politique de l'eau nationale, européenne et internationale ; le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) fixe d'ailleurs des objectifs en ce sens, sur la période 2022-2027.



Limites du bassin Seine-Normandie, Source : Agence Eau Seine Normandie



Périmètre du SAGE de la nappe de Beauce, Source : SAGE Beauce

La rive gauche de la Ville de Melun est également comprise dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la nappe de Beauce approuvé le 11 juin 2013.

A noter que le territoire s'inscrit dans deux bassins versants : le bassin de La Seine et celui de l'Almont-Ancoeur.



Etat écologique des eaux superficielles du bassin selon les règles d'évaluation de 2019, Source : Agence Eau Seine Normandie

En 2019, le bassin de La Seine à Melun est classé en Etat écologique Moyen. Les rejets d'eau de ruissellement urbain par temps de pluie et les rejets industriels en amont exercent une pression significative sur la présence de micropolluants. Le bassin de l'Almont-Ancoeur est, quant à lui, classé en Etat Médiocre. Ce classement est lié à la présence de macropolluants dans les eaux rejetées, à la pollution aux phytosanitaires diffus et à l'hydromorphologie (débit, formes des berges...).

Le SDAGE 2022-2027 prévoit l'atteinte du Bon Etat écologique en 2027 pour le bassin de la Seine.



L'Almont vu depuis la rue des Fabriques



La Seine vue depuis la pointe orientale de l'île Saint-Etienne

Suite à la fermeture de la plage de Melun, des équipements ont été construits à proximité et constituent aujourd'hui un véritable pôle sportif comprenant deux piscines, une base nautique, un stade municipal comprenant un terrain de football, une piste d'athlétisme, un boulodrome, des terrains de tennis, un skate-park, etc.



Le complexe sportif Jacques Marinelli



Le Skate-park

Ce pôle d'activités sportifs et culturels, classé en zone naturelle, occupe un vaste foncier. Cet espace offre des équipements modernes et sont occupés par des clubs formant des athlètes aux plus hauts niveaux. Le Club du Cercle d'Escrime (médaillés au J.O de 2021 : Enzo Lefort, Pauline Pavier), le Cercle des Nageurs Melun Val de Seine (Laure Manaudou) Club d'Aviron, d'Athlétisme, de tennis et de gymnastique trouvent dans ses structures les moyens de former des talents de renommée nationale voir internationale.

La salle de spectacle L'Escale renforce l'offre culturelle dans cette partie de la Ville en accueillant des salons, des représentations théatrales d'implantation et de rayonnement locale ou départementale comme des artistes et/ou humoristes de la scène nationale.

Aucune offre de restauration n'est présente.



L'Escale



Zone dédiée aux équipements sportifs et de loisirs



Quai Maréchal Joffre

Si le centre ville ne se situe qu'à 10-15 minutes à peine, le pôle reste déconnecté du fait :
- du pont qui fracture le parcours en plus d'une prise au vent très désagréable pou le piéton,
- d'une logique de circulation qui rend délicat le trajet direct en plus d'un fléchage peu lisible,
- d'une liaison piétonne inconfortable et dangereuse (trottoirs étroits, nuisances sonores),
- d'un défaut de continuité de piste cyclable facilement accessible et sécurisé.

D'autres équipements sportifs existent sur le reste de la Ville : gymnases, terrains de sport, city stade, parcours sportifs, etc.



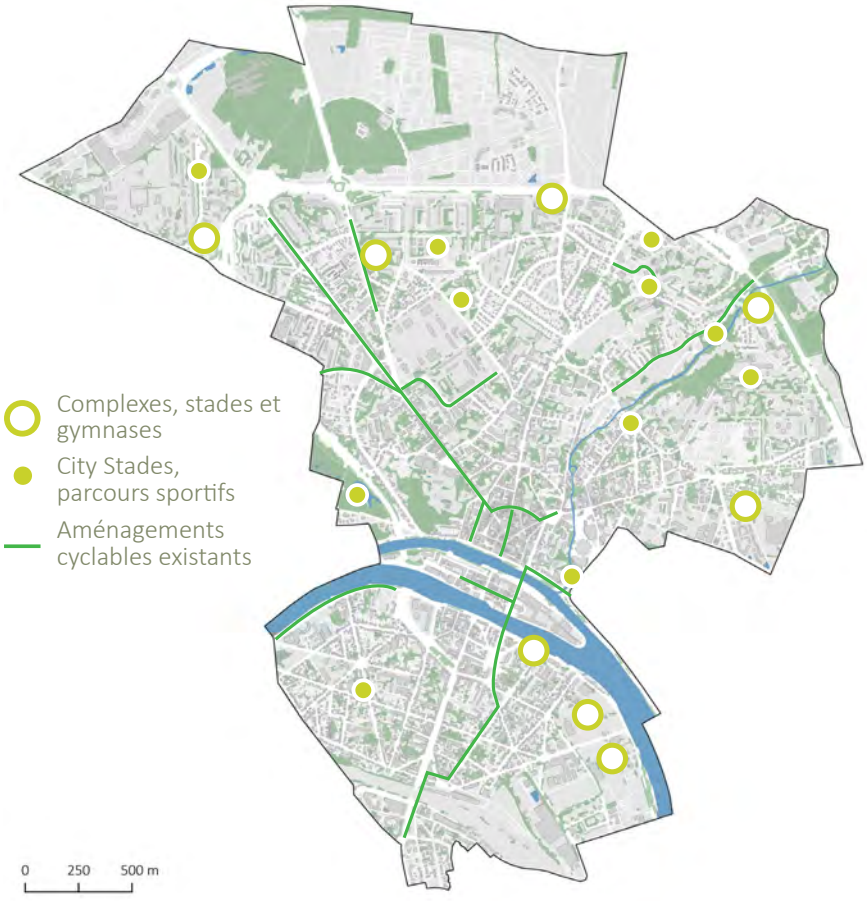
City Stade, quartier Montaigu



Terrain de rugby, quartier Schuman



Gymnase des Recollets



Répartition des équipements sportifs et aménagements cyclables

La majorité des complexes, stades et gymnases ont été créés en lien avec les opérations des grands ensembles (quartier Schuman, quartier Montaigu, quartier de l'Almont) de l'Arc Nord.

Le centre-ville et le quartier Saint-Ambroise en sont dépourvus. Des city Stades et parcours sportifs viennent compléter l'offre.

Si les liens de ces équipements périphériques avec La Seine et, plus particulièrement avec le centre-ville, sont timides, l'offre culturelle, sauf exceptions (L'Escale, le Conservatoire de Musique et de Danse), n'a pas suivi la même logique ; elle est restée concentrée près de La Seine. Le déplacement du cinéma Les Variétés rue de l'Eperon, près de la place Saint-Jean, va en ce sens.



Des lieux
culturels participant
au rayonnement de la Ville
à l'extérieur :

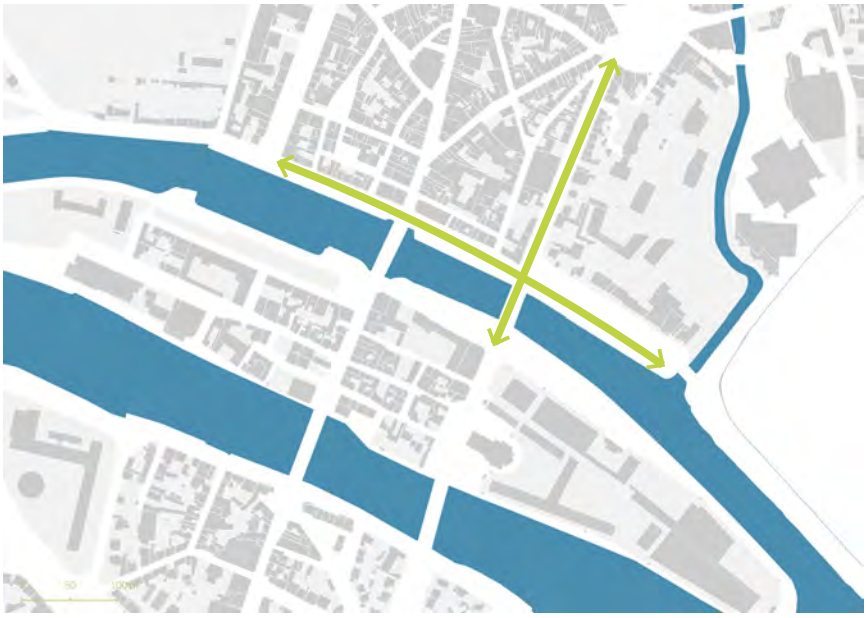
1 Musée d'art et d'histoire de Melun et reconnu Musée de France
2 Musée de la Gendarmerie Nationale
3 L'Espace Saint-Jean
4 L'Escale
5 L'Amphithéâtre de la Reine Blanche
6 L'Astrolabe
7 Cinéma (amené à être transformé en lien avec le 7')
7' Cinéma (en cours de construction)
8 Le Conservatoire Les Deux Muses

Un patrimoine bâti et urbain reconnu
ou mis en avant dans la « promotion »
de la Ville à l'extérieur:

L'église Notre-Dame
L'église Saint-Aspais
L'abbaye de Saint-Père
L'hôtel de la Vicomté
Le prieuré Saint-Sauveur
La tour de l'église Saint-Barthélémy
Le couvent des Récollets
Deux immeubles rue du Presbytère

La place Jacques Amyot
La place de la Préfecture
La place Saint-Jean

Des manifestations et évènements s'invitent aux abords de la Seine (exemples: «Melun fête son Brie» sur la place Praslin, «Printemps sur Seine» sur les quais de la Courtille, le bouquiniste du Pont Jeanne d'Arc, joute fluviale, Melun en Scène). En ce sens, les quais et l'axe Pont Maréchal de Lattre de Tassigny/boulevard Gambetta constituent des lieux stratégiques pour le renforcement des liens entre le centre-ville et son fleuve. Les quais constituent une interface avec ce dernier quand le pont offre une ouverture dynamique sur la Place Saint Jean et le coeur historique de Melun.



Les axes stratégiques entre le centre-ville et La Seine



Le pont Maréchal de Lattre de Tassigny et le boulevard Gambetta



Quai Maréchal Joffre

3.2.2 Des liens entre les équipements encore limités

Aujourd'hui, le réseau de cheminements doux est peu visible et peu lisible ; de nombreuses discontinuités existent entraînant une deconnexions des espaces habités à La Seine et le centre-ville, aux équipements s'y concentrant.

Le travail de terrain et l'analyse du réseau viaire montre que le dimensionnement des voies est très variable à Melun. Il apparaît que, lorsque des contraintes de largeur existent, les aménagements sont réalisés en faveur de l'automobile au détriment de la qualité des déplacements piétons. Au contraire, lorsque les gabarits sont suffisamment larges, des trottoirs séparés de la voie ont été aménagés, sécurisant la marche à pied.



Trottoirs étroits, Rue Saint-Liesne



Trottoir séparé, avenue Antoine de Saint-Exupéry



Trottoir séparé, avenue de la Libération

Au-delà des voies à usage mixte, des secteurs sont entièrement dédiés aux piétons et constituent des liens entre les espaces habités et vécus de la Ville : l'aire piétonne du centre-ville, le parcours piéton du parc de Spelthorne, les berges de Seine en sont des bons exemples.



Parcours piéton, centre-ville historique



Parcours piéton, parc de Spelthorne

A l'inverse, certains quartiers sont isolés de la Ville par l'absence de liaisons douces à la fois qualitatives et sécurisées. C'est le cas du quartier Schuman (connecté au reste de la Ville par une passerelle) et l'écoquartier Woodi. Pour ce dernier, le projet de la transformation de la RD 605 en boulevard urbain devrait participer à de meilleures connexions.



Passerelle permettant de relier les équipements sportifs et scolaires du quartier Schuman au secteur à l'est de la pénétrante



Projet du boulevard urbain reliant l'écoquartier au quartier Montaigu, Source : melun-woodi.com

Concernant le réseau cyclable, quelques aménagements permettent une circulation des vélos en dehors de la circulation automobile. Le niveau de service reste cependant incomplet : il existe de nombreuses discontinuités d'aménagement ne permettant pas une lisibilité des circulations vélo. Au regard de la part modale vélo dans les déplacements domicile-travail, aujourd'hui très faible, une marge de progression peut être espérée si l'offre venait à s'améliorer.



Piste cyclable, avenue Georges Pompidou



Piste cyclable, pont Maréchal de Lattre de Tassigny

La présence d'un stationnement vélo de qualité (sécurisé et protégé des intempéries) est également une composante essentielle pour le développement de l'usage du vélo. Elle est réduite sur le territoire. Un parc vélo existe à la gare, temporaire, l'offre sera restructurée lors de l'aménagement du pôle gare. Par ailleurs, Indigo propose un service de location de vélo en libre service mais son succès reste limité et des problèmes du devenir de ces vélos sont récurrents (abandon sur la voie publique, dans la Seine, etc.).

L'Agglomération, en collaboration avec SPC Mobilités, a mis en place un nouveau service : Mélivélo. Le dispositif propose la location de vélos (y compris électriques) à la journée, mensuelle ou annuelle, du stationnement et du petit entretien.

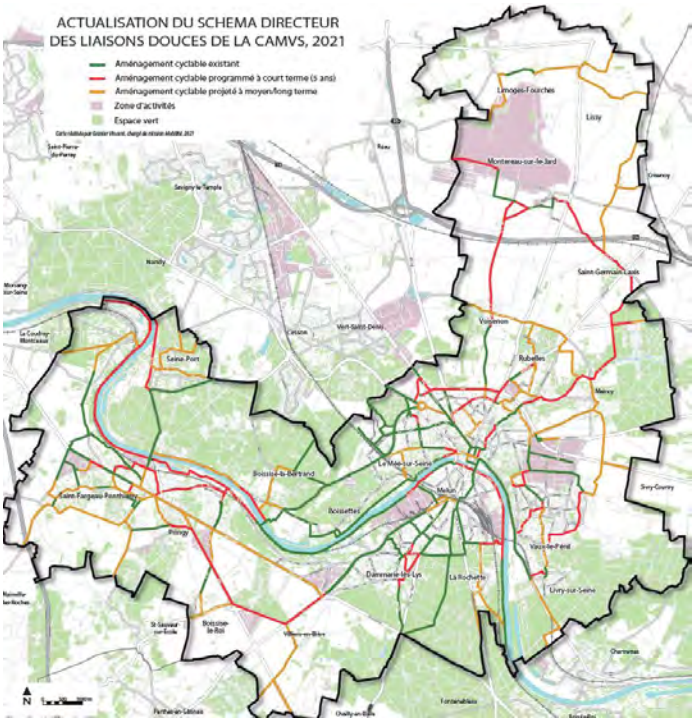


Parc à vélo à la gare de Melun

ZOOM SUR...

L'Agglomération Melun Val-de-Seine est compétente sur la base de son **Schéma Directeur des Liaisons Douces**. Son intervention est complétée par celle des communes membres, qui disposent de la compétence Voirie pour assurer le maillage plus fin du territoire pour les déplacements à vélo. L'objectif du schéma directeur est de déployer un réseau cyclable avec des itinéraires continus, sécurisés et permettant de relier chacune des 20 communes de l'agglomération au pôle d'équipement le plus proche.

Depuis 2019, de nombreux chantiers (près de 20 km) ont été réalisés ou sont toujours en cours. Parmi les projets, celui de la réalisation d'une voie verte reliant le centre-ville de Melun à Saint-Germain-Laxis, en desservant Maincy et le château de Vaux-le-Vicomte.





Aménagements spécifiques pour les déplacements doux, Source : BDTOPO 2021, Schéma Directeur des Liaisons Douces CAMVS

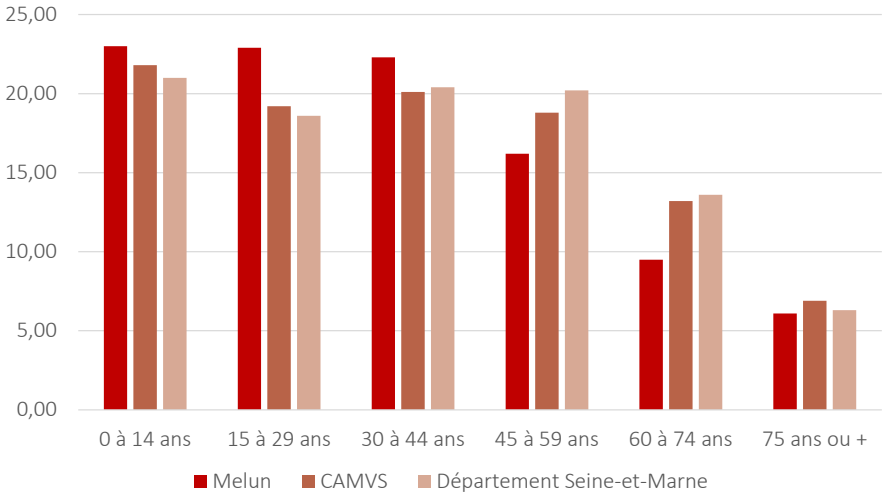
D'autres parcours cyclables existent vers l'extérieur de la Ville permettant par exemple de rejoindre la forêt domaniale de Fontainebleau et celle de Bréviande.

3.2.3 Des équipements subissant les évolutions démographiques

Les équipements de la Ville subissent les évolutions démographiques. Le premier constat est que Melun est caractérisée par une population jeune.

En effet, la part des 30-44 ans est élevée à Melun ce qui participe au dynamisme démographique de la ville ; la croissance démographique enregistrée sur les dernières décennies (sauf sur la période 2013-2018) étant uniquement liée à un solde naturel positif compensant le solde des entrées/sorties du territoire.

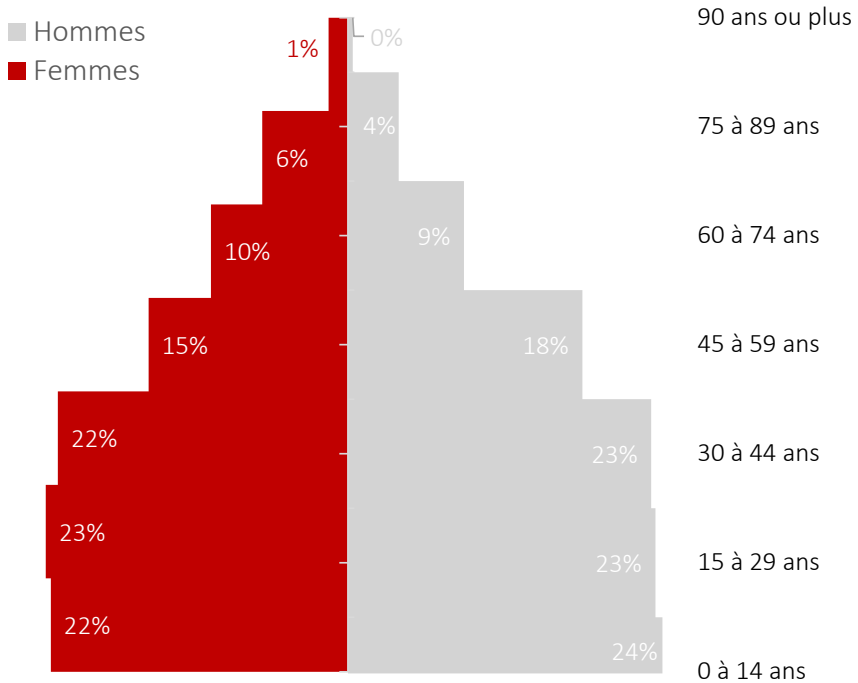
La répartition de la population selon l'âge est différente ; ainsi, les parts des catégories de plus de 45 ans du territoire sont nettement inférieures à celles enregistrées à l'échelle de la CAMVS ou encore du département. Les tendances inverses s'observent pour les moins de 45 ans.



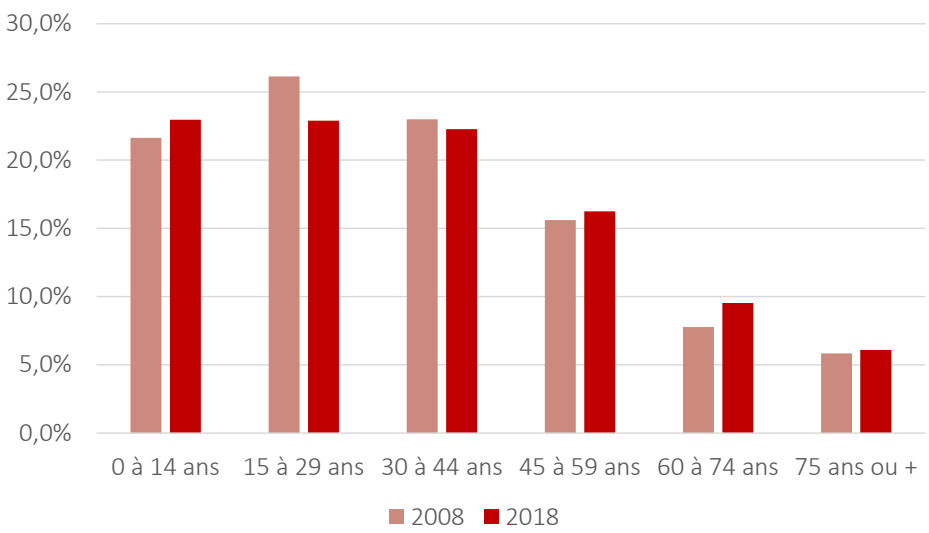
Analyse comparée de la population selon l'âge, Source : INSEE

Actualisation du diagnostic

En 2020, la pyramide des âges de Melun est identique à celle de 2018.

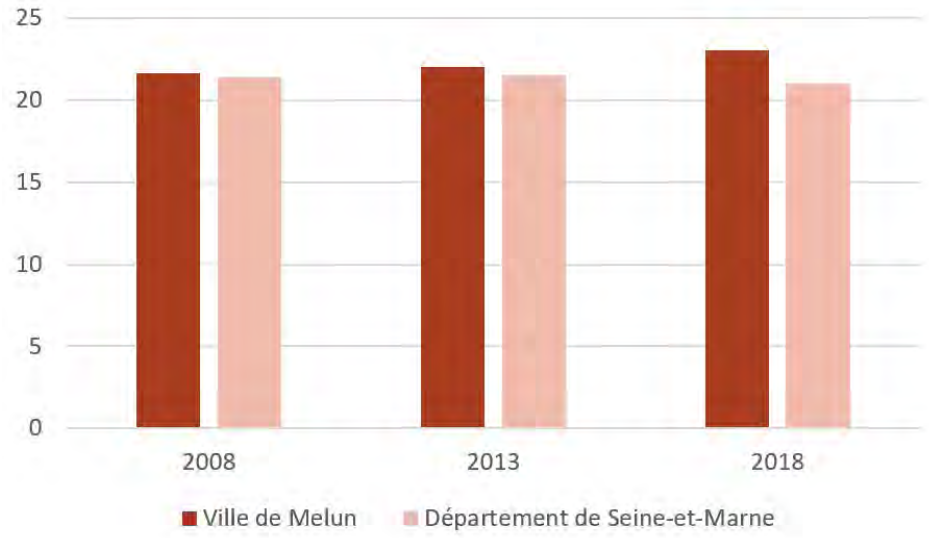


Pyramide des âges, Source : INSEE 2018



Évolution de la population par grandes tranches d'âge, Source : INSEE

La proportion des personnes ayant moins de 14 ans augmente depuis 2008. Cette dynamique génère une pression sur les équipements notamment scolaires et une adaptation des structures doit régulièrement être mise en œuvre.



Évolution du nombre d'habitants ayant entre 0 et 14 ans, Source : INSEE



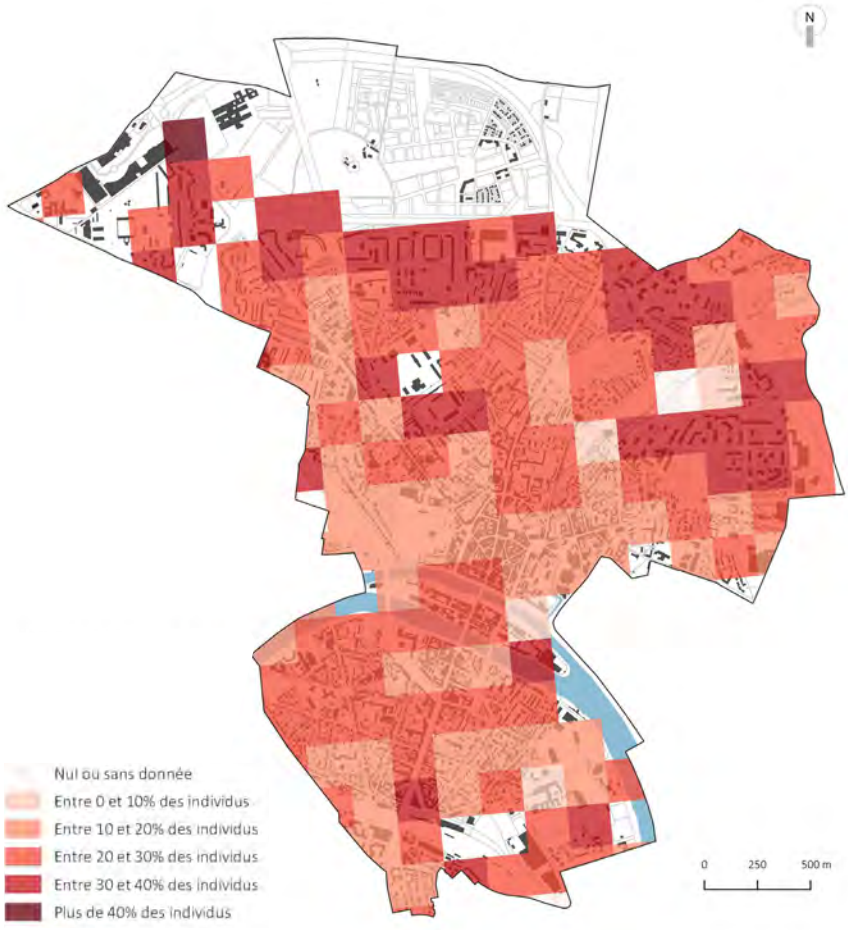
Évolution des effectifs scolaires dans les écoles et collèges

Depuis la rentrée 2015, les effectifs globaux dans les écoles élémentaires et les collèges n'ont cessé de croître comme le montre le graphique ci-dessous.

La réimplantation d'un collège de 600-800 places permettant d'absorber l'augmentation de la classe d'age des 10-15 ans tout en servant la logique de valorisation du patrimoine en place et la reconversion du tissu urbain sur lui-même est à l'étude.



Répartition des équipements scolaires sur le territoire



Pourcentage de mineurs

La répartition des équipements scolaires est globalement cohérente avec la répartition des mineurs sur le territoire. Néanmoins, les projets en cours et à venir viennent questionner cette répartition. Deux grands projets vont permettre d'apporter des réponses :

- l'ouverture du groupe scolaire Denis-Mukwege à l'écoquartier Woodi à la rentrée 2022 - création de 6 classes de maternelle, de 10 classes d'élémentaires et d'un restaurant scolaire-,
- la rénovation et l'extension du bâtiment du groupe scolaire François-Julie Decourbe - création de 6 classes pour accueillir des maternelles et d'un restaurant scolaire-.



Ecole maternelle Les Capucins

Concernant la petite enfance, Melun compte :

- 5 crèches collectives,
- 1 crèche Familiale,
- 2 haltes garderies,
- 1 crèche associative.

Des projets privés, publics ou encouragés à l'appui de montages liant acteurs publics et privés sont en consolidation : crèche Decourbe, crèche Gaillardon, rue Freteau de Peny...

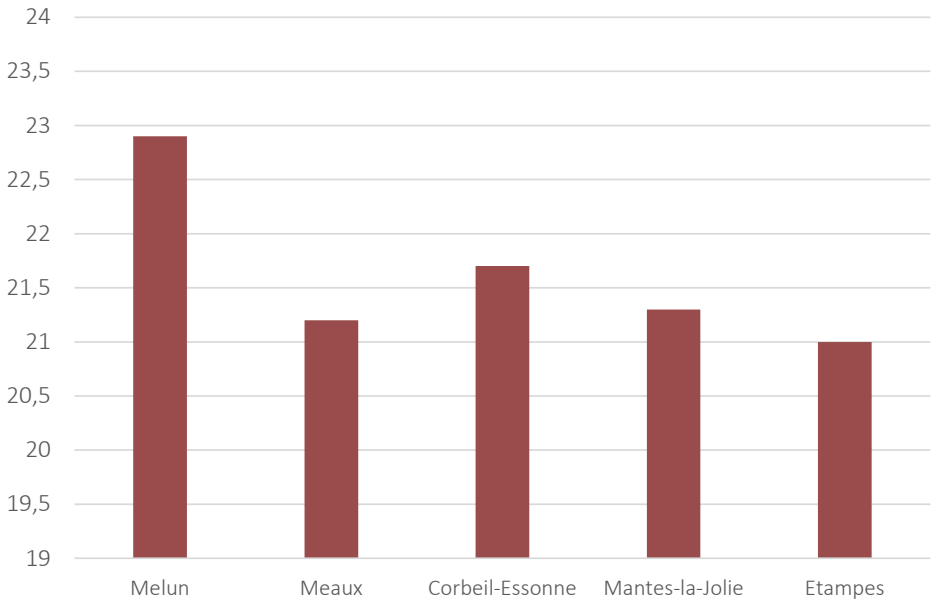
Trois centres de loisirs existent également.



Centre de loisirs Les Marrionniers - 2021

Le second grand constat est la baisse de la proportion de la tranche d'âge 15-29 ans. Cependant, elle reste supérieure aux proportions enregistrées dans d'autres villes. L'existence d'une offre de formation post-bac participe au maintien de cette classe d'âge :

- L'Institut de droit et d'économie qui accueille plus de 2000 étudiants, situé sur l'île Saint-Etienne,
- La faculté de médecine, avenue Thiers,
- Le pôle IFSI/IFAS, rue Font Saint-Liesne (Institut de Formation en Soins Infirmiers/métiers d'aide-soignante)
- l'IRTS : Institut- Régional du Travail Social, rue Eugène Gonon
- L'EOGN : École des Officiers de la Gendarmerie Nationale - av. du Treizième Dragons
- Des filières BTS (lycée Leonard De Vinci, Institution Saint-Aspais)
- Des filières CPGE-MPSI- ECS (Lycée Jacques Amyot).



Proportion des personnes âgées de 15 à 29 ans en 2018, Source : INSEE



Institut de droit et d'économie, île Saint-Etienne



Ecole des Officiers de la Gendarmerie Nationale, rue Louis Beaunier

Ces structures sont majoritairement implantées dans le centre-ville contribuant au dynamisme de ce dernier. En effet, l'étude de fréquentation du centre-ville, réalisée en mars 2020, montre que les moins de 30 ans représentent 40% des visiteurs du centre-ville et 9% des chalands du centre-ville sont des élèves ou étudiants.

Pourtant situés en bord de Seine, l'absence d'une offre d'activités cohérentes avec les logiques de flux et de fréquentation dans des temps fractionnés comme le défaut d'aménagement pour limiter par endroit la réverbération, la prise du vent ou encore l'absence d'activités, d'animations, de pratiques pour assurer l'appropriation de ses berges desservent l'attractivité de ses lieux. Les quais semblent ainsi abandonnés.



L'IRTS, rue Eugène Gonon



La faculté de médecine, avenue Thiers



Abords de l'université, quais de Seine, île Saint-Etienne

Le troisième et dernier grand constat est le vieillissement de la population. Néanmoins, s'il est observé aux échelles nationales, régionales et départementales, ce phénomène est plus mesuré à Melun. En effet, entre 2008 et 2018, la proportion des plus de 45 ans a augmenté passant de 29,2% à 31,9% et celle des moins de 45 ans a diminué. Cette évolution est liée aux catégories de plus de 60 ans qui ont vu leurs proportions s'élever. La catégorie enregistrant la plus forte hausse est d'ailleurs celle des 60-74 ans.



1. EHPAD du centre hospitalier (en cours de construction)- 184 lits
2. EHPAD Edmée Porta- 84 lits
3. Résidence Autonomie Yvonne de Gaulle - 79 logements
4. Résidence Autonomie Blanche de Castille - 80 logements
5. Résidence Services Sénior Domitys - 116 logements

Localisation des hébergements/logements destinés aux personnes âgées

Au 31 décembre 2020, Melun se situe dans une Zone d'Action Complémentaire (ZAC) pour la profession de médecins ; la Ville est donc éligible aux aides de l'Etat prévues par la loi Pacte Territoire Santé de 2012. L'état des lieux réalisé en mars 2019 par l'URPS et l'ARS à l'échelle de la Ville relate :

- un vieillissement important des médecins en exercice
- une pénurie de jeunes médecins
- un appauvrissement de l'offre de soins sur les spécialités médecine générale, ophtalmologie, gynécologie-obstrétique.
- des conditions d'exercice ne répondant plus aux normes et législations dans le parc ancien de centre ville.

La Ville est dotée d'un centre hospitalier (Marc Jacquet) et deux cliniques privées (Saint-Jean et des Fontaines). Ces médecins et un service SOS médecins employant 15 médecins généralistes pallient au manque de disponibilité des 17 généralistes traitants en journée, et ce pour un bassin de vie qui dépasse largement les fontières communales.

Source : Etude URPS, ARS

Concernant l'offre pour les personnes âgées, la Ville de Melun se caractérise par un taux d'équipement en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) similaire à la moyenne nationale. En effet, l'INSEE indique qu'au-delà de 75 ans, 9% des personnes vivent dans un EHPAD ; le territoire compte 11 places pour 100 personnes de plus de 75 ans.

L'offre médicalisée est complétée par une offre de logements adaptés (résidence Autonomie ou résidence Services).

Ce constat est confirmé à l'échelle de la CAMVS ; le taux d'équipement en structure médicalisée ou non semble satisfaisant par rapport au référent départemental. *Source : PLH, CAMVS*

Cependant, il existe un besoin et des attentes non pourvus par l'offre existante compte tenu de loyers pratiqués par les structures privées inaccessibles aux Melunais.



Résidence Services Sénior Domitys



Centre hospitalier Marc Jacquet

Synthèse

ATOUTS

> L'existence de grands équipements (Escale, Astrolabe, Conservatoire...) et de nombreux équipements de loisirs de qualité (complexe sportif, piscines, skate-park, etc.).

> Une offre de loisirs diversifiée.

> Le développement des mobilités douces.

> La présence de centre de formation, d'antennes universitaires qui impulsent des concepts et des programmations de spectacles vivants nouveaux (street art- projections...).

> L'existence de nombreux services publics et d'un fort tissu associatif.

> Des actions qui visent à la restauration du coeur de ville et des investissements dans la création/ la modernation d'équipements (cinéma, halle de marché, groupe scolaire Decourbe, crèche des Dauphins, crèche Hôpital...).

> Un solde naturel positif permettant une croissance démographique continue depuis les années 1980.

> Une proportion des 0-14 ans en augmentation sur les dernières années.

FAIBLESSES

> Des lieux relais de culture, d'histoire et de festivités concentrés sur la Seine et ses rives mal identifiés par les plus jeune et les résidents excentrés.

> L'existence de discontinuités pour les déplacements doux (piétons, cycles).

> Les loyers élevés des structures d'hébergement dédiées aux personnes âgées exclues une partie des Melunais dont les besoins réels restent non pourvus.

> Un parc de logements vieillissant qui se substitue aux hébergements manquants malgré des conditions d'habitabilité médiocre.

> Un défaut de structures dédiées à la petite enfance et à la formation des jeunes.

> Des lieux fréquentés par la jeunesse insuffisamment aménagés pour répondre des usages, des temps et des modes de consommation du jeune public.

LES ENJEUX

> La construction de nouvelles capacités d'accueil pour satisfaire les besoins recensés en matière de petite enfance, de jeunesse mais aussi des séniors melunais.

> L'inclusivité des publics et un meilleur maillage

> L'inclusivité des publics et un meilleur maillage des équipements de loisirs, extra-scolaires de proximité visant l'accueil des associations ou autres structures relais de proximité en complément des grands équipements.

> Le renforcement des connexions entre les quartiers d'habitat et les équipements de loisirs.

> Le développement des liaisons douces pour les déplacements intra-communaux.

> Le maintien d'une population jeune.

> L'amélioration de l'offre de soin sur le bassin de vie.

> Une stabilisation de la population au regard de la capacité et de la performance d'accueil des équipements et des services.

> La maîtrise et la réaffirmation de Melun comme Ville-Préfecture à travers des services administratifs performants.

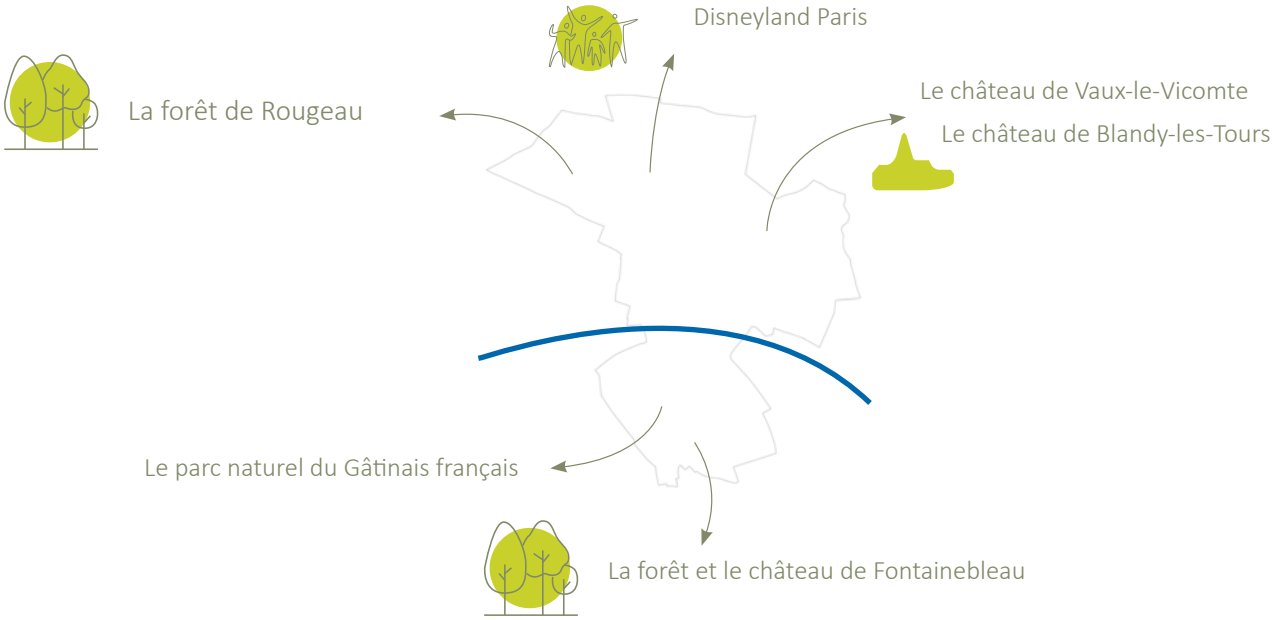


3.3 Un fleuve : une combinaison d'atouts

3.3.1 Un potentiel touristique de premier plan

La Ville de Melun dispose de plusieurs atouts pouvant concourir à son attractivité touristique :

- Un positionnement géographique au cœur de la Brie et à proximité de grands sites comme Disneyland Paris (20 000 visiteurs/jour en 2021), le château de Vaux-le-Vicomte (env. 480 visiteurs/jour sur la période mai-septembre 2021), le château de Blandy-les-Tours, le parc naturel du Gâtinais français ou encore la forêt et le château de Fontainebleau (env. 1000 visiteurs/jour sur la période mai-septembre 2021). *Source : Seine-et-Marne Attractivité*



Depuis le début de la pandémie (2020), 97% de la clientèle à l'échelle des sites touristiques de Seine-et-Marne est française et parmi elle, 88% est francilienne et 62% de Seine-et-Marnais. Un tourisme local s'est développé et les nouvelles prestations proposées aux clients ont rencontré un vif succès : ballade fluviale, géocaching, activités de plein-air (goûter, pique-nique...), etc. *Source : Seine-et-Marne Attractivité.*

En ce sens, Melun a des atouts indéniables : un patrimoine bâti et une offre culturelle riche.

- Une accessibilité routière et ferroviaire aisée. Au-delà de faciliter la venue de visiteurs franciliens, elle peut participer au développement du tourisme d'affaires, notamment en lien avec le pôle aéronautique et technologique de Paris-Villaroche situé sur le territoire des deux agglomérations de Grand Paris Sud et de Melun Val de Seine, qui constitue un pôle industriel majeur (avec notamment la présence du groupe Safran Aircraft Engines qui emploit plus de 6000 personnes) à l'échelle régionale et son développement projeté.

- La présence de La Seine, fleuve rayonnant nationalement et internationalement. En effet, le second plan de l'attrait touristique de la Ville réside dans la traversée de La Seine. L'aménagement de l'Euro Vélo Route 3, reliant la Norvège à Saint-Jacques-de-Compostelle en Espagne et dont le tracé longe la rive gauche de La Seine participera à la mise en valeur de la Ville, au-delà de faciliter les déplacements doux. Ces aménagements pourraient être l'occasion de valoriser des points d'arrêts pour qu'ils constituent une vitrine de Melun. Aujourd'hui, le traitement des espaces publics dédié à la voiture, l'aspect extérieur des constructions et la signalétique n'invitent pas à la découverte de la Ville.



Point d'arrêt sur le tracé de l'Euro Vélo Route 3

Ce projet peut également s'inscrire dans le réseau de grandes randonnées. Si trois d'entre eux sont identifiés par le Comité Départemental de la Randonnée Pédestre de Seine-et-Marne dans le secteur de Melun («sur les pas d'Henri Chapu» à Le Mée-sur-Seine, «sur les pas de Paul Cezanne» à Maincy et le Sentier des vignes à Vaux-le-Pénil), ils ne traversent pas la Ville. Pourtant lien intime entre les villes bordant le fleuve, les berges de La Seine ne sont pas non plus identifiées dans ces parcours aujourd'hui.

ZOOM SUR...

Depuis le 1er janvier 2017, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine exerce la compétence tourisme pour ses 20 communes membres dans l'objectif de renforcer l'attractivité touristique du territoire et de mieux accueillir les visiteurs. Dans le cadre du **Contrat d'Intérêt National** (CIN), signé en 2017, un grand objectif a été formulé « proposer un Grand Melun touristique » en : renforçant l'offre hôtelière, développant le pôle aéronautique de Villaroche, faisant de la gare de Melun une véritable porte d'entrée du territoire et en reconquérant les berges de Seine et développant les activités fluviales.



Office du tourisme géré par la CAMVS, place Saint-Jean

Pour fixer les visiteurs sur le territoire, un hôtel existe à Melun. Sa position excentrée répond à des demandes de 1 à 2 nuitées et surtout à un public de travailleurs.

Pour satisfaire l'offre de séjours touristiques, Melun s'appuie sur :

- Une offre de niches de chambres d'hôtes, de gites de type BnB (on en recense une trentaine dont certaines offres sans cadre légal reconnu),
- Un camping en limite de Melun/la Rochette.



Hôtel IBIS, rue André Malraux

3.3.2 Des sites de projet potentiels

Afin de limiter la consommation d'espace mais aussi et surtout de pouvoir définir sa capacité à maîtriser l'urbanisation des sites de densification, une identification des potentiels de constructibilité au sein de l'enveloppe urbaine a été réalisée. Ce recensement s'inscrit également dans le cadre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme qui indique que le rapport de présentation analyse « *la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ».



Carte représentant les potentiels fonciers/immobiliers mobilisables à horizon 2035

Parmi les fonciers soumis à une pression urbaines, plusieurs sites à enjeux forts pour le centre-ville et la valorisation de la Seine sont mis en exergue et doivent faire l'objet d'une grande vigilance :





Ancien hôpital Marc Jacquet

L'ancien hôpital Marc Jacquet.

La reconversion du centre hospitalier Marc Jacquet répond à la finalisation des délocalisation de ses activités sur le site du Santé Pôle au nord de Melun. Le site ici ciblé est situé sur les communes de Melun (7,4 hectares) et Vaux-le-Pénil (6,5 hectares).

Afin d'assurer la qualité des futures constructions, une programmation et densité maîtrisées, l'EPFIF a été sollicité par les collectivités pour les accompagner dans la reconversion du site.

Une partie (le Couvent des Récollets) fait déjà l'objet de projets immobiliers privés.

Compte tenu des études préalables réalisées (diligentées par la Ville à l'appui de la convention signée avec l'EPFIF pour encourager à l'acquisition de ce bien pour servir l'intérêt de la commune d'une programmation maîtrisée) concernant la nature des sols, l'exposition aux risques ou encore à la présence de pollution, des enjeux de préservation d'une densification ont été identifié. La position, le caractère arboré et la proximité du parc Faucigny Lucinge en font un espace «précieux» dans la poursuite immédiate d'un secteur Gaillardon, objet d'une attention particulière pour sa revalorisation et son attractivité.



Immeuble du 15 rue Gaillardon

L'îlot Gaillardon.

Couvrant une superficie de 7777 m², ce site présente de forts enjeux de requalification urbaine et de développement en raison de sa localisation et de son potentiel de constructibilité dans le cadre d'une opération de remembrement. Son réinvestissement s'inscrit dans l'OPAH et le dispositif Action Coeur de Ville. Un périmètre élargi à la copropriété du 15 rue Gaillardon associé à l'intervention de l'EPFIF permettent la conception d'une opération de requalification de ce tissu urbain avec :

- une reconstitution d'une offre de logements sociaux,
- un programme de logements collectifs en accession,
- un aménagement de cheminements doux,
- un paysagement et des percées pour faire entrer les espaces de nature,
- une sécurisation des abords,
- l'accueil d'une structure de service à la petite enfance.

A quelques mètres de là , un important chantier de requalification de la halle du Marché, l'arrivée du Tzen 2, la proximité de la Gare Routière (rue de l'Abreuvoir) interrogent les fonctions et les usages de certains espaces pour mieux accompagner les dessertes, le stationnement mais aussi la fréquentation des lieux de nature à proximité.



Projet de rénovation de la halle Gaillardon, Source : Ville de Melun

Par ailleurs, le secteur bénéficie d'un positionnement stratégique entre le centre-ville historique et le parc de Faucigny-Lucinge, à proximité immédiate de La Seine.

Le centre pénitentiaire.

En avril 2021, l'Etat a annoncé la construction de 16 établissements pénitenciers dont une sur la commune de Crisenoy, à une dizaine de kilomètres de Melun.

Etablissement de 800 à 1 000 places, cette opération interroge le devenir de la prison qui occupe le coeur historique de Melun.

Bien insérée dans son cadre bâti ancien, cette structure de 300 places, repéré au titre du SPR est entourée d'un haut mur de meulière. Couvrant 3 hectares de l'ile Saint Etienne, sa reconversion possible doit tenir compte des dessertes, des volontés d'une nouvelle attractivité du centre ville.



Le centre pénitentiaire



Le site ENEDIS

Le site ENEDIS.

Situé au cœur du quartier Saint-Ambroise (rive gauche) et à proximité de La Seine, le terrain couvre une superficie de près de 2 hectares. Le site est identifié comme pollué.



L'ancien établissement La Plage

L'ancien établissement La Plage.

Les Voies Navigables de France (VNF), en partenariat avec les Villes de Melun et du Mée-sur-Seine, ont lancé un appel à projets pour l'installation d'activités sur deux sites stratégiques, dont celui de l'ancienne discothèque-restaurant La Plage. Le site comprend un terre-plein de 2200 m^2, près de 500 m^2 de surface dans des bâtiments, 1 250 m^2 de surface de plan d'eau et 120 mètres de quai. Ce site est stratégique en raison de son positionnement en bord de Seine et sur le tracé de l'Euro Vélo Route, ainsi qu'à proximité du pôle de loisirs.



Le secteur du boulevard Chamblain

Le secteur du boulevard Chamblain.

Le secteur ciblé comprend l'emprise du cinéma Les Variétés, l'immeuble à l'angle de la rue de Dammarie et du boulevard Chamblain et le coeur y attenant. La mobilisation de ces terrains pourrait participer à la valorisation de ce secteur (lien entre le quartier Saint-Ambroise et le tissu ancien de la rive Sud, espace vert central du boulevard Chamblain) sur la base d'une reconversion de l'espace des Variétés, de l'accueil d'équipement pour équilibrer l'offre de divertissement sur la partie Sud-Ouest, d'une requalification de la place, d'un paysagement et d'un meilleur aménagement de l'espace de stationnement, d'une réorganisation des commerces et des services autour d'une réappropriation des usages et mobilités douces.

La mobilisation des potentiels fonciers et immobiliers exigent une analyse de leur état. En effet, la commune est concernée par la présence de sites et sols pollués :

- **Les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)**, élaborés par l'Etat, concernent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnemnent.
La ville de Melun compte 6 Secteurs d'Informations sur les Sols sur son territoire.
Une attention particulière sur la problématique relevant de la pollution des sols comme des bâtis sur des sites aujourd'hui occupées ou anciennement occupés doit être portée dans tout projet d'aménagement et s'inscrit dans la continuité de la démarche de l'Urbanisme Favorable à la Santé dans laquelle la Ville de Melun s'est lancée. En sus des SIS, un travail est en cours avec l'ADEME sur la reconversion des friches urbaines.
Sur ces secteurs, en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement, doivent être réalisées.

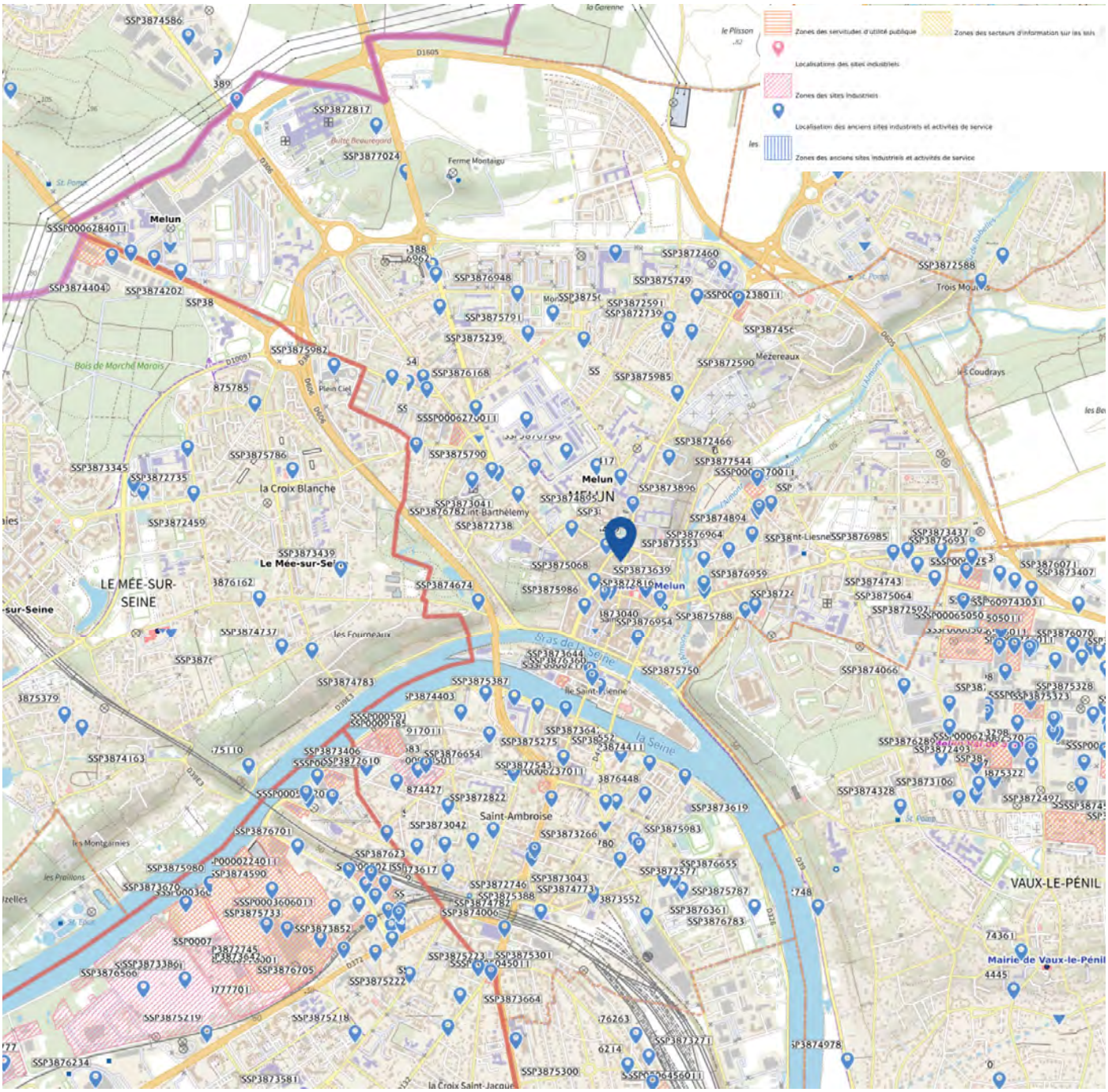


Secteurs d'Informations sur les Sols et secteurs d'attention particulière recensés par la Ville.

- Les sites pollué(s) ou potentiellement pollués et les anciens sites industriels ou activités de services (Source : georisques.gouv.fr, 2024) :
24 sites ont été recensés.

IDENTIFIANT	NOM ÉTABLISSEMENT	ETAT
SSP3877545	Usine de la Literie Militaire	En arrêt
SSP3876964	Dépôt d'hydrocarbures	En arrêt
SSP3876959	Station-service	En arrêt
SSP3876954	Blanchisserie	Indéterminé
SSP3876786	École des Officiers de la Gendarmerie Nationale	Indéterminé
SSP3876362	Droguerie	En arrêt
SSP3875986	Station-service- Garage	Indéterminé
SSP3875788	Dépôt de peintures	En arrêt
SSP3875750	Dépôt d'engrais	En arrêt
SSP3875419	Tannerie de Melun	En arrêt
SSP3875274	Atelier de verrerie : fabrication de seringues	En arrêt
SSP3875068	Garage	En arrêt
SSP3874895	Société de déménagement et garde-meuble	En arrêt
SSP3874893	Camionnages, Groupages, Déménagement	En arrêt
SSP3873896	Réparation de radiateurs automobiles	En arrêt

IDENTIFIANT	NOM ÉTABLISSEMENT	ETAT
SSP3873639	Garage de la Porte de Paris- Station-service	En arrêt
SSP3873618	Garage	En arrêt
SSP3873553	Garage	En arrêt
SSP3873417	Hôtel de Police SGAP 78 de Melun	Indéterminé
SSP3873265	Atelier de carrosserie automobile	En arrêt
SSP3873040	Atelier de fabrication de cartouches de poudre de chasse	En arrêt
SSP3872816	Station-service	En arrêt
SSP3872738	Solidarité ouvrière	Indéterminé
SSP3872466	Pompes funèbres générales	En arrêt



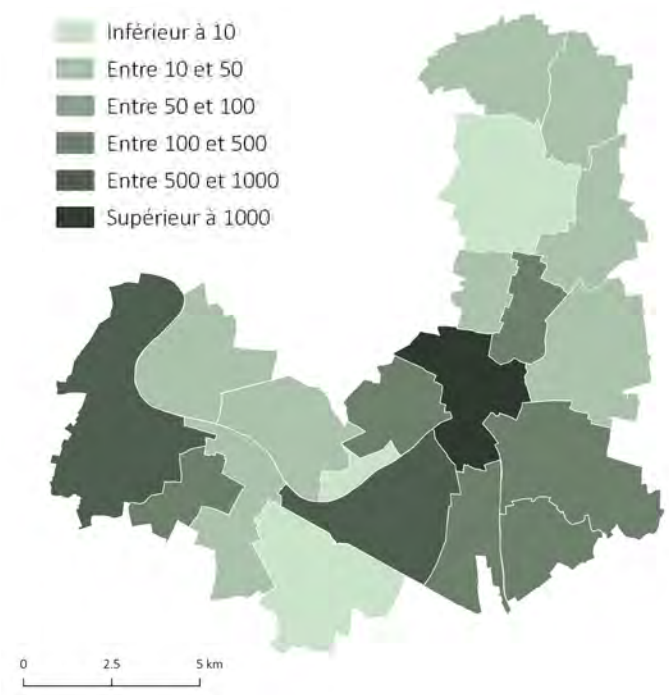
Localisation des sites et sols pollués et des anciens sites industriels ou activités de services, Source : georisques.gouv.fr, août 2024

Par ailleurs, la commune est concernée par 32 ICPE (Source : georisque.gouv.fr) :

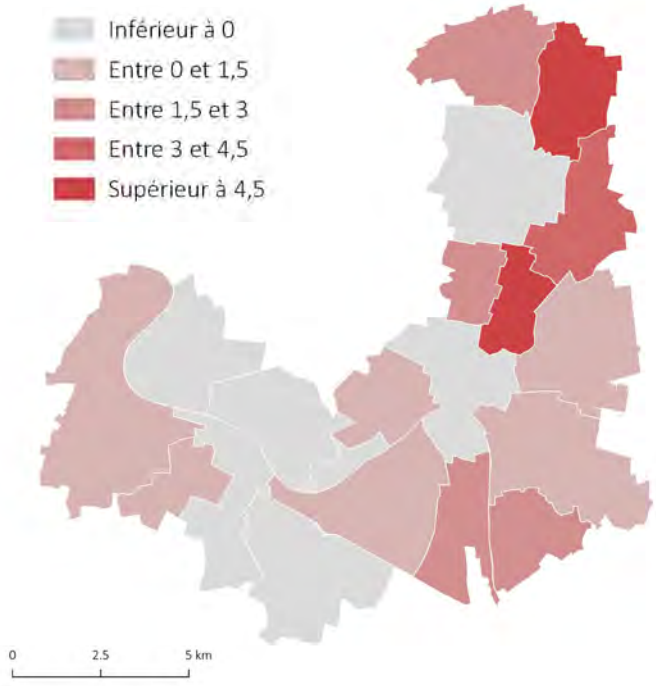
6501673	SARL BERBARA	50 avenue de Meaux
6501674	ORANGE	5 rue André Malraux
6501684	SC2M Chauffage Melun Montaigu	12 RUE CHARLES PEGUY
6501685	SNCF	Gare de Melun
6501686	STHAL	38 Boulevard de Maincy
6501695	COOPERATION PHARMACEUTIQUE FRANCAISE	PLACE LUCIEN AUVERT
6501697	MOULINS DE MELUN	13, RUE DU CHATEAU
6501698	HOTEL DU GRAND MONARQUE MELUN	Avenue de fontainebleau
6501706	ESCOBRIE MELUN	23 route de Montereau
6501712	CENTRE HOSPITALIER MARC JACQUET	2 rue Fréteau de Pény
6501717	TOTAL MARKETING FRANCE (ex. BP FRANCE)	48 avenue de Meaux
6501718	MAISON D'ARRET MELUN	12 rue du Président DESPATYS
6508603	PRESSING NOISEAU (ex LAV'PRESS SCES 77)	31 Boulevard de l'Almont
6510474	R.V.X.- PRESSING	4 rue Saint-Ambroise
6513250	TRIBUNAL JUDICIAIRE	2 avenue du Général Leclerc
6513740	CAP PRESSING	10 rue Carnot
6514892	S.A MARINELLI (CONFORAMA)	5 Avenue du Général Patton
6518290	BOCQUET Christian- SELLSA SERVICE	36 Rue René Poteau
6518324	HOUZE	3 Rue Notre Dame
6518330	BERARD AUTO (ex LERMINIER Pierre)	46 Quai Hippolyte Rossignol
6518331	GARAGE ABM 77	3 RUE FELIX POYEZ
6518340	MOUTARDE- LAVERIE AUTOMATIQUE	11 Avenue du 31eme Régiment d'Infanterie
6518366	RIGAULT Jean	51 Rue Saint Aspais
6518369	SIRRA- M. SALIOT	23 Rue Albert Moreau
6518387	VENDRAND	2 Avenue de la Libération
6518388	VERDOIA	ZUP de l'Almont
6520053	ICARS AUTO (ex AFORPA)	38 Bis rue Jéhan de Brie
6523830	SPEEDY SAS	19 boulevard Chamblain
6523831	VICOMTE AUTO SERVICE (MIDAS)	20 bis rue Thiers
6523849	LI AUTO- REPARECO	58 avenue thiers
6525033	RENAULT	23 route de Montereau
7405167	ENEDIS	3 Place Arthur Chaussy

3.3.3 Des rives encore mal identifiées pour leur vocation Habitat

Il n'y a pas de corrélation directe entre croissance démographique et augmentation du parc de logements, comme le montre l'analyse de ces deux variables sur la période récente. Ainsi, si le territoire enregistre une décroissance démographique sur la période récente (2013-2018) (-119 habitants), le parc de logements continue, quant à lui, d'augmenter.



Nombre total de logements construits entre 2014 et 2019 par commune, Source : PLH, Diagnostic, CAMVS



Taux de croissance annuelle moyen de la population en % entre 2013 et 2018, Source : INSEE, 2018

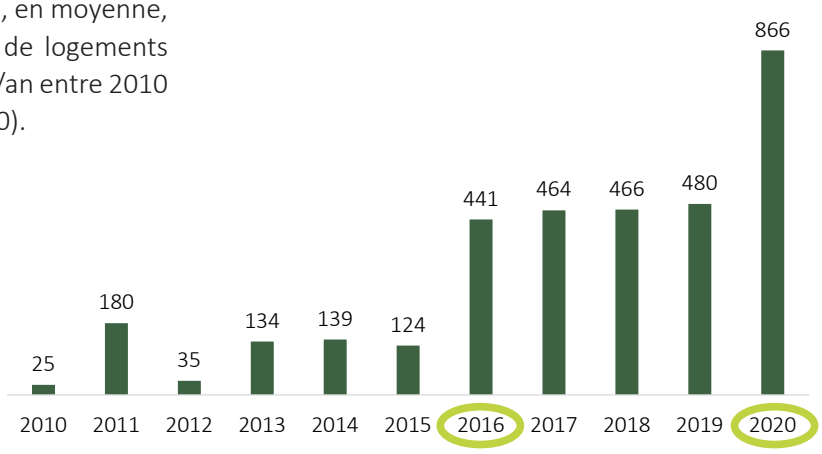
Entre 2013 et 2018, le nombre de logements est passé de 18 958 à 19 450 unités, soit 492 logements supplémentaires. L'augmentation du parc de logements s'explique via :

- La création d'un parc neuf de logements.

Sur la période 2010-2020, 305 logements par an, en moyenne, ont été commencés à Melun. La construction de logements s'est intensifiée à partir de 2016 (106 logements/an entre 2010 et 2015 et 543 logements/an entre 2016 et 2020).



Logements collectifs, rue du capitaine Bastien

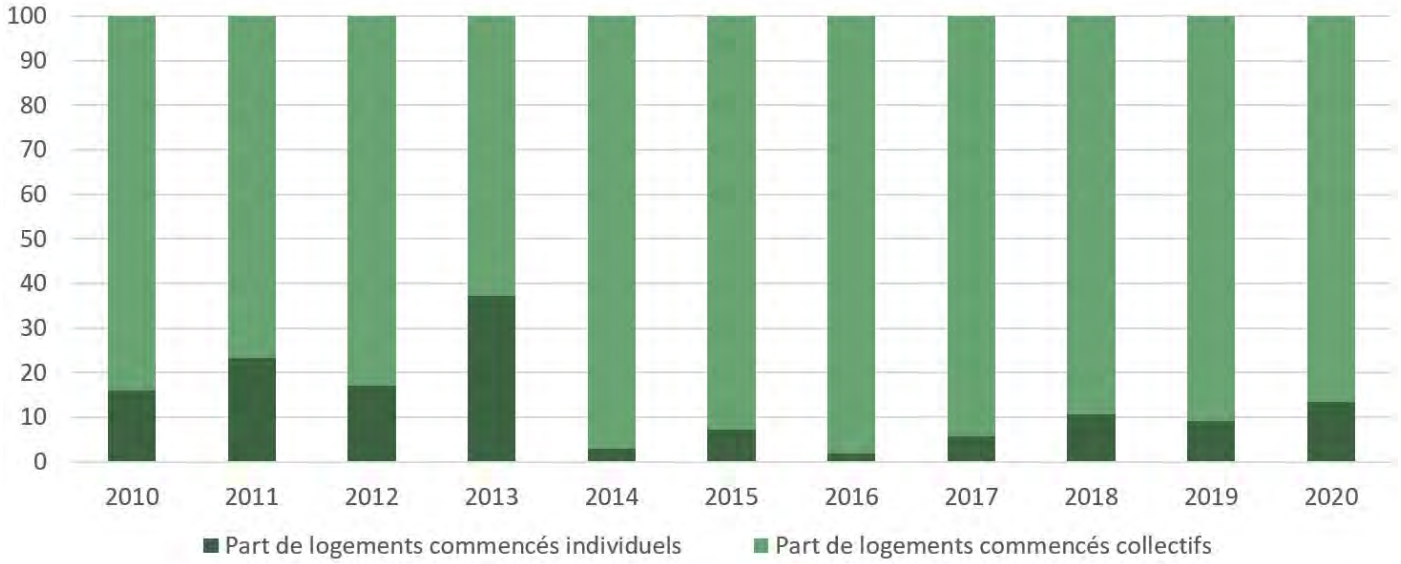


Nombre de logements commencés entre 2010 et 2020, Source : Sitadel

Actualisation du diagnostic

Entre 2018 et et 2020, le nombre de logements est passé de 19 450 à 20 273 unités, soit 823 logements supplémentaires.

La production neuve est majoritairement le fait de programmes de logements collectifs ; 89% des logements commencés entre 2010 et 2020 sont collectifs.



Logements commencés par type, Source : Sitadel



Logements collectifs, rue Marcel Houdet



Logements collectifs, avenue de la 7ème division blindée américaine



Maison individuelle, Rue Eugène Gonon



Maisons individuelles, Les Clos des Platanes, route de Montereau

- La création de logements dans le parc existant suite à des opérations de changement de destinations, d'extensions, de redécoupage du foncier et/ou divisions en volume. Ces phénomènes tendent à se généraliser et participent de l'impératif d'intensification de la Ville sur elle même. L'absence de cadre et la difficulté à se saisir de ces opérations peuvent encourager certains désordres: gestion des déchets, stationnements, marchands de sommeil. C'est pourquoi, il est prudent d'identifier les secteurs fragiles (permis de louer, DPU renforcé...).



Réhabilitation d'un ancien bâtiment du centre hospitalier Marc Jacquet en logements

Au regard des programmes de logements connus, cette importante production de logements va se poursuivre dans les prochaines années ; en effet, 4 562 projets de logements connus pour être livrés à partir de 2022, dont 2712 logements dans l'écoquartier Woodi (une partie déjà livrée). Ces projets sont portés par des opérateurs privés en majorité.



Programmes de logements neufs connus à partir de 2022, Source : Ville de Melun

Cette production de logements a des incidences sur le paysage urbain. Leur intégration dans le tissu existant se fait soit en rupture (gabarits, matériaux), soit en harmonie avec le cadre bâti selon la vigilance observée et les obligations imposées par la couverture du SPR de ces fonciers le plus souvent à cheval sur deux typologies de tissus urbains.



Rupture entre un ensemble bâti ancien (commune de Maincy) et des nouvelles maisons individuelles (Ville de Melun), rue des Menereaux



Respect des gabarits voisins et de l'implantation, rue de la Varenne

La croissance de la population liée au rythme de production de logements doit être mise en corrélation avec les infrastructures et les réseaux ; en effet, tout territoire possède un capital, soit un seuil planche et un seuil plafond, en termes de ressources humaines, environnementales et économiques. Ce capital est directement mis en jeu par le développement du parc de logements et démographique. Il peut évoluer à la hausse, à la baisse, en qualité par des actions d'améliorations des services, d'outils efficients d'anticipation, de simulations. A ce stade, Melun doit assurer la recapitalisation tant en volumes qu'en qualité de services de bases (voiries, équipements, services, gestion des déchets, gestion des eaux de pluies et de ruissellement) pour accueillir la population à venir dans les programmes en construction et ceux accordés. Dans le cadre du présent diagnostic, il est proposé de réaliser, à l'instant t, un état des lieux de ce capital en matière de réseaux.

La ressource en eau potable *(Source : Annexe du Porter à Connaissance, ARS)*

La commune est scindée en deux secteurs pour l'adduction en Eau Destinée à la Consommation Humaine (EDCH) :

> Les quartiers Nord sont alimentés par une eau souterraine provenant d'un champ captant de six puits situés à Livry-sur-Seine captant la nappe des calcaires de Champigny. L'eau issue de ces ressources subit un traitement visant à éliminer les pesticides.

> Les quartiers Sud et le centre-ville sont alimentés par une eau souterraine provenant d'un champ captant de six puits situés à Livry-sur-Seine captant la nappe des calcaires de Champigny. L'eau issue de ces ressources subit un traitement visant à éliminer les pesticides. Un appoint est réalisé à partir d'un puits situés à Dammarie-les-Lys.

Le stockage avant la distribution est possible via les sept réservoirs que la ville de Melun possède. Au Nord de la commune, sur le secteur Montaigu, se situent plusieurs ouvrages de stockage d'eau potable d'une capacité actuelle totale de 4000 m^3. Ils ont pour fonction l'alimentation en eau de la ville de Melun, du Nord du territoire de Melun Val de Seine, ainsi que d'une partie des communes de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud. Sur le plan technique, ces réservoirs permettent également de réguler la pression conjointement avec le réservoir de Chérisy à Vaux-le-Pénil et assurer la défense extérieure contre l'incendie. Ces réservoirs jouent donc un rôle important pour le développement urbain de la ville de Melun mais également pour celui du secteur de Villaroche (ZAC du Tertre de Montereau sur la commune de Montereau-sur-le-Jard), où d'importants développements sont attendus, directement alimentés via ces réservoirs. A noter qu'un diagnostic a été réalisé sur ces ouvrages mettant en avant un état très dégradé des cuves R1 et R2, soit 2000m^3 (2x1 000m3). Suite à la formation de cavités dans le sol et l'apparition de défauts structurels du génie civil dus à d'importantes fuites d'eau potable, elles sont à l'arrêt depuis début 2017 pour R1 et début 2019 pour R2 et ont donné lieu à un chantier de déconstruction. Les études du schéma directeur d'alimentation en eau potable de la CAMVS ont mis en évidence la nécessité de réaliser des travaux de démolition et reconstruction des ouvrages R1 et R2 avec un volume de stockage de 2350 m^3 tenant compte de l'évolution des besoins du territoire. L'étude de conception est finalisée. Le nouveau PLU (à travers les pièces règlementaires) devra permettre la construction du nouveau réservoir de Montaigu mais également de sécuriser et permettre l'évolution de ces ouvrages du site selon les besoins futurs du territoire (notamment le réservoir R3 toujours en exploitation, construit en 1968).

Le rendement du réseau de distribution a été évalué, en 2022, à 91,2%.

L'eau distribuée en 2019 a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés, compte-tenu des connaissances scientifiques actuelles. L'analyse des rapports sur

plusieurs années témoigne d'une sensibilité au regard des pesticides ; la ressource de la nappe calcaire du Champigny a été identifiée comme vulnérable en quantité et en qualité. Pour assurer la qualité de la ressource en eau potable, le territoire de la Ville de Melun est intégralement compris dans l'Aire d'Alimentation de Captage (AAC) et la Zone Prioritaire d'Action de la Fosse de Melun pour les trois captages suivants:

- Vert-Saint-Denis « La Cave »,
- Boissise-la-Bertrand « P1 »,
- Seine-Port « Champigny Sud F1 ».

Un plan d'actions est en place depuis plusieurs années pour la préservation de la qualité de la nappe souterraine.

La Ville n'est pas concernée par un périmètre de protection de captage EDCH.

Chaque habitant utilise en moyenne tous les jours 148 litres d'eau potable. *Source : eau.seine-et-marne.fr*

L'assainissement *(Source : Porter à Connaissance)*

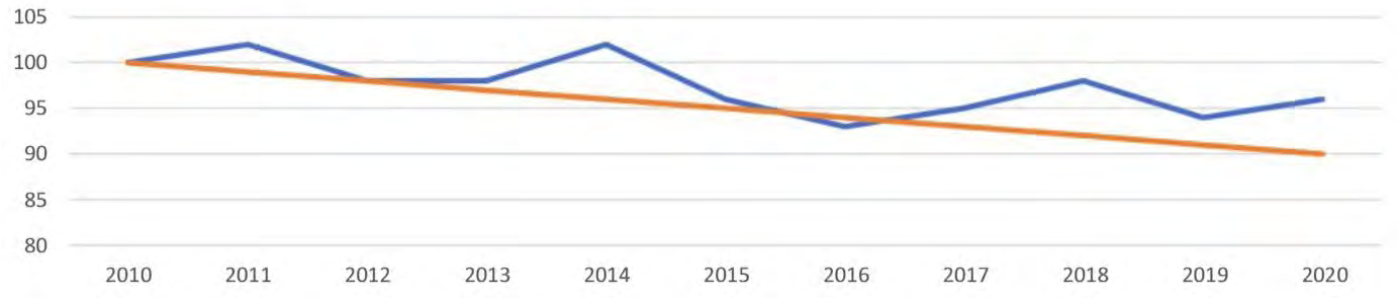
Une fois utilisée, l'eau potable devient une eau usée. Ce service est de la compétence de la CAMVS depuis le 1er janvier 2020 qui possède plusieurs unités de traitement des eaux usées. Celles de Melun sont traitées par la station de Boissettes, d'une capacité de 77 083 équivalent-habitants, par temps de pluie et par la station de Dammarie-les-Lys, d'une capacité de 79 667 équivalent-habitants, par temps sec.
En 2019, la station de Boissettes ne respecte pas les normes édictées que ce soit au niveau local ou européen et la station de Dammarie-les-Lys ne respecte pas les normes édictées au niveau local mais respecte les prescriptions européennes. Le réseau, quant à lui, présente de très nombreux déversements par temps de pluie. Une attention toute particulière doit donc être portée sur le ruissellement des eaux pluviales qui doit être maîtrisé (infiltration à la parcelle, mise en séparatif, etc.) afin de ne pas surcharger le réseau de collecte.

Pour remédier aux dysfonctionnements relevés sur le système d'assainissement, un plan d'actions a été élaboré par la CAMVS et présenté à la DRIEAT avec les dates de démarrage et de mise en oeuvre de chaque action.

Les déchets

La collecte, le traitement des déchets et le recyclage sur le territoire de Melun est assurée par le SMITOM-LOMBRIC, syndicat de collecte et de traitement des déchets ménagers du Centre Ouest Seine et Marnais. Il assure la compétence traitement des déchets ménagers pour 63 communes (311 000 habitants) et la compétence collecte pour 30 communes (146 000 habitants). La filière du SMITOM-LOMBRIC comprend : 11 déchèteries, 3 quais de transfert, 2 plateformes de compostage des déchets verts, 1 plateforme de tri des encombrants, 1 centre de tri des emballages et 1 Unité de Valorisation Énergétique (UVE).

Dans son rapport annuel (2020), le SMITON-LOMBRIC annonce avoir traité 228 311 tonnes de déchets dont 53% ont été valorisés en énergie, 40% en matière (dont matière organique) et 7% enfouis ou traités spécifiquement. Le taux global de valorisation est de 93%. Si ce résultat peut paraître bon, il est important de mentionner qu'il est porté par la quantité importante d'Ordures Ménagères Résiduelles (OMR) envoyés en incinération, et donc en valorisation énergétique. Dans le détail, le taux de valorisation matière (comprenant la valorisation organique) reste stable à 40 % mais en-dessous de l'objectif réglementaire pour 2020, fixé par la Loi Transition écologique pour une croissance verte (2015), de 55 % de valorisation matière.



Indice de réduction des déchets[1], Source : SMITON-LOMBRIC, Rapport d'activité 2020

[1] L'indice de réduction des déchets se calcule de la manière suivante : l'ensemble des déchets ménagers et assimilés produits sur le territoire sont additionnés et rapportés à une quantité par habitant (kg/hab/an). Sont pris en compte les tonnages d'OMR, d'emballages, de papiers, de verres, d'encombrants, de déchets verts et les tonnages issus des déchèteries. Ce ratio kg/habitant calaculé en 2010 constitue la base 100. Il est ensuite calculé annuellement et transposé sur cette même base pour en suivre l'évolution.

En 2022, il ne devrait pas y avoir de changement dans la nature des déchets collectés, mais un travail est mené actuellement pour savoir comment sera prise en charge la fraction fermentescible des OMR (les biodéchets), afin de répondre aux exigences réglementaires imposant un tri à la source avant le 31 décembre 2023.

Il n'existe pas de déchetterie sur la Ville de Melun ; la partie Ouest du territoire est rattachée à la déchetterie de Le Mée-sur-Seine et la partie Est à celle de Vaux-le-Pénil.

Depuis 2010, la quantité de déchets produite par habitant ne cesse de diminuer mais reste en-deça des objectifs fixés dans le Programme Local de Prévention des Déchets (environ 95 kg/hab/an contre 90 kg/hab/an).

Synthèse

ATOUTS

> L'existence de sites patrimoniaux et de loisirs pouvant participer à l'attractivité touristique de la Ville.

> Du potentiel foncier et immobilier en sous densification existant dans le tissu urbain constitué et à proximité immédiate du coeur historique, des berges de Seine et donc du centre dynamique de la Ville.

> L'existence de station d'épuration aux capacités importantes.

> Une diminution de la quantité de déchets produites.

> Un taux de valorisation des déchets importants qui reste lié à la quantité importante d'Ordures Ménagères Résiduelles (OMR) envoyés en incinération, et donc en valorisation énergétique.

FAIBLESSES

> Un potentiel touristique insuffisamment promu.

> Une production exponentielle de logements en réponse aux objectifs de l'ancien PLHi et sous gouvernance de la CAMVS.

> Des capacités d'accueil qui peinent à suivre le rythme de production de logements et ne parviennent pas à créer les conditions d'un accueil satisfaisant aux nouvelles populations.

> Une ressource en eau jugée vulnérable en quantité et en qualité.

> Un réseau d'assainissement sensible aux déversements liées aux eaux pluviales.

> Des objectifs en matière de gestion des déchets non atteints.

LES ENJEUX

> Le développement du tourisme sur le territoire.

> La localisation des programmes de logement à venir.

> La maîtrise ou l'encadrement de l'aménagement des potentiels fonciers et immobiliers identifiés.

> L'adéquation entre la capacité des équipements et la production de logements.

> L'articulation, le cadencement cohérent entre la montée en charge des services à rendre aux habitants et l'urbanisation de la Ville et de ses franges.

> Le redécoupage du parc résidentiel d'habitat individuel pour redéfinir le fonctionnement des quartiers (proximité des équipements, réponses aux besoins de mobilités, de services, de stationnement...) et rééquilibrer le cadre de vie bâti, paysager.

> Réduction des consommations en eau potable.

> L'optimisation des parcours de gestion de tri des déchets (locaux adaptés, espaces de composts...) via des projets.

> La sensibilisation des populations aux bons gestes (généraliser les «ambassadeurs» éco-responsables, propretés...).

> Réduction de la production de déchets.

> Amélioration de la qualité de la ressource en eau potable.

> Amélioration de la gestion des ruissellements des eaux pluviales et réduction de l'imperméabilisation des sols.

1.2

JUSTIFICATIONS DU PROJET

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU MELUN

PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE MELUN

ARRÊTÉ : Le 30 novembre 2023

APPROUVÉ : Le 29 janvier 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
Approuvant le Plan Local d'Urbanisme
Fait à Melun, le

SOMMAIRE

PREAMBULE

PARTIE 1 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1.1 Les éléments Clés pris en compte dans la construction du PADD....10
1.1.1 Les constats, le scénario au fil de l'eau et les enjeux....10
1.1.2 La prise en compte des «invariants»....24
1.1.2.1 Les grands projets à rattacher issus de l'ancien PLU....24
1.1.2.2 Les opérations projetées en matière de logements....25
1.1.2.3 Les documents de rang supérieur....26

1.2 Les orientations, les choix retenus et les incidences du PADD sur l'environnement....31

PARTIE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 Les OAP Secteurs....52
2.1.1 Le site ENEDIS....53
2.1.1.1 Le contexte....53
2.1.1.2 Les orientations d'aménagement retenues....53
2.1.1.3 La cohérence avec le règlement....54
2.1.1.4 Les incidences de l'OAP sur l'environnement....54
2.1.2 Le site de l'ancien hôpital....54
2.1.2.1 Le contexte....54
2.1.2.2 Les orientations d'aménagement retenues....55
2.1.2.3 La cohérence avec le règlement....55
2.1.2.4 Les incidences de l'OAP sur l'environnement....55
2.1.3 La Butte de Beauregard....56
2.1.3.1 Le contexte....56
2.1.3.2 Les orientations d'aménagement retenues....56
2.1.3.3 La cohérence avec le règlement....56
2.1.3.4 Les incidences de l'OAP sur l'environnement....57
2.1.4 Les secteurs de Châteaubriand et des Mézereaux....57
2.1.4.1 Le contexte....57
2.1.4.2 Les orientations d'aménagement retenues....57
2.1.4.3 La cohérence avec le règlement....57
2.1.4.4 Les incidences de l'OAP sur l'environnement....57

2.2 Les OAP Thématiques....56
2.2.1 L'OAP Nature en Ville....58
2.2.1.1 Le contexte....58
2.2.1.2 Les orientations d'aménagement retenues....58
2.2.1.3 La cohérence avec le règlement....59
2.2.1.4 Les incidences de l'OAP sur l'environnement....59
2.2.2 L'OAP Mobilité....59
2.2.2.1 Le contexte....59
2.2.2.2 Les orientations d'aménagement retenues....59

2.2.2.3 La cohérence avec le règlement....60
2.2.2.4 Les incidences de l'OAP sur l'environnement....60
2.2.3 L'OAP Réhabilitation....60
2.2.3.1 Le contexte....60
2.2.3.2 Les orientations d'aménagement retenues....61
2.2.3.3 La cohérence avec le règlement....61
2.2.3.4 Les incidences de l'OAP sur l'environnement....61

PARTIE 3 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

3.1 Les dispositions applicables à l'ensemble des zones....63
3.1.1 Les conditions de desserte par la voirie....64
3.1.1.1 Les accès....64
3.1.1.2 Les voies de circulation....64
3.1.2 Les conditions de desserte par les réseaux....65
3.1.2.1 L'alimentation en eau potable....65
3.1.2.2 La gestion des eaux usées....65
3.1.2.3 La gestion des eaux pluviales....65
3.1.2.4 La gestion de la défense incendie....65
3.1.2.5 La gestion des déchets....65
3.1.2.6 Les réseaux d'énergie....65
3.1.3 Les infrastructures et communications numériques....66
3.1.4 Les performances énergétiques et environnementales....66

3.2 La zone urbaine (U)....67
3.2.1 Le secteur Ua....68
3.2.1.1 Le sous-secteur Uaa....68
3.2.1.2 Le sous-secteur Uar....69
3.2.1.3 Le sous-secteur Uag....70
3.2.1.4 Justifications des règles associées....70
3.2.2 Le secteur Ub....76
3.2.2.1 Le sous-secteur Uba....76
3.2.2.2 Le sous-secteur Ubb....77
3.2.2.3 Justifications des règles associées....77
3.2.3 Le secteur Uc....83
3.2.3.1 Le sous-secteur Uca....83
3.2.3.2 Le sous-secteur Ucb....84
3.2.3.3 Le sous-secteur Ucc....85
3.2.3.4 Le sous-secteur Ucci....85
3.2.3.4 Justifications des règles associées....86
3.2.4 Le secteur Ud....93
3.2.5 Le secteur Uw....97
3.2.6 Le secteur Um....98
3.2.7 Le secteur Uz....102
3.2.7.1 Le sous-secteur Uzd....102
3.2.7.2 Le sous-secteur Uzc....102
3.2.7.3 Justifications des règles associées....103
3.2.8 Le secteur Ue....106
3.2.9 Le secteur Uh....107
3.2.10 Le secteur Ug....107
3.2.11 Les incidences des secteurs de la zone urbaine sur l'environnement....107
3.2.11.1 Les incidences de la délimitation des secteurs de la zone U....108
3.2.11.2 Les incidences des dispositions du titre 1 : les usages des sols et les destinations des constructions..109

3.2.11.3 Les incidences des dispositions du titre 2 : les caractéristiques urbaines des constructions.....109
3.2.12 Les autres règles applicables aux secteurs de la zone U.....110
3.2.12.1 L'aspect extérieur des constructions.....110
3.2.12.2 Le traitement des abords de la construction.....116
3.2.12.3 Le traitement des espaces libres.....115
3.3 La zone naturelle et forestière (N).....125
3.3.1 La délimitation.....125
3.3.2 Justifications des règles associées.....128
3.3.3 Les incidences de la zone naturelle et forestière sur l'environnement.....129
3.3.3.1 Les incidences de la délimitation de la zone N.....129
3.3.3.2 Les incidences des dispositions du titre 1 : les usages des sols et les destinations des constructions.....130
3.3.3.3 Les incidences des dispositions du titre 2 : les caractéristiques urbaines des constructions.....130
3.3.3.4 Les incidences des dispositions du titre 3 : la qualité paysagère et environnementale des abords de la construction.....131
3.4 La zone agricole (A).....131
3.4.1 La délimitation.....131
3.4.2 Justifications des règles associées.....132
3.4.3 Les incidences de la zone agricole sur l'environnement.....133
3.4.3.1 Les incidences de la délimitation de la zone A.....133
3.4.3.2 Les incidences des dispositions du titre 1 : les usages des sols et les destinations des constructions.....133
3.4.3.3 Les incidences des dispositions du titre 2 : les caractéristiques urbaines des constructions.....134
3.4.3.4 Les incidences des dispositions du titre 3 : la qualité paysagère et environnementale des abords de la construction.....134
3.5 Les prescriptions graphiques.....135
3.5.1 Les dispositions concernant le commerce.....135
3.5.2 Les dispositions concernant le mixité des logements.....136
3.5.3 Les dispositions concernant le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).....137
3.5.4 Les emplacements réservés.....138
3.5.5 Les dispositions s'appliquant le long du boulevard urbain.....140
3.5.6 Les dispositions relatives au périmètre de 500 mètres autour de la gare ferroviaire.....140
3.5.7 Les changements de destination.....141
3.5.8 Les dispositions en faveur de la Trame Verte et Bleue et de la nature en ville.....142
3.5.8.1 Les Espaces Boisés Classés (EBC).....142
3.5.8.2 Les espaces naturels et paysagers à préserver (la vallée de l'Almont).....143
3.5.8.3 Les cœurs d'îlots à préserver.....144
3.5.8.4 Les alignements d'arbres à protéger.....145

PARTIE 4 : L'EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 ET BILAN DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 Evaluation des incidences Natura 2000.....148
4.1.1 Présentation du réseau Natura 2000.....148
4.1.2 Analyse des incidences du projet de PLU sur le réseau Natura 2000.....150
4.2 Bilan des effets du PLU sur l'environnement et mesures.....151

PARTIE 5 : L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

5.1 Compatibilité du PLU avec le SDRIF de la Région Île-de-France.....162
5.2 Compatibilité du PLU avec le SDAGE Seine-Normandie.....185

5.3 Compatibilité du PLU avec le SAGE de la Nappe Beauce....196
5.4 Compatibilité du PLU avec le PGRI du bassin Seine-Normandie....198
5.5 Compatibilité du PLU avec le PDUIF d'Île-de-France....199
5.6 Compatibilité du PLU avec le PLH de l'Agglomération....206
5.7 Compatibilité du PLU avec le PCAET de l'Agglomération....210
5.8 Le projet de PLU et la consommation d'espace....216
5.8.1 La consommation d'espace passée....216
5.8.2 La consommation d'espace future....217

PARTIE 6 : LES INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale du PLU, processus transversal et itératif, transparaît dans les différentes pièces du document.
L'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme précise le contenu de l'évaluation environnementale qui :
- décrit l'articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;
- analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré ;
- présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan ;
- comprend un résumé non technique.

Conformément à sa dimension transversale et itérative, l'évaluation environnementale est intégrée dans chaque partie du présent rapport de justifications du projet. En effet, cette méthode permet de montrer les tenants et les aboutissants (qu'ils soient techniques, urbains ou environnementaux) des choix opérés dans les différentes pièces composant le PLU.

Les éléments spécifiques à l'évaluation environnementale sont identifiés par le logo suivant : 

L'évaluation environnemental a été intégrée dans les différentes phases de la révision du PLU en couvrant trois axes :

- la consultation des acteurs et instances environnementales tout au long de la révision. Au-delà des Personnes Publiques Associées (DREAL, Région...) qui ont été associées tout au long de la procédure, des rencontres ont également été réalisées auprès d'autres acteurs comme l'ADEME, le CAUE 77, le service Aménagement Durable de la CAMVS...

- la concertation avec le public ; plusieurs outils ont été mis en oeuvre pour associer ce dernier à la démarche (la tenue d'une exposition, de réunions publiques, de moments d'échanges dans l'espace public, une carte interactive...).

- le travail sur les choix politiques et stratégiques avec les élus de la Ville à travers des réunions et des ateliers.

PARTIE 1

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :
> les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
> les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,
> des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce document doit guider l'élaboration des pièces réglementaires (règlement et OAP) ; ces dernières devront être cohérente avec l'ensemble des orientations inscrites dans le PADD.

Le PADD est l'expression du projet politique de la Ville et s'inscrit donc dans la continuité des objectifs inscrits dans la délibération de prescription de la révision du PLU (17 décembre 2020) :
> Affirmer Melun comme la ville-préfecture à la lisière de la métropole parisienne et à l'identité patrimoniale remarquable,
> Faire de Melun une ville verte garante de sobriété énergétique, mobilisant sa richesse naturelle et patrimoniale pour fabriquer une urbanité «Résiliente» et «Inclusive»,
> Conforter Melun dans son rôle de polarité autonome et connectée.

1.1 Les éléments Clés pris en compte dans la construction du PADD

1.1.1 Les constats, le scénario « au fil de l'eau » et les enjeux

Le diagnostic territorial a mis en exergue les atouts et les faiblesses du territoire auxquels des réponses doivent être apportées dans le cadre du projet de développement du territoire. Ils sont exposés ci-après.
Pour chacune des thématiques traitées, un scénario «au fil de l'eau» a été projeté au regard des tendances passées et des orientations du PLU actuel (approuvé le 5 septembre 2013). Ce scénario permet de dégager les enjeux et d'évaluer les choix opérés dans le cadre du nouveau PLU (plus-value apportée, etc.).

Les enjeux définis ont été hiérarchisés par les élus, les directions et les techniciens de la Ville. Cette étape importante structure le projet du nouveau PLU. En effet, sur la base de ce travail ont été déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement inscrits dans le PADD, pièce maîtresse du PLU.

SUR LA THÉMATIQUE « DÉMOGRAPHIE »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> Un solde naturel positif permettant une croissance démographique continu depuis les années 1980. > Une proportion des 0-14 ans en augmentation sur les dernières années.	> Un solde migratoire négatif. > Une taille des ménages en augmentation risquant de fragiliser l'équilibre des équipements publics.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Entre 2014 et 2020, la population des ménages a augmenté avec un rythme de +0,69% par an, atteignant 40 462 personnes en 2020. A ce rythme, elle sera de 44 825 personnes en 2035, ce qui est loin de l'objectif exprimé dans le PLU actuel : atteindre 50 000 habitants en 2030.

Pour autant, cette tendance masque une réalité : l'augmentation continue de la taille de ménages (passant de 2,23 en 2014 à 2,27 en 2020) liée à l'augmentation du nombre d'enfants, met en tension les équipements scolaires et périscolaires. Cette tension s'accroît ces trois dernières années, période durant laquelle le rythme de construction élevé s'est accéléré.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- Le maintien d'une population jeune

- La résidentialisation des familles déjà présentes sur le territoire

- Le maintien des populations déjà en place sur la ville via des parcours résidentiels complets facilités

- Une stabilisation de la population au regard de la capacité et de la performance d'accueil des équipements et des services

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> L'existence d'un parc de petits logements répondant en partie aux évolutions démographiques et à certains publics (étudiants, personnes âgées). > Des actions et des politiques volontaristes mises en oeuvre pour permettre la réhabilitation/mutation de certains immeubles et sites, y compris dans le parc de logements locatifs sociaux (OPAH-RU, ORI...).	> Un parc de logements quasi-exclusivement tourné vers le marché du locatif-investisseur au détriment d'un public propriétaire-occupant. > Un parc ancien mal entretenu, délaissé par les propriétaires et souffrant d'une vacance en augmentation depuis 30 ans. > Un parc de logement peu diversifié dans le centre-ville qui concentre une part importante des très petits logements (1 logement sur 2 est un très petit logement de type T1 ou T2). > Un parc de LLS désuet qui ne répond ni aux normes de conforts thermiques, ni aux normes d'isolation ni aux enjeux de mutualisation de certaines fonctions, d'éco-mobilités comme aux innovations en matière de formes architecturales > Une production exponentielle de logements en réponse aux objectifs de l'ancien PLHi (2016-2021) et sous gouvernance de la CAMVS.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

La surepresentation des logements de type T1/T2 dans le centre-ville (occupés pour plus de la moitié par des personnes seules), creuse les écarts avec les faubourgs pavillonnaires notamment au Sud qui captent les familles.. L'augmentation de la taille des ménages accentue le déséquilibre et la perte d'attractivité du centre ancien.

Les chantiers de démolition, réhabilitation et résidentialisation inscrits dans le NPNRU se poursuivent, améliorant le cadre de vie des habitants concernés.

Entre le 1er janvier 2013 et le 1er janvier 2019, 1770 logements ont été commencés, ce qui représente un rythme de construction de 295 logements par an, comptant une très grande majorité de logements collectifs. Les années 2019, 2020 et 2021 ont connu une forte augmentation de ce rythme de construction, avec respectivement 480, 899 et 573 logements commencés. A titre de comparaison, la construction de 6000 logements neufs est programmée au sein du PLU actuel d'ici 2030, soit 353 mises en chantier annuelles.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible — Prioritaire

- La prise en compte des enjeux en matière d'usage et de performances énergétiques dans les opérations de réhabilitation.

- La consolidation de la qualité et des particularités des tissus d"habitats individuels"des faubourgs Nord et Sud de Melun.

- La réduction de la vacance.

- La mobilisation/requalification du parc ancien dans la production de logements.

- La préservation de l'offre de maisons individuelles sur la rive Sud.

- La production d'un parc immobilier accessible prioritairement tourné vers des formes d'habitat intermédiaire et individuel.

- Le rééquilibrage de l'offre en logements en termes de statut d'occupation (locataires/ propriétaires).

- La localisation des programmes de logements à venir.

- La redynamisation et la création d'un parc de logements T3/T4 en centre ville pour accompagner la diversité de l'offre.

SUR LA THÉMATIQUE « HÉBERGEMENT »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> La présence de structures d'accueil médicalisées pour les personnes âgées. > L'existence de logements pour les personnes âgées autonomes. > L'existence d'une aire et de terrains familiaux pour les gens du voyage.	> Les loyers élevés des structures d'hébergement dédiées aux personnes agées exclues une partie des Melunais dont les besoins réels restent non pourvus. > Un parc de logements vieillissant qui se substitue aux hébergements manquants malgré des conditions d'habitabilité médiocre.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Le léger vieillissement de la population entraîne progressivement un besoin d'adaptation des logements par ailleurs, les structures d'accueil spécialisées étant suffisantes sur Melun.

Malgré la présence du centre hospitalier Marc Jacquet et des cliniques privées (Saint-Jean et les Fontaines), l'offre de soin est insuffisante sur la ville pour répondre aux besoins qui augmentent et se réduit : les praticiens en médecine générale et autres spécialistes partant à la retraite, ne sont pas remplacés.

L'aire d'accueil des gens du voyage de 48 places, et les 7 terrains familiaux répondent aux besoins des familles voyageant sur Melun.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible — Prioritaire

- Le maintien d'une offre pour l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage.

- La réhabilitation des logements pour les rendre accessibles.

- L'amélioration de l'offre de soin sur le bassin de vie.

SUR LA THÉMATIQUE « MODES D'URBANISATION »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> Des quartiers à dominante d'habitat individuel en développement en périphérie de la Gare marqués d'un intérêt patrimonial et architectural. > La mixité des tissus urbains et des formes d'habitat. > Une politique de renouvellement urbain qui change l'image des quartiers concernés. > Des opérations de renouvellement urbain qui contribuent à une meilleure adéquation entre l'offre et la demande. > Du potentiel foncier et immobilier en sous densification existant dans le tissu urbain constitué et à proximité immédiate du coeur historique, des berges de Seine et donc du centre dynamique de la Ville.	> Des quartiers périphériques à la gare en cours de mutation (densification, statut d'occupation, etc.) et des formes architecturales peu intégrées au tissu bâti historique de la rive Sud. > Un développement vers le Nord de la Ville lié à la proximité des grandes infrastructures routières de transports, des bassins d'emplois mais aussi des réformes nationales fixant des objectifs de production de logements qui font muter des fonciers dans les tissus pavillonnaires, aux franges des terres agricoles éloignés du centre-ville et de la Seine.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Le potentiel de construction dans le PLU actuel est important. Les études d'évaluation des capacités de densification en témoignent : environ 1200 logements restent encore à créer dans l'écoquartier Woodi, 13,32 ha en densification sur le reste de la ville pour environ 2800 logements (projets connus) et 14 ha en zone à urbaniser. En appliquant une densité moyenne de 100 logements/ha sur la zone à urbaniser, un potentiel théorique de création de 5400 logements peut être retenu.

Ce rythme de production conduit à la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers sur le territoire, et à une disparition progressive d'espaces de respiration au sein du tissu bâti. Les caractéristiques des lotissements jardins disparaissent et la ville est de moins en moins résiliente à la surchauffe estivale du fait de l'augmentation des surfaces imperméables et de la perte des surfaces végétalisées.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

La réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

La préservation des cœurs d'îlots et conserver des superficies foncières constructibles participant du bon rapport de voisinage en limitant les vues et en priorisant la participation du diffus privé aux enjeux de trame verte, de biodiversité.

La reconstruction d'une unité urbaine communale à travers la création, la visibilité de porosités actives entre les tissus urbains constitués.

L'optimisation du foncier par la mise en oeuvre d'opérations d'ensemble favorisant une stratégie de reconstruction de la Ville sur elle-même.

La reconquête en coeur de ville des potentiels fonciers ou immobiliers pour la mise en oeuvre d'opérations exemplaires.

La maîtrise ou l'encadrement de l'aménagement des potentiels fonciers et immobiliers identifiés.

SUR LA THÉMATIQUE « FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> Un patrimoine bâti ancien en centre-ville et dans les faubourgs qualitatif. > Des formes urbaines et architecturales anciennes qui participent à la qualité du paysage urbain et à la diversité des usages. > Des mesures et dispositifs qui favorisent les opérations de densification dans le tissu déjà construit.	> Un développement urbain contemporain le long des axes favorables aux trafics motorisés rompant le lien historique entre le centre ville et la Seine. > Des formes urbaines et architecturales anciennes qui peinent à transmettre le passé historique (devoir de mémoire) et à s'inscrire dans la dynamique de reconquête du centre ville (normes ERP, énergétique, stationnement, loyer...) en raison des coûts mais aussi des procédures complexes affectant la reprise des biens privés. > Des cœurs d'îlots soumis à la pression foncière et immobilière.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

En dehors du périmètre du SPR, les constructions anciennes et contemporaines se cotoient sans dialoguer ensemble. Des constructions neuves se développent dans les coeurs d'îlots anciens, sans tenir compte de la volumétrie du bâti proche et sans rapport avec l'espace public. Certaines réhabilitations ne tiennent pas compte des caractéristiques du bâti et entrainent progressivement une banalisation des quartiers. Le nombre de bâtiments anciens vacants, peu pratiques, continue à augmenter, à côté de programmes immobiliers neufs de grande taille.

La proximité de formes et de hauteurs de bâti différentes, sans espace de transition et sans préservation d'espaces d'intimité, créent des conflits de voisinage.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- La préservation des caractéristiques urbaines et architecturales existantes.
- L'intégration des nouvelles formes d'architecture avec les édifices existants (y compris modernes) dans le tissu historique.
- La réhabilitation du patrimoine bâti et/ou le réemploi de matériaux, de conceptions architecturales comme vecteurs de mémoire.
- La réhabilitation et la réutilisation des locaux dans des usages modernes du bâti ancien.
- Le maintien d'une trame urbaine végétalisée.

SUR LA THÉMATIQUE « CADRE DE VIE »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> L'existence de nombreuses places et placettes publiques, lieux d'échanges et de convivialité. > L'existence de grands équipements (Escale, Astrolabe, Conservatoire...) et de nombreux équipements de loisirs de qualité (complexe sportif, piscines, skate-park, etc.). > Une offre de loisirs diversifiée. > La présence de centre de formation, d'antennes universitaires. > L'existence de nombreux services publics et d'un fort tissu associatif. > Des actions qui visent la restauration du coeur de ville et des investissements dans la création/la modernisation d'équipements (cinéma, halle de marché, groupe scolaire Decourbe, crèche des Dauphins, crèche Hôpital...).	> Des espaces publics qui forment des espaces de convivialité mais dont le traitement est qualitativement inégal. > Un aménagement des espaces publics ne participant pas toujours à l'attractivité des commerces du centre-ville. > Des lieux relais de culture, d'histoire et de festivités concentrés sur la Seine et ses rives, mal identifiés par les plus jeunes et résidents excentrés. > Un défaut de structures dédiées à la petite enfance et à la formation des jeunes. > Des lieux fréquentés par la jeunesse insuffisamment aménagés pour répondre des usages, des temps et des modes de consommation du jeune public. > Des capacités d'accueil qui peinent à suivre le rythme de production de logements et ne parviennent pas à créer les conditions d'un accueil satisfaisant aux nouvelles populations.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Melun joue toujours son rôle moteur de préfecture du fait de la présence et de l'utilisation de ses grands équipements. Son centre-ville, dont les aménagements sont qualitatifs, offre de nombreux espaces de convivialité et l'arrivée du TZEN2 a permis de réduire la place de la voiture. Toutefois, ces lieux de vie du coeur historique et ancien sont délaissés de la population jeune. Les équipements de proximité ne sont pas suffisamment accessibles et adaptés à tous les publics malgré les investissements réalisés.

Les écoles sont saturées du fait de l'augmentation du nombre d'enfants sur le territoire.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible — Prioritaire

- La mise en valeur des paysages à travers notamment des aménagements spécifiques, l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions.

- La préservation des points de vue accessibles aux regards de tous les usagers de la Ville (résidents, promeneurs, cyclistes, automobilistes ...)

- La qualification paysagères des axes offrant des perspectives sur les vallées, les édifices et le centre-ville

- Le maintien et le développement des équipements d'échelle communautaire pour affirmer le rôle de Melun dans le département.

- L'inclusivité des publics et un meilleur maillage des équipements de loisirs, extra-scolaires de proximité visant l'accueil des associations ou autres structures relais de proximité en complément des grands équipements.

- Le traitement qualitatif, cohérent et lisible des espaces publics pour créer un continuum de repères aux mobilités douces.

- La qualification paysagère des entrées de ville.

- L'adéquation entre la capacité des équipements et la production de logements.

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> Un réseau viaire tourné vers le centre historique et la Seine. > Un réseau de bus qui assure une desserte complète du centre ville, entre les quartiers et la gare et au-delà à l'échelle départementale. > L'arrivée du Tzen2 à horizon 2030. > Une desserte ferroviaire fréquente qui rapproche Melun de la Capitale (25 mns) mais aussi des villes moyennes de l'Est Francilien. > Un projet de Pôle d'Échange Multimodal Gare répondant à une croissance continue de sa fréquentation depuis 10-15 ans. > Le développement des mobilités douces. > Une ligne TGV OuiGo qui relie Melun à Lyon.	> Une prédominance de l'usage de la voiture pour les déplacements domicile-travail engendrant une congestion du franchissement de la Seine. > Des zones de stationnements à développer et un défaut de parking-relais qui ne permettent pas un désencombrement des voiries et ne sont pas adaptés aux nouvelles attentes de consommation par la clientèle et les commerçants. > Un trafic routier important, source de pollutions et de nuisances. > L'existence de discontinuités pour les déplacements doux (piétons, cycles). > Des activités de livraison qui génèrent un flux de marchandises de réapprovisionnement mais aussi une croissance des points relais-retraits.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Les travaux d'aménagement du quartier gare et l'arrivée du TZEN 2 sont terminés, ce qui améliore le recours aux modes de déplacements alernatifs à la voiture. Les transports collectifs sont efficaces, et les liaisons douces sécurisées sur les axes principaux, ce qui amoindrit les limites entre les quartiers périphériques et le centre-ville. Les parcours sont toutefois discontinus n'assurant pas le maillage fin de l'ensemble des quartiers.

Bien que le quartier Gare offre une solution multimodale et une offre complémentaire en stationnement, le stationnement dans le centre-ville est toujours insuffisant. Des difficultés régulières de circulation sont recensées notamment du fait l'arrêt non maîtrisé des véhicules de livraison, ce qui rend l'accès aux commerces du centre-ville parfois difficile.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- L'intégration paysagère des aires de stationnement.

- L'attractivité de la gare au travers de l'amélioration de son accessibilité, la sécurisation et l'animation des espaces publics accolés à la gare.

- Le maintien d'une desserte en transport en commun de qualité.

- Le développement des liaisons douces vers la gare.

- Le renforcement des connexions entre les quartiers d'habitat et les équipements de loisirs.

- Le développement des liaisons douces pour les déplacements intra-communaux.

- L'amélioration des déplacements doux entre les sites patrimoniaux à l'échelle de la Ville et vers l'extérieur.

- Le développement de pôle dédié au rabattement des véhicules.

- Le maillage fin pour absorber les flux logistiques et points-retraits-colis à travers la promotion d'une logique décarbonnée de la chaîne de déplacements, le travail des places dédiées et le désencombrement des axes de la zone de chalandise la plus attractive.

SUR LA THÉMATIQUE « ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> Un fleuve qui a formé un bassin de rayonnement économique et qui rassemble sur ses rives un secteur tertiaire, des commerces mais aussi de grandes institutions publiques. > Une Ville-Préfecture qui capte les actifs. > Un indicateur de concentration d'emploi élevé (151,8). > Un centre-ville qui connaît des flux satisfaisants et doté d'un parcours semi-piétonnier singulier par rapport à d'autres centre-villes franciliens. > L'existence de centralités commerciales attractives (place J.Amyot, rue du Miroir) et une Halle de marché Gaillardon très animée. > Le champ de Foire, une zone commerciale périphérique complémentaire sur la commune et quelques enseignes situées en Ville répondant au panier moyen (Carrefour Market, Lidl...).	> Un nombre d'emplois en baisse. > Des secteurs d'activités économiques peu diversifiés. > Un développement de grandes structures employeuses en périphérie du centre-ville. > Des zones commerciales périphériques concurrentes sur l'habillement et l'équipement à la personne. > Une vacance commerciale, une baisse de gamme de l'offre commerciale en sus de la perte d'enseignes «locomotives» dans le centre-ville. > Une offre commerciale de centre-ville qui tend à s'éclater dans ses faubourgs.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Le projet du secteur Gare a permis de redynamiser un pôle tertiaire sur ce quartier, de même que sur les secteurs du centre hospitalier et de la Butte de Beauregard. Par rapport à ce dernier, le développement d'une zone d'emplois tournée vers les filières santé-mobilités apporte un renouveau de population. Les porosités vers le Bois sensibilisent les habitants et les travailleurs à leur cadre de vie "vert" qui participe à faire venir entreprises et salariés.

La répartition de petits commerces peu diversifiés, le long des différents axes routiers, a fragilisé les commerces du centre-ville, qui souffre d'une vacance commerciale importante. Cette dernière est accentuée par le déménagement des enseignes d'équipements de la personne (habillement, chaussure,...) et de la maison vers les zones commerciales périphériques les plus proches.

Le marché de Gaillardon, récemment rénové, joue par contre pleinement son rôle moteur les jours de marché.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- Le soutien actif aux évolutions structurelles (modes de consommation, développement des communications numériques...) pour maintenir l'attractivité écomique de Melun.
- Le maintien d'un schéma commercial complet à travers la diversité des enseignes et des objets de consommation à l'échelle de la commune.
- Le maintien et l'augmentation du nombre d'emplois sur le territoire.
- La diminution de la vacance des locaux commerciaux dans le centre-ville.
- La (re)montée en gamme des commerces.
- Le maintien et le développement d'une offre qualitative, singulière et attractive à tous les publics dans le centre-ville.
- Le développement du tourisme sur le territoire.
- Le maintien du rôle structurant du tissu économique de centre-ville via des actions volontaristes.

SUR LA THÉMATIQUE « PAYSAGE »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> Une histoire de la ville qui prend appui sur son socle naturel. > Une ville «fluviale» : la Seine comme socle identitaire. > Un relief avec des phénomènes de ruptures nettement perceptibles et qui offre des perspectives paysagères vers le centre-ville historique. > Des paysages variés.	> Des perspectives paysagères rompues par des constructions contemporaines. > Des points et axes de vue qui servent principalement aux logiques de déplacements motorisés. > Des paysages peu valorisés. > Des ambiances en entrées de Ville comme dans les principaux axes traversant la Ville fortement marqués par l'empreinte de la voiture.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

L'aménagement de l'écoquartier est terminé, comblant l'un des derniers espaces non urbanisés de Melun. Le bois de Montaigu est mis en valeur par des cheminements et offre un espace d'oxygénation réécréatif aux habitants du nord de la ville.

Les accroches entre Seine-Almont et le rû d'Ancoeur mettent du temps à se dessiner compte tenu des réappropriations d'un foncier privé et de contraintes liées à la zone humide complexes. Peu à peu mises en valeur les berges s'ouvrent à une nouvelle fréquentation. Pour autant l'accessibilité partielle et discontinues restent un frein à la mise en place d'un parcours pédagogique à l'appui d'une signalétique renforcée.

Les entrées de villes, intimistes le long de la Seine et routières le long des axes, ne jouent pas le rôle de points d'appels, nécessaire pour favoriser l'attractivité du centre-ville et des bords de Seine.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- L'amélioration de la qualité paysagère des entrées de ville par des aménagements qualitatifs.
- L'amélioration de la qualité des aménagements des espaces de stationnement pour assurer leur intégration paysagère.
- La mise en valeur des berges de la Seine et des abords de l'Almont.
- La restauration et la croissance des éléments de nature en ville.
- Une meilleure prise en compte du rôle des arbres, isolés et/ou alignements, dans l'armature urbaine.
- Le Bois de Montaigu et sa ferme (réouverte au public) comme un nouvel espace au contact de la nature.

SUR LA THÉMATIQUE « PATRIMOINE BÂTI »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> L'existence d'un patrimoine historique riche et divers (bâtiments, villas, édifices et portions de façades), marqueurs de l'histoire religieuse, économique, historique et administrative de Melun. > Des édifices patrimoniaux proches les uns des autres et concentrés dans le centre historique. > Un patrimoine protégé par des dispositifs de sauvegarde et de mise en valeur. > L'existence de secteurs « apaisés » en plein centre historique permettant la découverte du patrimoine. > L'existence de sites patrimoniaux et de loisirs pouvant participer à l'attractivité touristique de la Ville.	> La forte présence de la voiture aux abords des édifices patrimoniaux. > Un manque de visibilité du patrimoine bâti. > Des édifices peu connectés les uns aux autres en matière de mobilité douce mais aussi d'ambiance. > Une disparition progressive du patrimoine lié à l'eau (via les opérations de démolition/reconstruction qui ne prennent pas en compte leur rôle de passeur de mémoire). > Une perception cloisonnée des espaces. > Un potentiel touristique insuffisamment promu. > Un SPR qui véhicule une image négative de contrainte au détriment de sa volonté de protéger un patrimoine riche peu mis en avant.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Au sein du périmètre du SPR, le patrimoine est protégé (soit les 3/4 du territoire). L'occupation majoritaire des logements par des locataires et l'augmentation de la vacance commerciale, ne favorisent pas la réhabilitation du bâti, qui se dégrade. Restent dynamiques et fréquentés les quelques espaces publics qualitatifs et apaisés, autour desquels se regroupent les restaurants et commerces encore en activité. Ces lieux économiques captent essentiellement une clientèle de transit, sur les pauses méridiennes; Les commerces historiques quant à eux vivent de la reconnaissance de la qualité des produits et d'un savoir-faire. Le centre ville est malgré tout dévolu à une fonction habitat avec des propriétaires-gestionnaires de patrimoine qui négligent l'entretien du bâti. Une perception dégradée du centre provoque la paupérisation du coeur historique.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- L'ouverture à la fréquentation, la diversité des usages, l'animation des abords et des édifices patrimoniaux.
- L'enrichissement et la valorisation du tissu urbain au travers du patrimoine moderne et des évolutions contemporaines architecturales.
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine historique.
- La qualité du traitement des abords des édifices remarquables.
- La création d'un continuum entre les édifices patrimoniaux.
- La cohérence et la mise en place d'une signalétique, d'outils de partage de la connaissance intergénérationnels, inclusifs sur les parcours apaisés.

SUR LA THÉMATIQUE « MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> Les vallées de la Seine et de l'Almont, des milieux à forte valeur écologique qui traversent la Ville. > Des boisements qui constituent un refuge pour la faune et la flore forestières. > Des espaces naturels répartis sur l'ensemble du territoire. > L'existence d'un réseau de parcs et jardins publics et privés.	> Des réservoirs de biodiversité peu, voire pas, connectés les uns aux autres. > Des grandes infrastructures routières qui fragmentent les réservoirs et les corridors écologiques. > Des espaces naturels peu valorisés. > Une nature en ville fragilisée en raison d'un développement de l'urbanisation important (densification des cœurs d'îlots...). > Des espaces agricoles et naturels en régression au profit de l'urbanisation : une consommation d'espace importante durant les dix dernières années.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

L'ensemble de l'écoquartier est aménagé et construit sur l'ancienne plaine de Montaigu. Le projet de la Butte de Beauregard a permis de restaurer la connaissance du Bois de Beauregard comme participant du corridor écologique régional à travers l'aménagement de porosités depuis le Bois de Montaigu vers le Bois de Bréviande (Cesson). La sous trame arborée n'est plus réduite à sa portion congrue et ne forme plus un ilot encadré de grandes infrastructures mais est peu à peu mise en réseau à travers une gestion différenciée des espaces (certains ouverts à la pratique pédestre, d'autres sanctuarisés).

Les vallées de la Seine et de l'Almont constituent des corridors écologiques fonctionnels.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- La préservation des espaces boisés.

- L'intégration de la notion de Trame Noire et la promotion de mesures visant à sa prise en compte dans l'aménagement, les méthodes de construction et les choix des ouvrages.

- La sensibilisation, l'acculturation des publics par la signalétique, la cohérence des repères et l'identification de parcours.

- La prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans les futurs aménagements pour améliorer les continuités écologiques.

- La mise en oeuvre de pratiques de gestion favorable à la biodiversité.

- La préservation et l'amélioration des abords du fleuve de La Seine et du cours d'eau de l'Almont.

- La mise en valeur, l'accessibilité et l'ouverture des espaces naturels, boisés participant au développement de l'éco-citoyenneté.

SUR LA THÉMATIQUE « CLIMAT, AIR, ÉNERGIE »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> Un positionnement en bord de Seine et l'existence de larges avenues favorables à la circulation de l'air en période de forte chaleur. > L'existence d'un réseau de géothermie efficace et certifié qui s'étend sur la partie Nord de la Ville.	> Des émissions de chaleur liées à la circulation automobile. > Des formes urbaines denses qui conservent la chaleur la nuit. > Une nature du sol quasi-exclusivement imperméable et minérale n'absorbant pas les rayons du soleil. > Une place très limitée du végétal dans le centre-ville.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

La densification des coeurs d'îlot se poursuit, réduisant encore les espaces végétalisés et augmentant les îlots de chaleur urbains. Les Melunais souffrent de la surchauffe estivale, d'autant que les phénomènes caniculaires se multiplient.

LES ENJEUX

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- L'amélioration de la Trame Brune.
- La diversification des formes bâties et le choix des matériaux comme les procédés constructifs (BDF, UFS, Biodivercity...).
- La réduction des Îlots de Chaleur Urbains (ICU).
- Le déploiement accéléré du Réseau de Chaleur Urbain.
- L'amélioration de la qualité de l'air.
- La réduction des nuisances sonores liées au trafic routier.
- La résilience du territoire.

SUR LA THÉMATIQUE « RISQUES ET NUISANCES »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> L'existence de plans pour prévenir du risque inondation (PPRi et plan d'inondation réalisé par la Ville suite à l'épisode de 2016). > Un Arc Nord immergé dans un environnement boisé, forestier et moins poreux aux nuisances et aux facteurs de pollutions.	> Une connaissance encore limitée des zones humides. > L'existence d'un risque inondation le long de l'Almont non couvert par un PPRi. > Certains quartiers Sud soumis à une surexposition de pollutions et facteurs de risques.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

Malgré l'amélioration de la desserte en transport en commun, la circulation automobile reste importante. La qualité de l'air ne s'améliore pas et les effets sur la santé des Melunais restent forts.

Avec l'augmentation des évènements météorologiques extrêmes du fait du réchauffement climatique, les inondations de l'Almont sont plus fréquentes, entraînant des dégâts matériels.

Les épisodes de pluies et de sécheresses sur des terrains fortement calcaires et argileux, et soumis aux aléas de retraits-gonflements, causent de l'instabilité sur les bâtis mais participent aussi à un plus grand nombre de désordres de type infiltrations, dégâts des eaux provoquant des dégradations internes dans les logements (moisissures, coulures...) des années 80-90-2000.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

- La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque dans le respect du PPRi.
- La gestion des eaux pluviales (compétence de la CAMVS).
- L'anticipation du changement climatique via les règles d'urbanisme.
- La préservation des zones humides.
- La réduction de l'exposition des populations aux nuisances (sonores, pollution...).

SUR LA THÉMATIQUE « EAU, DÉCHETS »

LES CONSTATS

ATOUTS	FAIBLESSES
> L'existence de stations d'épuration aux capacités importantes. > Une diminution de la quantité de déchets produite. > Un taux de valorisation des déchets important mais qui reste lié à la quantité importante d'Ordures Ménagères Résiduelles (OMR) envoyés en incinération, et donc en valorisation énergétique.	> Une ressource en eau jugée vulnérable en quantité et en qualité. > Un réseau d'assainissement sensible aux déversements liés aux eaux pluviales. > Des objectifs en matière de gestion des déchets non atteints.

SCÉNARIO AU FIL DE L'EAU

L'augmentation de la population entraîne une augmentation des besoins en eau potable et des productions d'eaux usées et de déchets.

La ressource en eau potable reste sensible aux pollutions mais le plan d'action mis en place permet de préserver la qualité de la nappe souterraine.

Les travaux de mise en conformité du système de collecte des eaux usées sont terminés, réduisant l'impact des épisodes pluvieux sur les systèmes de traitement.

LES ENJEUX À HORIZON 2035

Les enjeux découlant des constats et du scénario du fil de l'eau sont les suivants :

Faible → Prioritaire

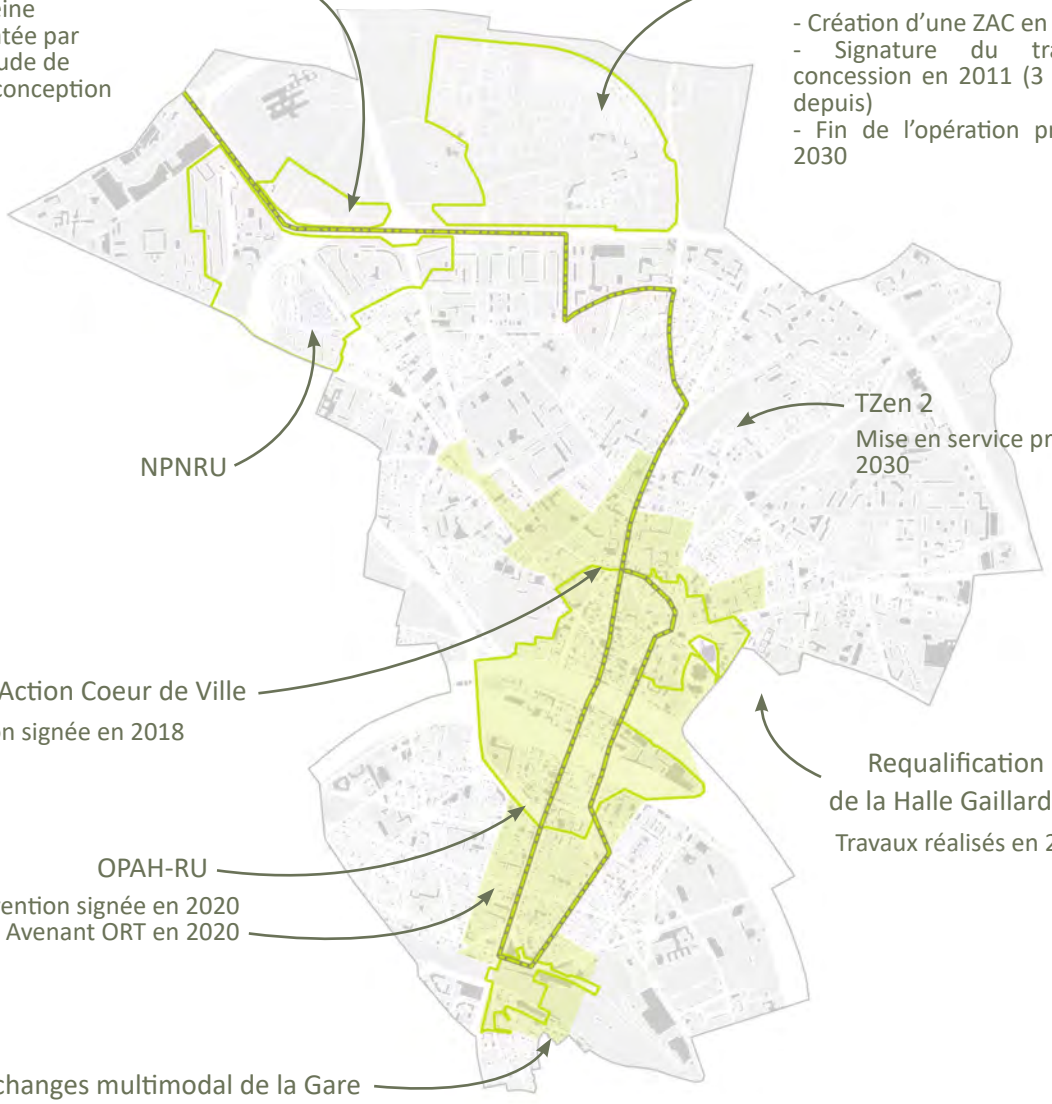
- L'optimisation des parcours de gestion de tri des déchets (locaux adaptés, espaces de composts...) via les projets.
- La sensibilisation des populations aux bons gestes (généraliser les "ambassadeurs" éco-responsables, propretés...).
- Réduction des consommations en eau potable.
- Réduction de la production de déchets.
- Amélioration de la gestion des ruissellements des eaux pluviales et réduction de l'imperméabilisation des sols.
- Amélioration de la qualité de la ressource en eau potable.

1.1.2 La prise en compte des « invariants »

Dans tout projet d'aménagement, il existe des invariants de différente nature à prendre en compte quelque soit les choix retenus. Dans le cadre de la révision du PLU, ils sont les suivants :

1.1.2.1 LES GRANDS PROJETS À RATTACHER ISSUS DE L'ANCIEN PLU

Les grands projets urbains en cours ou à venir présentés ci-après seront à prendre en compte quelque soit le scénario choisi :



Les grands projets urbains

1.1.2.2 LES OPÉRATIONS PROJETÉES EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

De nombreuses opérations de logements sont déjà projetées sur le territoire de Melun à horizon 2035 :



Recensement des principaux projets connus à titre indicatif (non exhaustif)

Environ 3500 logements sont d'ores-et-déjà projetés sur la Ville de Melun à horizon 2035 ; il s'agit d'un chiffre hypothétique, certaines de ces opérations n'ayant pas encore d'autorisation d'urbanisme délivrée.

1.1.2.3 LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

Le nouveau PLU doit être compatible ou prendre en compte d'autres documents d'urbanisme et plans ou programmes. Les orientations du PADD doivent donc prolonger et préciser à l'échelle de la Ville les orientations de ces documents de rang supérieur.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

Le SDRIF constitue le document règlementaire de référence (en l'absence de SCoT) en matière de croissance urbaine, de transports et d'équipements. Il a été approuvé le 27 décembre 2013 et fixe des orientations à horizon 2030. Il s'organise autour de trois grandes orientations déclinées par thématique :

1. Relier et structurer

→ par les infrastructures de transport,
→ par les aéroports et les aérodromes,
→ par l'armature logistique,
→ par les réseaux et les équipementsq liés aux ressources.

2. Polariser et équilibrer

→ en matière de logement,
→ en matière d'activité et d'emploi,
→ en matière d'équipements et de services à la population,
→ en matière d'urbanisation

3. Préserver et valoriser

→ les fronts urbains,
→ les espaces agricoles,
→ les espaces boisés et les espaces naturels,
→ les espaces verts et les espaces de loisirs,
→ les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes,
→ le fleuve et les espaces en eau.

Il est important de préciser que le SDRIF a été mis en révision et arrêté le 12 juillet 2023 par le Conseil régional. Son adoption est prévue à l'été 2024. L'approbation du PLU étant prévue à l'été 2024 (et donc avant l'approbation du nouveau SDRIF), règlementairement, la compatibilité du nouveau PLU doit être regardée au regard du SDRIF 2030, cependant, les nouvelles orientations du SDRIF n'ont pas été occultées (lien avec la loi Climat et Résilience...). Les orientations du futur SDRIF s'articulent autour de quatre grandes ambitions organisées autour d'un axe qui est de créer un nouvel équilibre autour d'une région polycentrique (à ce titre, Melun est identifiée comme une centralité à l'échelle de la région) :

1. UNE ÎLE-DE-FRANCE VERTE

Le nouveau SDRIF prévoit :

- une réduction par 3 de la consommation foncière par rapport au SDRIF de 2013, soit 560 hectares/an (contre 1315 ha/an dans l'ancien document),

- une prise en compte des incidences du changement climatique à travers, notamment, le respect d'un objectif de pleine terre dans les villes denses, de l'existence d'un espace vert à proximité immédiate de chaque habitant, la protection de la ressource en eau et la réévaluation du risque inondation.

2. UNE ÎLE-DE-FRANCE PRODUCTIVE ET PLUS INDÉPENDANTE

Le nouveau SDRIF prévoit la réindustrialisation de la région en pérennisant, voire en créant des espaces réservés aux activités de production. Trois autres objectifs sont également poursuivis : protéger les espaces agricoles et leurs fonctionnalités, favoriser la production d'énergies renouvelables décarbonnées et accompagner la transition écologique de certains secteurs comme la logistique, le commerce et les bureaux.

3. UNE ÎLE-DE-FRANCE CONNECTÉE

L'un des grands objectifs du nouveau SDRIF est de mieux desservir les territoires par le développement des transports en commun, des modes doux et la transformation du réseau routier (partage des voies...).

4. UNE ÎLE-DE-FRANCE SOLIDAIRE

Parmi les priorités du nouveau SDRIF : la progression de la production de logements et la rénovation du parc existant. Elles s'accompagneront de la préservation des pavillons remarquables et de la production de logements abordables.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie

ZOOM SUR LES NOTIONS DE DENSITE HUMAINE ET DE DENSITE DES ESPACES D'HABITAT

Le SDRIF demande qu'au sein des espaces urbanisés "au sens strict" existant à la date d'approbation du SDRIF, le document d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat entre 2013 et 2030 à Melun (commune comprenant des quartiers situés dans un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire). Dans ce cadre, il est nécessaire d'établir l'état des lieux en 2013.



Les espaces d'habitat en 2013

Parmi les espaces urbanisés "au sens strict", il existe des espaces d'habitat. Ces espaces sont des secteurs occupés par de l'habitat individuel ou collectif, dans lesquels on tient compte des espaces privatifs et des espaces communs, y compris les voies de desserte interne.

En 2013, les espaces d'habitat "au sens strict" couvrent une superficie de 360 hectares.

Les espaces urbanisés "au sens strict" correspondent aux espaces qui n'ont pas un usage agricole ou naturel. Ils ne comprennent pas les occupations du sol à dominante non bâtie et accueillant des fonctions de niveau supra-communal (centrales électriques, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.) et les espaces à dominante non imperméabilisée ou "espaces ouverts urbains" (grands parcs et jardins, grands stades, etc.).

En 2013, les espaces urbanisés "au sens strict" couvrent une superficie de 533 hectares.



Les espaces urbanisés "au sens strict" en 2013

La densité d'habitat en 2013

La densité moyenne d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.

$$\text{Densité d'habitat 2013} = \frac{\text{Nombre de logements en 2013 dans les espaces d'habitat de 2013}}{\text{Superficie des espaces d'habitat en 2013}}$$

Données :

Nombre de logements en 2013 : 18 958

Superficie des espaces d'habitat en 2013 : 360 hectares

En 2013, la densité d'habitat est de 53. Le projet de PLU doit donc a minima atteindre une densité d'habitat de 61 en 2030 (+15%).

Le scénario démographique, économique et de l'habitat dans le projet de PLU doit être compatible avec ces chiffres.

La densité humaine des espaces urbanisés en 2013

La densité humaine est le rapport entre la population et l'emploi d'une part, et la superficie des espaces urbanisés "au sens strict" d'autre part.

$$\text{Densité humaine 2013} = \frac{\text{(Habitants + Emplois en 2013) au sein des espaces urbanisés au "sens strict" de 2013}}{\text{Superficie des espaces urbanisés "au sens strict" existant en 2013}}$$

Données :

Nombre d'habitants en 2013 : 40 066

Emplois en 2013 : 25 524

Superficie des espaces urbanisés "au sens strict" en 2013 : 533 hectares

En 2013, la densité humaine est de 123. Le projet de PLU doit donc a minima atteindre une densité humaine de 141 en 2030 (+15%).

Le SDAGE Seine-Normandie a été adopté le 23 mars 2022 pour la période 2022-2027. Le PLU doit être compatible avec les grandes orientations suivantes :

→ Identifier et préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement (Orientation 1.1).

→ Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés (Orientation 2.1).

→ Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses (Orientation 2.4).

→ Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu (Orientation 3.2).

→ Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques (Orientation 4.1).

→ Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients (Orientation 4.2).

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Nappe Beauce

Approuvé en 2013, le SAGE se fixe comme objectif principal, le bon état des eaux et des milieux. 5 objectifs spécifiques sont par ailleurs poursuivis :

→ Gérer quantitativement la ressource

→ Assurer durablement la qualité de la ressource

→ Protéger les milieux naturels

→ Prévenir et gérer les risques de ruissellement et d'inondation

→ Partager et appliquer le SAGE

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie

Approuvé en mars 2022, le PGRI a été établi pour la période 2022-2027. Il est organisé autour de quatre grandes orientations qui sont les suivantes ; la première seulement concerne le PLU :

1. Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité,
2. Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages,
3. Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise,
4. Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le PDUIF fixe jusqu'en 2020 pour l'ensemble des modes de déplacements, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Il est décliné en 9 grands défis qui sont les suivants :

DÉFI 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs

DÉFI 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs

DÉFI 3 ET 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo

DÉFI 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés

DÉFI 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements

DÉFI 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train

DÉFI 8 : Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en oeuvre du PDUIF

DÉFI 9 : Faire des franceliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Par délibération en date du 25 mai 2022, le Conseil d'Île-de-France Mobilités a décidé la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des Mobilités 2030. Son approbation est prévue en 2025. Il a pour objectif de :

- Poursuivre le développement de transports collectifs attractifs,
- Conforter la dynamique en faveur de l'usage du vélo,
- Développer des plans en faveur de la marche à l'échelle des territoires,
- Mieux partager la voirie urbaine,
- Fixer une nouvelle feuille de route pour l'accessibilité de la chaîne de déplacements,
- Mieux adapter les politiques de stationnement aux contextes territoriaux,
- Favoriser la transition énergétique des parcs de voitures, de véhicules utilitaires et de PL,
- Rendre le réseau magistral et le réseau routier d'intérêt régional plus multimodaux, fiables et innovants,
- Faciliter l'accès des Franciliens aux services de mobilité,
- Renforcer le management de la mobilité par les employeurs,
- Repenser l'organisation du transport de marchandises,
- Soutenir la dynamique collective d'action par une gouvernance renforcée.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH a été élaboré à l'échelle de l'Agglomération Melun Val de Seine pour la période 2022-2027. Il s'articule autour de 6 orientations stratégiques :

1. Poursuivre l'effort de construction de logements, dont destinés aux ménages à revenus modestes, mais dans le cadre d'une trajectoire plus soutenable et maitrisée

2. Poser les principes d'un développement qualitatif, écologique et durable, valorisant l'identité du territoire

3. Mieux répondre aux besoins en logement et hébergement des jeunes, des séniors, des personnes en situation de handicap, des plus fragiles et des gens du voyage

4. Amplifier la réhabilitation et l'adaptation du parc existant, pour un habitat sain et économe en énergie pour tous, et accélérer le renouvellement urbain du centre historique de Melun

5. Pouvoir conseiller et orienter l'ensemble des ménages ayant un projet habitat. Poursuivre et actualiser le travail engagé sur les attributions de logements HLM et l'amélioration des équilibres sociaux

6. Animer et piloter le PLH

Le Plan de Mobilité

Un plan de mobilité est en cours d'élaboration à l'échelle de l'Agglomération Melun Val de Seine.

L'articulation du projet de PLU avec l'ensemble de ces documents est expliquée dans la partie 5 du présent rapport.

1.2 Les orientations, les choix retenus et les incidences du PADD sur l'environnement

Les choix retenus dans le PADD sont détaillés dans la présente partie, afin de mettre en exergue, dans un premier temps, les enjeux qu'ils portent, dans un second temps, de les justifier et dans un troisième temps, d'analyser les incidences des orientations sur l'environnement.

L'analyse des orientations du PADD au regard de l'environnement a permis de mettre en avant les points de vigilance et a établi une feuille de route pour l'élaboration du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : ainsi, les outils réglementaires ont permis, ensuite, d'affirmer les incidences positives et d'éviter/réduire/compenser les incidences négatives.

Pour chaque objectif, les incidences sur les thématiques suivantes ont été analysées :

Consommation d'espace | Milieux naturels et biodiversité | Eau | Patrimoine bâti | Paysage | Air, climat, énergie | Nuisances | Risques | Déchets | Santé humaine

Les thématiques concernées par des potentielles incidences de l'objectif sont ciblées de la manière suivante : O
A noter que cette analyse a permis d'amender et/ou de préciser certaines orientations tout au long de l'élaboration du PADD.

Le PADD repose sur les trois ambitions majeures inscrites dans la délibération de prescription de la révision du PLU :

» **Affirmer Melun comme une Ville-Préfecture à la lisière de la Métropole Parisienne et à l'identité patrimoniale remarquable** ; les grands projets doivent permettre de poursuivre le rayonnement de la ville à l'extérieur et de valoriser l'image de Ville «Provinciale» à travers le développement de l'intermodalité, la valorisation des secteurs résidentiels, du patrimoine bâti et naturel et de l'amélioration du cadre de vie (qualité et diversité des logements, maîtrise de la densification...),

» **Faire de Melun une ville verte garante de sobriété énergétique en mobilisant sa richesse naturelle et patrimoniale pour fabriquer une urbanité « Résiliente » et « Inclusive »** ; le territoire souhaite s'engager activement face aux défis des transitions sociétales (écologique, modes de vie...) en favorisant la présence de la nature et sa valorisation dans les parcours doux, en limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, en préservant les coeurs d'îlots et en développant un éco-tourisme responsable,

» **Conforter Melun dans son rôle de polarité autonome et connectée qui tend à développer une stratégie d'intensification raisonnée pourvoyeuse d'équilibre et d'attractivité** ; en ce sens, une stabilisation du niveau de population à un seuil raisonnable et la production d'une offre de logements de qualité est primordiale pour les élus. En lien avec cet objectif, la Ville souhaite développer une offre de services publics qualitative et suffisante, promouvoir un urbanisme capable d'attirer les nouvelles pratiques professionnelles et d'intensifier les actions en faveur de la redynamisation du coeur de ville et du tissu commercial de proximité.

Ces ambitions s'articulent donc autour de quatre axes dont un transversal :

AXE TRANSVERSAL_LA SEINE COMME SUPPORT DU DÉVELOPPEMENT DEMAIN

Comme montré dans le diagnostic territorial, la Seine est à la fois support de l'identité de Melun, des dynamiques et des loisirs. Elle constitue donc un capital inestimable local que la Ville souhaite mettre au service d'une ville singulière, attractive et agréable à vivre. Distinguer cette partie remarquable du territoire ne relève pas d'une volonté de centralisation des développements mais bien de s'en servir comme appui. L'attractivité de la Seine doit réussir à l'ensemble de la Ville.

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation 1 : Valoriser un fleuve emblématique, support d'une identité	
OBJECTIF 1 Travailler à la mise en scène de l'eau dans la traversée de Melun	Cet objectif a été défini en réponse aux constats établis dans le diagnostic territorial : la Seine est peu visible depuis les axes de circulation ou les espaces publics. La Ville souhaite que les aménagements futurs soient réfléchis en fonction du fleuve, ne lui « tournent pas le dos ».
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT  La création de perspectives paysagères sur la Seine et ses berges concoure à leur mise en valeur, à une gestion adaptée anticipant les incidences du réchauffement climatique et sensibilise les habitants et visiteurs au nécessaire maintien de la nature en ville.	
OBJECTIF 2 Valoriser le patrimoine bâti autour du fleuve	Au-delà d'être un patrimoine naturel et paysager, le fleuve et ses abords constituent un patrimoine culturel, en concentrant les témoins bâtis de l'histoire de la Ville forgeant son identité. La présence de plusieurs bâtiments patrimoniaux, parfois inoccupés, voire délabrés, constitue une opportunité de mise en valeur de la Seine et ses abords, dont la Ville souhaite se saisir à travers cet objectif.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT  Le réinvestissement des bâtiments patrimoniaux et de leurs abords (espaces publics) permet de préserver les paysages urbains et le patrimoine.	
OBJECTIF 3 Redonner une valeur d'usage à la Seine	Constituant un lien indéniable entre les deux rives habitées, la Seine doit devenir un lieu fédérateur pour les melunais ; cet objectif en témoigne. Pour y parvenir, la Ville projette sur ses berges une vie sociale (commerçante, culturelle, sportive...) et une accessibilité aisée pour les modes de déplacements doux.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT  La création de lieux de rencontre et l'accroissement de la fréquentation des berges (du fait d'une accessibilité facilitée) peuvent avoir des incidences sur la biodiversité présente aujourd'hui. Néanmoins, il a été ajouté dans les orientations que ces aménagements ne doivent pas porter atteinte à la biodiversité, ni entraver son développement. Par ailleurs, en aménageant les berges de la Seine comme un véritable espace de respiration, cet objectif a des incidences positives sur la santé humaine ; la création d'une zone calme au coeur de la ville permet aux populations de se mettre à l'écart des nuisances générées par le trafic automobile notamment. La présence de l'eau participe également au rafraîchissment de l'atmospèhere.	

Orientation 2 : Partager la Seine

OBJECTIF 4 Utiliser la Seine comme support du temps libre	A travers cet objectif, la Ville a la volonté de conformer la Seine comme support d'activités sportives et ludiques et ainsi que les habitants puissent s'approprier plus facilement cet espace.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La création de parcours dédiés à la ballade et d'espaces de stationnement végétalisés participe à la valorisation paysagère de la Seine et ses berges et incite à pratiquer une activité sportive. Néanmoins, l'aménagement de l'Eurovéloroute suppose une imperméabilisation des sols aux abords notamment d'espaces écologiquement intéressants.

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
OBJECTIF 5 Créer une dynamique économique sur et autour de la Seine	Lieu de vie et d'activités historique, la Seine doit constituer un espace partagé aux multiples usages. Le départ de certaines activités économiques en périphérie laisse la place à la résidentialisation des abords du fleuve. La Ville poursuit l'objectif de recréer une mixité des fonctions urbaines, mixité participant au dynamisme du centre-ville dans sa globalité.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La réduction de la place de la voiture pour permettre la création de lieux de rencontre en bord de Seine s'inscrit dans une politique de développement durable en favorisant les modes doux. La densification des usages, des pratiques différentes participent à la santé en rapprochant les habitants des lieux (soit en temps, soit en distance).

OBJECTIF 6 Organiser la découverte touristique de Melun autour de cette entité	Consciente de l'atout majeur que représente la Seine, la Ville souhaite la mettre en avant et en réseau avec d'autres sites en créant des parcours permettant de fixer davantage les visiteurs. Capter ces derniers passe par le fait de proposer des activités au coeur de la Ville, la Seine en étant une composante essentielle. Cet objectif doit conduire au développement du tourisme à partir de la valorisation de cet espace emblématique.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'accroissement de la fréquentation des berges peut avoir des incidences sur la biodiversité présente aujourd'hui. Cependant, la politique touristique proposée s'accompagne de la préservation des éléments végétaux plantés sur ces espaces. Il s'agit d'adopter une vision de gestion "différenciée" des espaces pour permettre, dans certains cas, de les sanctuariser, de donner à les voir et/ou de les ouvrir à des usages plus ou moins réguliers.

Orientation 3 : Mobiliser les potentiels autour de la Seine

OBJECTIF 7 Faire de la Seine et de ses berges un espace de projet	Plusieurs sites de projet potentiels ont été identifiés aux abords du fleuve ; cet objectif doit concourir à leur mobilisation en faveur de la revitalisation du coeur de ville.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Le réinvestissement de sites déjà artificialisés (secteur du Gâtinais, site de la plage, les quais...) participe pleinement à limiter la consommation d'espaces non artificialisés.

OBJECTIF 8 Travailler plus particulièrement à la valorisation de l'île Saint-Etienne	L'île Saint-Etienne constitue un «pivot» entre les deux rives. Le diagnostic a montré le traitement, parfois inégal, des espaces publics et les sites de projet potentiels peuvent contribuer à valoriser l'île (prieuré et ses abords, site de la prison...). A travers cet objectif, la Ville veut conforter la mixité des fonctions urbaines sur l'île et affirmer son attractivité.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Le réinvestissement des bâtiments existants et de leurs abords (espaces publics) permet de préserver les paysages urbains et le patrimoine. Le renforcement du port fluvial peut, en revanche, avoir des incidences négatives indirectes : l'accroissement de la navigation sur la Seine. Selon le type d'embarcation, des pollutions et des nuisances peuvent être générées.

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
OBJECTIF 9 Faire de la Seine un vecteur de pénétration de la nature en ville	Le diagnostic territorial a mis en évidence un cloisonnement des espaces naturels sur l'ensemble de la ville (les liens entre ces espaces sont limités, voire inexistants). L'objectif poursuivi est de faire de la Seine le support principal du développement de la nature sur l'ensemble de la Ville.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



Cet objectif répond aux préoccupations de développement durable et de protection de l'environnement. Ils visent en effet à protéger et valoriser le patrimoine naturel (eau, gestion différenciée des espaces verts...) et à reconnecter les espaces naturels entre eux. Cet objectif prend également en compte les facteurs climatiques (pouvant avoir de lourds impacts sur la santé) en prévoyant une adaptation de la ville au climat de demain (limitation de l'imperméabilisation des sols, protection de la ressource en eau...).

AXE 1_UN DÉVELOPPEMENT URBAIN SOUTENABLE ET RÉSILIENT

L'accélération des mutations démographiques et urbaines ces dernières années rend compte d'un nouvel impératif pour la Ville de Melun, à savoir réfléchir son développement en lien avec le maintien, la préservation de la qualité des ressources. Inscrire le projet de développement dans les démarches de transition écologique, d'urbanisme favorable à la santé, justifier ces choix au regard de la capacité d'accueil du territoire, telle est la volonté de la Ville. L'enjeu, tant à court qu'à long terme, est de promouvoir un cadre de vie agréable pour les habitants actuels mais aussi pour les générations futures.

RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES



ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation 1 : Définir un objectif démographique et de logements en accord avec la capacité d'accueil du territoire	
OBJECTIF 1 Maîtriser la croissance du parc de logements	L'un des principaux objectifs de la révision du PLU est de poursuivre la croissance démographique tout en maîtrisant les évolutions à apporter aux équipements (scolaires, périscolaires...). En effet, la ville est face à des évolutions démographiques notables depuis une dizaine d'années qui appellent une action de la collectivité pour assurer un équilibre démographique à la fois générationnel et social. Cet objectif prévoit ainsi une croissance démographique de 1,4%/an, soit un besoin en logements de 4000 logements à horizon 2035. Il est à noter que sur ces 4000 logements, près de 3500 d'entre eux sont déjà programmés (écoquartier Woodi, Châteaubriand...).
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT  L'accueil de nouveaux habitants va nécessairement concourir à la hausse des consommations en eau potable, en électricité mais également de production d'effluents et de déchets ménagers. Ces derniers constitueront des charges supplémentaires à traiter. La création de logements générés par l'objectif démographique se traduira immanquablement par une augmentation de l'artificialisation des sols même si une grande partie de ces logements sera réalisée en densification du tissu urbain existant. Les incidences négatives sur l'artificialisation des sols porteront essentiellement sur les terres encore agricoles intégrées dans le périmètre de la ZAC de l'écoquartier Woodi ; il s'agit d'un "coup parti" sur lequel le projet de PLU ne peut agir.	

ZOOM SUR LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE ET DE LOGEMENTS CHOISI

Les objectifs chiffrés du PADD visent à exprimer l'objectif démographique de Melun, c'est-à-dire pour le maintien voire l'accueil d'habitants (accroissement) ainsi que la stratégie en matière de production de logements qui en découle : une production de logements neufs mais aussi une requalification du parc de logements existants, qui à ce jour, peine à jouer son rôle dans l'effort de production.
L'offre en logements et en parcelles constructibles ne constituent pas, à lui seul, un vecteur de peuplement territorial. En effet, les évolutions démographiques entre 2014 et 2020 le montrent : malgré une production de logements importante entre 2014 et 2020, la population des ménages n'a augmenté que de +0,69% par an. L'émergence, sur la période 2013-2020 de croissance exponentielle, de projets immobiliers a provoqué un phénomène de concurrence. Sur ce même temps et en lien avec les dispositifs généreux de défiscalisation, la Ville a vu croître un parc immobilier "investisseurs" faisant naître un turn-over dans la population. Ainsi, la stratégie que la collectivité souhaite mettre en place se justifie au regard des autres vecteurs d'attractivité du territoire : diversification de la typologie des logements, profil économique, cadre de vie, etc.
La prospective territoriale s'appuie sur deux grands principes qui sont les suivants :

BESOINS EN LOGEMENTS
MELUN 2035

Besoin en logements pour MAINTENIR LA POPULATION EXISTANTE

Objectif de logements pour ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS

1/ LE POINT-MORT : LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LES EFFECTIFS ACTUELS DE POPULATION

Le « Point-mort » est la mesure qui permet d'estimer le nombre de logements nécessaires pour assurer la stabilité démographique notamment induit par le phénomène de renouvellement du parc (démolitions, changement de destination...) et par le desserrement des ménages. Il intègre également les critères comme l'évolution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires.

Sur la période 2014-2020, la construction d'environ **164 logements par an** était nécessaire pour maintenir les effectifs de population (estimation de la DDT77 sur la période 2012-2017 : 154 logements par an- Source : PAC).

Le phénomène de renouvellement urbain

Il s'agit des modifications de tout ou partie d'un bâtiment existant entraînant une évolution du nombre de logements. Cela peut produire de nouveaux logements sans nouvelles constructions : division d'un grand logement. Il peut aussi être consommateur de nouveaux logements : transformation d'un logement en local d'activité, démolition d'un logement existant, fusion de deux logements contigus.

Sur la période 2014-2020, les suppressions de logements avaient dominé les créations sans construction induisant un besoin de construction de 86 logements par an.

Hypothèse pour 2035 : Le PLU anticipe une baisse du besoin connu sur cette dernière période, notamment du fait de l'avancement des opérations de démolitions réalisées dans le cadre du NPNRU et de celles à venir, tout en tenant compte de la revalorisation de certains quartiers pouvant induire des démolitions (notamment le secteur Uar).

- 72 logts/an

Le phénomène de desserrement

Il s'agit de la variation du nombre moyen de personnes composant un même ménage et donc une même résidence principale. La ville de Melun se distingue de la tendance nationale (baisse globale de la taille des ménages) ; la taille des ménages augmente sur les dernières années (le nombre de personnes par foyer passe de 2,23 à 2,27 entre 2014 et 2020).

Sur la période 2014-2020, l'évolution de la taille des ménages n'avait pas eu d'impact sur le parc de logements (pas de « consommation des logements »). A l'inverse, il était nécessaire de construire 65,5 logements de moins par an, du fait de cette augmentation de la taille des ménages.

Hypothèse pour 2035 : Le PLU anticipe une stabilisation de la taille des ménages (taille des ménages comparables à celle enregistrée en 2020) par l'accueil de familles déjà constituées (ménages dont les enfants s'apprêtent à quitter le domicile familial) et de petits ménages (étudiants...).

0 logt/an

Le phénomène de vacance

La variation du nombre de logements vacants a un impact direct sur le maintien de la population. L'inutilisation de ces logements ne leur permet pas d'accueillir une population.

Sur la période 2014-2020, le nombre de logements vacants a augmenté passant de 1444 (7,6%) à 2200 (10,9%). A noter que ces chiffres doivent être pris avec précaution (certains logements destinés à être démolis ont pu être comptabilisés en logements vacants).

Hypothèse pour 2035 : Le PLU poursuit l'objectif d'endiguer la croissance des logements vacants sur la ville. A cette fin, la constructibilité sera définie de manière à ce que la construction neuve ne vienne pas concurrencer la reprise et la remise en valeur des logements existants. La collectivité se fixe un objectif de réduction de 1% (en plus des efforts de maintien des effectifs constants), soit la remise sur le marché d'environ 20 logements/an.

+ 20 logts/an

Le phénomène des résidences secondaires

La variation du nombre de résidences secondaires a également un impact direct sur le maintien de la population ; l'occupation temporaire de ces logements n'ayant aucune influence sur la croissance démographique.

Sur la période 2014-2020, le nombre de résidences secondaires est passé de 143 à 249, chiffre très faible par rapport à l'évolution du parc global.

Hypothèse pour 2035 : L'observation des variations du parc résidentiel et le statut de la Ville de Melun permettent d'émettre une hypothèse de maintien du nombre de résidences secondaires.

0 logt/an

A horizon 2035, le point-mort est estimé à 625 logements. Ce besoin en logements estimé pour le maintien de la population est principalement lié au phénomène de renouvellement urbain (démolitions envisagées) étant donné que :
- l'hypothèse faite pour le desserrement des ménages (phénomène souvent très "consommateur" de logements) est une stabilisation de la taille des ménages ; cette hypothèse se justifie au regard des dynamiques passées, (augmentation de la taille des ménages depuis 2010 à Melun).
- la Ville prévoit la remise sur le marché de logements vacants, phénomène qui créé donc de nouvelles résidences principales pouvant accueillir de nouveaux ménages sans création de nouveaux logements.

2/ L'EFFET DÉMOGRAPHIQUE : LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR ACCUEILLIR LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Le « Point-mort » ne rend compte que du nombre de logements qu'il faut produire pour maintenir la population. Or, lorsque l'on souhaite suivre les évolutions démographiques, il ne suffit pas car si la population croît, il faut prévoir des logements supplémentaires ; c'est ce que l'on appelle l'effet démographique qui, additionné au point-mort, va permettre d'effectuer le calcul complet.

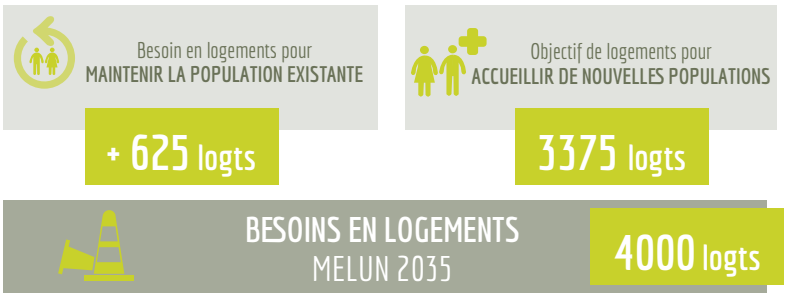
Hypothèse pour 2035 : Le PLU anticipe les « coups partis » (près de 3500 logements sont envisagés via des opérations déjà programmées connues d'ici 2035 (n'ont pas été comptées les mises en chantier antérieures à 2023 inclus) et la mobilisation des potentiels fonciers existants dans l'enveloppe urbaine.

+1,4 %/an

49 840 habitants en 2035

+4000 logements

BILAN DE PROSPECTIVE



Si le taux de croissance annuel moyen envisagé à horizon 2035 (+1,4%/an) peut sembler important par rapport à celui enregistré durant la période 2014-2020, il se justifie au regard :

- des dynamiques démographiques plus récentes. En effet, sur la période 2015-2020 (dernier recensement INSEE), il atteint 1,0%/an et cette croissance se confirme sur les dernières années ; au 1er janvier 2024, le nombre d'habitants était de 43 651 (source : Ville de Melun), soit 3737 habitants supplémentaires par rapport à 2015 et un taux de croissance annuel moyen de plus de 1,1%.
- au regard des nombreux projets immobiliers déjà projetés qui, pour la plupart, bénéficient d'une autorisation d'urbanisme déjà délivrée. Il est, en effet, à noter que près de 80% des habitants supplémentaires prévus sur la période du PLU sont issus du programme de l'écoquartier (environ 5000 habitants supplémentaires à venir). Concernant les habitants supplémentaires restants, ils seront dissiminés sur l'ensemble du territoire de la Ville comme le montre la carte des programmes immobiliers projetés p25 du présent rapport. Le chiffre du taux de croissance démographique est donc fortement dépendant de facteurs exogènes puisqu'il a intégré l'ensemble de ces projets ("coups partis").

ZOOM SUR LES POTENTIELS FONCIERS AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Une des orientations du PADD pour répondre à l'objectif démographique et de logements chiffrés est de créer les nouveaux logements exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine. Pour cela, il est nécessaire de mobiliser les fonciers bâtis sous-densifiés et les potentiels fonciers existants ; ce mode d'urbanisation permet d'optimiser le recours aux ressources, de valoriser les commodités existantes tout en valorisant des espaces délaissés et/ou disqualifiés par leurs usages, leurs occupations actuelles.
En ce sens et dans le respect de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, un travail d'analyse des capacités de densification et de mutation a été réalisé au sein de l'enveloppe urbaine de Melun.

A noter que le PLU ne constitue pas le seul outil pour mettre en oeuvre la politique de renouvellement de la ville sur elle-même (d'autres outils existent et sont déjà en place sur le territoire comme l'OPAH-RU notamment). Cependant, le PLU s'attache à rendre possible et à encadrer l'évolution et le renouvellement au sein des espaces urbanisés, notamment par le zonage et les règles associées (qui permettent d'implanter de nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant), mais également en définissant pour un certain nombre de sites des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisant les principes de leur aménagement.

> Les principaux secteurs susceptibles de connaître une mutation (secteur de renouvellement urbain projeté, friche d'activités...). à horizon 2035 sont les suivants :

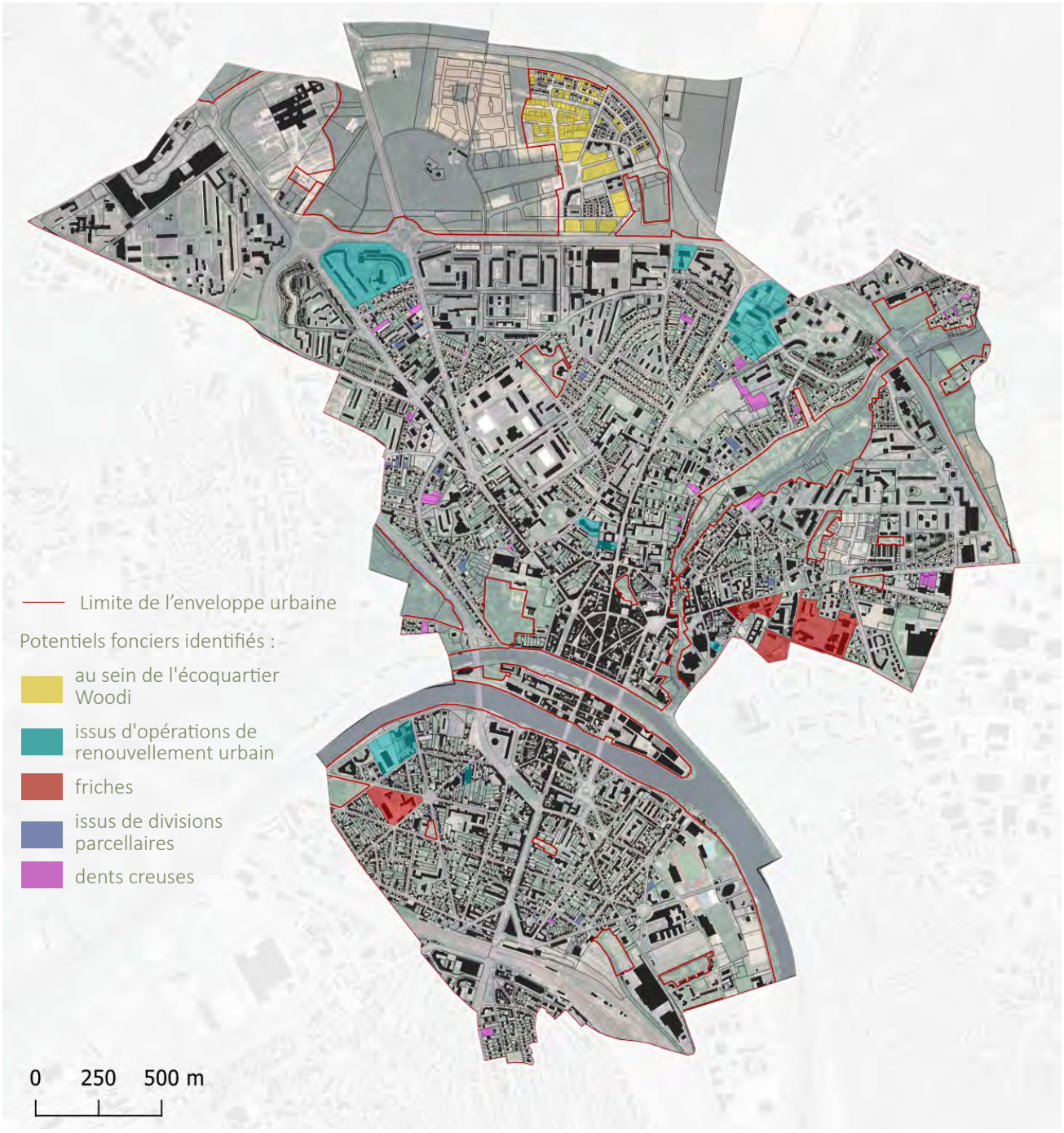
DÉNOMINATION	LOCALISATION	SURFACE
Châteaubriand	bd François René de Chateaubriand	6,41
Ancien hôpital Marc Jacquet	rue Freteau de Peny	6,27
Mezereaux	rue Lavoisier	4,97

Site ENEDIS	rue Gatelliet	1,89
Site France Telecom	rue André Malraux	0,73
Centre de détention Semi-Liberté	rue du Président Despatys	0,47
Groupement d'habitations	route de Nangis	0,35
Friche	rue des Fabriques	0,33
Ancien centre culturel	rue du Général de Gaulle	0,23
Anciens entrepôts	rue Gatelliet	0,18
Secteur du Gâtinais	entre le quai Hippolyte Rossignol et la rue du Gâtinais	2,43

S'ajoutent à ces potentiels :

> des secteurs en capacité d'accueillir une densification (comblement de dents creuses, divisions parcellaires...) représentant une surface 3,72 hectares,

> les potentiels intégrés au périmètre opérationnel de l'écoquartier Woodi : 6,68 hectares.



Carte représentant les potentiels fonciers/immobiliers mobilisables à horizon 2035

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
OBJECTIF 2 Créer une ville attractive pour tous	Le projet de la Ville à horizon 2035 vise à structurer une offre de logements capable de garantir un parcours résidentiel complet pour tous. L'ambition est de concevoir une offre diversifiée dans ses formes et dans ses statuts d'occupation. La volonté de la Ville est de créer, restaurer un cadre de vie de qualité à l'ensemble des habitants.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PADD indique que la programmation de logements vise à répondre aux besoins des différents ménages. Cette offre est calibrée pour garantir davantage de diversité dans les typologies de logements et garantir un cadre de vie de qualité aux habitants. Plusieurs des orientations ont des effets positifs sur le parc de logements nouvellement construit notamment en assurant l'intégration des constructions dans leur environnement et en permettant la réversibilité des espaces. L'amélioration de la qualité résidentielle en veillant à la réalisation d'espaces extérieurs privatifs individuels et collectifs participe également au confort des populations dans leur logement.

OBJECTIF 3 Mettre en adéquation la croissance démographique et la capacité d'accueil des habitants	A travers cet objectif, la Ville souhaite se doter d'outils dans le PLU lui permettant de répondre aux besoins de création et/ou d'extensions de certaines structures (scolaire, restauration collective...) mais aussi s'assurer que toutes les mesures en termes de capacité d'accueil du territoire soient prises (réseau de chaleur, ressource en eau, déchets, assainissement...).

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les orientations répondent ici en grande partie aux thématiques de développement durable et de préservation de l'environnement :
> en prévoyant le développement du réseau de chaleur et en rendant obligatoire le raccordement des nouveaux programmes à ce réseau,
> en veillant au bon fonctionnement des stations d'épuration,
> en prévoyant de travailler sur la gestion des eaux pluviales,
> et en favorisant le tri sélectif.
Par ailleurs, le développement du réseau de chaleur urbain permet de réduire les risques connus pour la santé (atteintes respirations et cardiovasculaires, décès prématurés...) liés aux concentrations de polluants dans l'air (rejetés par l'activité humaine principalement dont le chauffage).

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation 2 : Promouvoir une urbanisation favorable à la santé et respectueuse de l'environnement	
OBJECTIF 4 Soutenir les projets durables et économes en énergie	Le PLU doit conduire à une vision globale de l'aménagement de la Ville de Melun, intégrant et anticipant les conséquences des opérations en matière d'environnement, d'exposition aux risques et aux nuisances, et de bien-être sur les populations.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cet objectif a des incidences positives sur l'environnement : l'amélioration des performances énergétiques du bâti, l'utilisation de matériaux locaux et/ou recyclables et l'installation de moyens de production d'énergies renouvelables permet de réduire les consommations énergétiques et donc l'émission des GES. Par ailleurs, travailler à améliorer la qualité des logements influe de manière positive sur l'état de santé de ses occupants (une mauvaise qualité pouvant entraîner des maladies respiratoires et infectieuses, des accidents domestiques...).

ZOOM SUR LA COHERENCE ENTRE LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE CHOISI ET LA CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

Le choix du scénario de développement est également travaillé au regard de la capacité d'accueil du territoire et des ressources. Les incidences de trois scénarios de développement distincts ont été évaluées :

SCENARIO «AU FIL DE L'EAU»	SCENARIO CHOISI	SCENARIO PLU ACTUEL
Le scénario « au fil de l'eau » a été établi sur les bases suivantes : - la poursuite du rythme de construction de logements observé sur la période 2013-2018 (295 logements/an) ; - la poursuite des tendances du point-mort observées entre 2014 et 2020. Il correspond à un taux de croissance de 0,73%/an. Population estimée en 2035 : 45 124 hab., soit +4662 hab. (par rapport à 2020)	Le scénario choisi correspond à un taux de croissance de 1,40%/an, croissance démographique induisant des besoins d'environ 330 logements par an. Population estimée en 2035 : 49844 hab., soit +9382 hab. (par rapport à 2020)	L'objectif du PLU actuellement en vigueur est d'atteindre 50 000 habitants en 2030. En appliquant la poursuite des tendances du point-mort observées entre 2014 et 2020 à horizon 2035, cet objectif correspond à l'application d'un taux de croissance démographique de 2,16%/an et induit un rythme de construction de 593 logements/an. Population estimée en 2035 : 55 768 hab., soit +15 306 hab. (par rapport à 2020)
CONSOMMATION EN EAU POTABLE SUPPLEMENTAIRE INDUITE (Base : consommation annuelle moyenne estimée à 54 m^3 par personne)		
+251 748 m^3 d'eau par an en 2035	+506 628 m^3 d'eau par an en 2035	+826 524 m^3 d'eau par an en 2035
CAPACITE D'ASSAINISSEMENT		
45 124 hab. en 2035	49 844 hab. en 2035	55 768 hab. en 2035
QUANTITÉ DE DÉCHETS SUPPLEMENTAIRE INDUITE (Base : Ojectif fixé dans le Programme Local de Prévention des Déchets : 90 kg/hab/an)		
419,6 tonnes	844,4 tonnes	1377,5 tonnes
CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE SUPPLÉMENTAIRE INDUITE (Base : entre 2500 et 3000 kW par habitant par an)		
entre 11,6 et 14 GW	entre 23,5 et 28,1 GW	entre 38,3 et 45,9 GW

Il est précisé que les chiffres présentés ci-dessus restent des estimations. En effet, plusieurs facteurs ne sont pas pris en compte : les incidences du réchauffement climatique (et ses incidences sur la ressource en eau potable, la consommation énergétique...) et l'évolution du comportement des consommateurs (au regard de la raréfaction de la ressource, du coût...) notamment.

En choisissant un scénario plus modéré que celui initialement prévu dans le PLU de 2013, la Ville de Melun a fait le choix de réduire son impact sur la ressource en eau potable, sur la consommation énergétique engendrée et la quantité de déchets produite. Le développement est également acceptable en termes de capacité d'assainissement collectif.

Il est à noter que l'adéquation des réseaux avec la hausse du nombre d'habitants projetée (liée principalement à la prise en compte des "coups partis"- 80% des habitants supplémentaires projetés-) a d'ores-et-déjà été évaluée lors de l'instruction des demandes des autorisations d'urbanisme. L'opération de l'écoquartier Woodi, encadrée par un dispositif ZAC, a notamment été évaluée au regard de la capacité des ressources à absorber cette hausse

de population sur la partie Nord de Melun. Les justifications ont été apportées lors du dossier de création de ZAC. Concernant les habitants supplémentaires restants, ils seront disséminés sur l'ensemble du territoire de la Ville comme le montre la carte des programmes projetés p25 du rapport de justifications. Une autorisation d'urbanisme a d'ores-et-déjà été délivrée pour la plupart de ces projets ; la capacité des réseaux a été évaluée lors de chaque demande.

Par ailleurs, un plan d'actions répondant à la mise en demeure préfectorale du 28 juillet 2023 prévoit notamment les extensions de la station de Boissettes (de 77 OOO EH à 110 OOO EH) à horizon 2032 et de la station de Dammarie Les Lys (de 80 OOO EH à 130 OOO EH) à horizon 2030. Les projections se basent sur les évolutions de population identifié au schéma directeur d'assainissement. Le réservoir d'eau potable au nord situé en zone N actuellement proche de la Ferme de Montaigu fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme et de travaux démarrés au deuxième trimestre 2024.

OBJECTIF 5 Réduire l'exposition des habitants et des milieux naturels aux risques et aux nuisances	Concerné par un certain nombre de risques et de nuisances, exposés dans le diagnostic territorial, le territoire se doit d'intégrer ces données dans son projet de développement, afin de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes mais aussi de ne pas impacter la biodiversité.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT  Cet objectif participe pleinement à réduire l'exposition des personnes aux risques et aux nuisances et à l'inconfort lié au réchauffement climatique. Il permet également de limiter l'imperméabilisation des sols favorisant ainsi un libre écoulement des eaux et l'émission des GES.	
OBJECTIF 6 Concevoir un développement préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers	La Ville souhaite limiter l'impact du PLU sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. La Ville de Melun affiche donc un objectif d'un développement maîtrisé (et prévoit le reclassement de la zone à urbaniser restante dans le PLU actuel en zone Agricole) au profit de l'agriculture. L'objectif est également de favoriser, lorsque les conditions le permettent, un maximum d'espaces non artificialisés au sein du tissu urbain.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT  Les choix d'urbanisation retenus s'orientent en priorité vers l'utilisation des terrains disponibles au sein de l'enveloppe urbaine limitant ainsi la consommation d'espace. Seuls les «coups partis» (écoquartier Woodi et Butte de Beauregard) surlesquels la collectivité est engagée contractuellement et financièrement entrainent une consommation d'espace. Le reclassement de la zone à urbaniser restante au PLU actuel en zone agricole est positif par rapport aux incidences sur les espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, la réutilisation des logements vacants s'inscrit dans une politique de développement durable (réduction de la consommation d'espaces, densification) et permet aussi de préserver les paysages et le patrimoine.	

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation 3 : Apaiser la ville pour les habitants et les générations futures	
OBJECTIF 7 Réduire la circulation motorisée et la pollution générée (phonique, visuelle, GES...)	La dynamique de renouvellement urbain, déjà enclenchée, amène la Ville à s'interroger sur les composantes essentielles à la qualité du cadre de vie. Le diagnostic territorial a mis en exergue les nombreuses nuisances liées à la circulation automobile ; cet objectif vise à mettre en oeuvre dans le PLU toutes les conditions favorisant l'intermodalité et ainsi limiter l'usage de la voiture sur des trajets courts notamment.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 	Cet objectif répond aux préoccupations de développement durable en soutenant et en facilitant les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle. Ses incidences sont donc plutôt positives car il concourt à la réduction des GES, des problèmes de congestion, des nuisances sonores, etc. Le développement de l'intermodalité et des modes doux a donc des incidences positives sur la santé humaine.
OBJECTIF 8 Préserver les qualités urbaines et paysagères des quartiers	Au-delà de la réduction des sources de nuisances, la Ville a également la volonté de maintenir la qualité du cadre de vie notamment en préservant les rapports vides/pleins au sein du tissu (préservation des coeurs d'îlots, d'espaces de respiration...) et en adaptant les densités bâties par rapport à ce qui existe autour (encadrement des hauteurs des constructions...). Cet objectif témoigne du souhait de la Ville de mieux encadrer tout nouveau projet de construction, qui se fait aujourd'hui, au détriment de l'environnement bâti et naturel existant. Il illustre également la volonté de la Ville d'enrichir sa connaissance sur la mutabilité de certains fonciers construits et susceptibles d'être caractérisés en friches dans le tissu urbain construit pour favoriser sa régénération. Ces terrains le plus souvent 100% perméabilisés pourraient participer à la renaturation.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 	La préservation d'espaces de respiration et verts au sein du tissu urbanisé participe au maintien de la biodiversité. L'encadrement de la volumétrie du bâti par rapport à l'environnement existant a des incidences positives sur le paysage. A travers cet objectif, le PADD prévoit de règlementer en faveur de formes urbaines protégeant les espaces de vie des nuisances, concourant à l'amélioration de la santé des habitants.
OBJECTIF 9 Faire pénétrer la nature en ville	A travers cet objectif, la Ville souhaite préserver mais aussi renforcer les espaces de nature au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit de composer une densification urbaine empreinte de nature, réfléchir tout projet pour renforcer la présence du végétal dans la Ville.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 	Cet objectif a des incidences positives sur l'environnement en protégeant et valorisant le patrimoine naturel et paysager de la Ville. Il prévoit également l'adaptation de la ville au climat de demain en confortant la végétalisation des espaces urbanisés notamment.

AXE 2_UNE UNITÉ DU TERRITOIRE CONFORTÉE

Les spécificités du socle naturel, les grandes périodes de développement et l'existence de grandes infrastructures notamment, ont fragmenté le territoire en plusieurs entités urbaines. Consciente des disparités entre les quartiers, la Ville souhaite former une identité commune sans tourner le dos à ses spécificités. Sa construction passe par la complémentarité des projets par la création de véritables porosités entre les quartiers et et par un soin au traitement des transitions entre les tissus urbains.

RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES



ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation 1 : Asseoir une complémentarité entre les quartiers	
OBJECTIF 1 Assurer une complémentarité entre les différents pôles commerçants	La Ville de Melun bénéficie d'une offre commerciale à la zone de chalandise large avec notamment l'existence de deux pôles majeurs (la zone commerciale du Champ de Foire et le centre-ville/Gaillardon). Les activités commerciales sont des locomotives, créatrices d'emplois et de lien social, c'est pourquoi, la Ville souhaite renforcer le tissu de proximité existant et rester "compétitive" dans un modèle de consommation qui mute sans cesse (changement de destination des commerces, livraisons à domicile...). C'est dans ce sens que la Ville, soucieuse de conserver des espaces commerciaux de qualité, entend redynamiser le centre-ville et maintenir la complémentarité des autres pôles commerciaux dispersés sur l'ensemble de la ville.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT  La promotion commerciale du centre-ville et la maîtrise du développement commercial dans les autres quartiers est bénéfique pour l'environnement (moins de déplacements automobiles vers les espaces commerciaux périphériques...). Ces orientations concourent à l'amélioration de la santé humaine en favorisant l'accès à une alimentation de qualité avec la préservation des points de vente alimentaire (le marché Gaillardon par exemple).	
OBJECTIF 2 Consolider l'offre en équipements publics en s'appuyant sur la répartition de la population	A travers cet objectif, la Ville souhaite notamment que le PLU contribue à favoriser la proximité entre l'habitat, les équipements et les services, assurer un équilibre dans le fonctionnement au quotidien de son territoire et un accès à tous.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT  Le PADD prévoit de faciliter l'accès aux différents équipements (liaisons douces, répartition...) ce qui devrait permettre de limiter l'utilisation de l'automobile. En réduisant les émissions de GES via le développement des modes doux, la densification et le maillage du territoire en services, cet objectif participe à l'amélioration de la santé humaine (accès facilité aux équipements sportifs, aux services de santé...).	

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
OBJECTIF 3 Proposer une offre en logements qualitative dans tous les quartiers	Le projet de la Ville à horizon 2035 vise à penser l'offre en logements au regard des caractéristiques des différents quartiers qui la composent. La volonté de la Ville est d'attirer toutes les catégories socio-professionnelles en créant un nouveau parc de logements intermédiaires et individuels, et particulièrement dans les quartiers d'habitat collectif et mixtes.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT  La diversification du parc de logements souhaitée permet de protéger le parc d'habitat individuel pour conserver la mémoire du développement de la Ville.	
Orientation 2 : Faciliter les interactions entre les quartiers	
OBJECTIF 4 Tisser des liens entre les quartiers et vers les équipements	A travers cet objectif, la Ville souhaite retravailler les liens entre les différents quartiers en s'appuyant sur des tracés structurants constituant aujourd'hui, malgré leur statut d'interface, de véritables ruptures : la vallée de l'Almont et l'avenue Thiers-Boulevard Chamblain sont particulièrement ciblés. Les liens entre les quartiers seront également renforcés par un travail spécifique sur les transitions entre les différentes typologies bâties qui marquent aujourd'hui les quartiers.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT  La valorisation des interfaces entre les différents quartiers profitent à un apaisement de la circulation automobile sur certains axes de circulation incitant à l'usage de modes alternatifs à la voiture. Les incidences sont également positives sur le paysage urbain (intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant).	
OBJECTIF 5 Faire pénétrer la Trame Verte et Bleue, support de la trame noire, dans l'ensemble de la Ville	Traversée par la vallée de l'Almont et la Seine et occupé par des boisements, le territoire compte plusieurs espaces naturels, qu'il convient à la fois de préserver, de valoriser et de raccrocher aux corridors écologiques plus éloignés (Bois de Bréviande, rû d'Ancoeur, domaines forestiers dont le Bois de Livry). La Ville s'est fixée comme objectif de préserver la Trame Verte et Bleue et d'améliorer la place comme la connaissance des richesses naturelles en ville.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT  Cet objectif répond à l'enjeu de protection de l'environnement et à l'amélioration de la santé humaine dans son ensemble. Il vise en effet à protéger et valoriser le patrimoine paysager et naturel dont l'eau.	

AXE 3_DES SPÉCIFICITÉS AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITÉ ET DU RAYONNEMENT

La Ville se caractérise par des spécificités bien marquées : une position géographique stratégique, un statut de Ville-Préfecture... Mobiliser ces spécificités, les assumer, en être fier et convaincu pour les mettre en avant, c'est garantir au territoire une notoriété pérenne.

RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES

Consommation d'espace | Milieux naturels et biodiversité | Eau | Patrimoine bâti | Paysage | Air, climat, énergie | Nuisances | Risques | Déchets | Santé humaine

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
Orientation 1 : Restaurer une image positive de la Ville	
OBJECTIF 1 Porter une attention particulière aux «portes d'entrée»	Le territoire apparaît facilement accessible au regard de la densité du réseau routier et de l'existence de la gare. Cependant, le diagnostic a mis en évidence que certaines entrées de ville étaient peu qualitatives. A travers la mobilisation de foncier des entrées de ville, la Ville veut donner une image de territoire dynamique et de qualité, reconnue à l'extérieur.
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT Travailler à l'aménagement des entrées de ville et l'apaisement des ambiances concoure à la qualité paysagère de ces espaces.	
OBJECTIF 2 Mettre en valeur le riche patrimoine bâti et paysager	Plusieurs éléments participent à la richesse de la Ville : des formes urbaines denses qui rythment l'entité urbaine, un patrimoine bâti issu du socle naturel, la présence de sites historiques témoignant des activités passées, etc. Si la Ville a la volonté de préserver ces formes et bâtiments dans l'ensemble, elle souhaite également leur permettre d'évoluer au regard des enjeux contemporains (performances énergétiques, modes de vie, etc.).
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT Cet objectif concoure à la protection des édifices patrimoniaux et leur mise en valeur (travail sur l'espace public...). La réutilisation d'édifices pour d'autres usages s'inscrit également dans une politique de développement durable (réduction de l'artificialisation des sols ailleurs, densification urbaine...) et permet de préserver les paysages urbains et le patrimoine.	

OBJECTIF 3 Réfléchir le renouvellement urbain	La Ville de Melun souhaite poursuivre les efforts engagés sur les grands projets urbains et générer ainsi une image de territoire dynamique, innovant et de qualité, reconnue à l'extérieur. Cette volonté s'affiche au travers des grands projets de renouvellement urbain intégrés dans le PLU : les NPNRU, la reconversion de friches, etc. A noter que si la Ville dans la révision actuelle a pris soin de considérer cette problématique, elle a conscience qu'un travail de connaissance fin sur les friches existantes en tissu constitué en matière de pollution des sols doit être réalisé pour sécuriser la mutation opérationnelle en amont.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Ces choix d'urbanisation s'orientent vers l'utilisation des terrains disponibles au sein de l'enveloppe urbaine limitant ainsi la consommation d'espace et incitant aux modes de déplacement alternatifs à la voiture (limitant ainsi les émissions de GES notamment).

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

OBJECTIF 4 Maintenir une desserte de la Ville performante	Le territoire apparaît facilement accessible au regard de la densité du réseau routier, de l'existence de la gare et d'une offre en transport en commun satisfaisante. A travers le PLU, la Ville souhaite contribuer à la mise en valeur et au développement de ces services de qualité et ainsi tirer parti des avantages de sa situation.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Même si elle intègre les modes de déplacement motorisés (exemple : bus), le développement de l'intermodalité sur la ville a un impact plutôt positif sur l'environnement, en limitant les risques de congestion, source de pollution (air...) ou de nuisances pour les riverains (bruit...).

OBJECTIF 5 Afficher Melun comme une destination touristique	Consciente de l'absence de sites touristiques majeurs sur son territoire, Melun est malgré tout un territoire d'accroches pour regagner d'autres lieux emblématiques. Riche d'une histoire, dotés d'un patrimoine matériel (ancien château, bâtis religieux, maisons meulières, casernes...) mais aussi immatériel (fête de joutes, du Brie...), la Ville souhaite faire valoir ses atouts. La jeunesse de sa population permet de faire vivre aussi l'art moderne, les aspirations contemporaines avec l'ancien (street art, fresques...).Culture, nature et patrimoine pour servir un concept de slow-tourisme à quelques pas de la capitale.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Bénéfique pour l'économie locale et pour le patrimoine bâti ou végétal, ces orientations du PADD visent également à développer un maillage d'itinéraires pour les modes doux, incitant à limiter les déplacements motorisés.
En revanche, le développement d'hébergements touristiques pourrait entraîner un accroissement des consommations et des rejets (eau, déchets...) et des nuisances (bruit...).

Orientation 3 : Affirmer le statut de pôle urbain départemental

OBJECTIF 6 Conforter l'économie tertiaire liée au statut de Ville-Préfecture	Forte de son tissu économique concentrant 25 461 emplois en 2020, la Ville souhaite affirmer son statut de pôle d'emplois au sein du département.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cet objectif s'inscrit dans une logique de concentration des effectifs et va donc participer à réduire les déplacements domicile-travail. En répondant à une normalisation des locaux (ERP, performances énergétiques...), le marché tertiaire nouvellement construit et son repositionnement au plus près de la gare ou d'arrêts de transport en commun promeut l'utilisation des transports collectifs.

OBJECTIF 7 Développer des filières singulières	Dans le PLU, la Ville projette le confortement du secteur tertiaire mais souhaite également mettre en place les conditions de l'attractivité économique de demain, au travers, notamment : - de la préservation des sites d'activités (industriels, commerçants...) existants, - d'une politique d'accueil des entreprises innovantes, en permettant notamment la création d'un pôle Butte de Beauregard à vocation santé, recherche, innovation... - de l'émergence de nouvelles filières. Les filières sont liées avec le niveau et les cursus de formation déployés sur la ville.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cet objectif se traduira par une consommation d'espace d'environ 4 hectares pour le projet de la Butte de Beauregard. Néanmoins, les choix d'urbanisation retenus s'orientent en priorité vers l'utilisation du foncier et de l'immobilier existant au sein de l'enveloppe urbaine existante.
L'accueil de nouvelles entreprises peut accroître les consommations énergétiques et en eau (selon le type d'activités accueillies).

ZOOM SUR LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

L'INSEE montre qu'en France, les dynamiques territoriales de population et d'emploi sont en partie liées : la croissance démographique peut stimuler l'économie et inversement un tissu productif porteur peut être un facteur d'attractivité. Au regard du scénario démographique choisi (hausse du nombre d'habitants) en lien avec les nombreux "coups partis" (dont l'écoquartier Woodi), l'emploi de la sphère présentielle sera stimulé. Ainsi, il est émis comme hypothèse une hausse du taux de variation annuel de la croissance de l'emploi par rapport à la période 2015-2021 (en lien avec le taux de variation annuel de la population impliquant notamment la création de nouveaux équipements comme les établissements d'enseignement - collège rue de Belle Ombre, école de l'écoquartier, crèches...). A cette évolution "naturelle", vont s'ajouter les emplois créés via les projets permis par les autres projets inscrits dans le PADD : pôle tertiaire de la Gare (12 000 m² de surface à destination d'activités tertiaires sont prévus), secteur de la Butte de Beauregard, le site de l'hôpital, etc.
Le rythme de création d'emplois va donc s'intensifier à horizon 2035.

OBJECTIF 8 Valoriser les équipements participant au rayonnement de la Ville	Le rôle moteur de Melun au sein d'un bassin de vie plus large est également lié à la présence de grands équipements rayonnant au-delà des limites de la commune. L'offre sportive, ludique, culturelle, éducative et de loisirs, participe, au même titre que la présence d'emplois, à l'attractivité du territoire et permet de répondre aux besoins et attentes des habitants. La Ville a pour objectif d'asseoir et de promouvoir cette offre.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Une des orientations poursuivie dans cet objectif est de faciliter l'accès aux équipements par les modes doux et le transport collectif limitant les nuisances associées à l'utilisation de l'automobile dans Melun.

SYNTHÈSE DES INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

Les principales incidences négatives du PADD sur l'environnement découlent du développement démographique du territoire (elles sont inhérentes à tout projet de développement). En effet, l'accueil de nouveaux habitants et la création de nouveaux logements engendrent une artificialisation des sols, des consommations en ressources (eau potable, énergie...) et peuvent conduire à l'apparition de nouvelles nuisances (déchets, bruits, eaux usées...) qu'il est nécessaire d'anticiper. Néanmoins, la réorientation du développement urbain en densification permet de limiter strictement la consommation d'espace en extension et d'être ainsi plus économe en énergie, en déplacements et en réseaux.
Si des incidences négatives sur l'environnement sont relevées, le PADD présente une plue-value ; il concourt à une amélioration de l'environnement et de la santé humaine sur le territoire à travers notamment :
> la réduction de l'exposition des populations aux nuisances et aux risques. La Ville a la volonté de règlementer en faveur de formes urbaines et architecturales protégeant les espaces de vie et ménageant des espaces apaisés. La prise en compte du risque inondation est également un des objectifs importants du PADD ;
> l'amélioration de la qualité de l'air. Les orientations associées concernent principalement la réduction des déplacements automobiles, ce que permet la densification (l'étalement urbain étant strictement limité aux « coups partis »), la mise en oeuvre de parcours de transports collectifs et de modes actifs efficaces et la requalification de certains axes majeurs pour apaiser la circulation.
> l'amélioration de l'habitat. Le PADD encourage les constructions exemplaires sur le plan environnemental ou énergétique en citant par exemple l'utilisation de matériaux biosourcés. Au-delà des mesures prises en faveur de la performance énergétique, le PADD demande une amélioration des conditions d'habitat intérieur en travaillant sur la conception des espaces, la luminosité, etc. Toutes ces orientations ont des effets positifs sur la santé humaine.
> l'adaptation de la ville au changement climatique. Le PADD comprend des objectifs forts en matière de renforcement des espaces végétalisés au sein de la ville (via la préservation/création d'espaces verts, la limitation de l'imperméabilisation des sols...) et de protection de la ressource en eau, objectifs concourant notamment à la création d'îlots de fraîcheur.
Ainsi, malgré sa position aux portes de la métropole parisienne et la forte pression foncière qui s'y exerce, la Ville de Melun a pris le parti d'un plan d'aménagement conciliant à la fois développement urbain et environnement. La Ville est consciente du peu d'espaces naturels et agricoles qui lui restent, à la fois en tant qu'éléments du paysage que comme garants d'une biodiversité faunistique et floristique. Elle a su reconnaître cette particularité à travers les orientations du PADD retenues, réalisant que l'environnement apporte une plus-value non négligeable au cadre de vie des melunais.
Il faut néanmoins avoir à l'esprit que la ville est soumise à des contraintes liées à la propriété foncière privée qui peuvent limiter son champ d'action dans certains partis d'aménagement. La mise en place d'OAP Secteurs permettra cependant de faire levier en apportant des prescriptions et donc des conditions de recevabilités des projets plus respectueuses des sites à forts enjeux.

PARTIE 2

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP

Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la Ville en termes d'aménagement. Elles portent sur :
- des secteurs donnés du territoire (OAP Secteurs),
- des enjeux plus spécifiques (OAP Thématiques).

Les OAP constituent une pièce obligatoire du PLU et permettent à la collectivité de mettre en oeuvre ses ambitions en matière d'aménagement sans que celle-ci n'ait la maîtrise foncière. Elles assurent une cohérence de l'aménagement sur le long terme, en fixant des orientations, des objectifs à atteindre, des principes à respecter et non des contraintes.

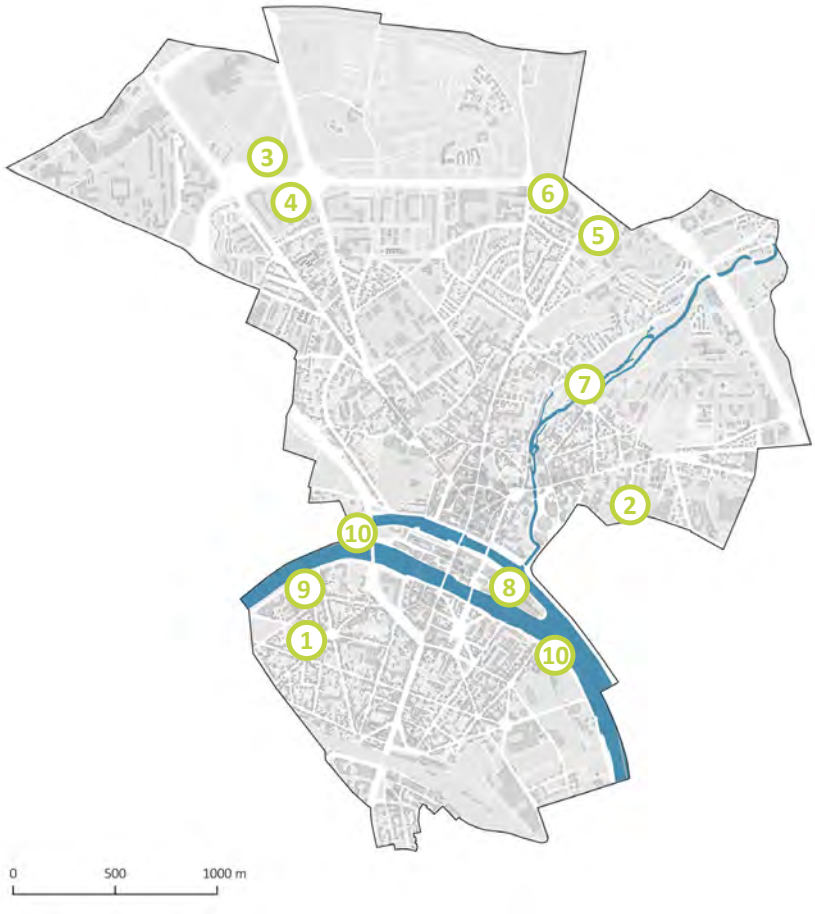
Les OAP n'ont pas la même valeur réglementaire que les dispositions contenues dans le règlement (document graphique et règlement écrit). En effet, les orientations définies dans les OAP permettent de guider l'aménagement des secteurs de projet stratégiques dans un rapport de compatibilité (contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité) laissant une certaine souplesse aux futurs aménageurs. Au travers des OAP, la Ville a donc souhaité préciser certaines dispositions d'aménagement permettant une organisation cohérente à l'échelle des sites mais aussi à l'échelle de la ville. C'est dans ce cadre que les OAP complètent les dispositions réglementaires.

2.1 Les OAP Secteurs

Le contenu des OAP Secteurs est précisé à l'article R151-6 du code de l'urbanisme : il doit définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans lesquels s'inscrivent les projets mais aussi permettre la mise en oeuvre des ambitions de la Ville en matière d'adaptation au changement climatique, de développement durable et d'Urbanisme Favorable à la Santé.

Lors de l'élaboration du PADD, plusieurs sites ont été identifiés comme des potentiels fonciers ou immobiliers stratégiques du fait de leur localisation et/ou de leur surface. Néanmoins, tous n'ont pas vocation à comporter des OAP (les raisons sont expliquées ci-après). En effet, les élus ont fait le choix d'élaborer des OAP uniquement sur les sites en cours de mutation ou destinés à l'être à court et moyen termes ; les sites (1) (2) (3) (4) (5) comportent donc des OAP; elles sont justifiées dans la partie suivante.

Les sites (6) (7) (8) (9) (10) aussi cités dans le PADD n'ont, quant à eux, pas été retenus pour les raisons suivantes :



(6) Le site Orange (0,7 ha)

Les enjeux urbains (formes urbaines, mobilité...) et architecturaux étant relativement faibles dans ce quartier, la Ville a fait le choix d'encadrer le futur aménagement de ce site par le règlement écrit du secteur Ud.

(7) L'ancienne ferronerie (0,2 ha)

En l'absence d'un projet précis, la Ville a préféré rendre possible le changement de destination du bâtiment pour plusieurs sous-destinations pouvant potentiellement être accueillies sur ce site ; le bâtiment a donc été repéré à ce titre sur le document graphique. De plus, un emplacement réservé a été délimité afin de permettre la réalisation d'aménagements et d'ouvrages nécessaires à la restauration d'un corridor biologique.

(8) Le site de la prison (3,0 ha)

Située sur l'Île Saint-Etienne, la prison de Melun est un bâtiment patrimonial incontournable dans le paysage du centre-ville. Un potentiel déménagement de la prison a été évoqué à plusieurs reprises au cours des dernières années, c'est pourquoi la Ville a clairement affiché, dans son PADD, sa volonté de maîtriser le devenir du site. Néanmoins, un changement d'affectation durant la durée de vie du PLU (10 ans) semble peu probable et en l'absence de données plus précises, le choix a été fait de ne pas réaliser d'OAP à ce stade. De plus, la domanialité particulière (Ministère de la Justice) encourage une appréciation opérationnelle à plus longue échéance et dont le zonage Uaa cumulé aux contraintes SPR, PPRI, VNF suffisent à encadrer durant la "vie" du PLU.

9 Le secteur du Gâtinais (2,4 ha)

Le secteur est aujourd'hui occupé par des activités diverses (activités artisanales, habitat...). La juxtaposition de ces activités créé un ensemble urbain fragmenté et peu lisible ne mettant pas en valeur la ville. Au regard, des occupations existantes encore en activité et de la complexité du foncier demandant l'établissement d'une étude approfondie, la Ville a préféré délimiter un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) plutôt que de rédiger des OAP sur ce secteur.

10 Les sites de la Plage et de la Capitainerie

Ces sites ne comportent pas d'OAP en raison des projets envisagés par Voies Navigables de France. Le règlement du PLU suffit à la réalisation (et l'encadrement) de ces projets. En ce sens et en raison d'un classement en zone N, les bâtiments du site de la Plage ont été identifiés comme pouvant potentiellement changer de destination.

2.1.1 Le site ENEDIS 1

2.1.1.1 LE CONTEXTE



Le secteur de projet couvre un périmètre de 1,8 ha. Occupé jusqu'en 2023 par le siège de l'agence Île-de-France Est du distributeur d'électricité ENEDIS, le site est inséré dans un quartier dominé par des maisons individuelles de type meulières, et bénéficie d'une proximité immédiate aux berges de Seine. A moins de 400 mètres, le site de l'ancien IUFM, propriété du Département, va accueillir un nouveau collège pour répondre à l'accroissement de la population.

La délocalisation de l'activité sur le site de Savigny-le-Temple a été entendu. C'est pourquoi, comme exposé dans son PADD, la Ville souhaite « *encourager les grands projets urbains, porteurs de dynamiques urbaines fortes et qui permettent à la Ville de se renouveler sur elle-même, notamment [...] en maîtrisant le devenir de certains sites emblématiques et grands consommateurs de foncier (exemples : l'ancien hôpital Marc Jacquet, site de la prison, site Orange, site ENEDIS, Point P...)* ». Le secteur comporte donc des OAP.

2.1.1.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT RETENUES

A travers le projet de requalification du site, la Ville souhaite répondre à plusieurs objectifs répondant à des enjeux à l'échelle de la Ville (saturation de certains équipements publics, diversification encadrée de l'habitat...) et du quartier (encadrement de la densification, création d'un nouveau collège...) :

- Participer au renouvellement de la ville sur elle-même,
- Renforcer les liens entre les bords de Seine et les quartiers habités par des liaisons piétonnes/cycles de qualité,
- Offrir des espaces publics de qualité et végétalisés au coeur du quartier,
- Permettre la création d'un gymnase à proximité immédiate de l'ancien IUFM reconverti en collège, rue Belle Ombre,
- Offrir une diversité d'habitat.

Pour atteindre ces objectifs, les orientations d'aménagement et de programmation suivantes ont été définies :

- Créer une armature d'espaces publics structurants, végétalisés et agréables autour de laquelle doivent s'organiser les constructions,
- Créer une offre d'habitat diversifiée et de qualité en imposant un épannelage des hauteurs et en assurant un espace extérieur et une double orientation (sauf pour les T1) à chaque logement,
- Réserver une surface pour la création d'un équipement collectif,
- Restructurer la trame viaire pour assurer une desserte en toute sécurité du quartier et des liens avec la Seine.

Pour mettre en oeuvre ces orientations, plusieurs options sont rendues possibles par l'OAP :

- une opération de démolition/reconstruction sur l'ensemble de la surface,
- une opération combinant le maintien et la réhabilitation de certains bâtiments existants et la construction neuve,
- une opération prévoyant uniquement le maintien et la réhabilitation des bâtiments existants.

L'objectif de "ces possibles" incite à étudier la réutilisation/l'extension mesurée/la réhabilitation des bâtiments existants pour les nouveaux usages inscrits dans l'OAP.

2.1.1.3 LA COHÉRENCE AVEC LE RÈGLEMENT

La traduction de l'OAP « Site Enedis » se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le document graphique pour assurer la réalisation de la programmation envisagée. L'ensemble du site a été classé dans le secteur Um permettant la mixité des fonctions souhaitées. Les règles en matière de volumétrie permettent également l'épannelage envisagé dans l'OAP. Par ailleurs, en lien avec le projet du Département de réhabiliter l'ancien IUFM, situé rue Belle Ombre, pour en faire un collège, un emplacement réservé (n°16) a été délimité sur la partie Ouest du site pour la création d'un gymnase (la création d'un nouveau collège implique d'être équipé d'un complexe sportif ou se trouver à proximité d'un gymnase), emplacement fléché dans l'OAP.

Un autre emplacement réservé (n°12) a été délimité le long de la rue Belle Ombre pour élargir son profil, sécuriser et rendre agréable les parcours piétons et cycles. Cet emplacement réservé va dans le sens de la volonté exprimée dans l'OAP concernant les liens entre le quartier Chaussy et la Seine.

2.1.1.4 LES INCIDENCES DE L'OAP SUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUES CONCERNÉES :



La création de nouveaux logements sur un site déjà artificialisé permet d'éviter d'ouvrir à l'urbanisation des terres agricoles, naturelles ou forestières. La possibilité de conserver les bâtiments existants évitent les démolitions ce qui permettra d'économiser des rejets de GES, des nuisances de bruit, un trafic de camions et participera à la mise en oeuvre d'un urbanisme favorable à la santé.

L'OAP prévoit un maillage renforcé pour les mobilités douces, induisant des effets positifs sur les émissions de gaz à effet de serre et les nuisances liés au transport routier motorisé.

L'OAP indique la volonté de créer un espace de nature composé de 50% minimum de pleine-terre et végétalisé sur plusieurs strates. Cette orientation est bénéfique pour la restauration d'espaces de biodiversité ordinaire au sein du quartier et la santé humaine (cadre de vie, fixation des polluants...). De manière générale, l'OAP favorise la désimperméabilisation (et donc l'infiltration de l'eau dans le sol) et la végétalisation du site aujourd'hui exclusivement minéral. Cela va dans le sens d'une adaptation de la ville au réchauffement climatique (création d'îlots de fraîcheur, évapotranspiration...) et participe à la qualité du cadre de vie. Cependant, l'OAP ne précise pas la superficie de l'espace.

En précisant que tous les logements devront être dotés d'un espace extérieur de plus de 4m² et proposer une double orientation (sauf les T1), l'OAP concoure pleinement à l'amélioration de la santé humaine (apport de lumière, accès à l'extérieur...).

Si la construction de collectifs peut avoir des incidences négatives sur le paysage urbain et générer des nuisances visuelles pour les voisins, l'OAP prévoit un épannelage des hauteurs réduisant ces effets.

Par ailleurs, l'OAP prévoit une programmation mixte incluant un équipement, des espaces de plein-air partagés et des logements. La création du gymnase en lien avec celle du collège permet de renforcer la mixité des fonctions dans ce quartier, mixité favorable aux déplacements doux.

2.1.2 Le site de l'ancien hôpital ②

2.1.2.1 LE CONTEXTE



Les activités de l'hôpital ont progressivement été délocalisées sur les Santés Pôle 1 et 2 entre 2016 et 2024 laissant une friche de près de 6 hectares entre le parc du château de Vaux-le-Pénil et des quartiers résidentiels. A proximité immédiate du centre-ville, le réinvestissement de ce site s'inscrit dans la dynamique de renouvellement urbain de cette partie du centre-ville. L'objectif est de la rénover durablement et la rendre plus attractive. A l'écart des principaux axes de circulation et bordé par une importante diversité de formes urbaines et architecturales (habitat collectif, maisons castors...), le site représente une opportunité pour la

Ville de développer une trame urbaine plus perméable et apaisé. Ce projet s'inscrit dans la démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé. En accord avec une des orientations du PADD (« *encourager les grands projets urbains, porteurs de dynamiques urbaines fortes et qui permettent à la Ville de se renouveler sur elle-même, notamment [...] en maîtrisant le devenir de certains sites emblématiques et grands consommateurs de foncier (exemples : l'ancien hôpital Marc Jacquet, site de la prison, site Orange, site ENEDIS, Point P...)* », le secteur comporte donc des OAP.

2.1.2.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT RETENUES

A travers l'OAP, la Ville est attentive à la cohérence du réemploi du site hospitalier, mais aussi à associer la Ville de Vaux le Pénil. La programmation en quatre entités et temporalités différentes a été réfléchi pour garantir la réalisation d'un aménagement global et harmonieux compte-tenu de la diversité des tissus qui encadrent ce tènement. Les entités A et A' doivent marquer l'entrée dans le centre-ville depuis la rue Saint-Liesne par des formes urbaines denses et des façades soignées. L'entité B, quant à elle, est l'occasion de créer une séquence urbaine graduée de différentes typologies d'habitat entre le tissu pavillonnaire à l'est et les collectifs au nord et à l'ouest. L'entité C constitue un espace de transition entre un espace urbanisé et un espace naturel. Il doit être valorisé dans une démarche de développement durable en lien avec la préservation de la zone humide. Pour créer un espace partagé par le plus grand nombre, l'OAP offre la possibilité d'accueillir des équipements ou des activités, à l'écart de cette dernière.
Les orientations définies pour chaque entité ont pour but de faire du site de l'ancien hôpital un vecteur de pénétration de la nature en ville, en organisant la majorité des constructions autour de voies dédiées aux modes actifs et en prolongeant l'espace boisé de Vaux-le-Pénil en «doigts de gants» au sein de l'opération.

2.1.2.3 LA COHÉRENCE AVEC LE RÈGLEMENT

Sur le document graphique, le périmètre de l'OAP apparaît et couvre plusieurs secteurs dont les règles s'inscrivent en complémentarité avec les orientations. Les entités A et A' se situent dans un secteur Ud ; les règles en matière d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur sont relativement «souples» en faveur de la requalification de ce secteur desservi par la rue Saint-Liesne. Ainsi, l'entité A trouve telle une autonomie de fonctionnement et s'inscrit dans les codes architecturaux qui lui sont mitoyens. Pour faciliter la création du maillage viaire, deux emplacements réservés ont été délimités (n°10 et n°13).
Les entités B et C sont classés dans le secteur Um permettant la mixité des fonctions souhaitées. Les règles en matière de volumétrie permettent également l'épannelage envisagé dans l'OAP.

2.1.2.4 LES INCIDENCES DE L'OAP SUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUES CONCERNÉES :



Plusieurs orientations concourent à végétaliser largement les espaces publics et à prolonger l'ensemble boisé au sein du tissu urbain. Une orientation concerne plus particulièrement la zone humide potentielle traversant une partie du site; il est demandé qu'elle soit le support d'un espace de jardin/parc à haute valeur écologique assurant sa préservation. L'ensemble de ces orientations ont un effet positif sur la végétalisation du centre-ville, le renforcement de la biodiversité ordinaire et les trames écologiques de manière générale.

L'OAP prévoit la création de multiples liaisons douces connectées les unes aux autres et les spatialise. En créant ce nouveau maillage et en rendant les parcours agréable (par leur plantation), elle amène à faire évoluer les modes de déplacement sur les courtes distances, réduisant les émissions de gaz à effet de serre, les nuisances et les pollutions liés à la circulation automobile. L'enjeu de la création de la voie (emplacement réservé n°10) est de décongestionner une partie du trafic en faisant un choix soit de dévier le trafic motorisé du centre historique, soit en offrant (priorisant) cet axe aux mobilités douces et donc en les dissociant du trafic motorisé.

Le traitement des façades soigné attendu et l'épannelage des hauteurs par rapport aux tissus voisins très diversifiés permettent d'assurer une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions dans leur environnement et a donc un effet positif sur le paysage urbain.

2.1.3 La Butte de Beauregard ③

2.1.3.1 LE CONTEXTE



Le secteur de l'Arc Nord de Melun connaît aujourd'hui de nombreuses mutations urbaines avec des opérations d'aménagement de grande envergure : réhabilitation des quartiers dans le cadre du NPNRU, éco-quartier WOODI, nouveau Santépôle. Cette mutation s'accompagne d'une intervention sur les transports et la mobilité (arrivée du T-ZEN, requalification de la RD606 et ouverture du « barreau nord ») qui vont changer l'ambiance aujourd'hui très routière. La situation de la Butte Beauregard à l'articulation de ces projets en fait un secteur stratégique pour participer à la création d'une nouvelle image et d'un nouveau statut à l'entrée Nord de Melun, mettant en avant le dynamisme et l'attractivité de la Ville.

En 2020, la SPL Melun Val de Seine Aménagement, mandatée par la Ville, a lancé une mission de programmation et de conception urbaine pour l'aménagement de ce site. Parallèlement à cette étude, la Ville a engagé, en partenariat avec l'ARS et accompagnée par Novasopia, une démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé. Dans ce cadre, la Butte de Beauregard a été identifiée comme un secteur à enjeu.

C'est dans le but de trouver une dynamique "opérationnelle" rapide à ce projet, la Ville a souhaité élaborer une OAP en s'appuyant sur le Plan Guide définit en 2022. Elle l'avait prévu dans son PADD en affichant sa volonté de «*conforter le Santé Pôle au Nord de Melun et créer les conditions de son intégration pleine et entière au territoire communal :*

> en engageant un aménagement d'ensemble de la Butte de Beauregard en lien avec l'arrivée du TZen2 et la requalification de l'Arc Nord,

> en faisant venir des entreprises au pied des habitants des franges Nord de la Ville,

> en attirant des entreprises de pointe, innovantes dans les filières de la santé, du bien-être et bien manger,

> en aménageant un secteur éco-responsable largement paysager et qui ouvre sur le bois de Beauregard» et d'«*amorcer une évoluton des tissus urbains autour des entrées de ville stratégiques [...]*».

2.1.3.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT RETENUES

Les orientations s'inscrivent dans une volonté de structurer le secteur Nord de Melun au sein d'une dynamique économique tournée vers l'accueil d'équipements, d'activités en lien avec la filière santé. Elles poursuivent également l'objectif d'une conception architecturale et urbaine soignée participant à la mise en valeur de cette entrée de ville.

Marqué par la présence sur sa frange nord d'un massif boisé- le bois de Beauregard-, les orientations d'aménagement cherchent à valoriser cet environnement naturel tout en le préservant. Cela passe par le développement de programmes en lien avec la nature, la conservation d'une végétation abondante et par un travail d'articulation entre les bâtiments et la végétation. Les orientations invitent cet espace naturel à se mettre en scène par la création de porosités visuelles et/ou physiques depuis les axes circulés où une intermodalité effective et les conditions de confort pour les modes doux sont mises en place.

2.1.3.3 LA COHÉRENCE AVEC LE RÈGLEMENT

Le secteur de projet a été classé dans le sous-secteur Uzd ; les règles associées autorisent notamment les sous-destinations suivantes : l'industrie, les entrepôts, les bureaux et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Les règles en matière de volumétrie et d'aspect extérieur viennent assurer la bonne intégration des constructions projetées dans l'environnement.

2.1.3.4 LES INCIDENCES DE L'OAP SUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUES CONCERNÉES : 

L'urbanisation du secteur est consommateur d'espace naturel sur la 3eme tranche conditionnelle située en lisière du bois et uniquement sur la partie non classée en EBC. Pour réduire ces incidences, une des orientations de l'OAP indique que cet espace «*doit être un lieu de détente et doit participer au bien vivre des melunais tout en préservant sa fonction première : la biodiversité*». Sur la tranche 1 : les bâtiments envisagés sur le site déjà largement minéralisé visent à l'optimisation de certaines fonctions (stationnements, circulations) pour ramener la nature dans les interfaces et servir la continuité du Bois Beauregard avec celui de Bréviande. Les nouvelles constructions permettent de travailler les transitions d'écritures architecturales et de volumes avec le secteur Schuman, le Santé Pôle et le secteur Chateaubriand en dessinant un boulevard urbain apaisé et sécurisé. L'inscription de la démarche BDF et UFS permet de juguler les effets de la réduction des surfaces d'infiltrations tout en offrant des perspectives d'emplois sur des filières qui prolongent les formations enseignées sur Melun. La nouvelle zone représente une opportunité de concevoir un espace aux actifs attrayant et reposant.

2.1.4 Les secteurs de Châteaubriand et des Mézereaux ④ ⑤

2.1.4.1 LE CONTEXTE

Les secteurs de Châteaubriand et des Mézereaux sont concernés par des dispositifs NPNRU. Le premier fait partie du périmètre conventionné en 2022 et le deuxième d'un périmètre aujourd'hui clôturé. Si ces programmes fixent d'ores-et-déjà de grandes orientations en matière notamment de programmation de logements, la Ville a souhaité figer dans les OAP les grands principes urbains (organisation de la trame viaire, traitement des espaces publics/libres...) que les porteurs de projet devront respecter. Ces OAP s'inscrivent dans la continuité du PADD qui prévoit d'«*encourager les grands projets urbains, porteurs de dynamiques urbaines fortes et qui permettent à la Ville de se renouveler sur elle-même, notamment en permettant le réaménagement des hauts de Melun, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) [...]*».

2.1.4.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT RETENUES

Sur les deux secteurs de projet, les orientations visent à :
> maintenir et renforcer les espaces végétalisés qui constituent des "poumons verts" au sein de ces quartiers,
> développer une offre d'habitat variée (habitat collectif, intermédiaire, individuel groupé) et graduée en termes de hauteur,
> développer les modes doux au sein des quartiers,
> connecter les quartiers aux autres par une réorganisation du réseau viaire.

2.1.4.3 LA COHÉRENCE AVEC LE RÈGLEMENT

La traduction des OAP "Secteur de Châteaubriand" et "Secteur des Mézereaux" se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le document graphique pour assurer la réalisation de la programmation envisagée. Les sites ont été classés dans le secteur Ud permettant une mixité des logements (via les règles de volumétrie) et de nouvelles formes urbaines (les règles d'implantation étant "souples").

2.1.4.4 LES INCIDENCES DE L'OAP SUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUES CONCERNÉES : 

En imposant des gabarits de construction moins imposants que l'existant, la requalification de ces quartiers a des incidences positives sur le paysage urbain. L'introduction de matériaux et de formes contemporaines sert à l'enrichissement du tissu bâti.

L'augmentation des surfaces végétalisées et la qualité des logements nouvellement créés ont des effets bénéfiques pour la santé humaine. La restructuration des parcellaires permet de redonner de la place et de la visibilité aux espaces de nature, à recréer des porosités et à faire revenir via des supports naturels comme les concepts bâtis la biodiversité.

2.2 Les OAP Thématiques

Les OAP Thématiques s'appliquent sur des secteurs plus larges et/ou sur l'ensemble de la Ville. La Ville de Melun a fait le choix de réaliser trois OAP thématiques :
> la première sur la thématique de la Nature en Ville,
> la deuxième sur la thématique de la Mobilité,
> la troisième sur la thématique de la Réhabilitation.

2.2.1 L'OAP Nature en ville

2.2.1.1 LE CONTEXTE

A l'échelle de Melun, la Trame Verte et Bleue intègre la diversité biologique remarquable et ordinaire. Elle est constituée de réservoirs de biodiversité qui correspondent à des zones riches en biodiversité (les grandes entités naturelles de la Ville- le bois de Montaigu, le parc Dubreuil...-), et de corridors écologiques (certains espaces jouant à la fois un rôle de réservoir et de corridor comme la Seine et la Vallée de l'Almont). A Melun, les réservoirs de biodiversité sont relativement éloignés les uns des autres et sont peu, voire pas, connectés entre eux, en raison d'un tissu urbain dense et de l'existence de grandes infrastructures routières et ferroviaires. Les deux grands corridors (la Seine et l'Almont) sont, quant à eux, insérés au sein du tissu urbain. Au sein de ce dernier, c'est une Armature Verte Urbaine qui vient compléter la trame verte et bleue (espaces de nature en ville), en «pas japonais». Si la trame verte et bleue semble relativement facile à protéger. La densification de la ville et les nombreux programmes immobiliers doivent penser les espaces laissés libres dans le tissu (coeurs d'îlots, dents creuses...). C'est pourquoi, la Ville a souhaité élaborer une OAP thématique "Nature en Ville". Elle a pour but de maintenir des espaces verts diversifiés (bois, parcs, jardins privés, plantations d'alignement, etc.) et d'améliorer leur mise en réseau.
Cette OAP traduit plusieurs orientations du PADD dont les suivantes : "*développer la trame verte et bleue de la Ville pour renforcer les réseaux écologiques de l'agglomération, du département et de la région*", "*préserver la trame urbaine végétalisée (composée de parcs, de jardins privés, etc.), espace important de la nature en ville*", "*faire participer les espaces verts privés à la reconstitution d'une trame naturelle, en protégeant ceux ayant un intérêt pour le cadre de vie (paysage, biodiversité, bien-être...)*". Ainsi, l'OAP Nature en Ville assure la mise en oeuvre des objectifs du PADD.

2.2.1.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT RETENUES

En lien avec les éléments de contexte énoncés ci-dessus, l'OAP s'organise autour de deux grandes orientations. La première est de "protéger les trames verte, bleue, noire et brune". Elle poursuit les objectifs de préserver, de renforcer, voire de restaurer les espaces naturels et leurs fonctionnalités, qualitativement et quantitativement. Elle demande ainsi :
> de protéger les réservoirs de biodiversité
> de protéger la ressource en eau
> de restaurer la connexion Almont-Seine
> de penser une trame noire pour la biodiversité et le cadre de vie
La seconde grande orientation est de "renforcer l'Armature Verte Urbaine". Le but est d'intégrer une considération Biodiversité dans tout projet d'aménagement, d'atténuer les changements climatiques en adaptant les modes de vie (habiter, se déplacer...), de contribuer à répondre aux enjeux énergétiques et de santé et d'offrir aux habitants un cadre de vie agréable. Ainsi, il est demandé :
> de conserver et actualiser le patrimoine naturel
> de créer des espaces en faveur de la biodiversité

> d'intégrer la dimension Biodiversité dans le bâti.
> d'intégrer la nature en ville dans les infrastructures liées à la mobilité
> de développer des modes de gestion en faveur de la biodiversité

2.2.1.3 LA COHÉRENCE AVEC LE RÈGLEMENT

La traduction de l'OAP Nature en Ville est complémentaire aux différents outils mis en oeuvre dans le règlement : les EBC, les espaces naturels et paysagers à préserver au titre du L151-23 du code de l'urbanisme, les surfaces plantées à préserver, etc.

2.2.1.4 LES INCIDENCES DE L'OAP SUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUES CONCERNÉES :



Les orientations visent au maintien (réservoirs de biodiversité) et à la création d'habitats écologiques (intégration dans les murs et/ou sur et/ou en bordure des toitures des gîtes pour la faune), nécessaires au maintien et au développement de la biodiversité locale. Les orientations sur les éclairages extérieurs contribuent à réduire la pollution lumineuse ce qui est positif pour certaines espèces.

La ressource en eau est protégée par plusieurs orientations : la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'inconstructibilité des abords des cours d'eau, la gestion des eaux pluviales, etc. Ces orientations concourent à une réduction de l'aléa inondation.

De manière générale, les dispositions de cette OAP concourent au développement de la végétalisation au sein du tissu urbain, favorable à l'infiltration de l'eau dans les sols. Cette végétalisation permet également de "rafraîchir" la ville dans un contexte d'épisodes caniculaires de plus en plus fréquents. Elle participe également à la création de continuités entre les espaces verts, bénéfiques au déplacement des espèces et à l'amélioration du paysage urbain.

Par ailleurs, les orientations concernant l'intégration de la biodiversité dans le bâti améliore le confort thermique pour les habitants.

2.2.2 L'OAP Mobilité

2.2.2.1 LE CONTEXTE

A la convergence d'axes routiers majeurs à l'échelle de la métropole parisienne (A5/A6) comme à l'échelle départementale et de l'agglomération, Melun bénéficie d'un bon accès profitant de multiples points d'entrées. Cependant, ce positionnement, la convergence des grands axes vers son centre-ville et l'existence de franchissements de la Seine, engendrent un trafic de véhicules motorisés important et compliquent les autres modes de déplacement. Depuis quelques années, l'Agglomération et la Ville se sont saisis de cette problématique en travaillant sur un schéma directeur des liaisons douces (depuis 2019, de nombreux chantiers ont été réalisés ou sont en cours), sur un plan local de mobilité et sur la question de la logistique urbaine décarbonnée. C'est pour anticiper au mieux l'adoption de ces plans à l'échelle de l'Agglomération et rendre possible leur traduction opérationnelle que la Ville a souhaité préfigurer à sa propre échelle dans une OAP Mobilité.

2.2.1.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT RETENUES

En lien avec les éléments de contexte énoncés ci-dessus, l'OAP s'organise autour de trois grandes orientations. La première est d'"assurer une place à tous les modes de transport". Elle poursuit les objectifs d'assurer une place pour tous les modes de déplacements en fonction des priorités liées à chaque axe, d'inciter les déplacements autres qu'en voiture individuelle au sein de la ville et de créer des solutions de stationnement visant à faciliter les déplacements vélos notamment. Elle demande ainsi :
> de maîtriser l'impact visuel et sonore des axes du réseau primaire,
> de susciter l'envie de découvrir la ville depuis le réseau secondaire,

> de rendre le réseau interquartier accueillant et sécurisant,
> d'assurer la tranquilité des secteurs desservis par le réseau interne.
La seconde grande orientation est de "développer les continuités cyclables et piétonnes". Le but est d'assurer la réalisation de continuités piétonnes et cyclables et d'améliorer le cadre de vie. Ainsi, il est demandé :
> de conforter le réseau,
> d'assurer la continuité des berges de Seine pour les modes doux et renforcer leur caractère paysager,
> de créer la promenade de l'Almont.
La troisième grande orientation s'attache à "organiser la logistique du dernier kilomètre" en :
> ciblant des lieux de regroupement de marchandises,
> diffusant des points de retrait dans la ville,
> travaillant, mobilisant et normalisant le parc de stationnement "livraison" existant,
> accompagnant les commerçants dans l'appropriation des modes modernes de consommation à travers la connaissance des commodités et fonctionnalités de livraison-retraits de Melun,
> faisant du développement des mobilités différenciées une opportunité d'une nouvelle identité commerciale du centre historique.

2.2.2.3 LA COHÉRENCE AVEC LE RÈGLEMENT

Le règlement écrit des différentes zones délimitées dans le document graphique permet l'aménagement de voies douces et l'installation de structures de stationnement. Les implantations en retrait de la voie (exemple : dans le sous-secteur Uar) anticipent la création de voies douces. Des emplacements réservés sont également délimités en faveur du développement des modes doux.
Par ailleurs, certains fonciers ont été classés dans le secteur Uz du fait de leur capacité, leur localisation afin de servir la mutualisation et le foisonnement des usages de stationnement/livraison de marchandise/retrait-dépot d'achats

2.2.2.4 LES INCIDENCES DE L'OAP SUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUES CONCERNÉES :



Le développement durable guide la majorité des orientations contenues dans cette OAP thématique.

En sécurisant et en facilitant les modes doux sur l'ensemble du territoire communal, cette OAP participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, des nuisances et des pollutions et permet ainsi une amélioration de la qualité de l'air, bénéfique à celle de la santé humaine. Le développement d'un dispositif favorable aux modes doux pour la logistique du dernier kilomètre concoure également à la réduction des nuisances dans le centre-ville.

La création de parcours piéton/cycle agréable et ombragé concoure à la qualité du cadre de vie.

2.2.3 L'OAP Réhabilitation

2.2.3.1 LE CONTEXTE

Dans un territoire urbain comme celui de la Ville de Melun, l'environnement urbain et architectural est très variable en fonction des périodes d'urbanisation : un tissu bâti ancien ou non, plus ou moins dense, etc. Un projet de réhabilitation dans le centre-ville ne s'appréhendera pas de la même manière s'il se situe dans le centre-ville historique ou dans un tissu pavillonnaire plus récent. Certaines réhabilitations ont fortement transformé, estompé des particularités des bâtiments anciens, notamment dans les quartiers situés en dehors du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Ce dernier est en cours de révision et viendra préciser les dispositions de l'OAP (ainsi que celles inscrites dans le règlement écrit).
A travers cette OAP, la Ville souhaite accompagner les futurs porteurs de projet à saisir les lignes d'organisation du bâti et les vues devant guider les choix dans la conception du projet, mais également à trouver un juste équilibre entre la mémoire d'un procédé constructif et la nécessaire adaptation du bâti aux problématiques modernes de fonctionnalités et de confort.

2.2.3.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT RETENUES

Les orientations définies dans cette OAP poursuivent plusieurs objectifs :
> valoriser, redonner une visibilité au patrimoine bâti ancien pour promouvoir un cadre urbain de qualité,
> préserver les caractéristiques architecturales des différentes typologies de bâti ancien qui composent l'identité de Melun tout en répondant aux attentes et aux besoins des pratiques contemporaines. En ce sens, des orientations différentes sont données en fonction du lieu où l'on se trouve,
> encourager la réversibilité et le changement d'usage de certains bâtis vétustes et/ou vacants afin de répondre aux besoins en logement, en service, en équipement et tendre vers la résilience par le réemploi des emprises construites,
> concevoir et contribuer à l'émergence d'opérations «exemplaires» en matière d'adaptabilité aux problématiques de consommation énergétique, de confort thermique.
Les orientations imposent donc de prendre en compte le site (les implantations, le traitement des abords...) et les qualités du bâti (composition des façades, caractéristiques des toitures et des ouvertures...) surlequel porte le projet de réhabilitation. Une orientation particulière vise à améliorer les performances énergétiques du bâti.
La Ville reste attentive aux évolutions législatives sur les obligations en matière de rénovation thermique compte-tenu des rapports en cours (dont le rapport Dexler) pour apporter une instruction juste et adaptée aux projets présentés au regard des particularités des constructions

2.2.3.3 LA COHÉRENCE AVEC LE RÈGLEMENT

La traduction de l'OAP Réhabilitation se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le document graphique à travers la délimitation des différentes secteurs aux enjeux patrimoniaux différents. Les règles en matière d'aspect extérieur des constructions permettent d'encadrer les interventions sur l'existant ; l'OAP les précisent.

2.2.3.4 LES INCIDENCES DE L'OAP SUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUES CONCERNÉES :



Cette orientation s'attache à la bonne intégration des interventions sur les constructions existantes et ses abords et participe donc à la qualité du paysage urbain.

Des orientations sur les ouvertures prennent en compte les risques de surchauffe et concourent à la réduction des consommations énergétiques comme à la qualité de l'aménagement intérieur des logements.

Même si la question des matériaux n'a pas à être traitée dans un PLU, l'OAP Réhabilitation recommande l'emploi de matériaux locaux et biosourcés (chaux, chanvre, terre...), pratique s'inscrivant pleinement dans la démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé et de développement durable.

SYNTHÈSE DES INCIDENCES DES OAP SUR L'ENVIRONNEMENT

Les 6 OAP Secteurs et les 3 OAP Thématiques traduisent les orientations du PADD concernant le renforcement de la diversification des typologies d'habitat, l'évolution des modes de déplacement et la végétalisation de la Ville. Ainsi, les OAP présentent une plus-value :

> en prévoyant sur l'ensemble des futurs secteurs de projet une déminéralisation des espaces publics et privés et une végétalisation de la ville à grande échelle à travers l'OAP Thématique Nature en Ville. Les OAP comprennent des objectifs forts en matière de préservation des espaces naturels et le renforcement des espaces végétalisés au sein de la ville (via la préservation/création d'espaces verts, la limitation de l'imperméabilisation des sols...) et de protection de la ressource en eau dans l'ensemble des OAP Secteurs, objectifs concourant notamment à la création d'îlots de fraîcheur.

> en améliorant la qualité de l'air. Les orientations associées concernent principalement la réduction des déplacements automobiles passant par la mise en oeuvre de parcours de modes actifs efficaces et la requalification de certains axes majeurs pour apaiser la circulation,

> en améliorant la qualité du paysage urbain. Dans l'ensemble des OAP Secteurs et dans l'OAP Thématique Réhabilitation, la Ville a règlementé en faveur de formes urbaines et architecturales s'insérant harmonieusement dans le tissu existant.

> en améliorant les conditions des modes d'habiter. Les OAP encouragent les constructions exemplaires sur le plan environnemental ou énergétique en citant par exemple l'utilisation de matériaux biosourcés. Au-delà des mesures prises en faveur de la performance énergétique, les OAP demandent une amélioration des conditions d'habitat intérieur en travaillant sur la conception des espaces, la luminosité, etc. Toutes ces orientations ont des effets positifs sur la santé humaine.

A travers les OAP, la Ville souhaite que l'environnement soit au coeur des réflexions lors de la conception des nouveaux projets de construction et d'aménagement, à la fois en tant que composante majeure du paysage urbain que comme garants d'une biodiversité. L'ensemble des OAP Secteurs a été réfléchi autour de ce prisme, garant d'un cadre de vie agréable des melunais.

Les principales incidences négatives des OAP sur l'environnement découlent de l'urbanisation de la butte de Beauregard (elles sont inhérentes à tout projet en extension de l'enveloppe urbaine). En effet, le projet engendre une artificialisation des sols, en bordure d'un réservoir de biodiversité - le bois de Beauregard -, et peut conduire à une modification des comportements de certaines espèces en raison des activités humaines. Néanmoins, l'OAP prévoit une transition harmonieuse entre les nouvelles constructions et le massif boisé.

PARTIE 3

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement est constitué de deux documents distincts :

- le document graphique (plus communément appelé plan de zonage), qui délimite les quatre zones (U, AU, A et N) et les prescriptions mises en place sur le territoire,
- le règlement écrit, qui précise pour chaque zone ou prescription, les règles d'occupation et d'utilisation du sol qui s'y appliquent.

Ces deux documents doivent permettre de mettre en oeuvre les orientations inscrites dans le PADD et doivent également trouver une cohérence et une complémentarité avec les OAP élaborées sur certaines secteurs et thématiques.

Parmi les éléments qui ont guidé l'élaboration du règlement :

> la prise en compte des enjeux liés à la préservation des espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue et de la nature en ville (en lien avec la démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé),

> le nécessaire encadrement de la constructibilité en cohérence avec l'objectif en logements, le maintien d'un cadre de vie de qualité et la capacité d'accueil du territoire,

> la prise en compte des enjeux d'optimisation du foncier et de limitation de la consommation d'espaces.

3.1 Les dispositions applicables à l'ensemble des zones

En raison de leur intérêt général, un certain nombre de règles répondant à des enjeux communs à toutes les zones (Urbaines, Agricoles, Naturelles et forestières) sont applicables à l'ensemble du territoire.

L'évaluation environnementale a guidé l'élaboration du règlement (écrit et graphique) ; en effet, l'analyse des incidences des règles envisagées (pour affirmer les incidences positives du PADD ou éviter, réduire ou compenser les incidences négatives de certaines de ses orientations) a constitué un outil d'aide à la décision.

Pour chaque règle, les incidences sur les thématiques suivantes ont été analysées :



Les thématiques concernées par des potentielles incidences de la règle sont ciblées de la manière suivante : 

3.1.1 Les conditions de desserte par la voirie

3.1.1.1 LES ACCÈS

Les dispositions rappellent les principes relatifs aux exigences de sécurité publique. En ce sens, elles intègrent le fait que la multiplication des accès directs sur les voies peut être limitée.

3.1.1.2 LES VOIES DE CIRCULATION

Les dispositions visent à assurer la sécurité publique, la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères notamment. Une largeur de voie minimale de 3,50 mètres est demandée ; il s'agit d'une largeur de voie standard en milieu urbanisé permettant à la fois de répondre aux besoins des véhicules techniques et d'inciter à circuler à faible vitesse.

Les déplacements doux sont intégrés dans les dispositions réglementaires. La création d'un trottoir n'est cependant pas imposée ; en effet, dans les nouveaux aménagements, les revêtements permettent, parfois, à eux seuls, de matérialiser les emprises réservées aux circulations douces. Dans le cas de la création d'un trottoir, une largeur minimale est demandée pour faciliter les déplacements de tous les usagers hors mobilier urbain (qui peut constituer des obstacles à la circulation des Personnes à Mobilité Réduite par exemple).

Concernant l'organisation des voies, les impasses sont interdites de manière générale dans les opérations d'aménagement d'ensemble ; cette disposition a pour but de renforcer le maillage viaire et d'assurer la fluidité des différents modes de déplacement. En effet, les impasses rendent souvent difficiles les connexions entre les quartiers et allongent les temps de parcours, notamment piétons. Deux exceptions ont été intégrées :

> la création de nouvelles voies en impasse est autorisée en l'absence de solution alternative permettant l'accès routier aux terrains par un tronçon connectant deux axes de voirie existants. Cette exception permet de faciliter les petites opérations en densification ; en effet, la réalisation d'une voie traversante peut être impossible en raison de la compacité du bâti dans certains secteurs denses.

> elle peut également être autorisée si elle est prolongée par un cheminement doux. En effet, le foncier peut être plus facilement mobilisable pour un cheminement doux que pour une voie de circulation à destination des véhicules motorisés (besoins en foncier moindre, réticences des riverains...).

Dans certains secteurs comportant des OAP, la création de voies en impasse est suggérée en raison de l'absence de solution alternative permettant l'accès routier aux terrains par un tronçon connectant deux axes de voirie existants. C'est pourquoi, en préambule de ces dispositions réglementaires, il est précisé qu'une organisation différente peut être admise dans les secteurs faisant l'objet d'OAP.

Ces dispositions permettent de faciliter, voire d'inciter à la pratique des modes doux ; cela contribue à réduire la présence de la voiture au sein de la zone Urbaine, les nuisances et les émissions de gaz à effet de serre associées. De manière générale, les voies en impasse sont interdites ce qui permet de réduire les besoins en foncier et donc l'artificialisation des sols lors de la réalisation d'une nouvelle opération. Néanmoins, le règlement impose aux voies en impasse autorisées exceptionnellement d'être munies d'une aire de retournement à leur extrémité, quelle que soit leur longueur. Cette obligation aurait pu être limitée aux seules impasses de plus de 60 mètres ; le règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en Seine-et-Marne indique que «*pour une distance égale ou supérieure à 60 mètres, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manoeuvre des engins du SDIS 77*» et n'oblige donc pas à la création d'aires de retournement de manière systématique. A noter que dans ce scénario, la gestion des déchets aurait du être assurée par un point d'apport commun. Le choix qui a été fait ici engendre une artificialisation des sols plus importante.

3.1.2 Les conditions de desserte par les réseaux

3.1.2.1 L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Au travers ces dispositions, le règlement assure les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable.

3.1.2.2 LA GESTION DES EAUX USÉES

A l'instar de l'alimentation en eau potable, des dispositions visent à assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux.

3.1.2.3 LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'enjeu lié à la gestion des eaux pluviales est fort sur le territoire et a été mis en exergue dans le diagnostic territorial. Les dispositions visent à limiter les rejets et les volumes dans le réseau public, en assurant une gestion de ces eaux en amont à l'échelle de chaque projet. Ainsi, il est demandé que les eaux pluviales soient en priorité infiltrées, et en dernier recours, rejetées à débit contrôlé dans le réseau public lorsqu'il existe. Plusieurs solutions intermédiaires sont par ailleurs données : stockage, évaporation, etc.

3.1.2.4 LA GESTION DE LA DÉFENSE INCENDIE

Les dispositions permettent d'assurer la sécurité des biens et des personnes face au risque incendie.

3.1.2.5 LA GESTION DES DÉCHETS

La règle exige de prévoir des espaces dédiés à la collecte des déchets au sein des bâtiments ce qui concoure à conserver un environnement bâti et paysager de qualité. Elle est également rédigée pour inciter au tri des déchets en prévoyant un dimensionnement des locaux et emplacements adaptés.

Une souplesse est accordée pour les constructions à usage de commerce et services avec l'accueil de clientèle : la mutualisation d'un local est possible dans un rayon maximum de 75 mètres. Cette règle permet tant d'éviter l'encombrement des rues commerçantes par des containers et la dégradation du paysager urbain, que de ne pas contraindre ce type d'activités à créer un local dans chaque surface, surface souvent limitée (exemple : commerce de centre-ville).

Si le projet comprend plus de 3 logements et pour toutes les autres destinations, le règlement écrit impose également de disposer d'une aire de collecte accessible depuis l'espace public pour faciliter la collecte.

3.1.2.6 LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Le règlement écrit permet de limiter l'impact paysager des réseaux électriques dans le paysage urbain. Par ailleurs, la Ville de Melun a souhaité imposer le raccordement au réseau de chaleur urbain dans les zones de développement prioritaire pour le promouvoir, voire le développer.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 

Les conditions d'alimentation en eau potable et de gestion des eaux usées concourent à l'amélioration de la qualité de l'eau. En priorisant l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet ou la mise en oeuvre de mesures autres que le rejet dans le réseau, le règlement du PLU participe à la ressource en eau de manière générale (régime des rivières, qualité de l'eau), à l'instauration d'un climat agréable en ville (rafraîchissement), à la stabilité des sols (et donc à celle des bâtiments) ou encore à la diminution du ruissellement et donc de l'aléa inondation. Par ailleurs, en ayant recours au maximum au réseau de chaleur urbain, le PLU favorise le recours aux énergies renouvelables ; en effet, la chaleur distribuée est issue à plus de 50% d'énergies renouvelables (géothermie) et de récupération (usine de valorisation énergétique). Les incidences sur le paysage urbain sont également plutôt positives via les règles de gestion des déchets et des réseaux d'énergie.

3.1.3 Les infrastructures et communications numériques

Les dispositions imposent aux constructions nouvelles d'être conçues pour permettre un raccordement aux réseaux de communication numériques existants. Ces dispositions permettent l'amélioration des communications numériques, et donc le télétravail ou encore les téléservices réduisant ainsi les besoins en déplacement.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 

Si les besoins en déplacement peuvent être moindre du fait du développement du numérique, cette incidence positive est à relativiser au regard de l'empreinte environnementale du numérique (émissions de gaz à effet de serre...).

3.1.4 Les performances énergétiques et environnementales

Des dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales sont insérées dans le règlement écrit dans une partie distincte. La règle reprend l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation.

Il est aussi demandé la dissimulation des pompes à chaleur et des unités extérieures de climatisation pour que celles-ci ne soient pas visibles depuis le domaine public, afin de préserver la qualité du paysage urbain.

Des dispositions sont également émises pour limiter les déperditions et l'absorption de chaleur au sein des bâtiments en lien avec le contexte de changement climatique (utilisation de matériaux et de revêtements de couleur claire, orientation du bâtiment, etc.).

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 

Ces dispositions ont des incidences positives sur les émissions de gaz à effet de serre et sur le paysage urbain.

3.2 Les zones urbaines

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, « *peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Comme l'a montré le diagnostic territorial, la Ville de Melun est marquée par des quartiers très différents au regard des formes urbaines et architecturales qui les composent ou par les activités qui y sont proposées. Le choix a donc été fait de diviser la zone urbaine en plusieurs secteurs pour adapter le règlement à ces caractéristiques mais aussi à l'évolution souhaitée à horizon 2035. La définition des différents secteurs s'est appuyée sur plusieurs critères :
> les formes urbaines et architecturales existantes et souhaitées dans le futur,
> les activités et l'usage des sols à conforter,
> la prise en compte des procédures d'aménagement en cours.

Secteurs et sous-secteurs		Description	
Ua	**Uaa**	Centre-ville historique	Une délimitation qui s'appuie principalement sur les formes urbaines et architecturales existantes mais aussi souhaitées dans le futur (ex : le secteur Uar)
	Uar	Secteur du centre-ville destiné à être requalifié	
	Uag	Noyau historique autour de la gare	
Ub	**Uba**	Extensions urbaines anciennes et denses du centre-ville historique	
	Ubb	Tissu urbain autour du boulevard Chamblain et de l'avenue Thiers	
Uc	**Uca**	Extensions urbaines composées majoritairement de maisons individuelles ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial	
	Ucb	Extensions urbaines contemporaines composées majoritairement de maisons individuelles	
	Ucc	Extensions urbaines sensibles d'un point de vue environnemental	
	Ucci	Extensions urbaines soumises au risque inondation	
Ud		Secteurs d'habitat collectif	
Uw	**Uw1**	Secteur le plus dense de l'écoquartier Woodi à vocation mixte	Une délimitation qui s'appuie sur le découpage de l'opération d'aménagement en cours
	Uw2	Secteur à vocation mixte de l'écoquartier Woodi	
	Uw3	Secteurs à dominante résidentielle de l'écoquartier Woodi	
Uz	**Uzd**	Secteurs accueillant des activités économiques diverses	Une délimitation qui s'appuie sur les activités et usages existants ou destinés à muter (ex : le secteur Um)
	Uzc	Secteurs accueillant des activités commerciales	
Um		Secteurs pouvant accueillir une mixité fonctionnelle	
Uh		Secteurs dédiés à l'accueil des gens du voyage	
Ug		Secteur accueillant les infrastructures ferroviaires	
Ue		Sites accueillant les grands équipements publics, d'État	

3.2.1 Le secteur Ua

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

3.2.1.1 LE SOUS-SECTEUR Uaa



Le sous-secteur Uaa

La création du sous-secteur Uaa poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver le caractère patrimonial du centre-ville lié aux formes urbaines anciennes,

- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie du centre-ville (habitat, commerces, activités tertiaires...),

- Permettre, tout en l'encadrant, de nouvelles formes architecturales répondant aux besoins et attentes des ménages y résidant (accessibilité, luminosité...).

La délimitation du secteur Uaa s'est appuyée sur la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits et formes urbaines souhaitées dans le futur).





ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Affirmer le centre-ville comme la locomotive du territoire en assurant une diversité des fonctions en son sein [...]
- Affirmer, conforter et assurer le centre-ville comme le pôle commerçant fort et principal de Melun [...]
- Conforter la fonction administrative du centre-ville en préservant les structures et en leur permettant d'évoluer
- Maintenir des pôles d'emplois tertiaires dans le centre-ville.

3.2.1.2 LE SOUS-SECTEUR Uar



Le sous-secteur Uar

Une partie du centre-ville ancien a été classé dans un sous-secteur spécifique : Uar. Il s'agit de l'îlot traversé par le bas de la rue Saint Liesne et qui s'étend sur les franges Nord (rue Camille Flammarion) et Sud (rue Gaillardon). Comme montré dans le diagnostic, ce secteur est aujourd'hui peu valorisé : plusieurs façades sur rue sont dégradées et le traitement des voies rompt avec les espaces nouvellement qualifiés de la Place Saint Jean, des Berges de l'Almont (étroitesse des trottoirs, absence de végétalisation...). La délimitation du secteur Uar permet ainsi de répondre aux objectifs suivants :

- Permettre la création d'espaces de respiration (en limite de voie et entre les constructions) comme des espaces jardinés,

- Anticiper, à plus long terme, la requalification (intégrant notamment les modes doux) de la rue Saint-Liesne et la perspective vers les lieux nouvellement valorisés du centre ancien,

- Conforter le parc de logements dans ce secteur,

- Intégrer et faire pénétrer les espaces qualitatifs mitoyens pour réenchanter ce secteur stratégique par ses fonctions et sa localisation.







La délimitation du sous-secteur Uar s'est appuyé après l'analyse des axes le long desquels une requalification est pertinente soit :

1. les deux côtés du bas de la rue Saint-Liesne,
2. les deux côtés de la rue Bontemps,
3. le coté sud de la rue Delaunoy, où des immeubles collectifs sont présents (ce qui n'est pas le cas à l'est),
4. le côté est de la rue Camille Flammarion le long duquel certains immobiliers sont appelés à muter du fait de cessation d'activités connues et/ou probables,
5. l'est de la rue de Gaillardon le long de laquelle plusieurs fonciers sont amenés à muter (dans le cadre d'une convention d'intervention foncière signée avec l'EPFIF pour la copropriété du 15 Gaillardon, dans le cadre d'un périmètre de veille foncière garanti par la Ville sur le reste).

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Affirmer le centre-ville comme la locomotive du territoire (en lien avec le programme Action Coeur de Ville) [...] :

> en réinvestissant des secteurs ou bâtiments aujourd'hui délaissés (secteur Gaillardon, bâtiments vacants...),

> en portant une attention particulière au traitement des espaces publics, traitement

3.2.1.3 LE SOUS-SECTEUR Uag



Le sous-secteur Uag

La création du sous-secteur Uaa poursuit plusieurs objectifs :

- Mettre en valeur le secteur Gare, porte d'entrée sur le territoire,

- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie du secteur Gare (habitat, commerces, activités tertiaires...),

- Permettre la densification du quartier,

- Permettre la mise en oeuvre du projet de Pôle-Gare mené par Île-de-France Mobilités,

- Penser les franges et les fonctionnalités de ces espaces avec les communes proches pour assurer la visibilité des continuités fonctionnelles mais aussi les principes paysagers et de conception bâtie.

La délimitation du secteur Uag s'est appuyée sur la morphologie du tissu urbain existant (implantations et gabarits des constructions) et une analyse des espaces de densification à privilégier.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

le projet Pôle Gare doit s'accompagner d'une intensification urbaine autour de ce point d'accès à la Ville. La densification du tissu, la multiplicité des usages, la qualité architecturale des bâtiments et le traitement de l'espace public doit participer à une projection positive de l'image de la Ville.

3.2.1.4 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Destinations / Sous-destinations	Uaa	Uar	Uag
HABITATION			
Logement			
Cette sous-destination est autorisée du fait de la vocation résidentielle de ces noyaux historiques dans les secteurs Uaa et Uag. En revanche, dans le secteur Uar, le logement est autorisé à condition de respecter une taille minimale (en lien avec la prescription graphique qui couvre ce secteur- les justifications sont apportées au 3.5.2 du présent rapport).			
Hébergement			
Des hébergements (résidence Sénior, résidence universitaire...) sont déjà présents dans ou à proximité immédiate du secteur Uar. Dans une logique de réponse aux besoins plus équilibré sur l'ensemble du territoire et tenant compte des commodités pratiques d'accès comme de desserte par les transports en commun, la Ville a souhaité y permettre uniquement les évolutions de l'existant.			
Destinations / Sous-destinations	Uaa	Uar	Uag
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail			
Cette sous-destination est autorisée afin de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces et ne pas contraindre les nouvelles implantations commerciales assurant la vie de proximité. La règle est cohérente avec les orientations du PADD suivantes : «*affirmer, conforter et assumer le centre-ville comme le pôle commerçant fort et principal de Melun*» et «*assurer une offre commerciale de proximité dans le quartier de la gare* [...]».			

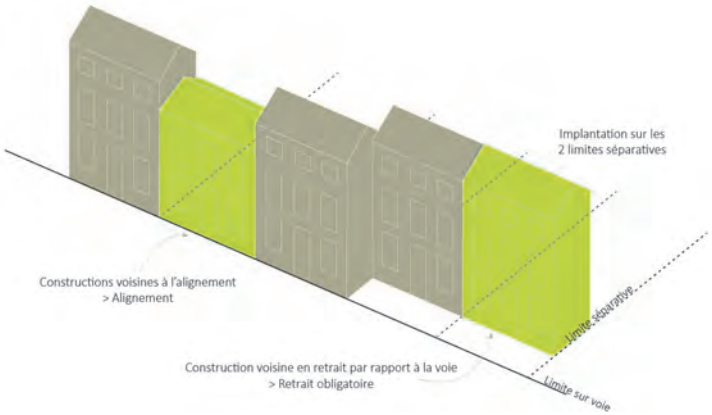
Restauration
Le diagnostic a montré un délitement de l'offre de bouche le long des axes de circulation. Pour éviter ce délitement et asseoir l'offre de restauration dans le coeur de ville et le quartier Gare, seules sont autorisées dans le secteur Uar, les évolutions de l'existant (les mêmes règles sont appliquées dans les extensions urbaines du centre-ville).
Commerce de gros
L'objectif est d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des noyaux historiques d'urbanisation ; cette sous-destination engendre un besoin de constructions aux volumes imposants peinant souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle. De plus, cette activité génère des problématiques liées à la circulation de poids-lourds, incompatible avec le réseau viaire étroit des noyaux d'urbanisation historiques du territoire.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
La ville a vu, ces dernières années, son tissu de commerces de proximité ou de bouche se transformer vers des locaux accueillant des activités de services (exemple : clinique dentaire, assurances, banques, etc.) n'assurant pas de manière équivalente l'animation, le lien social, la fréquentation et donc la dynamique du centre-ville. A travers le nouveau PLU, elle souhaite interdire les nouvelles implantations dans le centre-ville et y permettre uniquement une évolution de l'existant. Le quartier Gare a, quant à lui, vocation à accueillir ce type d'activités, c'est pourquoi, elles y sont autorisées.
Hôtel
En lien avec l'orientation du PADD qui est de «*renforcer l'hospitalité du territoire en visant son amélioration et sa montée en gamme, en permettant la création de nouvelles structures d'hébergement et d'hôtellerie (atypique, de charme...) dans le centre-ville*», la sous-destination « Hôtel » est autorisée en Uaa et Uar. «*La création d'un nouveau pôle tertiaire autour de la gare, tournée vers des entreprises innovantes*» (une des orientations du PADD) pourrait générer des besoins en hébergement hôtelier pour une clientèle d'actifs ; cette sous-destination est donc également autorisée sans condition dans le secteur Uag.
Autres hébergements touristiques
La Ville souhaite laisser la porte ouverte à tout projet permettant d'«*afficher Melun comme une destination touristique*».
Cinéma
La sous-destination «Cinéma» est interdite dans les secteurs Uar et Uag car ces derniers n'ont pas vocation à accueilir ce type de structure étant donné l'implantation prochaine du nouveau cinéma en coeur de ville.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.
Salles d'art et de spectacles
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.
Équipements sportifs
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.
Lieux de culte
Melun est déjà dotée de nombreux lieux de culte c'est pourquoi seules sont autorisées les évolutions de l'existant.
Autres équipements recevant du public
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Industrie
Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et de risques pour la population. Elle a été autorisée avec cette condition car elle recouvre les constructions artisanales comme la menuiserie par exemple. Cette possibilité est prévue en raison de la présence d'artisans au sein du tissu urbain mais aussi dans le but de conforter la mixité fonctionnelle (nouvelles implantations).

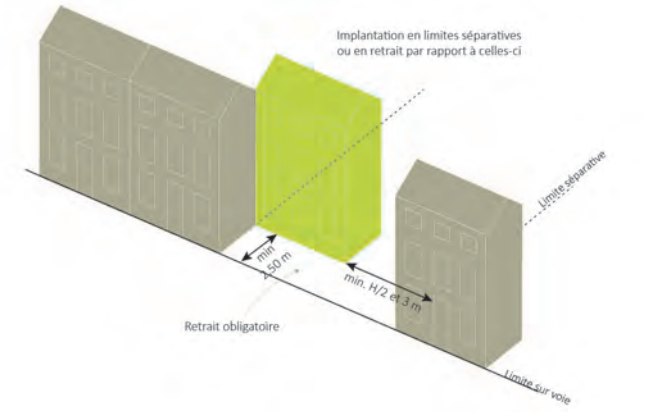
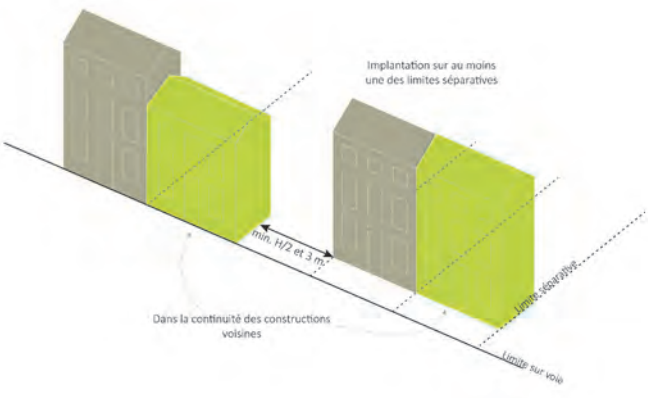
Entrepôt	
Cette sous-destination est autorisée sous réserve qu'il s'agisse d'une extension d'un entrepôt existant. L'objectif est d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des centres-villes ; ces constructions peinent souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle. L'encadrement de cette sous-destination répond également à la volonté de la Ville d'interdire les dark-stores (magasin fantômes) (dont l'implantation est privilégiée en périphérie du centre-ville).	
Bureau	
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.	
Centre de congrès et d'exposition	
Les secteurs Uaa, Uag et Uar, par les commodités d'accès auxquels ils répondent, peuvent accueillir et sécuriser les flux cadrés de ce type d'occupation au profit aussi de la fréquentation des commerces-restaurants du centre ville, c'est pourquoi cette destination est autorisée.	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Afin d'éviter toute transformation de locaux commerciaux ou de logements (et ainsi protéger la vie de proximité) en lieu de production et d'entreposage (sans accueil d'une clientèle) n'assurant pas l'animation du centre-ville (absence de lien social, opacité des façades...), la Ville a souhaité interdire cette sous-destination dans l'ensemble du secteur Ua.	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans le centre-ville et le quartier Gare.	
Exploitation forestière	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans le centre-ville et le quartier Gare.	

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

> Implantation des constructions

La règle générale est la suivante :

Sous-secteurs	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Uaa	- Si construction en retrait : en continuité de la façade voisine - Dans les autres cas : à l'alignement de la voie	- sur les deux limites latérales
		

Uaa	JUSTIFICATION(S) : La règle générale permet de préserver les spécificités urbaines des tissus anciens, à savoir un front bâti continu. L'obligation de s'implanter en retrait si une construction voisine est en retrait traduit la volonté de la Ville de ménager une respiration dans le tissu urbain dense en bordure des axes et ainsi à terme que des espaces végétalisés y prennent place.	
Uar	- En retrait avec un min. de 2,50 m	- En limite(s) ou en retrait. Si retrait : H/2 et 3 mètres min.
		
	JUSTIFICATION(S) : Dans le secteur Uar, la règle générale concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises a pour objectif de permettre à long terme des élargissements de voie pour faciliter les déplacements doux et accueillir des plantations («rafraîchir» la ville). Les règles par rapport aux limites séparatives sont souples pour favoriser la mise en oeuvre de nouveaux projets dans le cadre de la requalification de ce secteur du centre-ville.	
Uag	- Dans la continuité des constructions voisines	- sur au moins une des limites latérales - Si retrait : retrait H/2 avec 3 mètres min.
		
	JUSTIFICATION(S) : La règle générale permet de respecter la trame originelle et tendre au confortement de celle-ci.	

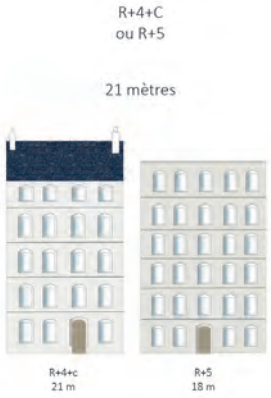
Les exceptions pour les trois sous-secteurs sont les suivantes :

	EXCEPTION(S)	JUSTIFICATION(S)
Uaa Uar Uag	- lorsque les OAP prévoient d'autres dispositions,	Cette exception permet la mise en oeuvre de projets déjà encadrés par les OAP.
	- lorsqu'un premier rang est déjà construit à la date d'approbation du PLU sous certaines conditions (distance entre les bâtiments = H ; retrait par rapport aux limites séparatives de H/2 avec un min. de 3 mètres ; H = R+1+c ou R+2 dans la limite de 11 mètres),	L'objectif de cette exception est de permettre une densification en profondeur dans des secteurs propices (centre-ville, gare), tout en l'encadrant strictement (hauteur limitée, retrait par rapport aux limites).

Uaa Uar Uag	> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, création d'une cour intérieure, etc.),	Ces exceptions sont cohérentes avec les orientations du PADD : «*mettre en scène des fenêtres paysagères* [...]», «*mettre en valeur les monuments structurants à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant (réfection d'espace public, opération de logement offrant une vue sur un bâtiment remarquable, etc.*». L'objectif est de prendre en compte l'environnement bâti et paysager dans lequel l'opération s'inscrit.
	> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant.	Cette exception permet l'évolution de l'existant.
	> dans le cas de piscines non couvertes.	Cette exception encadre de manière plus souple l'implantation des piscines.
	> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public. Dans le cas d'annexes de moins de 20 m², non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non règlementée.	Cette exception permet de ne pas contraindre les annexes, aux volumes souvent limités (abris de jardin...).

> Volumétrie

La règle générale est la suivante :

Sous-secteurs	HAUTEUR	
Uaa	- Hauteur du bâti voisin, dans la limite de R+4+C ou R+5, dans la limite de 21 mètres. - Respect des hauteurs d'égouts et de faîtage - Dans le cas d'une construction s'insérant dans un ensemble bâti cohérent, sa hauteur pourra être imposée, afin de respecter un alignement des corniches avec les bâtiments contigus.	
	JUSTIFICATION(S) : Le centre-ville est caractérisé par des hauteurs très disparates. L'objectif de cette règle est donc que les nouvelles constructions s'adaptent aux bâtiments voisins et s'intègrent ainsi harmonieusement dans l'environnement bâti existant. La hauteur maximale a été fixée au regard des hauteurs les plus hautes constatées dans le centre-ville.Le respect des hauteurs d'égouts et faîtage permet de conforter les continuités et une lecture fluide du paysage urbain. La disposition où la hauteur peut être imposée permet à la collectivité de mieux traiter les particularités très présentes sur ces secteurs de chaque composition urbaine pour empêcher qu'une règle générale soit génératrice d'une destruction anarchique du tissu urbain.	






Sous-secteurs	HAUTEUR	
Uar	- Hauteur du bâti voisin, dans la limite de R+3+C ou R+4, dans la limite de 18 mètres. - Dans le cas d'une construction s'insérant dans un ensemble bâti cohérent, sa hauteur pourra être imposée, afin de respecter un alignement des corniches avec les bâtiments contigus.	
	JUSTIFICATION(S) : L'objectif de cette règle est d'intégrer les nouvelles opérations dans l'environnement bâti qui existe. La hauteur maximale a été définie par rapport à celles pouvant être observées dans ce secteur. La disposition où la hauteur peut être imposée permet à la collectivité de mieux traiter les particularités très présentes sur ces secteurs de chaque composition urbaine pour empêcher qu'une règle générale soit génératrice d'une destruction anarchique du tissu urbain.  	
Uag	- R+5+C ou R+6, dans la limite de 28 mètres. - Dans le cas d'une construction s'insérant dans un ensemble bâti cohérent, sa hauteur pourra être imposée, afin de respecter un alignement des corniches avec les bâtiments contigus.	
	JUSTIFICATION(S) : Le quartier Gare est amené à évoluer (en lien avec le projet Pôle Gare) ; sa densification est verticale doit être rendue possible (étant donné que les emprises au sol sont déjà importantes). Cette hauteur a également été définie pour permettre la création du nouveau Parc de Stationnement Régional (PSR) au sud de la gare. Les dispositions prises confortent également la mise en compatibilité du document d'urbanisme récemment institué au profit de l'aménagement du PEM et qui a fait l'objet d'une DUP. La disposition où la hauteur peut être imposée permet à la collectivité de mieux traiter les particularités très présentes sur ces secteurs de chaque composition urbaine pour empêcher qu'une règle générale soit génératrice d'une destruction anarchique du tissu urbain.  	

Les exceptions pour les trois sous-secteurs sont les suivantes :

Sous-secteurs	EXCEPTION(S)	JUSTIFICATION(S)
	- Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble si amélioration de l'espace public ou valorisation d'un bâtiment d'intérêt et si pas nuisance pour les bâtiments voisins.	Cette règle a pour objectif de ne pas contraindre des opérations mettant en valeur l'espace urbain existant tout en s'assurant de ne pas générer de vis-à-vis ou d'ombres portées pour les constructions voisines existantes.
Uaa Uar Uag	- Pour les constructions localisées en limite avec d'autres zones ou secteurs du PLU : épannelage avec les constructions voisines des autres secteurs demandés : > être inférieure à la hauteur max. des constructions implantées dans le secteur Ua, > s'inscrire entre la hauteur des constructions de la zone Ua et les hauteurs des constructions de la zone voisine. > dans une bande de 15 mètres entre la limite de la zone Ua et celle de la zone voisine, la construction ne pourra dépasser d'un étage la hauteur de la construction la plus proche de la zone voisine, hors annexe.	Cette règle a pour objectif d'assurer des transitions harmonieuses entre les différents types de tissu composant le territoire de Melun. Les hauteurs sont effet très disparates d'un quartier à un autre, d'une zone du PLU à une autre ; la Ville souhaite encadrer les transitions d'échelle en imposant un épannelage progressif des hauteurs. Cette règle permet aussi d'engager des réflexions sur les usages et les typologies, les formes urbaines et les modes d'habiter.
	- En second rang, hauteur maximale : R+1+C ou R+2 dans la limite de 11 mètres	L'objectif de cette exception est de permettre une densification en profondeur dans des secteurs propices (centre-ville, gare), tout en l'encadrant strictement (hauteur limitée, retrait par rapport aux limites).
	- Pour les annexes, la hauteur max. : 3,50 mètres	Les annexes répondent à d'autres logiques de hauteur c'est pourquoi une règle spécifique a été rédigée.

3.2.2 Le secteur Ub

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

3.2.2.1 LE SOUS-SECTEUR Uba

La création du sous-secteur Uba poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les caractéristiques urbaines de ces «poches» de transition entre le tissu urbain dense du centre-ville et les extensions urbaines plus récentes plus «lâches»,

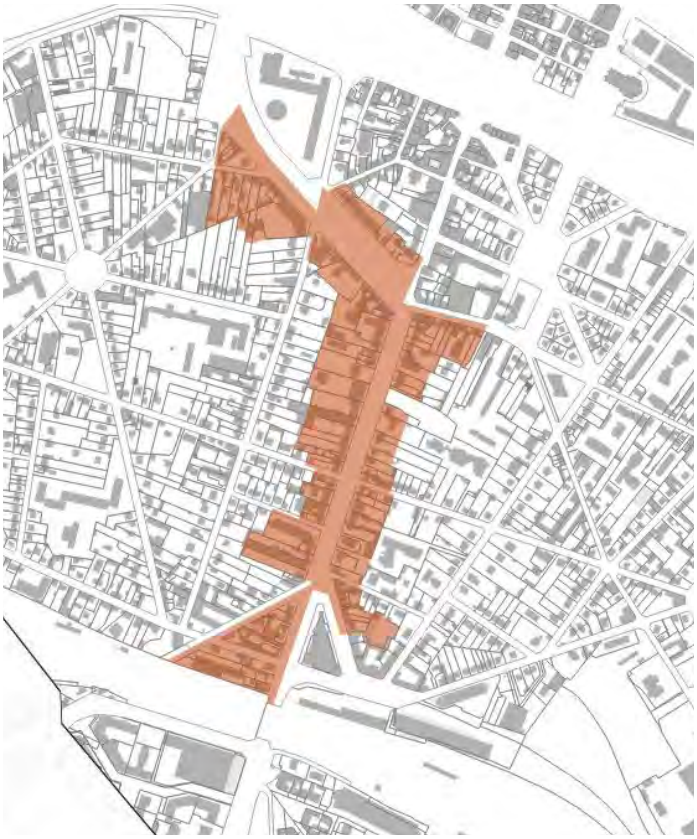
- Encadrer la densification de ces secteurs en raison de leurs richesses architecturales.

La délimitation du secteur Uba s'est appuyée sur la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits).



Le sous-secteur Uba

3.2.2.2 LE SOUS-SECTEUR Ubb



Le sous-secteur Ubb

La création du sous-secteur Ubb poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les formes urbaines et architecturales le long de cet axe majeur de la ville,

- Assurer une insertion harmonieuse des nouvelles opérations dans ce tissu et avec les quartiers limitrophes moins denses,

- Encadrer le développement commercial le long de cet axe.

Comme pour le sous-secteur Uba, la délimitation du sous-secteur Ubb s'est appuyée sur la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits).



ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Réenchanter la place Chamblain pour pérenniser l'attractivité des locaux économiques existants
- Repenser le rôle du boulevard Chamblain et de l'avenue Thiers via [...] la visibilité du patrimoine architecturale le long de cet axe .

3.2.2.3 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Destinations / Sous-destinations	Uba	Ubb
HABITATION		
Logement		
Cette sous-destination est autorisée du fait de la vocation résidentielle de ces sous-secteurs.		
Hébergement		
Ces secteurs permettent, par la proximité des infrastructures (facilitant les logistiques nécessaires au fonctionnement spécifique de ces hébergements), ce type d'occupation.		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		
Cette sous-destination est interdite en Uba dans le but de préserver l'activité commerciale dans le centre-ville et éviter un délitement de l'offre dans les quartiers périphériques. Il s'agit de consolider un noyau dur d'activités économiquement viables et solides servant de locomotive et éviter la vacance et l'exploitation commerciale de courte durée. Cet objectif est également poursuivi en Ubb où seules sont autorisées les évolutions des commerces existants.		

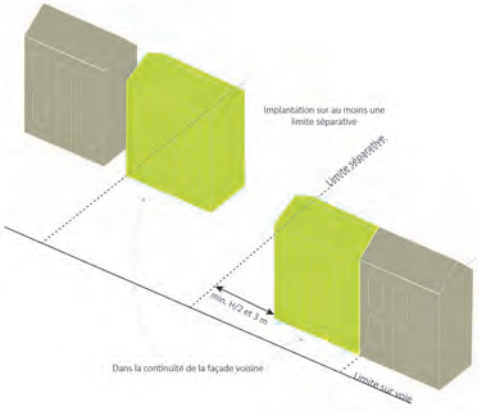
Restauration
Pour concentrer l'offre de restauration dans les secteurs stratégiques (centre-ville, pôle Gare et l'interface entre les deux) et en lien avec le flux du TZen2, la sous-destination Restauration est uniquement autorisée dans le sous-secteur Ubb.
Commerce de gros
Cette sous-destination engendre un besoin de constructions aux volumes imposants peinant souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle c'est pourquoi elle est interdite dans l'ensemble du secteur Ub. De plus, l'avenue Thiers faisant l'objet d'investissements lourds pour en apaiser les usages, il est logique de le protéger d'un nouveau trafic invasif.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Ces secteurs facilement accessibles et bien desservis sont propices à accueillir ce type d'occupation.
Hôtel
En lien avec les orientations du PADD, la Ville souhaite privilégier le centre-ville pour l'implantation d'hôtel c'est pourquoi cette sous-destination est interdite en Uba. L'axe Boulevard Chamblain-avenue Thiers constitue un axe majeur entre le centre-ville et le quartier Gare ; du fait de ce positionnement stratégique, l'implantation d'hôtels y est autorisée.
Autres hébergements touristiques
Le secteur Ub n'a pas vocation à accueillir ce type d'occupation.
Cinéma
La sous-destination «Cinéma» a été volontairement retiré dans le secteur Ub en lien avec l'implantation prochaine du nouveau cinéma en coeur de ville. La dimension de la Ville ne justifie pas de deux équipements similaires, aussi il s'agit de ne pas créer d'offre concurrentielle mais bien de réanimer le centre ancien.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.
Salles d'art et de spectacles
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.
Équipements sportifs
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.
Lieux de culte
Avec des contraintes fortes d'accueil et de fonctionnement liées à la présence de la pénétrante et le transport en site propre, le secteur Ub n'est pas propice à l'accueil de nouveaux lieux de culte.
Autres équipements recevant du public
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Industrie
Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat de risques pour la population. Elle a été autorisée avec cette condition car elle recouvre les constructions artisanales comme la menuiserie par exemple. Cette possibilité est prévue en raison de la présence d'artisans au sein du tissu urbain mais aussi dans le but de conforter la mixité fonctionnelle (nouvelles implantations).
Entrepôt
Cette sous-destination est interdite dans l'ensemble du secteur Ub pour éviter la dégradation de la structure urbaine historique (ces constructions peinent souvent à s'y intégrer). L'encadrement strict de cette sous-destination répond également à la volonté de la Ville d'interdire les dark-stores sur une artère fortement fréquentée et qui doit conservée une image animée sur les façades qui servent le regard des passants.

Bureau		
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de la proximité de ces secteurs avec des pôles d'emplois importants déjà existants le long de l'avenue Thiers (DGFIP...) du Boulevard Chamblain (bureaux du Département) et sur les axes parallèles avec la présence de la Cité Administrative, Tour Galliéni, Hotel du Département...		
Centre de congrès et d'exposition		
Le secteur Ub n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipements c'est pourquoi cette sous-destination est interdite.		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Afin d'éviter toute transformation de locaux commerciaux ou de logements (et ainsi protéger la vie de proximité) en lieu de production et d'entreposage (sans accueil d'une clientèle) n'assurant pas l'animation du centre-ville (absence de lien social, opacité des façades...), la Ville a souhaité interdire cette sous-destination dans l'ensemble du secteur Ub.		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole		
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ce secteur.		
Exploitation forestière		
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ce secteur.		

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

> Implantation des constructions

Dans le sous-secteur Uba, la règle générale est la suivante :

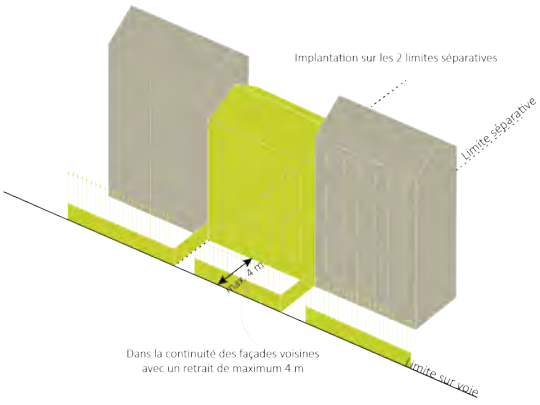
Sous-secteurs	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Uba	- Dans la continuité des constructions voisines.	- sur au moins une des limites latérales - Si retrait : retrait H/2 avec 3 mètres min.
		
	JUSTIFICATION(S) : Les retraits par rapport à la voie sont très différents d'une parcelle à une autre dans le sous-secteur Uba. Pour ne pas banaliser le paysage urbain avec une règle stricte d'ordonnancement, le choix a été fait de rédiger une règle qui s'attache à l'environnement autour de la parcelle concernée par le projet.	

Les exceptions pour le sous-secteur Uba sont les suivantes :

	EXCEPTION(S)	JUSTIFICATION(S)
Uba	- lorsque les OAP prévoient d'autres dispositions,	Cette exception permet la mise en oeuvre de projets déjà encadrés par les OAP.
	- lorsqu'un premier rang est déjà construit à la date d'approbation du PLU sous certaines conditions (distance entre les bâtiments = H ; retrait par rapport aux limites séparatives de H/2 avec un min. de 3 mètres ; H = R+1+c ou R+2 dans la limite de 11 mètres),	L'objectif de cette exception est de permettre une densification en profondeur dans des secteurs proches du centre-ville, tout en l'encadrant strictement (hauteur limitée, retrait par rapport aux limites) pour préserver le cadre de vie.

Uba	> lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, création d'une cour intérieure, etc.),	Ces exceptions sont cohérentes avec les orientations du PADD : «*mettre en scène des fenêtres paysagères* [...]», «*mettre en valeur les monuments structurants à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant (réfection d'espace public, opération de logement offrant une vue sur un bâtiment remarquable, etc.*». L'objectif est de prendre en compte l'environnement bâti et paysager dans lequel l'opération s'inscrit.
	> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant.	Cette exception permet l'évolution de l'existant sans rompre avec la forme architecturale originelle de la construction.
	> dans le cas de piscines non couvertes.	Cette exception encadre de manière plus souple l'implantation des piscines.
	> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public. Dans le cas d'annexes de moins de 20 m², non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non règlementée.	Cette exception permet de ne pas contraindre les annexes, aux volumes souvent limités (abris de jardin...).

Dans le sous-secteur Ubb, la règle générale est la suivante :

Sous-secteurs	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Ubb	- dans une bande comprise entre 0 et 40 mètres à partir des voies publiques ou privées et emprises publiques, - dans la continuité des constructions voisines, - dans la limite de 4 mètres maximum par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques.	- sur les deux limites séparatives.
		
	JUSTIFICATION(S) : L'avenue Thiers est caractérisée par un alignement strict des constructions implantées avec un retrait identique. Les parties privatives de cours et de jardins, à l'avant des constructions, est une composante du paysage urbain qui marque le regard. Ces implantations doivent être confortées et travaillées pour rejoindre l'axe de circulation du boulevard Chamblain qui est tenu par une implantation du bâti en alignement frontal. Pour préserver les lignes horizontales du paysage (à la fois créées par les alignements d'arbres, le front bâti et le traitement des limites entre espace privé et voie), il est demandé la construction d'une clôture en limite de voie en cas de retrait.	

Les exceptions pour le sous-secteur Ubb sont les suivantes :

	EXCEPTION(S)	JUSTIFICATION(S)
Ubb	dans une bande comprise entre 0 et 40 mètres :	
	- lorsque les OAP prévoient d'autres dispositions,	Cette exception permet la mise en oeuvre de projets déjà encadrés par les OAP.
	- lorsqu'un premier rang est déjà construit à la date d'approbation du PLU sous certaines conditions (distance entre les bâtiments = H ; retrait par rapport aux limites séparatives de H/2 avec un min. de 3 mètres),	L'objectif de cette exception est de permettre un traitement qualitatif des parties arrières de certains fonciers particulièrement profonds et qui forment un espace "tampon" avec le tissu pavillonnaire. Les hauteurs limitées, le retrait obligatoire doivent contribuer à préserver des vues les résidents et conforter le réseau de jardins, de coeurs d'ilots favorable à la circulation de la biodiversité.
	- lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, création d'une cour intérieure, etc.),	Cette exception est cohérente avec les orientations du PADD : «*mettre en scène des fenêtres paysagères* [...]», «*mettre en valeur les monuments structurants à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant (réfection d'espace public, opération de logement offrant une vue sur un bâtiment remarquable, etc.*». L'objectif est de prendre en compte l'environnement bâti et paysager dans lequel l'opération s'inscrit.
	- pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant.	Cette exception permet l'évolution de l'existant.
	- dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public. Dans le cas d'annexes de moins de 20 m², non visibles depuis l'espace public, l'implantation par rapport aux limites est non règlementée.	Cette exception permet de ne pas contraindre les annexes, aux volumes souvent limités (abris de jardin...).
	> dans le cas de piscines non couvertes.	Cette exception encadre de manière plus souple l'implantation des piscines.
	Au-delà de 40 mètres, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des annexes.	Plusieurs raisons expliquent ce choix : - la difficulté d'accès aux arrières des parcelles, - la volonté de créer un véritable espace de respiration entre le tissu très dense du secteur et les quartiers voisins caractérisés par un tissu beaucoup plus «lâche».
	Pour toutes ces situations, retrait par rapport aux limites séparatives de H/2 avec un min. de 3 mètres) sauf pour : > les annexes de moins de 20 m² non visibles depuis l'espace public, > si percée visuelle sur des éléments patrimoniaux, > pour les isolations par l'extérieur, > pour les saillies et autres décors de façades.	Ces exceptions permettent d'assouplir les règles pour les "petits volumes" dont l'implantation n'a pas d'incidence sur le paysage urbain.

> Volumétrie

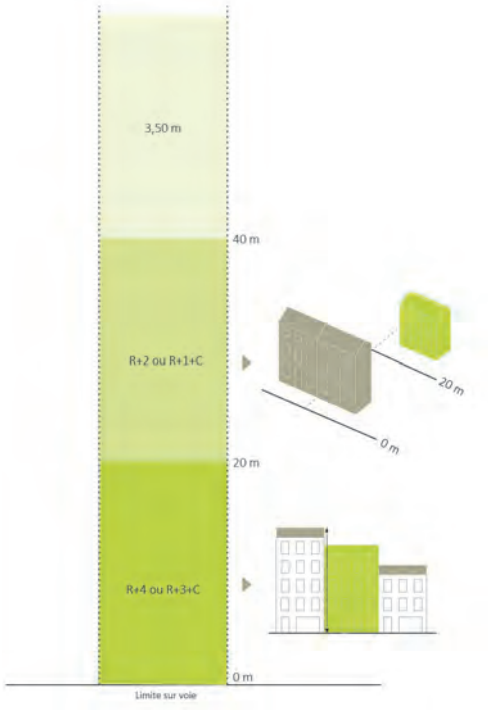
Dans le secteur Uba, la règle générale est la suivante :

Sous-secteurs	HAUTEUR
Uba	- Hauteur du bâti voisin
	JUSTIFICATION(S) : Le secteur Uba est caractérisé par des hauteurs très disparates (maisons de maître, maisons de ville...). L'objectif de cette règle est donc que les nouvelles constructions s'adaptent aux bâtiments voisins et s'intègrent ainsi harmonieusement dans l'environnement bâti existant.

Les exceptions sont les suivantes :

Sous-secteurs	EXCEPTION(S)	JUSTIFICATION(S)
	Lorsqu'aucune construction contigües n'existe : la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2+C ou R+3 dans la limite de 14 mètres maximum.	L'objectif est de prendre en compte les potentiels effets des remembrements qui peuvent contribuer à dégager un foncier important et venir perturber la logique d'epannelage.
Uba	- En second rang, hauteur max. : R+1+C ou R+2 dans la limite de 11 mètres.	L'objectif de cette exception est de permettre une densification en profondeur dans des secteurs propices (proches du centre-ville) tout en l'encadrant strictement (hauteur limitée, retrait par rapport aux limites) pour préserver la qualité du cadre de vie.
	- Pour les annexes, la hauteur max. : 3,50 mètres	Les annexes répondent à d'autres logiques de hauteur c'est pourquoi une règle spécifique a été rédigée.

Dans le secteur Ubb, la règle générale est la suivante :

Sous-secteurs	HAUTEUR	
Ubb	- Dans une bande de 0 à 20 mètres : R+3+C ou R+4 dans la limite de 18 mètres max. - Entre 20 et 40 mètres : R+1+C ou R+2 dans la limite de 11 mètres. - Au-delà de 40 mètres, pour les annexes : 3,5 mètres.	

Sous-secteurs	HAUTEUR
Ubb	JUSTIFICATION(S) : A travers cette règle, la Ville souhaite éviter l'implantation perpendiculairement à la voie de bâtiments aux volumes imposants et donc en rupture avec le tissu environnant (de l'avenue et des quartiers limitrophes). Associée aux règles d'implantation, cette disposition traduit la volonté des élus de créer un véritable espace de respiration entre le tissu très dense du secteur et l'habitat pavillonnaire située à l'arrière.

Les exceptions sont les suivantes :

Ubb	- Pour les constructions localisées en limite avec d'autres zones ou secteurs du PLU : épannelage avec les constructions voisines des autres secteurs demandés : > être inférieure à la hauteur max. des constructions implantées dans le secteur Ub, > s'inscrire entre la hauteur des constructions de la zone Ub et les hauteurs des constructions de la zone voisine. > dans une bande de 15 mètres entre la limite de la zone Ub et celle de la zone voisine, la construction ne pourra dépasser d'un étage la hauteur de la construction la plus proche de la zone voisine, hors annexe.	Cette règle a pour objectif d'assurer des transitions harmonieuses entre les différents types de tissu composant le territoire de Melun. Les hauteurs sont effet très disparates d'un quartier à un autre, d'une zone du PLU à une autre ; la Ville souhaite encadrer les transitions d'échelle en imposant un épannelage progressif des hauteurs. Cette règle permet aussi d'engager des réflexions sur les usages et les typologies, les formes urbaines et les modes d'habiter.

3.2.3 Le secteur Uc

Le secteur Uc correspond aux extensions urbaines composées majoritairement de maisons individuelles et de petits collectifs. Avec des implantations en retrait par rapport aux limites, des emprises au sol relativement faibles, le tissu urbain caractérisant le secteur Uc est plus «lâche» que dans les secteurs Ua et Ub. Trois sous-secteurs ont été délimités :

3.2.3.1 LE SOUS-SECTEUR Uca



Le sous-secteur Uca

Le sous-secteur Uca correspond aux quartiers situés de part et d'autre de l'avenue Thiers, caractérisés par de grandes maisons individuelles anciennes (type meulières) associées à des jardins arborés. L'objectif de la délimitation de ce secteur est de conserver ce parc de maisons individuelles d'intérêt patrimonial et son couvert végétal.

La délimitation du secteur Uca s'est appuyée sur la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits). Certains bâtiments ne répondent pas à la logique d'implantation générale ont été intégrés dans le secteur (exemple dans le quartier à l'est de l'avenue Thiers où des collectifs sont venus s'implanter dans les années 90 et rompent avec les formes architecturales traditionnelles).

A noter qu'une partie du secteur Uca (secteur du Gâtinais-Front de Seine) est concernée par un Périmètre d'Attente d'un Projet Global (PAPAG) au sein duquel des dispositions spécifiques sont appliquées (Cf p136).





ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Préserver les caractéristiques des tissus urbains (respect des implantations originelles, préservation des jardins...) et les codes architecturaux, notamment des compositions d'ensemble témoignant de l'histoire urbaine du territoire.
- Préserver certains secteurs pavillonnaires de toutes mutations vers de l'habitat collectif

3.2.3.2 LE SOUS-SECTEUR Ucb



Le sous-secteur Ucb

Le sous-secteur Ucb est constitué d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial (présence de meulières par exemple), objet d'une forte pression foncière et immobilière de constructions plus récentes, les projets récents ont le plus souvent suivi des logiques d'implantation en rupture avec le tissu historique. Les objectifs de la délimitation de ce secteur est de retrouver une cohérence et une identité du tissu urbain en portant une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions dans cet environnement bâti (gabarits, aspect extérieur...). Des transitions harmonieuses doivent être assurées.



Au regard de l'hétérogénéité des formes urbaines et architecturales caractérisant ces espaces, la délimitation de ce sous-secteur s'est appuyée sur la volonté des élus d'en préserver l'occupation au profit de l'accueil d'une population mixte en proposant des formes nouvelles d'habitat intermédiaire et des formes plus traditionnelles d'habitat individuel.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Dans les quartiers d'habitat mixte :
> Empêcher la mutation de l'ensemble du quartier vers de l'habitat collectif et locatif
> Organiser des transitions plus harmonieuses entre les différentes typologies de construction en privilégiant les volumes « à taille humaine » (limiter la hauteur, l'emprise au sol...)

3.2.3.3 LE SOUS-SECTEUR Ucc



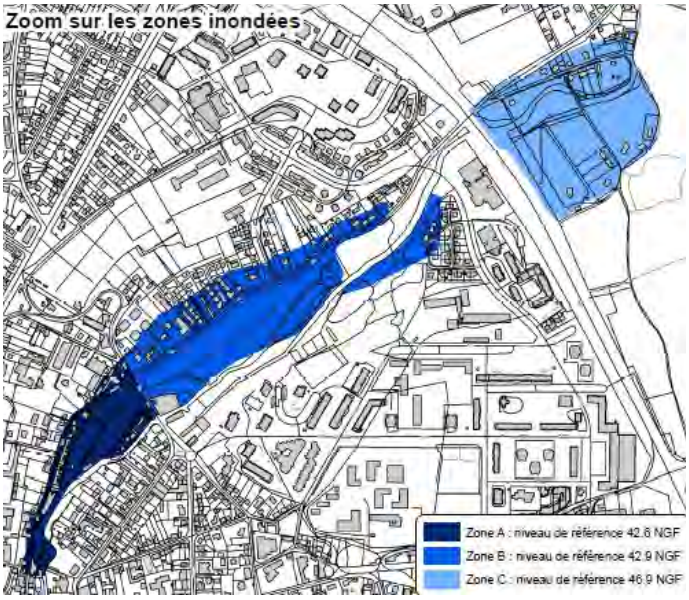
Le sous-secteur Ucc

Le sous-secteur Ucc correspond au tissu urbain bordant la vallée de l'Almont. Ce secteur est sensible d'un point de vue environnemental ; en effet, il se situe dans la vallée de l'Almont et sur les franges du secteur Ucci (justifié ci-après).

L'objectif recherché à travers la création du sous-secteur Ucc est de limiter l'imperméabilisation des sols dans cet espace de la Ville.

3.2.3.4 LE SOUS-SECTEUR Ucci

Le sous-secteur Ucci correspondant au secteur soumis à un risque inondation identifié dans le plan d'inondation réalisé par la Ville au titre des pouvoirs de Police du Maire compte-tenu de l'absence de PPRi sur ce secteur. Plusieurs épisodes d'inondation sont enregistrés, les plus récents étant ceux de 2016 et 2018. L'arrêté du 14 février 2018 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour les inondations et coulées de boue du 15 janvier au 5 février 2018 en témoigne.



Extrait du plan inondation



Le sous-secteur Ucci

L'objectif recherché à travers la création du sous-secteur Ucci est de réduire l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation.

La délimitation du secteur Ucci a été réalisée sur la base du plan inondation et a été étendue aux parcelles à enjeu fort, bordant la vallée, en matière d'imperméabilisation des sols.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Prévenir le risque inondation en préservant les espaces naturels aux abords de la Seine et de l'Almont d'aménagements qui feraient obstacle au libre écoulement des eaux et à son infiltration dans les sols.
- Interdire ou limiter les nouvelles constructions (à l'exception de projets relevant de l'attrait économique, d'équipements) dans les secteurs concernés par un risque (présence d'argile, zones inondables, etc.) au profit d'aménagement public paysager.

3.2.3.4 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

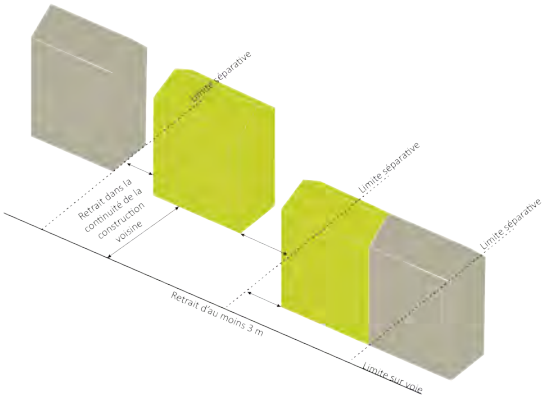
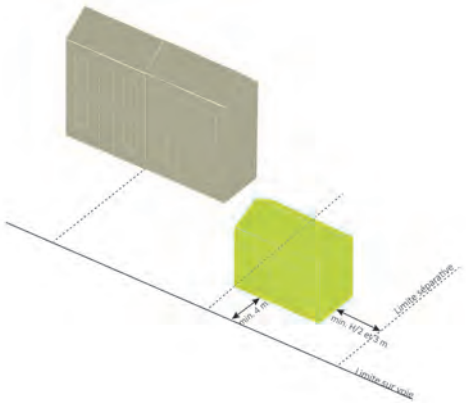
TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Destinations / Sous-destinations	Uca	Ucb	Ucc	Ucci
HABITATION				
Logement				
Cette sous-destination est autorisée du fait de la vocation résidentielle de ces sous-secteurs à l'exception du sous-secteur Ucci. Ce dernier est soumis au risque inondation c'est pourquoi seules les évolutions de l'existant (extensions mesurées et annexes) sont autorisées.				
Hébergement				
Ces secteurs peuvent accueillir ce type d'occupation. Toutefois, le secteur Ucci doit être considéré de façon plus particulière du fait de certains risques et de sols potentiellement nécessaires à la préservation des zones humides ; l'interdiction permet de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens dans ce secteur à risque.				
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail				
Afin d'éviter le délitement de l'offre commerciale dans les quartiers périphériques, seules sont autorisées les évolutions des commerces existants dans l'ensemble du secteur Uc.				
Restauration				
Compte tenu de la situation géographique particulière, seules sont autorisées dans le secteur Uc, les évolutions de l'existant.				
Commerce de gros				
Cette activité n'est pas compatible avec la vocation résidentielle du secteur Uc (trafic de poids-lourds, besoins en foncier/immobilier importants...).				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Ces secteurs peuvent accueillir ce type d'occupation sauf dans le secteur Ucci, soumis à un risque inondation et où l'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols, cette sous-destination est autorisée sous condition, seulement pour une évolution de l'existant.				
Hôtel				
En lien avec les orientations du PADD, la Ville souhaite privilégier le centre-ville pour l'implantation d'hôtel c'est pourquoi cette sous-destination est interdite dans l'ensemble du secteur Uc.				
Autres hébergements touristiques				
Le secteur Uc n'a pas vocation à accueillir ce type d'occupation.				
Cinéma				
La sous-destination «Cinéma» est interdite dans le secteur Uc, le nouveau cinéma trouvant sa place en coeur de ville (éviter toute concurrence avec la périphérie).				
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif sauf dans le secteur Ucci, soumis à un risque inondation et où l'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols, cette sous-destination est interdite.				

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Cette sous-destination est autorisée sans condition car elle répond à des besoins de vie de proximité (équipements scolaires dans chaque quartier, etc.). Dans le secteur Ucci, l'interdiction permet de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens dans ce secteur à risque.
Salles d'art et de spectacles
Cette sous-destination est autorisée pour servir des projets de type "tiers lieux" et/ou d'accompagner des concepts innovants permettant de répondre à de nouvelles attentes au plus près des habitants. Dans le secteur Ucci, l'interdiction permet de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens dans ce secteur à risque.
Équipements sportifs
Cette sous-destination est autorisée sans condition car elle répond à des besoins de vie de proximité. Dans le secteur Ucci, l'interdiction permet de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens dans ce secteur à risque.
Lieux de culte
Le secteur Uc n'a pas vocation à accueillir de nouveaux lieux de culte ; ceux existants sont confortés
Autres équipements recevant du public
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces. Dans le secteur Ucci, l'interdiction permet de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens dans ce secteur à risque.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Industrie
Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et de risques pour la population. Elle a été autorisée avec cette condition car elle recouvre les constructions artisanales comme la menuiserie par exemple. Cette possibilité est prévue en raison de la présence d'artisans au sein du tissu urbain mais aussi dans le but de permettre une diversification de l'économie locale. Dans le secteur Ucci, soumis à un risque inondation et où l'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols, cette sous-destination est interdite.
Entrepôt
Cette sous-destination est interdite dans l'ensemble du secteur Uc pour éviter la dégradation de la structure urbaine historique (ces constructions peinent souvent à s'y intégrer). L'encadrement strict de cette sous-destination répond également à la volonté de la Ville d'interdire les dark-stores (dont l'implantation est privilégiée en périphérie du centre-ville).
Bureau
Cette sous-destination n'est pas incompatible avec l'organisation des tissus et peut répondre à des polarités (petites-moyennes) d'emplois au plus près des actifs et résidents de la commune. Dans le secteur Ucci, l'interdiction permet de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens dans ce secteur à risque.
Centre de congrès et d'exposition
Le secteur Uc n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipements.
Cuisine dédiée à la vente en ligne
Afin d'éviter toute transformation de locaux commerciaux ou de logements (et ainsi protéger la vie de proximité) en lieu de production et d'entreposage (sans accueil d'une clientèle), la Ville a souhaité interdire cette sous-destination dans l'ensemble du secteur Uc.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE
Exploitation agricole
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ce secteur.
Exploitation forestière
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ce secteur.

> Implantation des constructions

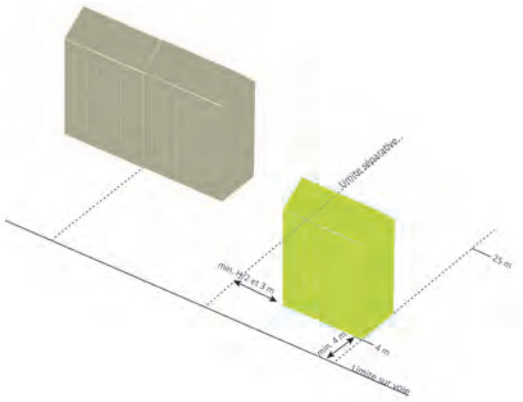
Dans les secteurs Uca et Ucb, la règle générale est la suivante :

<table>
<tr><td>Sous-secteurs</td><td>PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES</td><td>PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Uca</td><td>- Dans une bande de 0 à 25 mètres.
- Dans la continuité des constructions voisines.</td><td>- en limites ou en retrait.
- Si retrait : retrait H/2 avec 3 mètres min.</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td></tr>
<tr><td colspan="2">JUSTIFICATION(S) : Les retraits par rapport à la voie sont très différents d'une parcelle à une autre dans le sous-secteur Uca. Pour ne pas banaliser le paysage urbain avec une règle stricte d'ordonnancement et préserver une continuité des espaces jardinés, le choix a été fait de rédiger une règle qui s'attache à l'environnement autour de la parcelle concernée par le projet. L'implantation en limites latérales est autorisée permettant une densification mesurée de ce secteur.</td></tr>
<tr><td>Sous-secteurs</td><td>PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES</td><td>PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Ucb</td><td>- Dans une bande de 0 à 25 mètres.
- En recul d'au moins 4 mètres</td><td>- en limites ou en retrait.
- Si retrait : retrait H/2 avec 3 mètres min.</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td></tr>
<tr><td colspan="2">JUSTIFICATION(S) : La Ville souhaite permettre une densification de ce sous-secteur sans pour autant faire abstraction de l'environnement bâti existant. C'est pourquoi, l'implantation par rapport à la voie est encadré par un retrait (éviter la création d'un front bâti) mais est laissée libre par rapport aux limites latérales. Il s'agit également d'encourager la création d'une identité propre au secteur à travers un renouveau dans l'architecture et les projets servant de liens avec les parties anciennes (secteurs Ua et Ub) ou modernes du territoire (secteur Ud).</td></tr>
</table>

Les exceptions sont les suivantes :

Sous-secteurs	EXCEPTION(S)	JUSTIFICATION(S)
Uca Ucb	- lorsqu'un premier rang est déjà construit à la date d'approbation du PLU sous certaines conditions (distance entre les bâtiments = H ; retrait par rapport aux limites séparatives de H/2 avec un min. de 3 mètres),	L'objectif de cette exception est de permettre un traitement qualitatif des parties arrières de certains fonciers particulièrement profonds et qui forment un espace "tampon" avec le tissu pavillonnaire. Les hauteurs limitées, le retrait obligatoire doivent contribuer à préserver des vues les résidents et conforter le réseau de jardins, de coeurs d'ilots favorable à la circulation de la biodiversité.
	- Au-delà de 25 mètres lorsqu'un premier rang existe: pas de nouvelles constructions sauf annexes.	
	- lorsque les OAP prévoient d'autres dispositions,	Cette exception permet la mise en oeuvre de projets déjà encadrés par les OAP.
	- lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, création d'une cour intérieure, etc.), En cas de forte déclivité	Ces exceptions sont cohérentes avec les orientations du PADD : «*mettre en scène des fenêtres paysagères* [...]», «*mettre en valeur les monuments structurants à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant (réfection d'espace public, opération de logement offrant une vue sur un bâtiment remarquable, etc.*». L'objectif est de prendre en compte l'environnement bâti et paysager dans lequel l'opération s'inscrit.
	> lorsqu'une implantation différente permet de souligner une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public,	
	> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant.	Cette exception permet l'évolution de l'existant.
	> dans le cas de piscines non couvertes.	Cette exception encadre de manière plus souple l'implantation des piscines.
	> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.	Cette exception permet de ne pas contraindre les annexes, aux volumes souvent limités (abris de jardin...).
	Au-delà de 40 mètres, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des annexes.	Plusieurs raisons expliquent ce choix : - la difficulté d'accès aux arrières des parcelles, - la volonté de créer un véritable espace de respiration entre le tissu très dense du secteur et les quartiers voisins caractérisés par un tissu beaucoup plus «lâche».
	Pour toutes ces situations, retrait par rapport aux limites séparatives de H/2 avec un min. de 3 mètres) sauf pour : > les annexes de moins de 20 m² non visibles depuis l'espace public, > si percée visuelle sur des éléments patrimoniaux, > pour les isolations par l'extérieur, > pour les saillies et autres décors de façades.	Ces exceptions permettent d'assouplir les règles pour les "petits volumes" dont l'implantation n'a pas d'incidence sur le paysage urbain.

Dans le secteur Ucc, la règle générale est la suivante :

Sous-secteurs	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Ucc	- Dans la continuité des constructions voisines ou si retrait : au moins 4 mètres.	- Sur au moins une des limites - Si retrait : retrait H/2 avec 3 mètres min.
		
	JUSTIFICATION(S) : Les retraits par rapport à la voie sont très différents d'une parcelle à une autre dans le sous-secteur Ucc. La majorité des constructions existantes en Ucc sont implantées sur au moins une des limites séparatives ; la règle permet de conforter cette logique. Elle va également dans le sens d'une optimisation des surfaces de jardin sur des parcelles souvent étroites (l'implantation en milieu de parcelle n'est alors pas pertinente).	

Dans le secteur Ucci, la règle générale est la suivante :

Sous-secteurs	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Ucci	- Extension dans la continuité des constructions existantes	- En retrait : retrait H/2 avec 3 mètres min.
	JUSTIFICATION(S) : Seules les extensions des constructions sont admises dans le sous-secteur Ucci. La règle est donc adaptée à cette seule possibilité. Le retrait par rapport aux limites séparatives permet de ne pas créer d'obstacle à la libre circulation des eaux dans un secteur soumis à un risque inondation.	

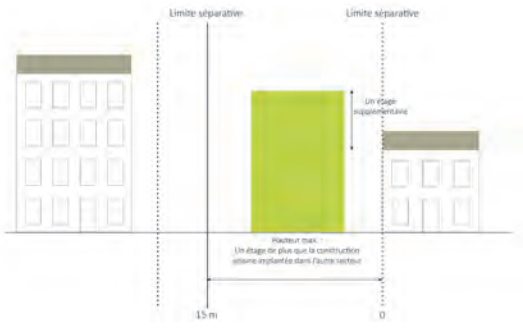
Les exceptions sont les suivantes :

Sous-secteurs	EXCEPTION(S)	JUSTIFICATION(S)
Ucc Ucci	Pour les constructions autorisées dans une bande comprise entre 0 et 25 mètres :	
	- lorsque les OAP prévoient d'autres dispositions,	Cette exception permet la mise en oeuvre de projets déjà encadrés par les OAP.
	- lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, création d'une cour intérieure, etc.), En cas de forte déclivité	Ces exceptions sont cohérentes avec les orientations du PADD : «*mettre en scène des fenêtres paysagères* [...]», «*mettre en valeur les monuments structurants à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant (réfection d'espace public, opération de logement offrant une vue sur un bâtiment remarquable, etc.*». L'objectif est de prendre en compte l'environnement bâti et paysager dans lequel l'opération s'inscrit.
	> lorsqu'une implantation différente permet de souligner une percée visuelle sur des éléments patrimoniaux depuis l'espace public,	

Ucc Ucci	> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant.	Cette exception permet l'évolution de l'existant.
	> dans le cas de piscines non couvertes.	Cette exception encadre de manière plus souple l'implantation des piscines.
	> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.	Cette exception permet de ne pas contraindre les annexes, aux volumes souvent limités (abris de jardin...).
	Pour toutes ces situations, retrait par rapport aux limites séparatives de H/2 avec un min. de 3 mètres) sauf pour : > les annexes de moins de 20 m² non visibles depuis l'espace public, > si percée visuelle sur des éléments patrimoniaux, > pour les isolations par l'extérieur, > pour les saillies et autres décors de façades.	Ces exceptions permettent d'assouplir les règles pour les "petits volumes" dont l'implantation n'a pas d'incidence sur le paysage urbain.

> Volumétrie

Dans les sous-secteurs Uca et Ucb, la règle générale est la suivante :

Sous-secteurs	HAUTEUR	
	- Epannelage avec les constructions voisines (être inférieure ou égale à la hauteur max. des constructions voisines hors annexes), s'inscrire entre la hauteur la plus haute et la hauteur la plus basse des constructions voisines), - Dans une bande de 15 mètres entre la limite de l'emprise foncière du projet et celle de la construction la plus basse voisine, hauteur supérieure d'un étage max. de plus que la construction la plus basse.	
Uca Ucb	  	
	JUSTIFICATION(S) : Les sous-secteurs Uca et Ucb étant caractérisés par des hauteurs très hétérogènes d'une parcelle à une autre, cette règle a pour objectif d'assurer des transitions harmonieuses entre les unités foncières (par exemple, le long d'une même rue). La Ville souhaite encadrer les transitions d'échelle en imposant un épannelage progressif des hauteurs en cohérence avec les orientations du PADD : «*préserver certains secteurs pavillonnaires de toutes mutations vers de l'habitat collectif*», «*empêcher la mutation de l'ensemble des quartiers d'habitat mixte vers de l'habitat collectif et locatif*», «*organiser des transitions plus harmonieuses entre les différentes typologies de construction en privilégiant des volumes « à taille humaine » (limiter la hauteur, l'emprise au sol...)*». Cette règle permet aussi d'engager des réflexions sur les usages et les typologies, les formes urbaines et les modes d'habiter.	

Des exceptions ont été rédigées pour les cas suivants :

	> lorsqu'aucune construction voisine n'existe, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2+C ou R+3 dans la limite de 14 mètres maximum.	L'objectif est de prendre en compte les potentiels effets des remembrements qui peuvent contribuer à dégager un foncier important et venir perturber la logique d'epannelage.
	> Pour les annexes, la hauteur max. : 3,50 mètres	Les annexes répondent à d'autres logiques de hauteur c'est pourquoi une règle spécifique a été rédigée.

Dans les sous-secteurs Ucc et Ucci, la règle générale est la suivante :

Ucc
Ucci

- Max R+1+C ou R+2 (11 mètres max.)
- RDC habitable au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues.



JUSTIFICATION(S) : L'objectif de cette règle est de limiter la construction dans un secteur où la désimperméabilisation des sols est poursuivie. Limiter la hauteur contraint la création d'habitat collectif, souvent «gourmand» en emprise au sol.

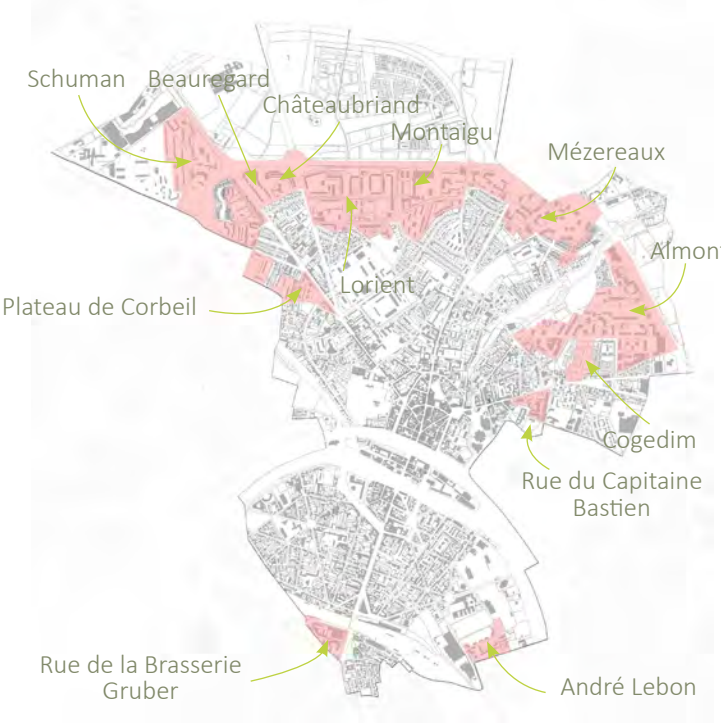




Les exceptions sont les suivantes :

	- Pour les annexes, la hauteur max. : 3,50 mètres	Les annexes répondent à d'autres logiques de hauteur c'est pourquoi une règle spécifique a été rédigée.

3.2.4 Le secteur ud



Le secteur Ud

Le secteur Ud correspond aux secteurs d'habitat collectif. Il s'agit d'une zone regroupant souvent plusieurs fonctions urbaines : habitat, services, équipements et activités économiques. Une des caractéristiques principales de ce secteur est la hauteur importante des constructions. Le territoire de Melun est contrasté en matière de mixité; l'existence de vastes secteurs concentrant une part de logements sociaux importante en témoigne. A travers la création du secteur Ud, la collectivité souhaite améliorer qualitativement l'offre et permettre une diversification de la typologie des constructions (en lien avec le NPNRU notamment).



ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Dans les quartiers d'habitat collectif :
> Poursuivre l'amélioration du parc de logements collectifs qu'il soit public ou privé
> Diversifier l'offre en logements en matière de typologie (petits collectifs, logements intermédiaires...) et de statut d'occupation (locataires, propriétaires...)
> Renforcer l'offre en logement abordable, notamment pour les primo-accédants

JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Destinations / Sous-destinations	Ud
HABITATION	
Logement	
Cette sous-destination est autorisée du fait de la vocation résidentielle de ces sous-secteurs.	
Hébergement	
Ces secteurs peuvent accueillir ce type d'occupation.	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Afin d'éviter le délitement de l'offre commerciale dans les quartiers périphériques, seules sont autorisées les évolutions des commerces existants dans l'ensemble du secteur Ud. Il s'agit également d'encourager la rencontre des habitants des différents quartiers dans la polarité commerçante et animée du centre-ville pour faire naître une cohésion de territoire (lien social).	

Restauration
En interdisant la restauration dans ces quartiers périphériques, la Ville espère concentrer l'offre en centre-ville et participer ainsi à sa dynamisation.
Commerce de gros
Cette activité n'est pas compatible avec la vocation résidentielle du secteur Ud (trafic de poids-lourds, besoins en foncier/immobilier importants...).
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Ces secteurs sont propices à accueillir ce type d'occupation.
Hôtel
En lien avec les orientations du PADD, la Ville souhaite privilégier le centre-ville pour l'implantation d'hôtel, cependant, un hôtel existe déjà dans le secteur Ud, l'évolution de l'existant est donc autorisée.
Autres hébergements touristiques
Le secteur Ud n'a pas vocation à accueillir ce type d'occupation.
Cinéma
La sous-destination «Cinéma» est interdite dans le secteur Ud car ce dernier n'a pas vocation à accueilir ce type de structure étant donné l'implantation prochaine du nouveau cinéma en coeur de ville (éviter toute concurrence avec la périphérie).
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Cette sous-destination est autorisée sans condition car elle répond à des besoins de vie de proximité (équipements scolaires dans chaque quartier, etc.).
Salles d'art et de spectacles
Cette sous-destination est autorisée sans condition afin de permettre, s'il y a lieu, la présence de grands équipements sur l'ensemble du territoire (et non pas que dans un secteur spécifique).
Équipements sportifs
Cette sous-destination est autorisée sans condition car elle répond à des besoins de vie de proximité.
Lieux de culte
Melun est déjà dotée de nombreux lieux de culte c'est pourquoi seules sont autorisées les évolutions de l'existant.
Autres équipements recevant du public
Cette sous-destination est autorisée sans condition dans le but de conforter la mixité fonctionnelle de ces espaces.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Industrie
Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et de risques pour la population. Elle a été autorisée avec cette condition car elle recouvre les constructions artisanales comme la menuiserie par exemple. Cette possibilité est prévue en raison de la présence d'artisans au sein du tissu urbain mais aussi dans le but de permettre une diversification de l'économie locale.
Entrepôt
L'encadrement strict de cette sous-destination répond également à la volonté de la Ville d'encadrer strictement les dark-stores.
Bureau
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de la proximité de ces secteurs avec des pôles d'emplois importants.

Centre de congrès et d'exposition	
Le secteur Ud n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipements c'est pourquoi cette sous-destination est interdite.	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Afin d'éviter toute transformation de locaux commerciaux ou de logements (et ainsi protéger la vie de proximité) en lieu de production et d'entreposage (sans accueil d'une clientèle), la Ville a souhaité interdire cette sous-destination dans l'ensemble du secteur Ud.	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ce secteur.	
Exploitation forestière	
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ce secteur.	

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

> Implantation des constructions

La règle générale est la suivante :

Secteur	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Ud	- En limite ou en retrait. - Si retrait : H/2 et 3m min	- En limite ou en retrait. - Si retrait : H/2 et 3m min
	JUSTIFICATION(S) : Les règles ont été définies pour ne pas contraindre les projets de renouvellement urbain et répondre aux logiques d'aménagement définis aux Plans Guides élaborés par les partenaires du NPNRU de Melun.	

Les exceptions sont les suivantes :

Secteur	EXCEPTION(S)	JUSTIFICATION(S)
Ud	- Le long du futur boulevard urbain : recul de 8 mètres	Cette règle a été définie en lien avec le projet à la fois pour protéger les habitants de l'exposition au bruit mais aussi permettre une épaisseur paysagère satisfaisante.
	- lorsque les OAP prévoient d'autres dispositions,	Cette exception permet la mise en oeuvre de projets déjà encadrés par les OAP.
	> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant.	Cette exception permet l'évolution de l'existant.
	> dans le cas de piscines non couvertes.	Cette exception encadre de manière plus souple l'implantation des piscines.
	> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.	Cette exception permet de ne pas contraindre les annexes, aux volumes souvent limités (abris de jardin...).
	> pour les isolations par l'extérieur,	Cette exception permet de ne pas contraindre l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.
	> pour les saillies et autres décors de façades.	Cette exception permet d'assouplir les règles pour les éléments de modénature dont l'installation participe à la qualité du paysage urbain.

Ud	> les annexes de moins de 20 m² non visibles depuis l'espace public pas d'obligation de se mettre à 3 mètres.	Cette exception permet d'assouplir les règles pour les "petits volumes" dont l'implantation n'a pas d'incidence sur le paysage urbain.

> Volumétrie

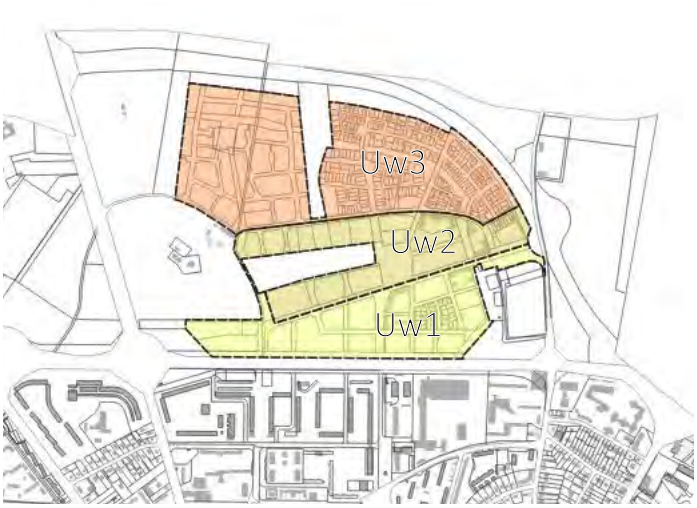
Dans le secteur Ud, la règle générale en matière de hauteur est la suivante :

Sous-secteurs	HAUTEUR	
Ud	- R+3+C+Attique ou R+4, dans la limite de 18 mètres max.	
	JUSTIFICATION(S) : L'objectif est de permettre les nouveaux projets en lien avec l'existant et les projets de renouvellement urbain.	

Des exceptions ont été rédigées pour les cas suivants :

	- Pour les constructions localisées en limite avec d'autres zones ou secteurs du PLU : épannelage avec les constructions voisines des autres secteurs demandés : > être inférieure à la hauteur max. des constructions implantées dans le secteur Ud, > s'inscrire entre la hauteur des constructions de la zone Ud et les hauteurs des constructions de la zone voisine. > dans une bande de 15 mètres entre la limite de la zone Ud et celle de la zone voisine, la construction ne pourra dépasser d'un étage la hauteur de la construction la plus proche de la zone voisine, hors annexe.	Cette règle a pour objectif d'assurer des transitions harmonieuses entre les différents types de tissu composant le territoire de Melun. Les hauteurs sont effet très disparates d'un quartier à un autre, d'une zone du PLU à une autre ; la Ville souhaite encadrer les transitions d'échelle en imposant un épannelage progressif des hauteurs. Cette règle permet aussi d'engager des réflexions sur les usages et les typologies, les formes urbaines et les modes d'habiter.
	- Pour les annexes, la hauteur max. : 3,50 mètres	Les annexes répondent à d'autres logiques de hauteur c'est pourquoi une règle spécifique a été rédigée.

3.2.5 Le secteur Uw



Le secteur Uw

Le secteur Uw correspond à l'emprise du projet de l'écoquartier Woodi. En lien avec le PLU de 2013 modifié en 2018 pour prendre en compte l'évolution du projet avec la prise en compte de l'avenant n°2 au Traité de Concession, le secteur Uw a été divisé en trois sous-secteurs :

> le secteur Uw1 qui correspond au secteur le plus dense de l'écoquartier à vocation mixte,

> le secteur Uw2 qui correspond au secteur à vocation mixte,

> le secteur Uw3 correspondant aux secteurs à dominante résidentielle.



La concession des terrains fait l'objet d'un cahier des charges qui fixe des prescriptions en matière de surface de plancher à créer, de prescriptions techniques, urbaines et architecturales. C'est sur la base de ce cahier des charges et des dispositions du PLU actuellement en vigueur que sont justifiées l'ensemble des dispositions associées au secteur Uw.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Finaliser la programmation prévue dans le cadre de l'écoquartier Woodi par la création d'une offre nouvelle d'environ 1680 logements sur la période 2024-2035.

3.2.6 Le secteur Um



Le secteur Um

Ce secteur correspond à des espaces accueillant ou pouvant accueillir (suite à des opérations de renouvellement urbain) différentes fonctions (habitat, équipements...). L'objectif est d'anticiper les besoins et encadrer au mieux le devenir de certains sites dont la mutation est inévitable à court, moyen ou long termes.

La délimitation s'appuie sur l'emprise des sites (ENEDIS, ancien hôpital, ferme de Montaigu...) mais également sur l'occupation actuelle des sols (exemple pour le secteur du Gâtinais).

A noter qu'au-delà du classement dans un secteur Um, certains de ces sites font également l'objet d'autres dispositions :

- Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) a été instauré sur le secteur du Gâtinais-Front de Seine. Au sein de ce périmètre, des dispositions spécifiques s'appliquent (p136).
- Des périmètres comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mis en oeuvre sur les sites ENEDIS et de l'ancien hôpital.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Anticiper les mutations de certains sites aux abords de la Seine :
> Le secteur du Gâtinais : accueillant aujourd'hui des usages mixtes, les mutations de certaines emprises peuvent être l'occasion de recréer du lien entre le quai Hippolyte Rossignol et le quartier résidentiel Saint-Ambroise [...]
- Encourager les grands projets urbains, notamment [...] en maîtrisant le devenir de certains sites emblématiques et grands consommateurs de foncier (exemples : l'ancien hôpital Marc Jacquet, site ENEDIS, Point P...)

JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Destinations / Sous-destinations	Um
HABITATION	
Logement	
Cette sous-destination est autorisée pour répondre aux objectifs du PADD en matière de construction de logements.	
Hébergement	
Ces secteurs sont propices à accueillir ce type d'occupation.	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
La Ville ne souhaite pas la création de nouveaux pôles commerçants c'est pourquoi cette sous-destination est interdite.	
Restauration	
La Ville souhaite que l'offre de restauration se concentre et se consolide sur le centre-ville sur la période couverte par le PLU 2023-2035.	

Commerce de gros
Cette activité n'est pas compatible avec la volonté de profiter de la requalification des ces fonciers au profit d'un apaisement des usages de déplacements, de restauration de continuités écologiques et de porosités pour la biodiversité.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Ces secteurs sont propices à accueillir ce type d'occupation.
Hôtel
Si la Ville souhaite privilégier le centre-ville pour la création d'hôtel, le positionnement (en bordure de Seine, à proximité de la gare, du centre-ville) et le cadre dans lequel s'inscrivent ces sites (bien calibrés en termes de périmètre) peuvent être propices à l'hébergement hôtelier, c'est pourquoi la sous-destination est autorisée.
Autres hébergements touristiques
Le secteur Um n'a pas vocation à accueillir ce type d'occupation.
Cinéma
La sous-destination «Cinéma» est interdite dans le secteur Um car ce dernier n'a pas vocation à accueilir ce type de structure étant donné l'implantation prochaine du nouveau cinéma en coeur de ville (éviter toute concurrence avec la périphérie).
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Cette sous-destination est autorisée sans condition car elle répond à des besoins de vie de proximité (équipements scolaires dans chaque quartier, etc.).
Salles d'art et de spectacles
Cette sous-destination est autorisée sans condition afin de permettre, s'il y a lieu, la présence de grands équipements sur l'ensemble du territoire (et non pas que dans un secteur spécifique).
Équipements sportifs
Cette sous-destination est autorisée sans condition car elle répond à des besoins de vie de proximité.
Lieux de culte
Le secteur Um n'a pas vocation à accueillir de nouveaux lieux de culte.
Autres équipements recevant du public
Cette sous-destination est autorisée sans condition car elle peut répondre à des besoins de vie de proximité.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Industrie
Cette sous-destination est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et de risques pour la population. Elle a été autorisée avec cette condition car elle recouvre les constructions artisanales comme la menuiserie par exemple. Cette possibilité est prévue car elle peut permettre une diversification de l'économie locale.
Entrepôt
L'encadrement strict de cette sous-destination répond également à la volonté de la Ville d'interdire les dark-stores (dont l'implantation est privilégiée en périphérie du centre-ville).
Bureau
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de la proximité de ces secteurs avec des pôles d'emplois importants.
Centre de congrès et d'exposition

Le secteur Um n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipements c'est pourquoi cette sous-destination est interdite.
Cuisine dédiée à la vente en ligne
Comme la sous-destination «Commerce et artisanat de détail», les dark-kitchens sont interdites.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE
Exploitation agricole
A travers son PADD, la Ville de Melun a affiché sa volonté de «*réfléchir à la mise en place d'une agriculture urbaine*»; ces sites (particulièrement la ferme de Montaigu) peuvent être propices à des projets de type ferme pédagogique, locaux de transformation de matières premières, etc. C'est pourquoi la sous-destination «Exploitation agricole» est autorisée.
Exploitation forestière
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ce secteur.

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

> Implantation des constructions

La règle générale est la suivante :

Secteur	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Um	- En limite ou en retrait. - Si retrait : H/2 et 3m min	- En limite ou en retrait. - Si retrait : H/2 et 3m min
	JUSTIFICATION(S) : Les règles ont été définies pour ne pas contraindre les projets qui doivent servir des aménagements sur de vastes espaces dans des tissus déjà constitués tout en assurant une réécriture architecturale et une régénération des fonctions urbaines.	

Les exceptions sont les suivantes :

Secteur	EXCEPTION(S)	JUSTIFICATION(S)
Um	- lorsque les OAP prévoient d'autres dispositions,	Cette exception permet la mise en oeuvre de projets déjà encadrés par les OAP.
	> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant.	Cette exception permet l'évolution de l'existant.
	> dans le cas de piscines non couvertes.	Cette exception encadre de manière plus souple l'implantation des piscines.
	> dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.	Cette exception permet de ne pas contraindre les annexes, aux volumes souvent limités (abris de jardin...).
	Pour toutes ces situations, retrait par rapport aux limites séparatives de H/2 avec un min. de 3 mètres) sauf pour : > les annexes de moins de 20 m² non visibles depuis l'espace public, > si percée visuelle sur des éléments patrimoniaux, > pour les isolations par l'extérieur, > pour les saillies et autres décors de façades.	Ces exceptions permettent d'assouplir les règles pour les "petits volumes" dont l'implantation n'a pas d'incidence sur le paysage urbain.

> Volumétrie

Dans le secteur Um, la règle générale en matière de hauteur est la suivante :

Sous-secteurs	HAUTEUR	
Um	- R+2+C ou R+3, dans la limite de 14 mètres max.	
	JUSTIFICATION(S) : L'objectif est de permettre les nouveaux projets tout en assurant leur intégration dans l'environnement bâti existant.	

Des exceptions ont été rédigées pour les cas suivants :

	- Si la hauteur des bâtiments voisins est plus importante, la hauteur pourra être égale à la leur	Cette règle permet de s'adapter à l'environnement bâti existant proche et assurer ainsi des transitions harmonieuses.
	- Pour les annexes, la hauteur max. : 3,50 mètres	Les annexes répondent à d'autres logiques de hauteur c'est pourquoi une règle spécifique a été rédigée.

3.2.7 Le secteur Uz

Ce secteur correspond aux espaces déjà urbanisés dédiés aux activités économiques. Deux sous-secteurs ont été délimités :

3.2.7.1 LE SOUS-SECTEUR Uzd

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Conforter l'économie tertiaire liée au statut de Ville-Préfecture
- Offrir des solutions foncières et immobilières adaptées aux besoins de nouvelles entreprises [...]
- Conforter le Santé Pôle [...] en engageant un aménagement d'ensemble de la butte de Beauregard



Les sous-secteurs Uzd

Le sous-secteur Uzd correspond à des secteurs disséminés sur l'ensemble du territoire accueillant des activités économiques diverses : industrie, bureau, etc. Plusieurs objectifs sont recherchés par la création de ce sous-secteur :

- Orienter le développement économique dans des secteurs dédiés, de manière à limiter les nuisances dans les espaces à dominante d'habitat,

- Maintenir des activités économiques sur le territoire de Melun et éviter la mutation de certains sites économiques vers de l'habitat.

Les périmètres des sous-secteurs Uzd ont été définis à partir de l'emprise actuelle des constructions et des espaces aménagés, de la configuration des lieux et des capacités d'évolution. Une exception a été faite pour le secteur de la Butte de Beauregard dont une grande partie est encore non artificialisée. La délimitation s'est appuyée sur les études menées par la SPL Melun Val de Seine Aménagement (mandatée par la Ville) de programmation et de conception urbaine (en 2021).

3.2.7.2 LE SOUS-SECTEUR Uzc



Les sous-secteurs Uzc

Le sous-secteur Uzc correspond à des pôles commerçants proposant des biens de consommation (équipements de la personne, de la maison, bricolage, supérettes) qui sont utiles et adaptés au panier moyen de la population qu'il est nécessaire de conforter. Plusieurs objectifs sont recherchés par la création de ce sous-secteur :

- Respecter l'équilibre entre l'offre commerciale situées dans le centre-ville et les plus grands commerces implantés en périphérie,

- Flécher l'implantation de nouveaux commerces dans ces secteurs privilégiés.

Les périmètres des sous-secteurs Uzc ont été définis à partir des occupations des sols actuelles et souhaitées dans le futur.

Les quatre pôles commerçants classés en Uzc sont les suivants :

- la zone commerciale du Champ de foire,
- le secteur Avenue du Général Patton (LIDL, CARGLASS...),
- le secteur Gaillardon (les halles, Carrefour Market...),
- le secteur de la route de Nangis.

3.2.7.3 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

TITRE 1. Les usages des sols et les destinations des constructions

Destinations / Sous-destinations	Uzd	Uzc
HABITATION		
Logement		
Cette sous-destination est autorisée uniquement sous certaines conditions permettant les logements de nécessaire à l'activité. L'objectif est d'encadrer strictement le logement dans ces espaces qui n'ont pas vocation à accueillir des résidents (risques, nuisances, etc.). Quelques habitations sont présentes en Uzd ; les évolutions de l'existant sont donc également autorisées.		
Hébergement		
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans des secteurs d'activités économiques.		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		
Seuls les grands commerces (déployant plus de 300 m² de surface de plancher) sont autorisés en Uzc afin d'éviter l'implantation de petits commerces pouvant concurrencer ceux du centre-ville. Le sous-secteur Uzd n'a, quant à lui, pas vocation à accueillir de petits commerces, c'est pourquoi seuls les show-rooms, les magasins d'usine notamment sont autorisés.		
Restauration		
Une offre de restauration dans les secteurs d'activités répond aux besoins des actifs c'est pourquoi cette sous-destination y est autorisée.		
Commerce de gros		
Cette activité peut s'implanter dans les sites d'activités.		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Afin d'éviter la mutation de certains sites périphériques dédiés à l'activité tertiaire, le choix a été fait de les interdire dans le sous-secteur Uzd. Cette sous-destination reste, en revanche, autorisée en Uzc sans condition, secteurs à vocation commerciale.		
Hôtel		
En lien avec les orientations du PADD, la Ville souhaite privilégier le centre-ville pour l'implantation d'hôtel c'est pourquoi cette sous-destination est interdite dans l'ensemble du secteur Uz.		
Autres hébergements touristiques		
Le secteur Uz n'a pas vocation à accueillir ce type d'occupation.		
Cinéma		
La sous-destination «Cinéma» est interdite dans le secteur Uz étant donné l'implantation prochaine du nouveau cinéma en coeur de ville (éviter toute concurrence avec la périphérie).		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
La Ville souhaite éviter toute mutation des locaux commerciaux vers une autre activité c'est pourquoi elle est interdite dans le sous-secteur Uzc.		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison de leur intérêt collectif.		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Le sous-secteur Uzc n'a pas vocation à accueillir ce type d'occupation. Dans le sous-secteur Uzd, la sous-destination est autorisée car ce type d'occupation y existe déjà et est compatible avec les activités tertiaires présentes.		
Salles d'art et de spectacles		
Le secteur Uz n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipement.		
Équipements sportifs		
Le secteur Uz n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipement.		
Lieux de culte		
Le secteur Uz n'a pas vocation à accueillir des lieux de culte.		
Autres équipements recevant du public		
Le secteur Uz n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipement.		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie		
Le secteur Uz est propice à l'implantation d'entreprises industrielles.		
Entrepôt		
Le secteur Uz est propice à l'implantation d'entrepôts.		
Bureau		
Cette sous-destination est autorisée sans condition en raison du caractère du sous-secteur Uzd. En revanche, elle est interdite en Uzc pour éviter une mutation des espaces commerciaux importants vers d'autres usages et limiter le recours aux véhicules pour les achats du quotidien y compris non alimentaires en jouant sur la facilité et la proximité de commerces dotés d'une offre large.		
Centre de congrès et d'exposition		
Le sous-secteur Uzc n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipements c'est pourquoi cette sous-destination est interdite.		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		
La Ville cible le secteur Uz comme le seul sur le territoire pouvant accueillir ce type d'activité.		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
Exploitation agricole		
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ce secteur.		
Exploitation forestière		
Cette sous-destination est interdite car elle n'a pas vocation à s'installer dans ce secteur.		

TITRE 2. Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions

> Implantation des constructions

La règle générale est la suivante :

Sous-secteurs	PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
Uzd Uzc	- Retrait d'au moins la hauteur divisée par 2 avec un min. de 5 mètres.	- Retrait d'au moins la hauteur divisée par 2 avec un min. de 5 mètres.
	JUSTIFICATION(S) : La règle générale a été rédigée pour assurer une cohérence urbaine à l'échelle des sites existants et la sécurité.	

Les exceptions sont les suivantes :

Sous-secteur	EXCEPTION(S)	JUSTIFICATION(S)
Uzd Uzc	- pour un local accessoire ou une installation technique,	Cette exception permet de prendre en compte les éléments techniques pouvant être créés dans le cadre d'un bâtiment d'activités.
	- si la géométrie de la parcelle le nécessite,	Cette exception permet de ne pas empêcher l'urbanisation d'une parcelle du fait de son étroitesse par exemple.
	- si des dispositions sont prises pour ne pas créer de nuisances et risques supplémentaires.	Cette exception apporte une souplesse à la règle générale, à mettre en oeuvre au cas par cas.

> Volumétrie

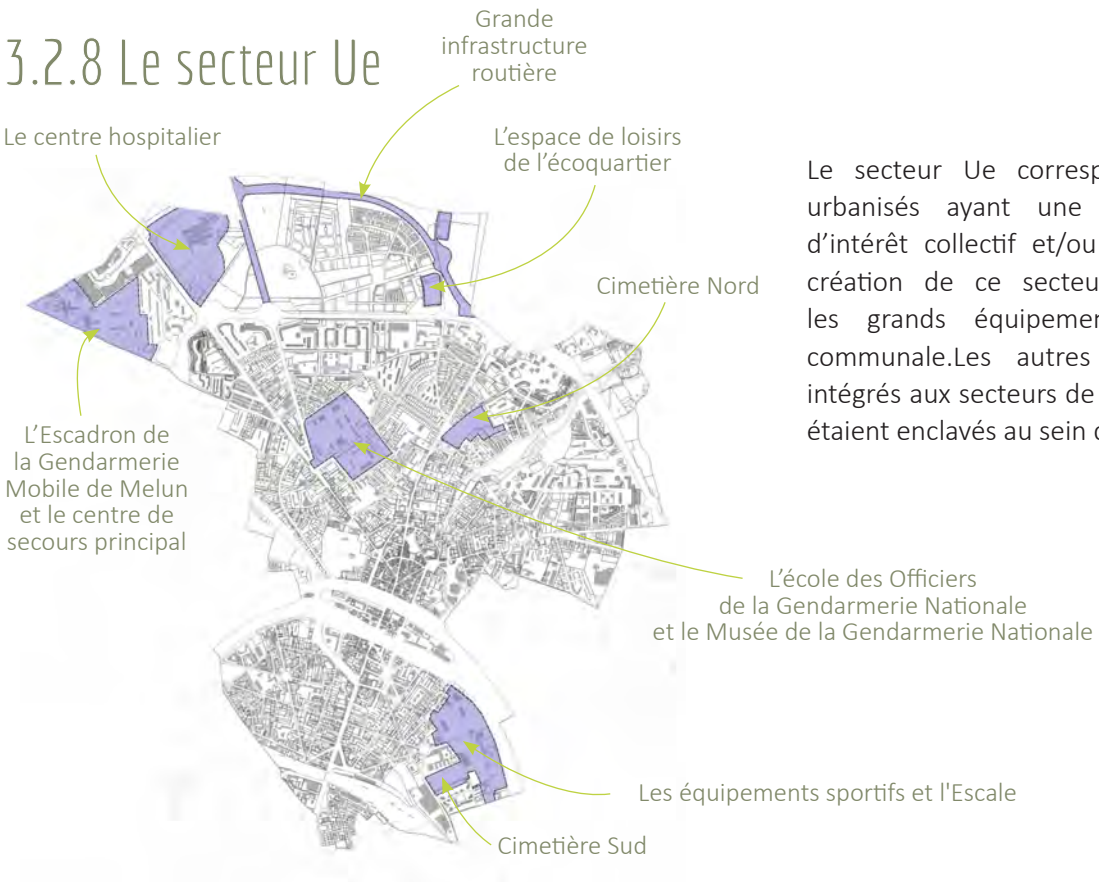
Dans le secteur Uz, la règle générale en matière de hauteur est la suivante :

Sous-secteurs	HAUTEUR	JUSTIFICATION(S)
Uzd Uzc	- 15 mètres	Il s'agit d'assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions déjà existantes.

Des exceptions ont été rédigées pour les cas suivants :

	- Pour des exigences fonctionnelles, techniques, de sécurité ou de défense,	Cette exception a été rédigée pour répondre aux cas particuliers.
	- Pour les silos.	Cette exception a été rédigée pour répondre aux cas particuliers (exemples : près de Serenicar et Cooper).

3.2.8 Le secteur Ue



Les secteurs Ue

Le secteur Ue correspond aux espaces déjà urbanisés ayant une vocation d'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics. La création de ce secteur permet de conforter les grands équipements d'envergure supra-communale.Les autres équipements ont été intégrés aux secteurs de la zone urbaine lorsqu'ils étaient enclavés au sein de ces zones.

La délimitation s'appuie sur les emprises foncières occupées par les équipements concernés.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

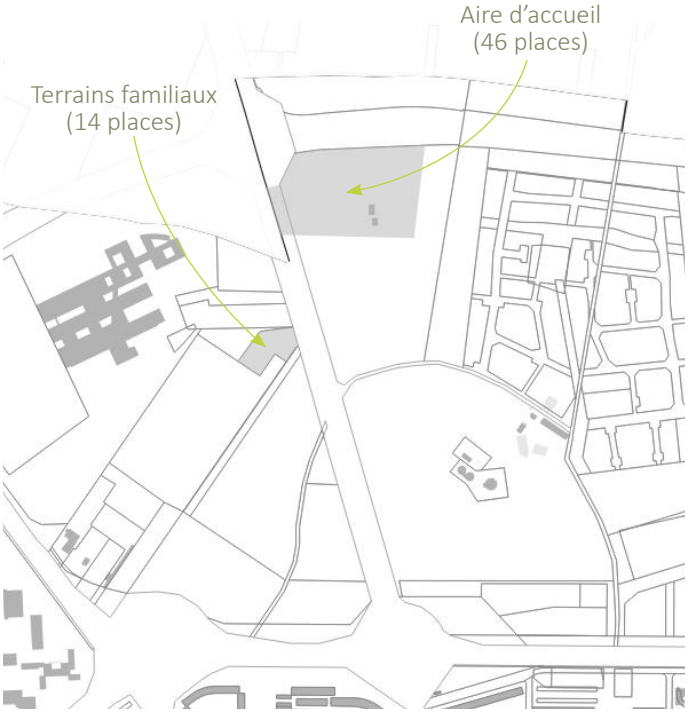
- Dynamiser les équipements culturels de premier plan [...]
- Mettre en valeur les grands équipements existants
- Permettre l'évolution des grands équipements de santé, scolaires, culturels, sportifs et récréatifs lorsque ces activités sont compatibles avec l'environnement existant.

JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

Les règles en matière de destinations/sous-destinations autorisées ou non poursuivent l'objectif, d'une part de conforter les grands équipements du territoire et, d'autre part, d'anticiper de manière réfléchie la mutation potentielle à long terme de certaines d'entre eux.

Les équipements publics et/ou d'intérêt collectif engendrent des contraintes de déplacement plus complexes que celles des projets de logements, du fait de la diversité des flux engendrés (livraison, public, etc.), de l'importance de leur capacité d'accueil. En conséquence, les dispositions du règlement écrit ont pour but de sécuriser les abords des équipements et de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les bâtiments environnants. Les règles en matière d'implantation et de volume sont souples afin de ne pas contraindre les projets d'initiative publique ou ayant un intérêt collectif. En revanche, les destinations et occupations admises sont volontairement restreintes pour maîtriser et penser le renouveau de ces espaces en concertation avec la Ville. Les impacts de projets de densification non maîtrisés seraient sources de fragilisation des structures et réseaux d'accueil comme du cadre de vie des tissus urbaines limitrophes.

3.2.9 Le secteur Uh



Les secteurs Uh

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

JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

Les dispositions ont pour objectif d'encadrer strictement la vocation des sites à l'habitat et ainsi de les pérenniser pour l'accueil des gens du voyage. Ainsi, parmi les 23 sous-destinations pouvant être règlementées, seules deux sont autorisées : le «logement» s'il correspond à l'habitat des gens du voyage et les «locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés» pour répondre à des besoins potentiels en équipements collectifs.

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

3.2.10 Le secteur Ug



Le secteur Ug

Ce secteur correspond aux emprises des infrastructures ferroviaires.

JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ASSOCIÉES

Dans ce secteur, à l'exception des lieux de culte, des salles d'art et de spectacles et des équipements sportifs, l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics est autorisé. Sont également autorisés les entrepôts. Les règles sont souples pour ne pas contraindre l'amélioration de la desserte ferroviaire.

3.2.11 Les incidences des secteurs de la zone urbaine sur l'environnement

Comme les règles applicables à l'ensemble du territoire, l'élaboration du règlement (écrit et graphique) de la zone urbaine (et de ses secteurs) a été guidée par l'analyse des incidences prévisibles des choix faits sur l'environnement.

RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES

Consommation d'espace
Milieux naturels et biodiversité
Eau
Patrimoine bâti
Paysage
Air, climat, énergie
Nuisances
Risques
Déchets
Santé humaine

3.2.11.1 LES INCIDENCES DE LA DÉLIMITATION DES SECTEURS DE LA ZONE U

THÉMATIQUES CONCERNÉES :

Deux secteurs de la zone urbaine ont été délimités en bordure de réservoirs de biodiversité.



La zone Urbaine et les réservoirs de biodiversité

1 Le secteur Uzd de la butte de Beauregard borde une partie du réservoir de biodiversité « La plaine et les boisements de Montaigu». Pour réduire ces incidences négatives, une OAP encadre l'aménagement futur et préserve la frange avec cet espace de toute construction (Cf Partie 2). A noter qu'une étude d'impact sera réalisée et traitera des incidences résiduelles.

2 Le secteur Uw correspondant à l'écoquartier Woodi est délimité en bordure du réservoir de biodiversité « La plaine et les boisements de Montaigu». Cette opération d'aménagement est un «coup parti», issu du PLU approuvé en 2013. Une étude d'impact a été réalisée en 2016 (ZAC de la Plaine de Montaigu) et montrait qu'un ensemble de mesures destinées à réduire ou compenser les impacts du projet sur l'environnement était prévu.

La délimitation de ces deux secteurs a également des incidences négatives sur les espaces agricoles, naturels et forestiers (consommation d'espace) : 24,23 hectares seront consommés à horizon 2035. Au regard des études et des opérations déjà lancées sur ces secteurs, le nouveau PLU n'a pas pu éviter cette consommation d'espace. Néanmoins, il s'est limité à ces «coups partis» en reclassant la zone à urbaniser envisagée dans le PLU de 2013 en zone Agricole.

Quelques autres secteurs de la zone U bordent des réservoirs et peuvent donc avoir des incidences négatives sur le fonctionnement de ces derniers. Pour réduire ces incidences, la délimitation de la zone U a été réalisée au plus proche du bâti existant limitant ainsi la constructibilité aux abords immédiats du réservoir.



La zone Urbaine bordant le réservoir de biodiversité «La vallée de l'Almont» (Secteur du parc Spelthorne)



La zone Urbaine bordant le réservoir de biodiversité «La vallée de l'Almont» (Secteur Est)

Par ailleurs, la délimitation des secteurs de la zone U a des incidences positives sur la thématique Risques. En effet, la délimitation des secteurs Ucc et Ucci a été réalisée sur la base du plan inondation (Ucci) et a été étendue aux parcelles à enjeu fort, bordant la vallée, en matière d'imperméabilisation des sols (Ucc).

3.2.11.2 LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 1 : LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

THÉMATIQUES CONCERNÉES : 

La mixité fonctionnelle prévaut dans la majorité des secteurs de la zone Urbaine. Le PLU permet ainsi l'édification d'une ville des courtes distances réduisant ainsi le recours à la voiture et les besoins en déplacement. A noter cependant que les sous-destinations «Artisanat et commerce de détail» et «Restauration» ont été davantage encadrées dans les secteurs périphériques au centre ancien pour plusieurs raisons : l'offre y est déjà satisfaisante et le développement de l'offre en périphérie nuit au dynamisme du centre-ville.

Si le PLU prône la mixité des fonctions, il émet des conditions pour que celle-ci ne crée pas de nouvelles nuisances aux habitants :

> dans les secteurs à vocation dominante résidentielle (Ua, Ub, Uc, Ud, Uw, Um), la sous-destination «Industrie» est autorisée «sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et de risques pour la population". La sous-destination «Commerce de gros» est, quant à elle, interdite.

> la délimitation de secteurs spécifiques aux activités potentiellement sources de nuisances : les secteurs Uz et Ue.

3.2.11.3 INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 2 : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES DES CONSTRUCTIONS

THÉMATIQUES CONCERNÉES : 

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives et plus particulièrement la distance de recul minimale en cas de retrait à respecter systématiquement (moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres), assurent une épaisseur suffisante pour recevoir un traitement paysager et végétal qualitatif.

L'implantation sur une ou deux limites séparatives autorisée (dans les sous-secteurs Uar, Uca, Ucb, Ud, Um, Uw), ou imposée (dans les sous-secteurs Uaa, Uag, Uba, Ubb, Ucc), permet l'implantation en mitoyenneté, une compacité du bâti limitant les déperditions thermiques et favorisant la création d'espaces végétalisés d'un seul tenant.

Les règles de distance minimale et l'épannelage des hauteurs permet de limiter les ombres portées d'un bâtiment sur un autre et participe donc à la qualité du cadre de vie (luminosité des logements, performances énergétiques...).

L'instauration de bandes constructibles dans certains secteurs (Ubb et Ucc par exemple) permet de préserver les coeurs d'îlot participant à l'insertion de la nature en ville.

Les hauteurs autorisées sont cohérentes avec le tissu bâti existant évitant des émergences trop importantes, dommageables à la qualité du paysage urbain et concourant à une bonne valorisation du foncier (et donc limitant la consommation d'espace).

3.2.12 Les autres règles applicables aux secteurs de la zone U

3.2.12.1 L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Au travers ces dispositions, plusieurs objectifs sont poursuivis :
- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification,
- permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,
- être dans la co-construction du projet.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	GÉNÉRALITÉS	
Ua Ub Uc Ud Uw Um	Le projet peut être refusé ou n'être accepté sous réserve si les constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites.	Ces dispositions ont été rédigées pour maintenir une cohérence architecturale à l'échelle d'un quartier, en lien avec l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme.
	Respect des caractéristiques architecturales des bâtiments anciens (sauf Ud et Uw).	La règle permet de préserver les caractéristiques architecturales anciennes témoins du passé et vectrices d'une identité.
	Architecture contemporaine recevable si son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration sont justifiés (sauf Uw).	Cette disposition permet d'adapter le règlement écrit des zones urbaines à vocation dominante d'habitat à des projets utilisant des nouvelles formes architecturales et de nouveaux matériaux notamment. Il est à noter que l'encadrement des nouveaux projets passe également par l'existence du Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans le centre-ville. Concernant la notion de «caractère innovant», il est précisé que l'innovation est définie comme une réponse novatrice à des obstacles et des défis (Observatoire européen LEADER, 1997 ; Fontan et al., 2004). Elle peut toutefois correspondre à un retour dans le passé : l'innovation peut passer par un recours à une idée ou à une pratique ancienne (Hillier et al., 2004). Le caractère innovant d'une construction peut être jugé au regard de son intégration paysagère et architecturale, de la qualité des matériaux, de l'utilisation de techniques et technologiques particulières… (exemple : architecture bioclimatique).
	Volumes simples, respect du terrain naturel et du relief.	Cette disposition a pour objectif de préserver la qualité des paysages urbains.
	Qualité de l'intégration des extensions.	A travers ces dispositions, il s'agit d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction et maintenir ainsi une cohérence architecturale et de préserver la qualité des paysages urbains
	Recours au pastiche d'une architecture traditionnelle locale interdit.	L'architecture est souvent propre à un lieu et permet de révéler la singularité locale. Les élus ont souhaité préserver les particularités architecturales de Melun pour affirmer son identité.

Ua Ub Uc Ud Uw Um	Locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales, transformateurs électriques et autres ouvrages techniques non visibles depuis le domaine public (sauf Uw).	Ces dispositions invitent à réfléchir la composition architecturale en intégrant les éléments techniques dès la conception du projet. Il s'agit de ne pas dégrader les espaces publics en évitant les impacts visuels négatifs liés à la multiplication des dispositifs techniques.
	Les éléments de type climatisation ou ventilation sont interdits en façade de construction visible depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés ou dissimulés.	
	FAÇADES	
Ua Ub Uc Ud Um	Traitement cohérent de toutes les façades. Matériaux différents pour les pignons, les soubassements et les extensions si harmonie assurée.	Il s'agit d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction et maintenir ainsi une cohérence architecturale. Une souplesse a été apportée dans le secteur Ud en lien avec les projets de réhabilitation de certains collectifs.
	Teintes employées en façade en harmonie avec les constructions proches. Les couleurs criardes sont interdites (sauf dans le secteur Ud, où elles peuvent être autorisées pour des éléments ponctuels d'animation des façades).	
	Emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, de matériaux hétéroclites, disparates ou de récupération interdit.	Cette disposition vise à préserver la qualité des paysages urbains en interdisant l'utilisation de matériaux précaires et provisoires.
	Traitement des enduits tenant compte des modénatures existantes et des matériaux d'origine.	La règle permet d'éviter une dégradation du patrimoine bâti par l'application de techniques non adaptées.
	Bardages bois autorisés pour les habitations nouvelles, les extensions de constructions existantes, les annexes et les activités/équipements. Pose des bardages verticale (sauf dans le secteur Ud). Teinte naturelle, traitement à la chaux ou peints. Bardage brillants interdits.	Cette disposition va dans le sens de l'article L111-16 du code de l'urbanisme. Une pose verticale respecte le sens des veinures du bois.
Ua Ub Uc Ud Um	Dérogation aux dispositions précédentes si démarche architecturale de qualité et intégration des procédés de conception innovants.	A travers cette disposition, les élus souhaitent avoir la possibilité d'étudier, voire d'autoriser, certains projets architecturaux au cas par cas. La qualité architecturale peut se juger sur 4 grands principes : la solidité (un choix correct du système constructif et qualité de mise en œuvre de la construction), l'habitabilité (recherche dans le projet du plus grand confort par rapport à l'usage du bâtiment : fonctionnement, orientation, distribution des espaces, lumière, acoustique, thermique…), l'esthétique (harmonie des matières, des proportions, intégration de la construction dans son environnement), la prise en compte de la transition écologique (prise en compte du contexte local comme le climat, les matériaux, les savoirs-faires, etc., recherche de techniques/matériaux évitant la mise en œuvre de systèmes tels que la climatisation, sobriété énergétique et en eau…).

Uaa Ubb Uc Ud Um	Dispositions spécifiques pour les interventions sur le bâti existant : préservation des éléments architecturaux, des enduits traditionnels, des murs anciens.	La règle permet de préserver le patrimoine bâti.
	COUVERTURES	
Ua Ub Uc Ud Um Uw	Formes simples adaptées à leur contexte.	Ces dispositions permettent de maintenir une cohérence architecturale à l'échelle de la construction mais aussi à l'échelle du quartier.
Ua Ub Uc Um Uw	Pente de toit comprise entre 30 et 45°.	
Ua Ub Uc Ud Um Uw	Toitures terrasses autorisées si le caractère innovant, les performances énergétiques et la bonne intégration dans le site sont justifiées.	Cette disposition permet d'adapter le règlement écrit des zones urbaines à vocation dominante d'habitat à des projets utilisant des nouvelles formes architecturales et de nouveaux matériaux notamment. Il est à noter que l'encadrement des nouveaux projets passe également par l'existence du Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans le centre-ville. Concernant la notion de «caractère innovant», il est précisé que l'innovation est définie comme une réponse novatrice à des obstacles et des défis (Observatoire européen LEADER, 1997 ; Fontan et al., 2004). Elle peut toutefois correspondre à un retour dans le passé : l'innovation peut passer par un recours à une idée ou à une pratique ancienne (Hillier et al., 2004). Le caractère innovant d'une construction peut être jugé au regard de son intégration paysagère et architecturale, de la qualité des matériaux, de l'utilisation de techniques et technologiques particulières… (exemple : architecture bioclimatique).
Ua Ub Uc Um Uw	Respect de l'aspect dominant des couvertures traditionnelles. Couleurs sombres interdites. Couleurs très claires autorisées uniquement sur les toits-terrasses. Autres types de couverture (zinc, vitrage...) autorisés pour les volumes secondaires et les annexes.	Ces dispositions ont pour objectif d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant et éviter un effet «lampion» de certaines constructions. Les couvertures blanches sont autorisées pour les toits-terrasses afin de réduire la température au sein des bâtiments dans un contexte de réchauffement climatique.

Uaa Ubb Uc Ud Um	Entretien et réhabilitation des toitures des bâtiments anciens en harmonie avec les matériaux d'origine.	La règle permet de préserver le patrimoine bâti.
Uw	Pentes asymétriques admises si performances énergétiques améliorées et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.	Cette disposition supplémentaire émise dans l'écoquartier a pour but de laisser la porte ouverte à de nouvelles formes architecturales pouvant trouver place dans un nouveau quartier de ce type.
	OUVERTURES	
Ua Ub Uc Ud Um Uw	Rythme des ouvertures justifié au regard de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction.	Ces dispositions permettent de maintenir un paysage urbain de qualité.
	Respect d'une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade pour les châssis de toit.	Le respect des lignes verticales (alignement des ouvertures les unes au-dessu des autres) participe à la qualité architecturale de la construction.
	Suppression ou condamnation maçonné d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit et nouveaux percements autorisés sous conditions.	Il s'agit d'éviter des modifications pouvant entraîner une dégradation de la qualité architecturale.
Ua Ub Uc Ud Um Uw	Ouvertures plus hautes que larges (sauf Ud et Uw).	L'objectif poursuivi à travers ces dispositions est de respecter les lignes verticales d'une construction et ainsi sa lecture architecturale.
	Baies vitrées composées de pans verticaux (sauf Ud et Uw).	
	Modèles et couleurs des menuiseries choisis en accord avec le style architectural de l'immeuble. Couleurs criardes interdites (sauf dans le secteur Ud).	Ces dispositions ont pour objectif d'intégrer au mieux les constructions dans l'environnement bâti existant et éviter un effet «lampion» de certaines constructions.
	En cas d'intervention sur le bâti existant : - les menuiseries doivent être choisies en cohérence avec celles existantes, - les fenêtres devront comporter la même répartition des petits bois que les fenêtres d'origine, ou s'en rapprocher (exception s'appliquant uniquement dans le secteur Ua).	Les deux règles ont pour objectif de préserver les qualités architecturales de la construction.
	Encastrement des châssis de toit au nu de la couverture obligatoire.	Concernant l'encastrement des châssis de toit et l'intégration des volets roulants et coffrages, il s'agit d'éviter la multiplicité des débords d'une toiture ou d'une façade.
	Pas de volets roulants en saillie de façade sauf exceptions : si pans de toit non visibles depuis la rue, si contraintes techniques (exemple niveaux sous-combles) et sauf sur les façades arrières.	

Ua Ub Uc Um Uw	Préservation des volets battants (sauf Ud).	Les volets battants participent à l'animation d'une façade et à la qualité du paysage urbain. C'est pourquoi, il est demandé de les conserver lorsqu'ils existent.
	PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES	
Ua Ub Uc Um	Installation des panneaux solaires autorisée si (conditions cumulatives) : - sur les toitures secondaires, - au plus près du nu du matériau de couverture, - regroupement des panneaux, - respect de la composition de la façade et de la géométrie des versants.	La ville de Melun est doté d'un riche patrimoine bâti. La présence de panneaux photovoltaïques dans le paysage peut avoir des incidences sur sa perception. Dans le tissu urbain, les élus ont jugé préférable de conserver les toitures originelles et d'autoriser les panneaux uniquement sur les volumes secondaires ou sur les annexes. Les autres dispositions permettent d'éviter la multiplicité des débords d'une toiture et être positionnés comme un élément d'architecture de l'ensemble bâti.
Ud	Installation des panneaux solaires autorisée si : - en partie basse ou sur un élément architectural distinct, - ou sur les toitures-terrasses, - ou implantation au sol si non visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, respect des conditions suivantes : - au plus près du nu du matériau de couverture, - regroupement des panneaux, - respect de la composition de la façade et de la géométrie des versants.	Les règles relativement "souples" permettent le développement des énergies renouvelables sur les bâtiments de logements collectifs, constructions caractérisant le secteur Ud. Les autres dispositions permettent d'éviter la multiplicité des débords d'une toiture et être positionnés comme un élément d'architecture de l'ensemble bâti.
Uw	Installation des panneaux solaires autorisée si : - au plus près du nu du matériau de couverture, - regroupement des panneaux, - respect de la composition de la façade et de la géométrie des versants. Implantation au sol si non visibles depuis l'espace public.	Ces dispositions permettent de préserver l'environnement bâti et d'éviter la multiplicité des débords d'une toiture et être positionnés comme un élément d'architecture de l'ensemble bâti.
Ua Ub Uc Ud Um	Couleur des panneaux uniforme, de préférence de la même teinte que la toiture.	L'objectif est d'intégrer au mieux les panneaux solaires dans le bâti.
Ua Ub Uc Um	Sur les bâtiments d'intérêt patrimonial, les panneaux en toiture sont autorisés si non visibles depuis l'espace public et/ou d'un bâtiment voisin disposant d'une perspective sur le projet.	La ville de Melun est doté d'un riche patrimoine bâti. La présence de panneaux photovoltaïques dans le paysage peut avoir des incidences sur sa perception. C'est pourquoi cette disposition a été rédigée.
Ua Ub Uc Um	Les panneaux au sol autorisés si non visible depuis l'espace public et n'affectent pas un coeur d'îlot ou un Espace Boisé Classé (EBC).	Cette disposition vise à la fois à permettre les énergies renouvelables et, à préserver la qualité du paysage urbain. En effet, ce type d'installation au sol peut avoir des incidences paysagères importantes.

	VÉRANDAS, ABRIS DE PISCINE, PERGOLAS ET CARPORTS	
Ua Ub Uc Ud Um Uw	Autorisés si forme simple et sobre, intégration dans l'environnement et en harmonie avec la construction existante.	La règle vise à éviter des émergences en façade de volumes dont la forme, l'aspect ne s'intègre pas au volume principale.
	Constitution de l'ossature par des éléments fins de teinte plutôt sombre. Si soubassement, traitement avec les matériaux de la façade principale.	L'objectif de la règle est d'autoriser les vérandas de type verrières.

Au regard de l'hétérogénéité des bâtiments (volume, matériaux utilisés...), dans les secteurs Ue et Uz, les règles en matière d'aspect extérieur des constructions sont plus souples. L'objectif est d'assurer globalement l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement tout en permettant des architectures contemporaines et innovantes dans ces espaces.

Dans les secteurs Ug et Uh, les règles en matière d'aspect extérieur ont été adaptées aux occupations spécifiques.

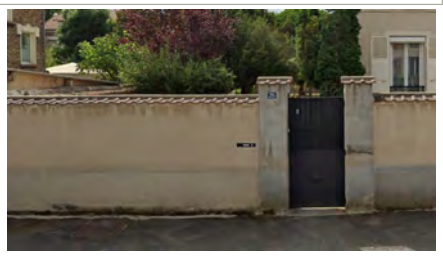
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

En s'inscrivant dans un tissu bâti déjà constitué, tout projet peut avoir des incidences sur l'environnement dans lequel il s'inscrit. Les dispositions du règlement écrit exposées précédemment exigent aux nouvelles constructions et aux interventions sur des bâtiments existants de prendre en compte les caractéristiques des quartiers, de la rue et des constructions voisines pour ne pas porter atteinte au paysage urbain. En effet, le règles concernant les teintes des façades ou l'aspect des couvertures illustrent la volonté des élus de réfléchir chaque projet au regard de ce qui l'entoure.

Ces dispositions permettent également d'encourager l'architecture contemporaine en prévoyant des dérogations aux règles générales lorsque l'innovation, les performances énergétiques et l'insertion dans le site ont été intégrés à la conception du projet. L'accent est mis sur la pérennité des constructions dans le cadre d'une nouvelle constructionleur rafraîchissement, l'insertion des dispositifs de production d'énergie renouvelable et la préservation des particularités architecturales lors des interventions sur l'existant. Ainsi, à travers ces règles, la Ville souhaite une protection raisonnée du patrimoine melunais en lui permettant d'évoluer et de s'adapter aux besoins et nécessités actuelles et ainsi améliorer le cadre de vie des habitants.

3.2.12.2 LE TRAITEMENT DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Des dispositions sont émises pour l'ensemble des clôtures. Elles ont pour objectif de traiter de manière qualitative les abords des constructions afin de qualifier et structurer l'espace public (une grande hétérogénéité des clôtures nuit au paysage), et d'assurer une unité de traitement.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	GÉNÉRALITÉS	
Ua Ub Uca	Une attention particulière doit être apportée (harmonie des matériaux, simplicité des formes, prise en compte de l'environnement, intégration des coffrets...).	Ces dispositions générales visent à assurer la qualité de l'espace public sur l'ensemble du territoire.
	Emploi à nu de matériaux, emploi de matériaux hétéroclites, disparates ou de récupération interdits.	
	Préservation des murs existants.	Les murs de clôture anciens font partie du patrimoine bâti de Melun et participe à la qualité du paysage urbain. La règle vise à leur protection.
	Règles différentes (implantation et hauteur) admises si nécessité technique justifiée.	L'objectif est d'adapter la règle si certaines activités ont des problématiques de sécurité particulières par exemple.
	EN LIMITE SUR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Ua Uba Uca Um	Murs pleins maçonnés enduits ou en pierre de pays, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie	Les dispositions relatives aux clôtures sur les voies permettent d'assurer et de prolonger la continuité du front bâti des secteurs concernés (correspondant aux tissus les plus anciens).
	 	
Ua Uba Ubb Uca Ucb Ucc Ucci Ud Um	Murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 mètres, enduits ou réalisés en pierre, surmontés ou non d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple.	L'objectif est de marquer la limite entre espace public et espace privé sans masquer les vues.
	 	

Ua Uba Ubb Uca Ucb Ucc Ucci Ud Um	Hauteur définie en fonction des murs voisins. Hauteur maximale : 2 mètres	La règle vise à une cohérence d'ensemble à l'échelle de la rue.
	Hauteur des piliers cohérente avec celle du portail ou du portillon.	Cette disposition vise à assurer une cohérence d'ensemble et éviter les émergences sur une limite.
Ua Uca Um	Hauteur des portails identique à celle du mur de clôture, à l'exception des portails monumentaux ou porches.	Les secteurs concernés peuvent être marqués ponctuellement de portails monumentaux ou de porches c'est pourquoi, cette exception a été rédigée.
Ucb Ucc Ucci Ud Um	Les haies	Dans ces secteurs, s'ajoutent l'objectif d'inciter à la végétalisation des clôtures sur voie, participant pleinement à la qualité du paysage urbain.
Ucb Ud Um	Les grillages et tout autre dispositif à claire-voie	Une souplesse est ajoutée dans ces secteurs sur des dispositifs plus légers du fait de l'absence d'intérêt patrimonial.
Uw	Murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 mètres, enduits ou réalisés en pierre, surmontés d'une grille, d'un grillage, d'un barreaudage simple, d'une barrière en bois ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive. Ils doivent comprendre des dispositifs ne gênant pas l'écoulement des eaux (ex : barbacanes...).	La règle est issue du cahier des charges qui fixe des prescriptions techniques, urbaines et architecturales.
	EN LIMITE SÉPARATIVE	
Ua Ub Uc Ud Um Uw	Hauteur maximale : 2 mètres	La Ville de Melun n'a pas souhaité réglementer le type de clôture en limite séparative du fait des multiples traitements existants.
	EN LIMITE SÉPARATIVE AVEC UN ESPACE NATUREL	
Ua Ub Uc Ud Um Uw	Grillage fixé sur des piquets de bois ou métalliques complété par un passage à petite faune.	A travers une réglementation spécifique pour les clôtures en contact avec un espace naturel, la Ville souhaite limiter les impacts paysagers des constructions en lisière des espaces urbanisés. Il s'agit d'une part, de favoriser une transition harmonieuse entre espaces pas bâtis et espaces bâtis, d'autre part, de faciliter les déplacements de la petite faune.
	Haie végétale d'essences variées et locales doublée ou non d'un grillage comportant un passage à petite faune.	
	Une clôture perméable et végtalisée existante ne peut être remplacée par un dispositif ne permettant pas les continuités écologiques et/ou hydrauliques. Hauteur maximale : 2 mètres	

Les règles sur les clôtures ont été adaptées aux secteurs accueillant des activités spécifiques (Ue, Uh, Ug et Uz). Elles répondent à la fois à l'enjeu du maintien de la qualité des espaces publics (à travers les types de matériaux autorisés) et les nécessités techniques particulières de certaines activités (des exceptions en matière de hauteur, pour la création de murs pleins, etc., sont rédigées).

Les dispositions sur le traitement des limites visent à conforter le patrimoine bâti existant concourant à la qualité des espaces publics dans les tissus anciens. Elles ont également pour objectif de renforcer la place du végétal au sein des parcelles privées en incitant à la végétalisation des clôtures. La présence renforcée du végétal dans l'espace urbain participe à la qualité du paysage et peut également contribuer à son rafraîchissement dans un contexte de réchauffement climatique.

Les essences locales listées comme pouvant être plantées participent au maintien de la biodiversité. Les mesures prises concernant le déplacement de la petite faune permettent de réduire l'effet négatif de l'urbanisation sur la trame verte et bleue.

3.2.12.3 LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

LES ESPACES PLANTÉS

Des dispositions relatives à l'environnement sont insérées dans le règlement écrit pour chaque secteur de la zone urbaine.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	GÉNÉRALITÉS	
Ua Ub Uc Ud Um Uw	Préservation des éléments et espaces végétaux les plus remarquables (grands arbres, arbres matures...) et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain	La Ville souhaite améliorer la qualité des espaces visibles depuis les espaces publics en renforçant la place du végétal. Cet objectif s'inscrit aussi dans le contexte de réchauffement climatique.
	Abattage d'arbres autorisé en dernier recours s'il est indispensable à l'implantation des constructions, à l'établissement d'un accès, à la réalisation de travaux, pour des raisons phytosanitaires à l'appui d'un diagnostic ou de sécurité. Dans ce cas, remplacement par un sujet équivalent (essence et taille).	La règle vise à ce que dans tout projet, une réflexion soit menée sur l'existant et ainsi développer une sensibilité chez les porteurs de projet du maintien des éléments déjà en place. Un jeune arbre ne remplace pas un arbre mature; les services rendus ne sont pas les mêmes. C'est pourquoi la règle impose le remplacement d'un arbre abattu par un sujet équivalent.
	Référence à une liste d'essences locales pour les nouvelles plantations (recommandation) (Annexe 2).	La règle préconise de planter des essences locales. Il s'agit d'une recommandation et non d'une obligation car cette liste peut ne pas être adaptée dans quelques années en raison du réchauffement climatique.
	Introduction d'essences exotiques, envahissantes avérées, potentiellement implantées ou identifiées sur une liste d'alerte interdite (Annexe 3).	La Ville a souhaité interdire les espèces invasives envahissantes avérées mais également les potentielles ou identifiées sur une liste d'alerte. La liste de l'ensemble des espèces interdites a été réalisée par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien.

LA SUPERFICIE PLANTÉE

L'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols est pris en compte dans cette disposition, au travers de l'occupation sur le terrain. Ainsi, dans tous les secteurs à vocation dominante Habitat, il est demandé un minimum de superficie plantée par rapport à la superficie du terrain d'assiette de la construction. La surface plantée se calcule en fonction de l'épaisseur de la terre des espaces verts. Plus la profondeur est importante, plus la surface plantée augmente.



25% de surface plantée : écoquartier (Uw)

JUSTIFICATION(S) :

Ce pourcentage s'appuie sur le règlement actuel et la définition des programmes déjà prévus dans l'écoquartier.

30% de surface plantée (Ub, Ud, Um)

JUSTIFICATION(S) :

Ce pourcentage donne la possibilité de créer une construction avec un espace extérieur végétalisé, en garantissant sa qualité d'usage.

50% de surface plantée (Ucb)

JUSTIFICATION(S) :

Ce pourcentage permet d'encadrer plus strictement qu'actuellement les projets en densification qui sont souvent venus, durant les dernières années, se réaliser au détriment des espaces verts/jardinés.

Maintien de la surface plantée existante : Uaa

JUSTIFICATION(S) :

L'hétérogénéité des tailles de parcelles et les emprises au sol souvent proches de 100% ne permettent pas de fixer un pourcentage de surface plantée. Ce dernier pourrait contraindre la densification du centre-ville souhaitée. A minima, il est donc demandé de maintenir l'existant.

Amélioration de la surface existante : Uag, Uar

JUSTIFICATION(S) :

L'hétérogénéité des tailles de parcelles et le renouvellement urbain envisagé dans ces secteurs ne permettent pas de fixer un pourcentage de surface plantée. Pour autant, la Ville a la volonté d'imaginer des projets plus vertueux que l'existant. C'est pourquoi, tout projet doit a minima améliorer la surface plantée existante. Cette règle peut contraindre certains projets de densification mais l'objectif est d'amener à la réalisation de projets plus innovants (la superficie plantée prenant en compte les toits-terrasses et les façades végétalisés, etc.).

40% de surface plantée (Uca)

JUSTIFICATION(S) :

Ce pourcentage permet d'encadrer les projets en densification. Elle doit être rendue possible sans entraver les qualités environnementales et paysagères de ce sous-secteur.

70% de surface plantée (Ucc)

JUSTIFICATION(S) :

Ce sous-secteur est soumis à un risque inondation. L'objectif de la règle est de limiter strictement son imperméabilisation afin de ne pas augmenter l'aléa et l'exposition des biens et des personnes.

Dans les autres secteurs (Ue, Ug, Uh et Uz), certaines dispositions concourent à la végétalisation des espaces et à la limitation de l'imperméabilisation des sols. En ce sens, dans les secteurs Ue, Ug, Uh et Uz, il est indiqué que «*les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places, à l'exception des aires de stationnement couvertes par des ombrières*»,

Dans les secteurs Uh et Uz, il est ajouté que «*20% au moins de la surface de l'unité foncière devra rester perméable*» et que «*les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haut jet minimum pour 200 m² d'espace libre*».

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La qualité des plantations et la superficie plantée imposée dans la majorité des secteurs de la zone Urbaine permettent un meilleur développement de la biodiversité au sein de l'espace urbain, une réduction du ruissellement, permettant l'infiltration de l'eau dans les sols et réduisant le risque inondation et l'établissement d'un climat local agréable et sain. Ces espaces verts privés participent également à l'établissement d'un paysage urbain de qualité. Néanmoins, dans les secteurs Ue, Ug, Uh et Uz, en faveur du développement des arbres et de la biodiversité, il aurait été opportun d'imposer des fosses de plantation communes.

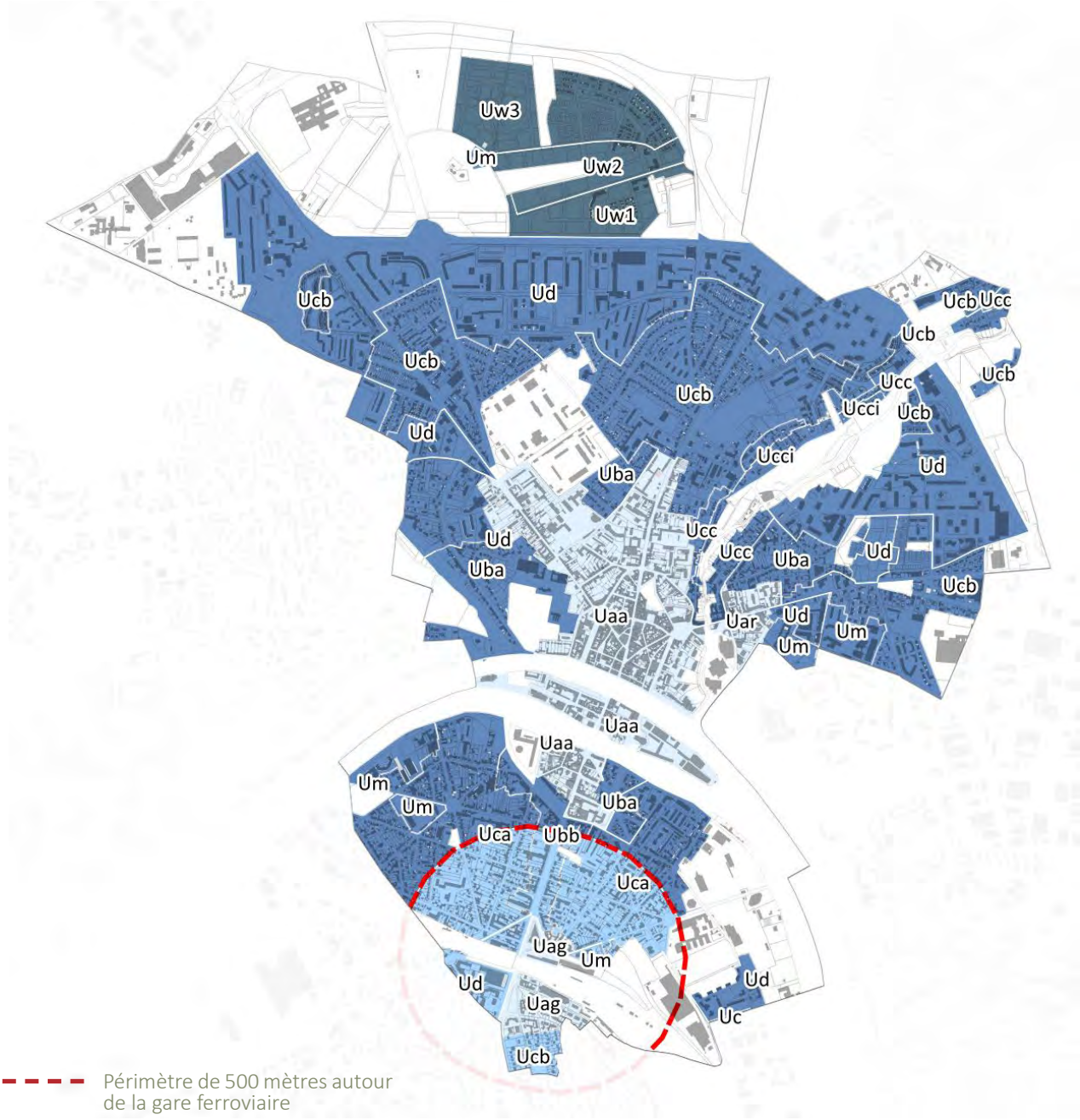
LES RÈGLES DE STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont précisées dans chaque sous-secteur. L'objectif poursuivi par la règle est de concilier densification des espaces déjà urbanisés et réduction de l'occupation du domaine public par le stationnement notamment résidentiel.

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS - GÉNÉRALITÉS	
Ua Ub Uc Ud Um Uw	Assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.	L'objectif de cette disposition est de réduire l'occupation du domaine public par le stationnement.
	Dimensions d'une place de stationnement : longueur : 5,0 m largeur : 2,3 m	Ces dimensions permettent un stationnement facile et sécuritaire.
	Si impossibilité d'aménager les places sur le terrain d'assiette du projet, possibilité à proximité immédiate de l'opération : - obtention d'une concession à long terme dans un parc public, - acquisition ou concession de places dans un parc privé.	La rédaction de cette exception permet de ne pas empêcher les projets menées sur des terrains contraints.
	Mutualisation des places de stationnement possible dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.	L'objectif de cette règle est de ne pas contraindre les opérations d'aménagement d'ensemble.
Ua Ub Uc Ud Um	Traitement par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés pour les aires de stationnement de plus de 5 places (sauf pour les aires de poids-lourds).	La Ville a souhaité prendre en compte les enjeux environnementaux contemporains ; cette règle permet d'assurer une perméabilité des espaces de stationnement.

STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS - RÈGLES SPÉCIFIQUES

Des obligations différentes sont également fixées en fonction de la destination des constructions. Pour la sous-destination «Logement», les règles générales sont les suivantes :



- 1 place par logement couvrant une surface de plancher supérieure ou égale à 45 m² pour toute construction neuve, changement de destination ou extension d'un bâtiment existant créant un ou des logement(s) supplémentaire(s).
- Pas d'obligation pour les opérations de réhabilitation d'un bâti existant même si création de nouveaux logements

JUSTIFICATION(S) :

Afin de favoriser la densification du centre-ville (secteurs Uaa et Uar) et le secteur proche de la gare (secteur Uag), la Ville de Melun a choisi de ne pas imposer de places de stationnement pour les petits logements (dont la surface de plancher est inférieure à 45 m²) et pour les opérations de réhabilitation d'un bâti existant même si celles-ci créent de nouveaux logements. Ce choix va dans le sens de ne pas contraindre les nouvelles opérations dans les pôles principaux (le centre-ville et la gare) bénéficiant de la proximité des services et des équipements. A noter que cette règle met en oeuvre, de manière ambitieuse, les prescriptions du PDUIF en matière de stationnement.

1 place par logement

JUSTIFICATION(S) :

La règle s'appliquant au périmètre de 500 mètres autour de la gare ferroviaire s'appuie sur l'article L151-36 du code de l'urbanisme qui indique que "pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement".

1,36 place minimum par logement pour toute construction neuve ou opérations créant un logement supplémentaire (par extension, division, changement de destination…)

JUSTIFICATION(S) :

Cette règle a été rédigée pour être compatible avec les prescriptions du PDUIF. En effet, des normes plafond sont émis par ce dernier ; la norme ne doit pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Le taux de motorisation dans une commune est calculé de la manière suivante :

$$\frac{\text{Nombre de ménages avec 1 voiture + (Nombre de ménages multimotorisés * Nombre moyen de voitures de ces ménages)}}{\text{Nombre total de ménages}}$$

Pour la commune de Melun, les données INSEE de 2020 sont les suivantes :
Nombre total de ménages : 17 824
Nombre de ménages ayant 1 voiture : 9 339
Nombre de ménages ayant 2 voitures ou plus : 3 100

Le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés dans une commune de l'agglomération centrale est de 2,2 (source : EGT 2010 / Île-de-France Mobilités, Omnil, DRIEA).

Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 0,91 voiture par ménage [soit (9339+2,2*3100) /17824].

La norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Melun est donc de 1,36 place par logement (soit 0,91*1,5).

1 place par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement.

La règle du secteur Uw provient du règlement actuel sur lequel s'est appuyé le programme de l'écoquartier.

Il est à noter que l'article L151-34 du code de l'urbanisme permet de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement notamment pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Le présent règlement ne prévoit pas une telle dérogation, l'obligation de réalisation est donc limitée à une aire de stationnement par logement (règle générale).

Zonage	Uaa, Uag, Uar	Ubb	Ud	Um	Uba, Uca, Ucb	Uw
Cas où il est demandé des places supplémentaires	/	/	/	Pour les opérations >10 logements : 2 pl visiteurs pour les programmes de 10 lgt et 1 pl supplémentaire par tranche de 10 lgt 1 place livraison/ déménagement	Pour les opérations >10 logements : 2 pl visiteurs pour les programmes de 10 lgt et 1 pl supplémentaire par tranche de 10 lgt 1 place livraison/ déménagement	
Localisation / aménagement des places	Au moins 80% des places en sous-sol ou en rez-de-chaussée	/	Pour les opérations > 15 lgt : 80% en sous-sol	/	Pour les opérations > 10 logements : au moins 50% des places intégrées au bâtiment	Au moins 50% en sous-sol
Exceptions	Impossibilité téchnique, Secteur soumis au PPRi Zone humide Berges de l'Almont Présomption archéologique	/	Impossibilité téchnique	/	Dans le secteur Uba, en rez-de-chaussé si : Impossibilité technique, Zone humide Présomption archéologique	Dans le volume du bâtiment en cas d'impossibilité téchnique

Pour la sous-destination «Bureau», les règles générales sont les suivantes dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Um, Ue et Uzd : 1 place minimum par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée. En accord avec le règlement de la ZAC de la Plaine de Montaigu, dans le secteur Uw, il est demandé 1 place minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Des obligations ont, par ailleurs, été rédigées pour les sous-destinations «Hébergement», «Hôtels», «Autres hébergements touristiques», «Cinéma» et «Industrie» dans les secteurs où sont autorisées ces sous-destinations car elles génèrent des flux de personnes et un stationnement longue durée.

Le règlement fixe également des obligations spécifiques pour les vélos :

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	STATIONNEMENT DES CYCLES - GÉNÉRALITÉS	
Ua Ub Uc Ud Um Uw	Surface minimale d'un garage à vélo : 3 m²	L'objectif de ces règles est d'accompagner la tendance à la baisse de la motorisation ; pour cela, il convient de dimensionner une offre à destination des vélos adaptée et facile d'accès pour inciter à la pratique.
	Surface minimale d'une place de stationnement vélo: 1,50 m² et pour un vélo cargo : 3 m²	
	Le stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou en sous-sol dans une annexe extérieure ou un emplacement extérieur dédié, facilement accessible depuis l'espace public et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.	

En facilitant et en sécurisant le stationnement des vélos, la Ville souhaite faciliter les modes de déplacement doux à tous:

Zonage	**Uaa, Uag, Uar, Uba, Ubb, Uca, Ucb, Ucc, Ud, Um**	**Uw1, Uw2, Uw3**
Pour la sous-destination "Logement"	1 place vélo pour les logements <60 m² 2 places vélo par logement pour les logements >60 m² Pour les programmes > 2 logements : 1 espace couvert fermé pour les vélos 1 place vélo cargo (parmi les places vélos imposées ci-dessus)	Pour les cycles et voitures d'enfants : Pour les programmes > 3 logements : au moins 1 m²/logement
Pour la sous-destination "Artisanat et commerce de détail"	1 place vélo par tranche de 50 m² pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 500 m².	Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité
Pour la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle"	1 place vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher	
Pour la sous-destination "Industrie" et "Entrepôts"	1 place de stationnement vélo par tranche de 50 m² pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 500 m².	
Pour la sous-destination "Bureau"	1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher	
Pour la sous-destination "Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"	Une place pour 8 à 12 élèves	

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

En fixant un nombre de places minimales à créer par logement, le règlement contribue à l'amélioration de la qualité du paysage urbain (écarter la voiture de l'espace public).

Les règles sur le stationnement des cycles permettent de lever certains freins à l'utilisation du vélo en ville : l'absence de stationnement sécurisé et les difficultés d'accès aux places de stationnement dans les espaces privés. Elles incitent à la réduction de l'usage de la voiture pour les petits déplacements du quotidien ; les effets sont donc positifs sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre et des nuisances et sur la santé humaine (pratique d'une activité sportive).

3.3 La zone Naturelle et forestière

3.3.1 La délimitation

Conformément à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, « *peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

La zone Naturelle et forestière (N) correspond aux espaces naturels à protéger en raison de leur importance pour la biodiversité et constitutifs de la Trame Verte et Bleue. A noter que d'autres prescriptions graphiques, comme les alignements d'arbres et les haies ont été préservés par d'autres outils réglementaires que la zone N.

La délimitation de la zone N s'est appuyée sur le caractère naturel du sol. Ainsi, sont classés à ce titre :

- **l'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques** identifiés dans le diagnostic territorial :



La zone N et les réservoirs de biodiversité

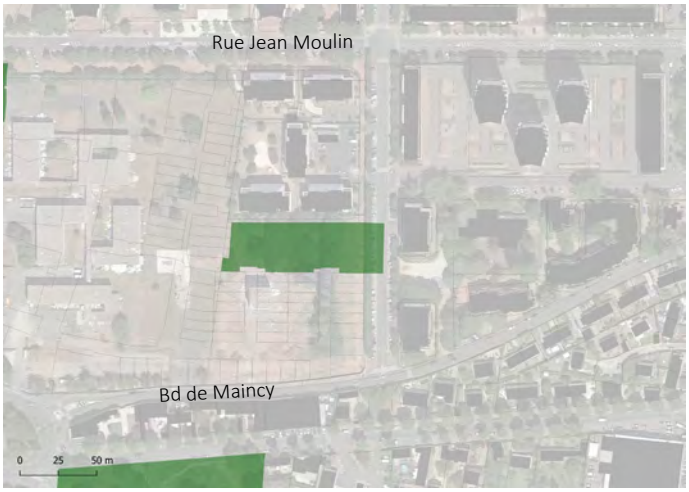
- des **espaces naturels** insérés dans la trame urbaine,

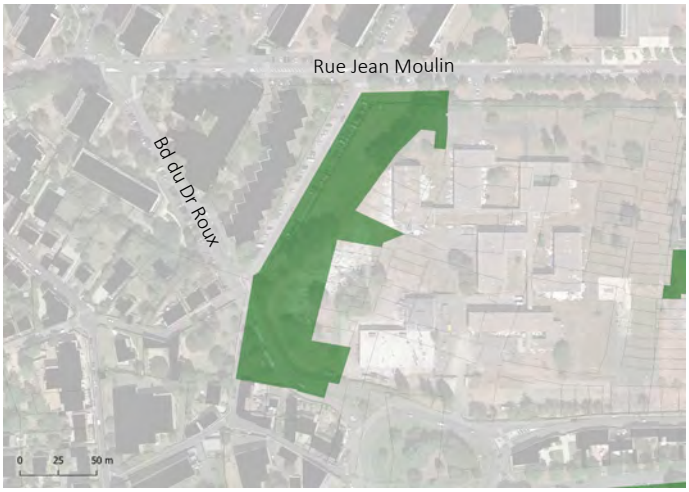


Friche naturelle boisée en bordure de Seine, rive Sud



Terrain boisé aux franges de l'espace urbain





Espaces laissés naturels dans le cadre de l'opération COGEDIM (Figure de droite : cet espace s'inscrit dans la démarche de labellisation Biodivercity qui permet d'associer préservation et sensibilisation à l'échelle plus globale de la Ville à travers l'intégration des outils de gestion différenciés des espaces naturels).

Ces espaces ont été classés en zone N car ils participent à la renaturation de la ville.

- des **fonds de jardins** concernés par le risque inondation :



Fonds de jardins dans le secteur du Pont de Maincy



Fonds de jardins le long de l'Almont dans le centre-ville

Ces fonds de jardin ont été classés en zone N en raison de la sensibilité environnementale de ces espaces ; en effet, il est nécessaire d'y limiter strictement la constructibilité afin de ne pas accroître l'imperméabilisation des sols et donc les ruissellements notamment, dans des zones soumises à un risque inondation.

- des **parcs et jardins partagés**.



Parc de l'écoquartier Woodi



Parc Créma



Parc de la Préfecture



Espace vert de la route de Montereau

Les parcs et jardins partagés ont été classés en zone N pour pérenniser leurs usages actuels.



Parc de l'hôtel de ville



Parc de Stuttgart-Vaihingen



Jardin Romain



Jardins partagés de la Gare et de la rue André Lebon



Jardins partagés de la rue des Trois Moulins

En raison de leur position isolé au sein d'espaces naturels ou parce qu'ils sont concernés par le risque inondation, quelques constructions ont également été intégrées dans la La zone Naturelle et forestière (N) :



Les réservoirs d'eau potable dans le bois de Montaigu



L'ancienne ferronerie et quelques habitations dans la vallée de l'Almont



Le site de la Plage en bord de Seine (rive Sud)

A noter que la Ville s'offre la possibilité de faire croître son réseau "nature" intra-urbain. Les OAP Secteurs comme le PAPAG sont autant d'opportunités de reconquérir des terrains minéralisés dans leur quasi-intégralité pour les végétaliser et les inscrire par la suite dans un zonage permettant leur protection à long terme. La Ville a la volonté de poursuivre l'enrichissement de la trame N au gré des projets à venir ; le document d'urbanisme évoluera en conséquence.

3.3.2 Justifications des règles associées

TITRE 1. LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le PLU, au travers de ces dispositions, met en oeuvre de manière générale le principe de l'inconstructibilité, sauf pour :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous conditions. L'objectif est de ne pas contraindre les projets d'initiative publique participant à l'amélioration et à la performance des réseaux.

- l'exploitation agricole sous certaines conditions. Cette sous-destination a été autorisée pour permettre les projets d'agriculture urbaine (maraîchage notamment).

Les sous-destinations suivantes sont autorisées uniquement dans le cadre d'un changement de destination : "Restauration" et "Salles d'art et de spectacles". Il s'agit de permettre les projets participant à la réutilisation du patrimoine bâti ; deux bâtiments (ancienne ferronerie et le site de la plage) sont classées en zone N.

TITRE 2. LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Au regard des constructions autorisées (annexes, exploitations agricoles et locaux techniques publics ou assimilés), l'implantation est laissée libre sous réserve qu'elle n'altère pas la fonctionnalité des espaces naturels, de limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux et leur impact visuel sur l'espace public.

La hauteur des ouvrages et installations techniques est libérée de toutes contraintes pour ne pas obérer des rénovations/ créations de réservoirs d'eau potable existants sur cette zone. La hauteur des constructions agricoles est, quant à elle, limitée à 10 mètres.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, les objectifs poursuivis sont la préservation du patrimoine bâti ancien (l'ancienne ferronerie et le site de la plage) tout en accompagnant son évolution.

Au sein de la zone N, les clôtures ont été réglementées sur la base de l'article L.372-1 du code de l'environnement en faveur du déplacement des espèces au sein des espaces naturels.

Concernant les espaces plantés, la Ville souhaite préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables. Un jeune arbre ne remplace pas un arbre mature; les services rendus ne sont pas les mêmes. C'est pourquoi la règle impose le remplacement d'un arbre abattu par un sujet équivalent.

La règle préconise de planter des essences locales. Il s'agit d'une recommandation car cette liste ne manquera pas de prendre en considération les essences capables de s'adapter au défi du réchauffement climatique.

La Ville a souhaité interdire les espèces invasives envahissantes avérées mais également les potentielles ou identifiées sur une liste d'alerte. La liste de l'ensemble des espèces interdites a été réalisée par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien. Cette liste évoluera au gré de l'enrichissement des connaissances et des évolutions climatiques pour mieux accompagner la régénération de la biodiversité locale.

Concernant le stationnement, l'objectif poursuivi par la règle est que chaque projet soit étudié au cas par cas avec comme finalité une réflexion sur la mutualisation, le foisonnement et la réversibilité pour donner une 2ème vie aux espaces de stationnement lorsque les mobilités douces seront devenues prédominantes sur le territoire. Il faut néanmoins que ces occupations puissent posséder les accès et stationnements nécessaires aux fonctionnements quotidiens (livraisons, véhicules de services, actifs ne pouvant pas être desservis par les transports et voie pompiers...etc) qui dépendent de la nature des projets. Ainsi, pour les sous-destinations autorisées dans la zone, il est demandé que le stationnement de toute nature soit assuré en dehors des voies publiques ou privées.

3.3.3 Les incidences de la zone naturelle et forestière sur l'environnement

L'élaboration du règlement (écrit et graphique) de la zone Naturelle et forestière a été guidée par l'analyse des incidences prévisibles des choix faits sur l'environnement.

RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES



3.3.3.1 LES INCIDENCES DE LA DÉLIMITATION DE LA ZONE N

THÉMATIQUES CONCERNÉES :



Le projet de PLU assure la préservation du patrimoine naturel par le biais d'un classement en zone N de l'ensemble des milieux naturels de la commune, identifié comme ayant un intérêt pour la biodiversité, pour le paysage et pour le cadre de vie dans le diagnostic territorial. Le classement en zone N de ces espaces concoure :

- au maintien de la biodiversité sur l'ensemble de la Ville ; au-delà de classer en zone N les espaces naturels reconnus, le PLU s'est également attaché à identifier des milieux naturels au sein de l'espace urbanisé participant au maintien de la biodiversité locale et à la renaturation de la ville.
- à l'amélioration de la qualité de l'air ; le maintien d'espaces naturels végétalisés et la préservation de la ressource en eau participe à la fixation des polluants.

- à la réduction de l'aléa du risque inondation ; le classement de terrains anthropisés (jardins privés notamment) en bord de cours d'eau en zone N limite strictement l'imperméabilisation des sols.
- à la santé humaine ; l'augmentation de la surface d'espaces naturels participe à la création d'un paysage agréable et à la qualité du cadre de vie.
- La délimitation de la zone N vise également à sensibiliser et à amorcer à moyen et long terme les enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en structurant dans le tissu urbain un premier rang de foncier requalifié en N qui s'etoffera à travers les OAP Secteurs et le PAPAG (en sus d'une démarche sur les friches urbaines avec l'Ademe sur 2024-2027 permettant de mieux repérer les terrains susceptibles d'être restituer à la zone N).

3.3.3.2 LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 1 : LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

THÉMATIQUES CONCERNÉES : 

En permettant (en dehors des locaux techniques et des exploitations agricoles) uniquement les changements de destination pour certaines sous-destinations, le règlement de la zone N préserve les milieux naturels de manière générale et les sols de l'imperméabilisation favorisant ainsi l'infiltration de l'eau dans les sols.
A travers les sous-destinations autorisées dans le cadre d'un changement de destination pour les sites de l'ancienne ferronerie et de la plage, les dispositions incitent à une réappropriation du patrimoine bâti (et donc à sa préservation et mise en valeur) en faveur de lieux collectifs concourant au cadre de vie.

3.3.3.3 LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 2 : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

THÉMATIQUES CONCERNÉES : 

Les règles d'implantation libre ont des incidences positives ; elles visent à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels, à limiter les impacts sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.
Les hauteurs des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas règlementée pouvant nuire au paysage urbain. Cependant, ces incidences sont limitées ; une disposition a été rédigée permettant de refuser un projet s'il porte atteinte [...] aux paysages naturels.
Au sein d'un espace naturel, tout projet peut avoir des incidences sur l'environnement. Les dispositions du règlement écrit exigent une intégration harmonieuse des nouvelles constructions. En effet, le règles concernant les teintes des façades ou l'aspect des couvertures illustrent la volonté des élus de réfléchir chaque projet au regard de ce qui l'entoure.

3.3.3.4 LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 3 : LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

THÉMATIQUES CONCERNÉES : 

Les dispositions sur le traitement des limites ont des incidences positives ; elles permettent le déplacement des espèces au sein des espaces naturels. La présence renforcée du végétal participe également à la qualité du paysage et peut contribuer à son rafraîchissement dans un contexte de réchauffement climatique.

Les essences locales listées comme pouvant être plantées participent au maintien de la biodiversité et par extension sont favorable à la santé humaine profitant d'une nouvelle respirabilité dans le tissu dense à travers la localisation de sites intra-urbains.

3.4 La zone Agricole

3.4.1 La délimitation

Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, « *peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».
La zone Agricole de la ville de Melun correspond aux terres agricoles et/ou mises en valeur par l'agriculture. Aucun site d'exploitation agricole n'est implanté sur le territoire. La délimitation s'appuie donc sur l'occupation des sols :



Terrain agricole en limite nord-est de la commune bordé par la route de Voisenon et intégrant un site de transformation électrique



Terrain agricole en limite nord de la commune au nord du Santé Pôle 1, de l'autre côté de la RD605



Terrain agricole en limite Est de la commune entre la RD605 et le chemin du Coudray Mezereaux

3.4.2 Justifications des règles associées

TITRE 1. LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le PLU, au travers de ces dispositions, met en oeuvre de manière générale le principe de l'inconstructibilité dans la zone A, sauf pour :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. L'objectif est de ne pas contraindre les projets d'initiative publique participant à l'amélioration et à la performance des réseaux et de permettre les évolutions nécessaires au site de transformation électrique existant sur le terrain **1**.
- l'exploitation agricole sous certaines conditions. Cette sous-destination a été autorisée pour permettre l'implantation de petits bâtiments nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation sur des sites très contraints par la proximité avec les habitations.

TITRE 2. LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Pour les locaux techniques publics ou assimilés, l'implantation est laissée libre sous réserve qu'elle n'altère pas la fonctionnalité des espaces naturels et pour les constructions agricoles, un retrait est demandé par rapport aux limites en raison de la localisation des terrains (en bordure de grands axes routiers).

La hauteur est limitée à 15 mètres mais une exception est possible pour des exigences fonctionnelles ou techniques. L'objectif est de ne pas contraindre les projets d'initiative publique ou assimilés.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, le règlement s'est attaché à rappeler l'article R.111-27 du code de l'urbanisme et à encadrer l'aspect des constructions agricoles pour une intégration harmonieuse de ce type de bâtiment présentant souvent des volumes imposants.

TITRE 3. LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Au sein de la zone A, les clôtures ont été réglementées sur la base de l'article L.372-1 du code de l'environnement en faveur du déplacement des espèces au sein des espaces naturels.

3.4.3 Les incidences de la zone agricole sur l'environnement

L'élaboration du règlement (écrit et graphique) de la zone agricole a été guidée par l'analyse des incidences prévisibles des choix faits sur l'environnement.

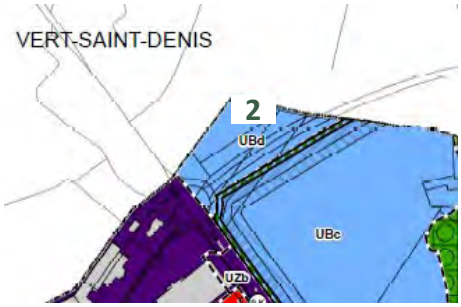
RAPPEL DE LA SYMBOLOGIE DES THÉMATIQUES LIÉES À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES

Consommation d'espace | Milieux naturels et biodiversité | Eau | Patrimoine bâti | Paysage | Air, climat, énergie | Nuisances | Risques | Déchets | Santé humaine

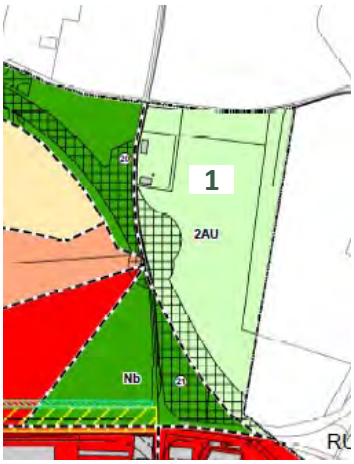
3.4.3.1 LES INCIDENCES DE LA DÉLIMITATION DE LA ZONE A

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de PLU a une plus-value notable sur le maintien des terres agricoles par un reclassement en zone Agricole des terrains **1** et **2** destinés à être urbanisés dans le PLU de 2013 :



Extrait du PLU de 2013



Extrait du PLU de 2013

Terrain **2**



Extrait du SRCE

Il a également des incidences positives sur la biodiversité. En effet, le terrain **2** constitue la dernière coupure d'urbanisation entre le Santé Pôle 1 et une zone commerciale et artisanale (située sur la commune de Vert-Saint-Denis) et participe, à ce titre, au corridor écologique identifié dans le SRCE et dans la Trame Verte et Bleue exposée dans le diagnostic. Son reclassement en zone agricole est une plus-value pour la préservation de la biodiversité.

3.4.3.2 LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 1 : LES USAGES DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

THÉMATIQUES CONCERNÉES :

En permettant uniquement les locaux techniques et les exploitations agricoles, le règlement de la zone A préserve les terres agricoles de manière générale et les sols de l'imperméabilisation favorisant ainsi l'infiltration de l'eau dans les sols.

3.4.3.3 INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 2 : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES DES CONSTRUCTIONS

THÉMATIQUES CONCERNÉES : 

Les règles d'implantation libre ont des incidences positives ; elles visent à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels, à limiter les impacts sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Les hauteurs des exploitations agricoles et des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont règlementées à 15 mètres maximum pouvant nuire au paysage urbain. Cependant, ces incidences sont limitées ; une disposition a été rédigée permettant de refuser un projet s'il porte atteinte [...] aux paysages naturels.

Au sein d'un espace agricole, tout projet peut avoir des incidences sur l'environnement. Les dispositions du règlement écrit exigent une intégration harmonieuse des nouvelles constructions agricoles. En effet, le règles concernant les teintes des façades ou l'aspect des couvertures illustrent la volonté des élus de réfléchir chaque projet au regard de ce qui l'entoure.

3.4.3.4 LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU TITRE 3 : LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

THÉMATIQUES CONCERNÉES : 

Les dispositions sur le traitement des limites ont des incidences positives ; elles permettent le déplacement des espèces au sein des espaces naturels. La présence renforcée du végétal participe également à la qualité du paysage et peut contribuer à son rafraîchissement dans un contexte de réchauffement climatique.

3.5 Les prescriptions graphiques

Afin de rendre opérationnel le futur PLU et mettre en oeuvre les orientations du PADD, la Ville a eu recours à des prescriptions graphiques complémentaires au règlement des zones et secteurs.

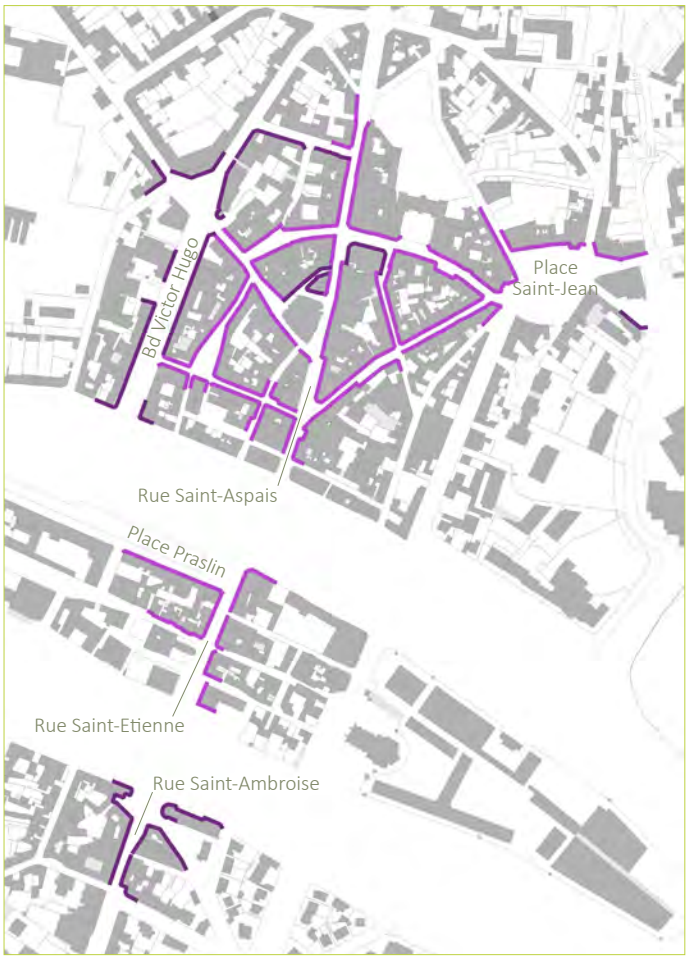
Pour chaque prescription graphique, les incidences sur les thématiques suivantes ont été analysées :

Consommation d'espace | Milieux naturels et biodiversité | Eau | Patrimoine bâti | Paysage | Air, climat, énergie | Nuisances | Risques | Déchets | Santé humaine

Les thématiques concernées par des potentielles incidences de la règle sont ciblées de la manière suivante :

3.5.1 Les dispositions concernant le commerce

Ces dispositions traduisent les orientations exposées dans le PADD qui visent, d'une part, à maintenir une vie de proximité de qualité en permettant le renforcement de quelques centralités commerciales, et d'autre part, d'éviter le délitement des commerces en dehors de ces périmètres.



Les linéaires de diversité commerciale

Le projet de PLU comporte deux types de dispositions qui s'appliquent le long de certaines voies délimitées au document graphique :

1. Un linéaire de diversité commerciale de niveau 1 à protéger ou à développer : le long de ce linéaire, le changement de destination est autorisé uniquement vers la sous-destination «Artisanat et commerce de détail». La règle vise à maintenir une animation commerciale sur les axes de circulation les moins significatifs en la matière aujourd'hui.

2. Un linéaire de diversité commerciale de niveau 2 à protéger ou à développer : le long de ce linéaire, le changement de destination est autorisé uniquement vers la sous-destination «Artisanat et commerce de détail» et dans le cas d'une réhabilitation lourde et/ou entraînant une démolition/reconstruction, il est imposé que les rez-de-chaussée relèvent de la sous-destination «Artisanat et commerce de détail». Sur ces voies commerciales stratégiques du centre-ville, l'objectif est d'aller au-delà de la simple protection de l'existant en imposant la création de locaux commerciaux en rez-de-chaussée lors des réhabilitations lourdes. La Ville souhaite éviter, le long de ces voies, des discontinuités commerciales créées par des rez-de-chaussée «clos».

Pour ne pas contraindre la rénovation des étages, la règle précise qu'elle s'applique uniquement pour les linéaires ayant une façade sur rue et qu'elle ne s'applique pas pour les parties communes (halls d'entrée...).

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Ces dispositions réglementaires s'attachent aux rez-de-chaussée sur l'espace public ; leur occupation et leur animation commerciale participent à la qualité du paysage urbain.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

Affirmer, conforter et assumer le centre-ville comme le pôle commerçant fort et principal de Melun :
> par une offre commerciale diversifiée,
> par une juste réflexion sur des mesures empêchant la transformation de commerces en un autre usage sur certains axes stratégiques [...].



La rue Saint-Aspais (Linéaire de niveau 2)



Boulevard Victor Hugo (Linéaire de niveau 1)

3.5.2 Les dispositions concernant la mixité des logements

Afin d'éviter la multiplication des petits logements dans le centre-ville et y permettre l'installation de familles, la Ville de Melun a souhaité délimiter un secteur au sein duquel une proportion de logements d'une taille minimale est imposée dans tout nouveau programme de logements (Articles L151-41 et R151-38 du Code de l'Urbanisme). En accord avec les données du diagnostic sur la répartition des logements selon leur taille sur le territoire et après examen de plusieurs projets (par exemple, le projet Nord Gaillardon), cette proportion a été fixée à 45% minimum de logements de type T3, T4 et/ou T5.

La délimitation du secteur s'appuie sur celle du secteur Uar (secteur du centre-ville destiné à être requalifié).



Secteur au sein duquel une proportion de logements d'une taille minimale est demandée

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

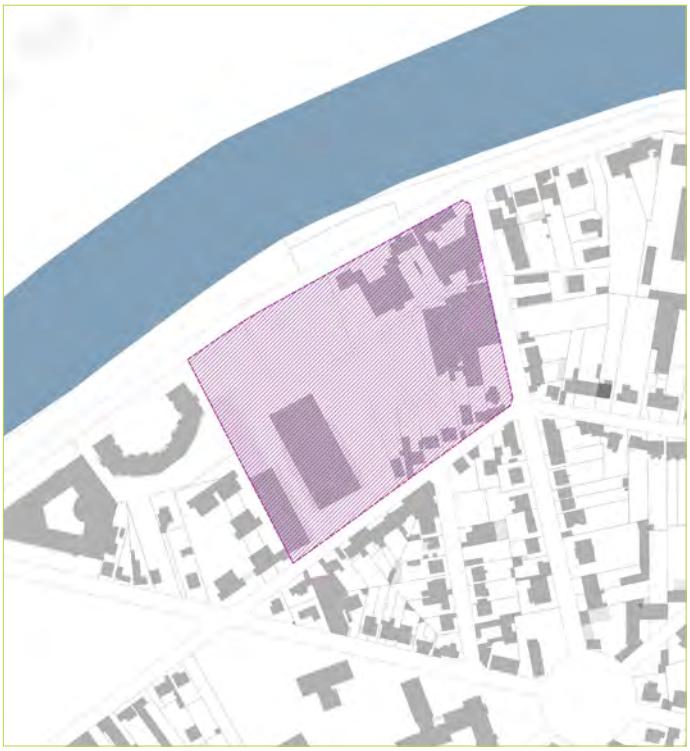
Développer des produits immobiliers attractifs aux familles, aux actifs, aux profils propriétaires occupants [...] en renforçant l'offre en grands logements adaptés aux familles et jeunes familles [...].

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La délimitation de ce secteur au sein duquel une proportion de logements d'une taille minimale est demandée a des incidences positives indirectes. En effet, le réinvestissement du centre ancien par les familles permet de minimiser les circulations motorisés, l'ensemble des produits de consommation et des services comme le réseau de transport

se situant au pied des résidence. Cela a pour conséquence également de minimiser la consommation des espaces de jardins et autres mitages de quartiers qui disposent de surfaces perméables plus importantes.

3.5.3 Les dispositions concernant le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)



Le périmètre du PAPAG

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

Anticiper les mutations de certains sites aux abords de la Seine :
> le secteur du Gâtinais : accueillant aujourd'hui des usages mixtes (activités économiques, habitat, etc.), les mutations de certaines emprises peuvent être l'occasion de recréer du lien entre le quai Hippolyte Rossignol et le quartier résidentiel Saint-Ambroise. [...]

Un PAPAG a été délimité sur le secteur Front de Seine. Il s'agit d'une disposition réglementaire qui permet de limiter l'évolution d'un secteur, le temps de mener à bien des études opérationnelles et permet de fonder des refus de permis de construire pendant une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU (jusqu'au 29/01/2030). Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, seules sont autorisés :

- les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 40 m² d'emprise au sol,

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

Le secteur couvre une superficie de 2,43 hectares. Il est aujourd'hui occupé par des activités diverses (activités artisanales, habitat...). La juxtaposition de ces activités créé un ensemble urbain fragmenté et peu lisible ne mettant pas en valeur la ville. Le secteur s'inscrit dans un environnement à dominante résidentielle, le quartier historique Saint-Ambroise composé majoritairement de meulières. Il est bordé sur sa limite nord-ouest par la Seine. La délimitation de ce PAPAG poursuit les objectifs suivants :

> Conforter la mixité des fonctions urbaines (habitat, économie, tourisme, équipements) en lien avec la Seine.

> Valoriser les espaces extérieurs pour redonner une lisibilité et un accès depuis les secteurs pavillonnaires à la Seine et à ses Berges,

> Enrichir les parcours et cheminements doux,

> Remettre de la cohérence à l'aspect composite des formes bâties,

> Souligner le potentiel « environnemental » de ce secteur et développer sa participation à la démarche d'un Urbanisme Favorable à la Santé tant dans la conception des espaces extérieurs, dans les formes d'habitats que dans les usages du quotidien.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La délimitation d'un PAPAG dans le projet de PLU a des incidences indirectes sur l'environnement : elle permet de maîtriser à court et moyen terme la densification comme l'imperméabilisation du site mais surtout de travailler à un projet qui intègre mieux les enjeux de renaturation, d'accès à la Seine et donc de recherche d'amélioration du cadre de vie.

3.5.4 Les emplacements réservés

L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, ainsi que des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les emplacements réservés identifiés dans le PLU permet à la collectivité de programmer des équipements d'intérêt général sur des sites dont elles n'ont pas, à ce jour, la maîtrise foncière.

Au total, 16 emplacements réservés ont été délimités pour une surface mobilisée de 5,86 hectares pour les 10 ans à venir. Les justifications sont apportées dans le tableau ci-dessous :

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Réalisation des aménagements et ouvrages nécessaires à la restauration d'un corridor biologique participant à la continuité du réseau écologique comme de la poursuite du réseau de cheminements doux le long des Berges de l'Almont	Commune de Melun	2998,90
2	Réalisation des aménagements et ouvrages nécessaires à la restauration d'un corridor biologique participant à la continuité du réseau écologique comme de la poursuite du réseau de cheminements doux le long des Berges de l'Almont	Commune de Melun	8470,39
3	Réalisation des aménagements et ouvrages nécessaires à la restauration d'un corridor biologique participant à la continuité du réseau écologique comme de la poursuite du réseau de cheminements doux le long des Berges de l'Almont	Commune de Melun	1967,49
4	Réalisation des aménagements et ouvrages nécessaires à la restauration d'un corridor biologique participant à la continuité du réseau écologique comme de la poursuite du réseau de cheminements doux le long des Berges de l'Almont	Commune de Melun	370,63
5	Réalisation des aménagements et ouvrages nécessaires à la restauration d'un corridor biologique participant à la continuité du réseau écologique comme de la poursuite du réseau de cheminements doux le long des Berges de l'Almont	Commune de Melun	301,07
6	Réalisation des aménagements et ouvrages nécessaires à la restauration d'un corridor biologique participant à la continuité du réseau écologique comme de la poursuite du réseau de cheminements doux le long des Berges de l'Almont	Commune de Melun	854,07
JUSTIFICATION(S) : Ces emplacements réservés ont été délimités pour préserver, voire restaurer la vallée de l'Almont en garantissant le caractère naturel et/ou jardiné de ces terrains et d'y permettre des projets publics contribuant à la mise en valeur de cet espace (création de cheminements, installation de mobilier léger, etc.) mais aussi participer à la continuité entre Seine-Almont et ru d'Ancoeur			
7	Réalisation, extension et/ou préservation d'aménagements, d'équipements, d'espaces verts, d'intérêt collectif	Commune de Melun	11819,67
JUSTIFICATION(S) : Cet emplacement a pour objectif de préserver l'occupation jardins familiaux sur un terrain aujourd'hui privé et éviter ainsi qu'une mutation soit réalisée sans réflexion publique.			
8	Extension d'un équipement satisfaisant d'un besoin d'intérêt collectif : cimetière sud de Melun	Commune de Melun	4636,09
JUSTIFICATION(S) : La justification tient : - à la progression de la population, - à l'accélération de la production de logements sur la partie Nord qui a déjà nécessité l'extension du cimetière Nord avec une capacité totale de 981 concessions (sur le cimetière Nord, les estimations du nombre d'inhumations sont de l'ordre de 130 par an). - à l'indice de vieillissement de la population et donc des besoins d'accueil à anticiper en considérant les obligations de la collectivité : obligation d'inhumer toute personne décédée sur le territoire en maintenant des terrains d'une surface 5 cinq fois supérieure que l'espace nécessaire pour y déposer le nombre présumé de défunts qui peuvent y être enterrés chaque année. Le nombre de décès par an de personnes domiciliées à Melun est de l'ordre de 800 par an depuis 2014 et 39 personnes sur 100 ont plus de 65 ans. Aussi compte tenu de l'impossibilité de réaliser une extension sur le Nord et du peu de foncier libérable pour créer un nouveau cimetière, le cimetière Sud présente un potentiel qu'il faut conserver. Aussi compte tenu de l'impossibilité de réaliser une extension sur le Nord et du peu de foncier libérable pour créer un nouveau cimetière, le cimetière Sud présente un potentiel qu'il faut conserver.			
9	Extension d'ouvrage et équipement public à vocation scolaire - Groupe Scolaire Gateliet	Commune de Melun	613,63

JUSTIFICATION(S) : Une étude FORS Recherche Sociale a été lancé en avril 2023 avec un diagnostic rendu en juillet 2023 qui a permis de faire un état prospectif sur l'évolution des effectifs scolaires sur l'ensemble des établissements de Melun pour aider à prioriser les travaux d'extension, rénovation, etc. Cette étude prospective scolaire et petite enfance à horizon 5-10 ans permet de justifier de la conservation de l'ER 10 pour satisfaire à l'agrandissement de la cour d'école, de l'espace récréatif et améliorer le confort des élèves.			
10	Réalisation des aménagements et des ouvrages nécessaires à la création d'une nouvelle voirie	Commune de Melun	1671,50
JUSTIFICATION(S) : Le renouvellement urbain de ce secteur amènera une augmentation du nombre de logements. La création de cette voirie permettra d'organiser la circulation automobiles et douces dans un secteur connaissant une augmentation de sa population et donc des flux. Sécurité, ramassage des déchets et apaisement des déplacements sont au coeur de ce repérage.			
11	Réalisation d'ouvrages, d'aménagements urbains et paysagers ou d'équipements permettant de satisfaire au renforcement des services publics	Commune de Melun	7901,73
JUSTIFICATION(S) : Cet ER vise à donner à la Ville les moyens d'anticiper l'extension du réseau de chaleur urbain, projet faisant partie des priorités d'actions de la collectivité avec un réseau classé. Aujourd'hui la production pour alimenter le réseau existant qui raccorde la partie Nord partiellement est de 36 GigaWatt heure. La demande de la Ville pour fournir les projets de constructions (en lien avec la carte de déploiement du réseau et des programmes en cours et/ou à venir sur l'Arc Nord, secteur qui accueille du collectif- secteur Ud du nouveau PLU) est de 45 GigaWatt heure. Le projet est de permettre le renforcement et l'extension de ce réseau vers le sud. Il convient d'anticiper les aménagements, les possibilités de conforter l'exploitation de cette emprise notamment sur les sujets fonctionnels internes tout en mobilisant le "trop" pour permettre un paysagement, un aménagement de l'espace public au devant.			
12	Réalisation d'aménagements urbains et paysagers permettant l'élargissement et le confort de la cohabitation des usages de déplacements	Commune de Melun	783,51
JUSTIFICATION(S) : Cet emplacement réservé a été délimité en lien avec le projet de création du nouveau collège sur le site de l'ancien IUFM. Il a pour but d'élargir la voirie pour sécuriser les déplacements doux sur ses abords.			
13	Elargissement des emprises de chaussés permettant un confort des mobilités douces	Commune de Melun	526,08
JUSTIFICATION(S) : L'objectif est d'élargir la voirie pour faciliter les déplacements doux.			
14	Réalisation des aménagements et ouvrages nécessaires à la restauration d'un corridor biologique participant à la continuité du réseau écologique comme de la poursuite du réseau de cheminements doux le long des Berges de l'Almont.	Commune de Melun	4120,60
15	Réalisation des aménagements et ouvrages nécessaires à la restauration d'un corridor biologique participant à la continuité du réseau écologique comme de la poursuite du réseau de cheminements doux le long des Berges de l'Almont	Commune de Melun	8046,09
JUSTIFICATION(S) : Ces emplacements réservés ont été délimités pour préserver, voire restaurer la vallée de l'Almont en garantissant le caractère naturel et/ou jardiné de ces terrains et d'y permettre des projets publics contribuant à la mise en valeur de cet espace (création de cheminements, installation de mobilier léger, etc.).			
16	Création d'un équipement sportif d'intérêt collectif	Commune de Melun	3508,33
JUSTIFICATION(S) : Face à la croissance démographique de la population melunaise, le Département a décidé de réhabiliter un bâtiment historique, l'ancien IUFM de Melun situé rue Belle Ombre, pour en faire un collège. Or, le collège doit être équipé d'un complexe sportif ou se trouver à proximité d'un gymnase. Actuellement, aucune de ces conditions n'est remplie, c'est pourquoi, un emplacement réservé a été délimité en ce sens sur le site ENEDIS, à moins de 400 mètres.			

Plusieurs emplacements réservés ont été délimités en faveur de la conservation, de la restauration d'espaces naturels et de leur accès. Les effets de 9 de ces emplacements réservés sont positifs pour la biodiversité et la santé humaine (accès aux espaces naturels pour les habitants).
Plusieurs emplacements réservés servent également le développement des modes doux et ont donc des effets positifs sur la réduction d'émissions de gaz à effet de serre.

3.5.5 Les dispositions s'appliquant le long du boulevard urbain

Conformément à l'article R.151-39 du Code de l'Urbanisme, le boulevard urbain séparant les quartiers nord et l'écoquartier a été repéré au document graphique.



Le boulevard urbain

Dans le secteur Ud, il est demandé que "*les constructions situées en bordure du futur boulevard urbain, défini au document graphique, devront s'implanter avec un recul minimal de 8,0 mètres par rapport aux emprises de ce boulevard*".

Dans le sous-secteur Uw1, ce retrait doit être compris entre 2 et 10 mètres par rapport aux tréfonds HTA.

Ces règles sont issues d'une étude dérogatoire à l'application de la loi Barnier sur une Route classée Grande Circulation dont la requalification en Boulevard Urbain est en cours.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

Concernant l'entrée depuis la RD605 destinée à être transformée en boulevard urbain avec l'arrivée du Tzen2 : la requalification de cette entrée doit s'accompagner d'une réflexion sur la création d'une « couture » entre l'écoquartier Woodi et le quartier Châteaubriand, sur la mutation de certains espaces pour de nouveaux usages dynamiques (butte de Beauregard, site Orange...) et sur le renforcement d'une trame paysagère et végétale qualitative.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La délimitation d'une voie le long de laquelle des dispositions particulières en matière d'implantation sont rédigées n'a pas d'incidences sur l'environnement.

3.5.6 Les dispositions relatives au stationnement dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare ferroviaire

En accord avec l'article L151-36 du code de l'urbanisme, au sein d'un périmètre de 500 mètres autour de la gare ferroviaire délimité sur le document graphique, le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous :

Pour la sous-destination « Logement », il est exigé 1 place minimum par logement pour toute construction neuve ou opérations créant un logement supplémentaire (par extension, division, changement de destination…) à l'exception :

> des projets mentionnés à l'article L151-34 du code de l'urbanisme,

> des projets se situant dans le secteur Ua du PLU, où il est exigé 1 place minimum par logement couvrant une surface de plancher supérieure ou égale à 45 m² pour toute construction neuve, changement de destination ou extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU créant un ou des logement(s) supplémentaire(s).

Pour la sous-destination « Bureau », il est exigé 1 place minimum par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée.



Périmètre de 500 mètres autour de la gare ferroviaire

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

Intégrer les enjeux de stationnement aux abords de la gare, des gares routières et dans les ouvrages de stationnement par la mise en place d'une offre permettant de développer l'intermodalité.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette prescription sert le développement des modes doux et ont donc des effets positifs sur la réduction d'émissions de gaz à effet de serre et la santé humaine.

3.5.7 Les changements de destination

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, deux bâtiments pouvant potentiellement changer de destination ont été repérés par le PLU :

> Une ancienne ferronerie située sur l'Almont ; l'objectif est de permettre la transformation de ce lieu aujourd'hui à l'abandon. L'état détérioré et visible depuis la voie publique fait défaut au caractère urbain du secteur largement requalifié depuis quelques années. L'enjeu de la sécurisation est fort.



L'ancienne ferronerie

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

Affirmer le caractère structurant de la vallée de l'Almont, véritable lien entre les différents quartiers de la rive droite: [...]

> en mobilisant des potentiels fonciers/immobiliers autour de la Vallée pour créer des lieux partagés et ouverts à tous (exemple : l'ancienne ferronnerie), des espaces de découverte différenciés.

> Les bâtiments du site de la Plage ; ce repérage vise à faciliter une réappropriation du site en laissant la porte ouverte à différents types de projet.



Le site de la Plage

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

Anticiper les mutations de certains sites aux abords de la Seine : [...]

- Le site de La Plage : directement au contact de la Seine et à l'interface entre le secteur d'équipements et le centre-ville ; Voies Navigables de France (VNF) envisage d'y installer une activité principale de type restauration et des activités secondaires (ex : culturelles, loisirs, activités nautiques, cyclotourisme).

Les règles associées permettent un changement de destination de ces deux bâtiments vers les sous-destinations suivantes : «Restauration» et «Salles d'art et de spectacles». Des règles ont également été rédigées pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments architecturaux et le respect du type architectural caractérisant l'édifice.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le repérage de ces deux bâtiments comme pouvant potentiellement changer de destination permet la préservation et la valorisation du patrimoine bâti.

3.5.8 Les dispositions en faveur de la Trame Verte et Bleue et de la nature en ville

Les milieux et espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue sont présentés et décrits dans l'Etat Initial de l'Environnement. Au titre de l'article .R151-43-4 du Code de l'Urbanisme, le document graphique du PLU les fait apparaître. Les éléments à préserver ont fait l'objet d'une étude fine, s'appuyant entre autres sur des recensements réalisés dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement et sur les connaissances des élus et techniciens. Ils concernent des secteurs stratégiques pour les continuités écologiques, des ensembles boisés, des milieux humides, des alignements d'arbres, etc.

3.5.8.1 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)



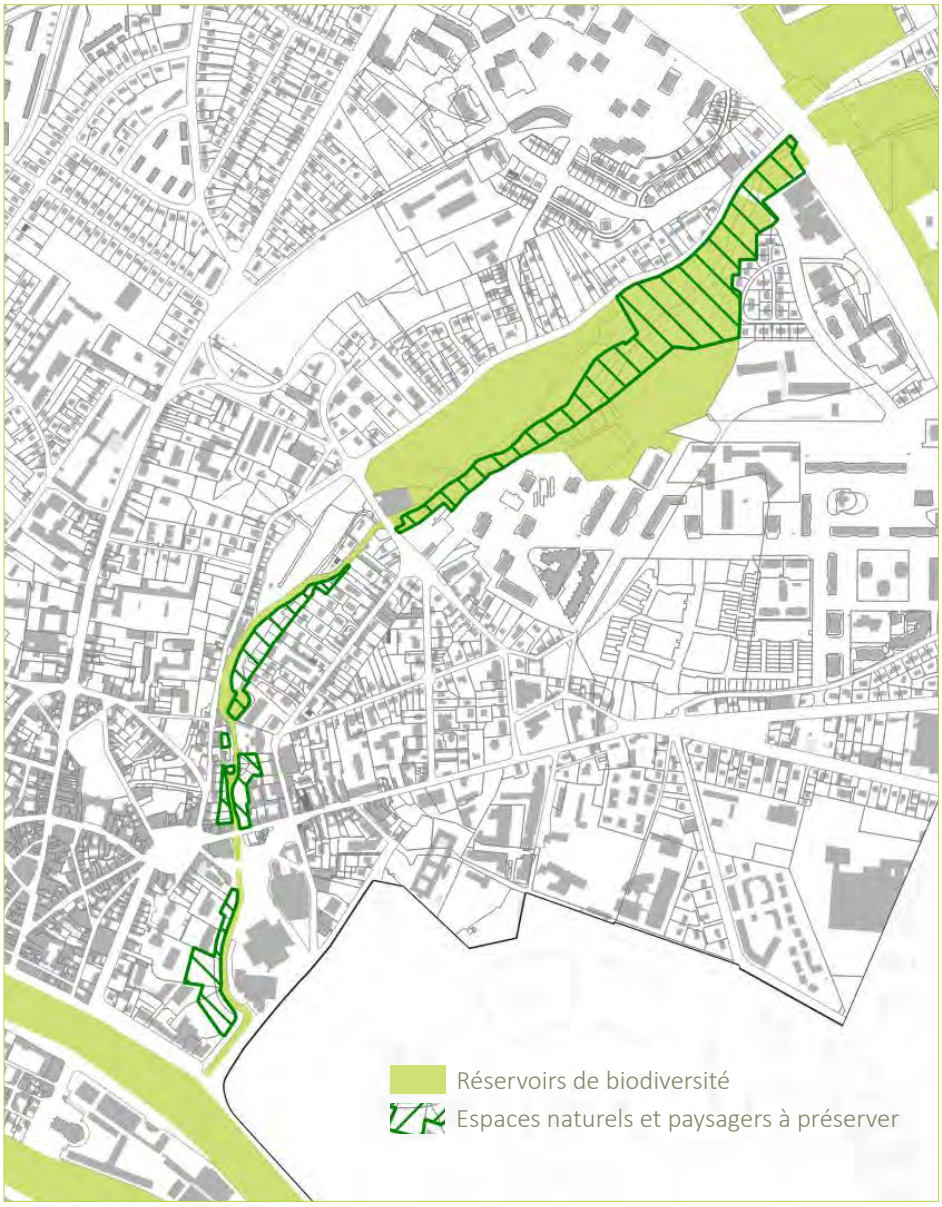
Les réservoirs de biodiversité couverts par des Espaces Boisés Classés (EBC)

L'élaboration du PLU a été l'occasion de mener une nouvelle analyse des boisements sur l'ensemble des communes. L'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLU peut classer « *comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ». Leur délimitation comprend la partie boisée des réservoirs de biodiversité identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement. Trois autres EBC ont été délimités pour leur intérêt boisé : le long de la RD605 et le parc de la Préfecture.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Préserver la trame boisée encore existante (Montaigu) et retravailler la trame sur cet axe de diffusion de la biodiversité vers le Nord de la ville.
- Développer la trame verte et bleue de la Ville pour renforcer les réseaux écologiques de l'agglomération, du département et de la région.

3.5.8.2 LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS À PRÉSERVER (LA VALLÉE DE L'ALMONT)



Les réservoirs de biodiversité couverts par des espaces naturels et paysagers à préserver

Des secteurs sensibles pour la trame verte et bleue où les boisements et haies stratégiques sont à préserver et où l'imperméabilisation des sols est très limitée ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique. Ainsi, le PLU assure la préservation des plantations en portant une attention particulière sur les sites sensibles aux ruissellements, aux abords du cours d'eau.

Dans ces espaces les arbres et les haies doivent être conservés car ils contribuent au bon fonctionnement des milieux humides associés à la vallée de l'Almont. Des exceptions sont admises pour des raisons de sécurité par exemple ; en cas de destruction des sujets, il est demandé une replantation identique. Par ailleurs, en faveur de la réduction du risque inondation auquel est soumis ce secteur, seules les clôtures perméables sont autorisées et toute imperméabilisation des sols est interdite sauf pour la création d'annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² et qu'il s'agit de constructions réversibles et démontables (de type abris de jardins) ; cette possibilité a été rédigée car plusieurs fonds de jardins privés sont intégrés dans le périmètre.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Préserver les espaces naturels remarquables : la Seine, la vallée de l'Almont et le bois de Montaigu.

3.5.8.3 LES COEURS D'ÎLOTS À PRÉSERVER

Des espaces verts arborés ont été identifiés sur le document graphique et sont protégés via le règlement écrit pour leur intérêt écologique et/ou paysager. Ils constituent des îlots de rafraîchissement dans le cadre d'une densification du tissu urbain existant et du réchauffement climatique. Les critères retenus par la Ville pour l'identification des coeurs d'îlots à préserver sont les suivants :

> le repérage exclu les terrains dont la Ville est propriétaire,

> le repérage exclu les terrains déjà classés en zone Naturelle et forestière,

> le repérage intègre la condition d'un foncier libre de construction de 1000 m², soit qui n'est pas déjà occupé par des dépendances, piscines, abris compromettant la pertinence du repérage, soit ayant une vraie valeur ajoutée par rapport à l'application de surface plantée de la zone ou a minima de son maintien (règle par défaut).



Les coeurs d'îlots protégés

Ils représentent une surface de 8,63 hectares au total.

Dans ces espaces les arbres et les haies doivent être conservés car ils constituent des îlots de rafraîchissement. Des exceptions sont admises pour des raisons de sécurité par exemple ; en cas de destruction des sujets, il est demandé une replantation identique. Par ailleurs, seules les clôtures perméables sont autorisées et l'imperméabilisation des sols est autorisée dans la limite de 30 m² maximum par unité foncière afin de permettre les annexes des constructions existantes.

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Protéger les coeurs d'îlots ayant un intérêt paysager et/ou environnemental, contribuant à la qualité du cadre de vie, en limitant la densité bâtie ou en adaptant l'implantation des bâtiments.
- Faire participer les espaces verts privés à la reconstitution d'une trame naturelle, en protégeant ceux ayant un intérêt pour le cadre de vie (paysage, biodiversité, bien-être...).

3.5.8.4 LES ALIGNEMENTS D'ARBRES À PROTÉGER

Le PLU protège les linéaires végétaux concourant aux continuités écologiques comme les alignements d'arbres en bord de Seine et participant à la qualité paysagère du territoire le long de certaines voies de circulation.

Les dispositions réglementaires associées visent à maintenir ces alignements d'arbres. En ce sens, toute intervention à moins de 5 mètres de part et d'autre de ces derniers repérés sur le document graphique est interdite. La distance de 5 mètres a été fixée pour prendre en compte les développements racinaires des essences.



Alignements d'arbres le long de l'avenue de Meaux



Les alignements d'arbres à protéger

ZOOM SUR LES ORIENTATIONS DU PADD

- Encourager la démarche de repérage d'arbres remarquables et les préserver pour valoriser leur empreinte.
- Identifier et préserver les arbres remarquables et alignements d'arbres et créer de nouveaux alignements d'arbres de variétés locales et indigènes.
- Stopper la production d'îlots de chaleur urbain [...] en préservant les alignements d'arbres le long des boulevards et des rues.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Grâce aux outils présentés ci-dessus, la protection des arbres et des haies bénéficient au maintien et au renforcement des continuités écologiques. Si la gestion publique de la plupart des espaces à préserver délimités permet d'assurer des liaisons écologiques, la Ville affiche sa volonté de maintenir et renforcer la végétalisation diffuse dans l'espace urbain.L'ensemble de ces dispositions a des incidences positives sur le patrimoine naturel, le paysage, la qualité de l'air et la santé humaine. Ces mesures sont complémentaires à des démarches déjà engagées sur la Ville comme la renaturation des cours d'école.

L'analyse du règlement au regard de l'environnement met en évidence que l'ensemble des thématiques sont bien intégrés dans le règlement du PLU :

- la préservation des ressources est globalement assurée avec une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers importante par rapport au PLU de 2013 et un zonage "protecteur" (A ou N) systématiquement appliqué sur l'ensemble des terres agricoles et des milieux naturels, à l'exception des "coups partis" correspondant aux projets de l'écoquartier Woodi (en cours d'aménagement et déjà soumis à l'Autorité Environnementale) et de la Butte de Beauregard. Le nouveau PLU conforte le patrimoine naturel en améliorant l'obligation de connexion pour la biodiversité à travers les espaces boisés existants comme le projet Beauregard qui a été travaillé avec l'ONF et l'AEV pour redonner une fonction de continuité qui n'existe pas actuellement pour la faune. L'EBC n'est, non seulement, pas remis en question mais le projet demande la restauration d'un espace boisé pour assurer le renforcement de la trame arborée tout en offrant un premier espace de nature aux usagers du futur projet.

Des dispositions sont également prises en faveur de la protection des ressources : en matière de gestion des eaux pluviales, d'eau potable, de déchets, de perméabilité des sols (respect d'une surface plantée minimum) et de réduction des ruissellements et donc de pollution (préservation de la végétation aux abords des cours d'eau).

- le patrimoine naturel (biodiversité, milieux) est bien pris en compte avec une protection stricte des réservoirs de biodiversité via un classement en zone Naturelle et forestière et le recours à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme en faveur de la préservation des éléments et espaces concourant à la végétalisation de la ville. Une attention particulière est portée aux éléments végétaux à planter (espèces recommandées, interdites, taille...) et le règlement impose un traitement végétal des abords de la construction (clôtures en limite avec un espace naturel, surface plantée à préserver, coeur d'îlot à préserver...) participant à la diffusion de la nature en ville.

- le paysage est bien pris en compte dans l'ensemble des règles édictées : au travers de la préservation des éléments végétaux, de l'épannelage des hauteurs imposé dans de nombreux secteurs de la zone Urbaine, des dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions visant une intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments, etc.

- les dispositions du règlement permettent une approche croisée du patrimoine bâti : un respect des codes architecturaux originels de manière générale et sa nécessaire adaptation face aux enjeux écologiques et énergétiques.

- l'amélioration de la qualité de l'air, l'adaptation au changement climatique et la maîtrise de l'énergie sont des objectifs trouvant des réponses dans le règlement. L'incitation à des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (règles de stationnement pour les vélos, emplacement réservé pour les déplacements doux...), les possibilités offertes pour une logistique urbaine décarbonnée (secteur Uz...), le recours aux énergies renouvelables encouragé (règlement écrit...) et l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments sont autant de dispositions traduisant la prise en compte de ces thématiques.

- la thématique des nuisances est également abordée dans le règlement : parmi les conditions rédigées pour certaines implantations (dispositifs de climatisation, industrie...), l'une d'elle est de ne pas créer de nuisances pour les riverains. L'incitation aux modes de déplacement doux a indirectement des incidences positives sur la diminution du trafic automobile et donc sur les émissions de gaz à effet de serre, de polluants.

- le règlement traite également de la question des risques. Le risque inondation est pris en compte par un zonage adapté (sous-secteur Ucc, zone N), par la protection des éléments végétaux et la limitation de l'imperméabilisation des sols.

- en résonnance à la démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS), la santé humaine a été au coeur des réflexions tout au long de l'élaboration du règlement. Le PLU concoure à la prévention des risques, des pollutions et des nuisances. Cependant, bien que le diagnostic ait mis en évidence les sources de pollutions et de nuisances (trafic routier notamment), le PLU ne constitue pas à lui seul un outil pour y remédier. Néanmoins, il participe à en limiter les effets par les requalifications des voies envisagées (via les règles d'implantation, les emplacements réservés...), l'incitation aux modes de déplacements doux (en facilitant les stationnements vélos, en sécurisant les parcours via des emplacements réservés...). Le bien-être des habitants passe également par la qualité de l'habitat (que le règlement écrit encadre) et l'accès à des espaces verts/végétalisés préservés (protégés par un zonage adapté).

PARTIE 4

L'ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 ET BILAN DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R.414-22 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 dans la mesure où elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23, c'est-à-dire que le dossier doit comprendre :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;

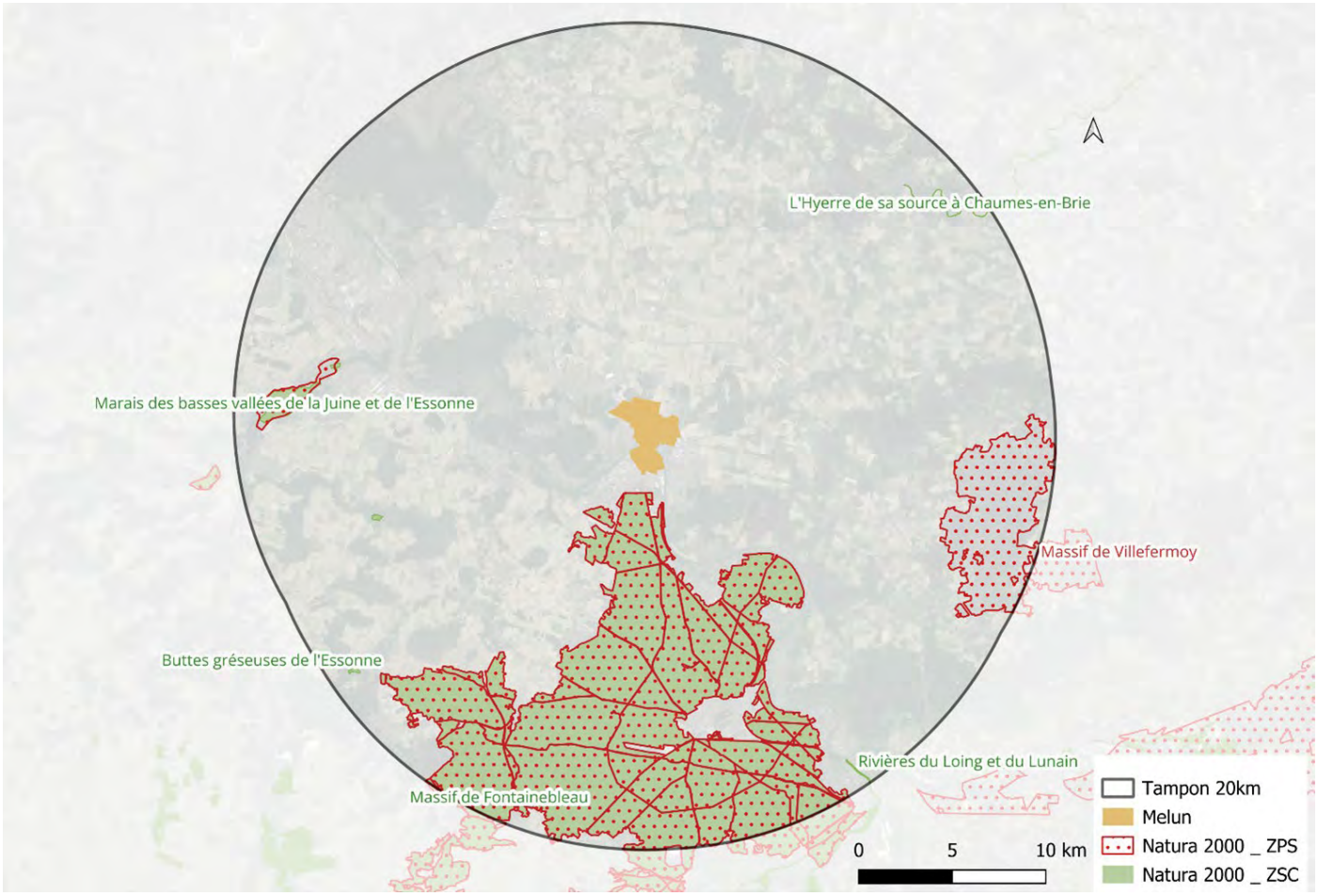
2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.

La présente partie a pour objectif d'analyser les effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le PLU peut avoir sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.

4.1 Evaluation des incidences Natura 2000

4.1.1 Présentation du réseau Natura 2000

Le périmètre du PLU de la ville de Melun ne comprend **aucun site Natura 2000**. Cependant, afin d'évaluer les incidences du projet, l'ensemble des sites Natura 2000 présents dans un rayon de 20 km autour de la ville de Melun a été pris en considération.



Le réseau Natura 2000 dans un rayon de 20 km autour de la ville de Melun, Source des données : INPN

6 sites Natura 2000 dont 3 Zones de Protection Spéciales (ZPS) et 5 Zones Spéciales de Conservation (ZSC) s'inscrivent dans ce périmètre.

TYPE	CODE	NOM	DISTANCE PAR RAPPORT A MELUN
ZSC	FR1100806	Buttes gréseuses de l'Essonne	13,3 km
ZSC	FR1100805	Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne	14,6 km
ZSC	FR1100795	Massif de Fontainebleau	0,95 km
ZSC	FR1102005	Rivières du Loing et du Lunain	18,3 km
ZSC	FR1100812	L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie	17,2 km
ZPS	FR1110795	Massif de Fontainebleau	0,95 km
ZPS	FR1112001	Massif de Villefermoy	14,5 km

ZPS	FR1110102	Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte	14,7 km

Ils présentent les caractéristiques suivantes :

ZSC – FR1100806 : BUTTES GRÉSEUSES DE L'ESSONNE

Composé à 70% de forêt et à 20% de landes et pelouses sèches, ce site est composé de grès stampien correspondant au prolongement géologique de Fontainebleau. La présence de ces dalles de grès, platières gréseuses, permet le développement d'une flore à forte valeur écologique liées aux formations pionnières xérophiles à hygrophiles. On retrouve également la présence de 3 espèces végétales protégées.

Cependant, ce site est vulnérable à la fermeture des milieux (enfrichement des milieux de pelouses et de landes notamment) et aux dégradations liées à la fréquentation humaine.

ZSC – FR1100795 : MASSIF DE FONTAINEBLEAU

Composés à près de 90% de milieux forestiers, le site repose sur une diversité de substrats géologiques tels que les plateaux calcaires, les sables et les colluvions sablo-calcaires mais est constitué principalement par des platières et des chaos gréseux.

Ce site est le plus ancien exemple français de protection de la nature. L'alternance de buttes gréseuse et de vallées sèches couplée à une diversité de conditions de sols, d'humidité et d'expositions permettent à ce site d'accueillir une biodiversité remarquable à l'échelle européenne. En effet, on dénombre plus de 3300 espèces de coléoptères et 1200 espèces de lépidoptères ce qui correspond au site abritant la faune d'arthropode le plus important d'Europe. En complément, ce sont près de 60 espèces végétales protégées qui ont été inventorié sur le site.

La proximité de ce massif forestier aux grands pôles urbains de métropole, tant à rendre ce site vulnérable à la pression touristique.

ZSC – FR1100805 : MARAIS DES BASSES VALLÉES DE LA JUINE ET DE L'ESSONNE

Ce site est composé à 60% de milieux forestiers (forêts caducifoliées et forêt artificielle en monoculture), 20% de surface en eau et 20% de milieux humide constitués de marais et de tourbières. En effet, ce site est un marais tourbeux alcalin, milieu rare et menacé. Cette ZSC accueille notamment 3 espèces végétales protégées ainsi que la population la plus importante de la région de Blongios nain, espèce classée en danger sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de France.

Ce site est vulnérable à la gestion hydraulique, la qualité des eaux ainsi qu'à la fermeture des milieux.

ZSC – FR1102005 : RIVIÈRES DU LOING ET DU LUNAIN

Ce site se compose en grande partie de surfaces en eaux (eaux courantes, bras morts) mais aussi de prairies humides et de boisements inondables. Ce site accueil une grande diversité d'espèces piscicoles dont le Chabot ou la Lamproie de Planer entre autres mais aussi d'habitats d'intérêts communautaires.

Les travaux d'aménagements d'artificialisation des berges, les interventions humaines de curage et recalibrage du lit mineur ainsi que la pollution constituent les menaces principales pour ce site.

ZSC – FR1100812 : L'YERRES DE SA SOURCE À CHAUMES-EN-BRIE

Ce site correspond au cours d'eau de l'Yerres traversant les plateaux calcaires de Brie. Sa caractéristique hydraulique peut s'apparentée à un régime torrentiel en période de crue. Ce tronçon de l'Yerres classé en ZSC accueil une faune piscicole et une végétation aquatique rare en Ile-de-France.

Les principales vulnérabilités de ce site sont la pollution et les modification du régime hydraulique.

ZPS – FR1110795 : MASSIF DE FONTAINEBLEAU

Composés à près de 90% de milieux forestiers, le site repose sur une diversité de substrats géologiques tels que les plateaux calcaires, les sables et les colluvions sablo-calcaires mais est constitué principalement par des platières et des chaos gréseux.

Ce site est le plus ancien exemple français de protection de la nature. L'alternance de buttes gréseuse et de vallées sèches couplée à une diversité de conditions de sols, d'humidité et d'expositions permettent à ce site d'accueillir une biodiversité remarquable à l'échelle européenne. En effet, on dénombre plus de 3300 espèces de coléoptères et 1200 espèces de lépidoptères ce qui correspond au site abritant la faune d'arthropode le plus important d'Europe. En complément, ce sont près de 60 espèces végétales protégées qui ont été inventorié sur le site.

La proximité de ce massif forestier aux grands pôles urbains de métropole, tant à rendre ce site vulnérable à la pression touristique.

ZPS – FR1112001 : MASSIF DE VILLEFERMOY

Le massif de Villefermoy est composé principalement de milieux forestiers (85%) et de milieux humides et aquatiques.

Ce site possède une qualité paysagère remarquable car il appartient à la petite région naturelle de la Brie française. En effet, le site se caractérise par un relief relativement plat avec une légère élévation en pente douce d'ouest en est. On retrouve des vallées creusées dans les marnes et les argiles accueillant les principales zones humides dont l'étang de Villefermoy. L'ensemble du massif est drainé par un réseau de fossé alimentant 2 rus. Le réseau hydrographique est dominé par 2 rivières principales, le grand Morin et l'Aubetin, mais également par de nombreux rus souvent asséché en période estivale. On observe un réseau de mare dense dans les cultures et les bois.

Ce site possède un fort intérêt avifaunistique puisqu'il accueille 93 espèces nicheuses représentant quasiment 60% des espèces d'oiseaux régionales dont 26 d'entre elles sont classées comme remarquable au plan régional. On dénombre également parmi ces espèces d'oiseaux, 8 espèces nicheuses figurant à l'annexe 1 de la directive « Oiseaux » (Pic noir, Cigogne noire, Bondrée apivore […]) ainsi que 20 espèces nicheuses d'intérêt régional (Autour des palombes, Torcol fourmilier […]).

Le site est actuellement peu menacé et la gestion domaniale actuelle n'affecte pas l'avifaune. Mais il reste vulnérable à l'augmentation de la fréquentation du public et la mauvaise gestion des milieux, notamment l'exploitation des milieux forestier et la fermeture des milieux ouvert (zones humides, mares).

ZPS – FR1110102 : MARAIS D'ITTEVILLE ET DE FONTENAY-LE-VICOMTE

Ce site est composé en majorité par les zones humides (marais, bas-marais et tourbière) et aquatiques ainsi que par des milieux forestiers. On retrouve notamment :

- 5 habitats d'intérêt communautaire avec les mégaphorbiaies eutrophes, les forêts alluviales, les tourbières basses alcalines, les marais calcaires à Cladium mariscus et les lacs eutrophes naturels ;

- Et différents milieux d'intérêt local ou régional comme par exemple les boisements humides, les roselières et les prairies humides.

Ce site abrite 1 couple nicheur de Balbuzards pêcheurs rendant ce site remarquables d'un point de vue régional et national.

Les vulnérabilités recensées sur ce site sont l'implantation importantes de « cabanes » de pêches et le développement de la populiculture.

4.1.2 Analyse des incidences du projet de PLU sur le réseau Natura 2000

La description des orientations stratégiques du projet de PLU est présenté dans la pièce 2_PADD. La traduction réglementaire de ces orientations est exposée dans les pièces 3_Orientations d'Aménagement et de Programmation, 4.1_Règlement écrit et 4.2_Document graphique.

Parmi l'ensemble des zones du projet de PLU de Melun, aucun projet n'est couvert que ce soit en totalité ou bien partiellement par un site Natura 2000. Donc le projet de PLU n'aura aucune incidence direct sur le réseau Natura 2000.

De plus, le projet de PLU n'aura aucune incidence indirecte sur le Réseau Natura 2000. En effet, nous retrouvons un cours d'eau situé en amont hydrographique de Melun et un cours d'eau, faisant partie des affluents de la Seine, trop éloigné des zones du projet de PLU. Situés à plus de 13km de la zone du projet de PLU de Melun, les sites des Buttes gréseuses de l'Essonne (intérêt floristique), Massif de Villefermoy (enjeux avifaunistique), des Marais d'Itterville et de

Fontenay-le-Vicomte (enjeux avifaunistique et habitats naturels remarquables) et des Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne (enjeux floristique et avifaunistique) ne seront pas impactés.

Le site Natura 2000 « Massif de Fontainebleau » ne sera pas impacté par le projet de PLU de Melun. En effet, le projet ne modifiera pas le régime hydraulique du site et aucune zone urbanisée ne sera implantée sur le site. En complément, le territoire du projet du PLU ne possède pas de milieux favorables à l'accueil des espèces à enjeux présentes dans le site Natura 2000 du Massif de Fontainebleau.

4.2 Bilan des effets du PLU sur l'environnement et mesures

La Ville de Melun est densément urbanisée interrogeant la place de la nature en ville et la qualité du cadre de vie des habitants particulièrement (environnement, santé...), et plus encore dans un contexte de réchauffement climatique. Le développement de l'urbanisation a effacé progressivement les espaces naturels et agricoles mais aussi la Seine malgré sa position au coeur de la Ville. Il a également eu des incidences sur l'imperméabilisation des sols et le paysage urbain ; en effet, la croissance démographique continue s'est accompagnée d'une mutation des types d'habitat vers des volumes de plus en plus imposants. La traversée du territoire par de nombreuses et grandes infrastructures routières induit également de nombreuses nuisances sonores et pollutions qui nécessitent une prise en compte dans les futurs projets.

Le PLU de la Ville de Melun a un effet globalement positif sur l'environnement, mais quelques réserves sont soulignées :

- Le secteur de la butte de Beauregard borde un réservoir de biodiversité « La plaine et les boisements de Montaigu». Pour réduire ces incidences négatives, une OAP encadre l'aménagement futur et préserve cet espace de toute construction (Cf Partie 2). A noter qu'une étude d'impact sera réalisée et traitera des incidences résiduelles.

- Un secteur de projet est concerné par une zone humide probable : le site de l'ancien hôpital Marc Jacquet. Pour prendre en compte cet enjeu, une OAP encadre l'aménagement futur et prévoit la création d'une trame naturelle et paysagère.

- Les édifices patrimoniaux ne sont pas protégés dans le cadre du PLU. Au regard du vaste périmètre que couvre le Site Patrimonial Remarquable (SPR) en cours de révision, le choix a été fait de ne pas multiplier les outils de protection (le SPR étant déjà "protecteur") et la Ville a fait le choix de réaliser une OAP Thématique encadrant les futurs travaux sur l'existant.

SUR LA THÉMATIQUE « CONSOMMATION D'ESPACE »

Rappel des enjeux :

1. La préservation des cœurs d'îlots et conserver des superficies foncières constructibles participant du bon rapport de voisinage en limitant les vues et en priorisant la participation du diffus privé aux enjeux de trame verte, de biodiversité.

2. L'optimisation du foncier par la mise en oeuvre d'opérations d'ensemble favorisant une stratégie de reconstruction de la Ville sur elle-même.

3. La reconquête en coeur de ville des potentiels fonciers ou immobiliers pour la mise en oeuvre d'opérations exemplaires.

4. La maîtrise ou l'encadrement de l'aménagement des potentiels fonciers et immobiliers identifiés.

5. La réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le projet de PLU a des incidences négatives sur la consommation d'espace. En effet, au total, le PLU engendre une consommation d'espace de 24,23 hectares sur 13 ans, soit 1,86 hectares/an. Néanmoins, cette consommation d'espace n'est pas directement liée au PLU ; il s'agit de "coups partis" (procédure de ZAC et étude pré-opérationnelle) actés avec le PLU approuvé en 2013.

Plusieurs mesures intégrées au projet de PLU doivent néanmoins être mises en exergue car elles concourent à limiter la consommation d'espace aux besoins évalués (pour la création de logements et l'implantation de nouvelles entreprises) :

- La réduction des surfaces urbaines et à urbaniser par rapport au document d'urbanisme en vigueur :

TYPE DE ZONE	PLU APPROUVÉ EN 2013 (en hectare)	PROJET DE PLU (en hectare)
Zone U	672	663,12 (dont 13,28 ha correspondent aux grandes infrastructures routières, classées en N dans le PLU de 2013)
Zone AU	14	0
Zone A	0	16,07
Zone N	118	121,79

- Un recensement des potentiels fonciers a été réalisé pour privilégier les espaces en densification et ils ont été intégrés dans des zones urbaines permettant leur mobilisation.

- Des densités minimales sont imposées dans tous les secteurs de projet à vocation Habitat dans les OAP Secteurs via la programmation de logements.

SUR LA THÉMATIQUE « MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ »

Rappel des enjeux :

1. La préservation et l'amélioration des abords du fleuve de La Seine et du cours d'eau de l'Almont.
2. La mise en valeur, l'accessibilité et l'ouverture des espaces naturels, boisés participant au développement de l'éco-citoyenneté.
3. La prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans les futurs aménagements pour améliorer les continuités écologiques.
4. La mise en oeuvre de pratiques de gestion favorable à la biodiversité.
5. L'intégration de la notion de Trame Noire et la promotion de mesures visant à sa prise en compte dans l'aménagement, les méthodes de construction et les choix des ouvrages.
6. La sensibilisation, l'acculturation des publics par la signalétique, la cohérence des repères et l'identification de parcours.
7. La préservation des espaces boisés.

Le projet de PLU a globalement des incidences positives sur les milieux naturels et la biodiversité.

Tout d'abord, la Ville s'est fixé plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Développer la trame verte et bleue de la Ville pour renforcer les réseaux écologiques de l'agglomération, du département et de la région.

> Préserver les espaces naturels remarquables : la Seine, la vallée de l'Almont et le bois de Montaigu.

> Préserver la trame boisée encore existante (Montaigu) et retravailler la trame sur cet axe de diffusion de la biodiversité vers le Nord de la ville.

> Préserver la trame urbaine végétalisée (composée de parcs, de jardins privés, etc.), espace important de la nature en ville.

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- La délimitation des zones Naturelles et forestière (N) s'est appuyée sur la Trame Verte et Bleue identifiée dans le diagnostic. Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques (la Seine et l'Almont) sont tous intégrés dans la zone N.

- Le règlement écrit de la zone N encadre strictement la constructibilité au sein de ces espaces. L'objectif est de limiter la constructibilité au sein de ces espaces et préserver ainsi leur fonctionnalité.

- Des espaces naturels ou liés à l'armature verte urbaine (coeurs d'îlot) ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme limitant strictement l'imperméabilisation des sols notamment.

- Des Espaces Boisés Classés ont été délimités sur le document graphique pour éviter tout changement d'usage des principaux boisements du territoire.

- Les dispositions du règlement écrit en matière de clôture en limite avec un espace naturel ou agricole un passage pour la petite faune.
- Une liste d'espèces invasives interdites et d'espèces locales recommandées est annexée au règlement écrit.
- Des emplacements réservés ont été délimités pour améliorer les continuités écologiques.
- L'OAP Trame Verte et Bleue impose pour tout projet :
  > la protection de la ressource en eau et la trame bleue (la trame des fossés et des petites voies d'eau existante doit être maintenue et préservée).
  > la conservation et l'actualisation du patrimoine naturel (un projet de nouvelle construction ou d'un aménagement urbain ne devrait jamais s'imaginer sans s'appuyer sur ce qui existe sur le terrain où il s'implantera. Rares sont les sites qui n'offrent pas quelques éléments végétaux comme un arbre ou une haie, autour desquels le projet pourra composer).
  > la végétalisation des limites (Le traitement des limites constitue une édification privée à l'intérêt collectif. Les clôtures doivent participer au maintien de la biodiversité et au cadre de vie).
  > la création d'espace en faveur de la biodiversité (les plantations constituent des interventions humaines qui peuvent devenir favorables à la biodiversité par des stratégies de création et d'entretien adaptées).
  > l'intégration de la dimension Biodiversité dans le bâti. Le bâti peut contribuer à la biodiversité au travers de plusieurs dispositifs, aménagements et éléments architecturaux (intégrés ou rapportés)).
  > l'intégration de la nature dans les infrastructures liées à la mobilité (les espaces de circulation peuvent être support d'adaptations favorables à l'environnement et participer à la qualité du cadre de vie, qui est souvent moteur pour les circulations douces notamment).
  > le développement des modes de gestion en faveur de la biodiversité.
  > la préservation d'une trame noire pour la biodiversité et le cadre de vie (penser une trame noire dans les aménagements permet de limiter les effets négatifs de la lumière artificielle sur la santé et la biodiversité).

Quelques effets négatifs du projet de PLU sont relevés :
> La densification des espaces urbanisés réduit les surfaces d'espaces végétalisés au sein des tissus urbains. Cependant, pour que cette réduction soit la plus limitée possible et que la nature dans la ville ne soit pas limitée strictement aux espaces publics, la Ville a intégré différentes dispositions en faveur de la végétalisation des espaces privatifs.
> Le secteur Uzd de la Butte de Beauregard borde un réservoir de biodiversité. Pour réduire ces incidences négatives, une OAP encadre l'aménagement futur et préserve cet espace de toute construction (Cf Partie 2). A noter qu'une étude d'impact sera réalisée et traitera des incidences résiduelles.

SUR LA THÉMATIQUE « EAU »

Rappel des enjeux :

1. Amélioration de la gestion des ruissellements des eaux pluviales et réduction de l'imperméabilisation des sols.
2. La gestion des eaux pluviales (compétence de la CAMVS).
3. Amélioration de la qualité de la ressource en eau potable.
4. Réduction des consommations en eau potable.

Le projet de PLU a globalement des incidences positives sur la ressource en eau.

Tout d'abord, la Ville s'est fixée plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :
> Protéger la ressource en eau en mettant en oeuvre des actions contribuant à l'amélioration de sa qualité.
> Limiter l'imperméabilisation des sols et renaturer certains secteurs aux abords de la Seine pour anticiper les conséquences du changement climatique (risque inondation, îlots de chaleur urbain, etc.).
> Améliorer la connexion entre la Seine et l'Almont.

> Faire de l'écoulement des eaux pluviales une composante à part entière de l'aménagement urbain afin de limiter leurs impacts sur le régime hydraulique des cours d'eau (régulation des eaux à la parcelle, noues d'infiltration, désimperméabilisation...).
> Encourager les démarche d'économie d'eau à travers la sensibilisation des usagers, le développement des usages des

eaux pluviales à l'échelle de l'opération et de la parcelle (dispositifs de récupération des eaux de pluie...).
> Participer à l'amélioration de ressource en eau en intégrant et en réduisant les risques de pollution via une gestion optimisée des eaux pluviales.
Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :
> La délimitation de la zone Naturelle et forestière s'est appuyée sur le réseau hydrographique.
> L'OAP Trame Verte et Bleue réaffirme l'enjeu de protection des cours d'eau en imposant une marge de recul minimale de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et des fossés (busés ou non) dans le cadre de tout projet d'artificialisation et/ou d'imperméabilisation.
- Les zones humides probables "dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser" identifiées par la DRIEAT d'Île-de-France ont été prises en compte ; l'OAP du site de l'ancien hôpital Marc Jacquet l'illustre. En effet, il est indiqué que "la zone humide devra être le support d'un espace de jardin/parc à haute valeur écologique, qui, pourra être concu comme une extension du parc".
- La gestion des eaux pluviales est prise en compte dans le projet de PLU. Le règlement indique que les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être privilégiées. Dans l'OAP Nature en ville, des orientations sont émises pour qu'une gestion au plus près du cycle de l'eau soit mise en oeuvre. Par ailleurs, la Ville a souhaité limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles opérations ; le règlement écrit impose des surfaces plantées minimales et les OAP imposent qu'une partie des aires de stationnement communes aux opérations soient traitées par des revêtements perméables.

Cependant, deux incidences négatives du projet de PLU sont à relever :
- L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises accroîtera la demande en eau potable. Pour réduire cette incidence et encourager à la réduction des volumes d'eau potable consommés, le règlement indique que le stockage des eaux pluviales et leur réutilisation pour des usages domestiques (sauf alimentaires) doivent être privilégiés.
- Un secteur de projet impacte une zone humide probable identifiée par la DRIEAT d'Île-de-France. L'OAP permet sa préservation en y prévoyant aucune nouvelle construction.

SUR LA THÉMATIQUE « PAYSAGE »

Rappel des enjeux :

1. La mise en valeur des berges de la Seine et des abords de l'Almont.
2. La restauration et la croissance des éléments de nature en ville.
3. Une meilleure prise en compte du rôle des arbres, isolés et/ou alignements, dans l'armature urbaine.
4. Le Bois de Montaigu et sa ferme (réouverte au public) comme un nouvel espace au contact de la nature.
5. L'amélioration de la qualité paysagère des entrées de ville par des aménagements qualitatifs.
6. L'amélioration de la qualité des aménagements des espaces de stationnement pour assurer leur intégration paysagère.

Le projet de PLU a des incidences positives sur le paysage.

Tout d'abord, la Ville s'est fixée plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :
> Mettre en scène des fenêtres paysagères permettant la découverte du fleuve [...],
> Améliorer les relations paysagères avec les espaces riverains du fleuve, travailler le rapport à l'eau des ensembles bâtis les plus proches de la Seine et éviter que les aménagements ne lui « tournent le dos »,
> Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement paysager et compositions urbaines existantes,
> Réaménager progressivement les entrées de ville par le biais d'aménagements urbains, paysagers mais aussi d'une signalétique qui célèbrent les atouts de la Ville,
> ...

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :
- Les OAP Nature en Ville et Réhabilitation concourent à la mise en oeuvre du PADD en prévoyant de conserver les éléments de paysage naturel et architecturaux.
- Le règlement écrit impose, dans toutes les zones, pour tout projet de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain,
- Au sein des zones A et N, la constructibilité est strictement limitée ; seules les "locaux techniques et industriels des

administrations publiques et assimilés" et les "exploitations agricoles" sont autorisées sous conditions, conformément au code de l'urbanisme et afin d'éviter le mitage.

- Pour limiter les excroissances dans le paysage, le règlement écrit et les OAP Secteurs encadre les hauteurs des nouvelles constructions par rapport à l'environnement bâti existant. Par exemple, dans le secteur Ua, "pour les constructions localisées en limite avec d'autres zones ou secteur du PLU, la hauteur maximale des constructions devra respecter un épannelage avec les constructions voisines des autres secteurs et ainsi être inférieure à la hauteur maximale des constructions contigües implantées dans la zone Ua et s'inscrire entre la hauteur des constructions de la zone Ua et les hauteurs des constructions de la zone voisine. Dans une bande de 15 mètres entre la limite de la zone Ua et celle de la zone voisine, la construction ne pourra pas dépasser d'un étage la hauteur de la construction la plus proche de la zone voisine, hors annexe".

- Dans les zones urbaines, le traitement paysager des espaces libres de construction (espaces jardinés, aires de stationnement...) fait l'objet de prescriptions particulières dans le règlement écrit assurant leur végétalisation.

Le paysage urbain peut être lié à la thématique «Patrimoine bâti» ; les effets du projet de PLU sur le paysage urbain et les mesures mises en oeuvre sont expliqués dans la partie suivante.

SUR LA THÉMATIQUE « PATRIMOINE BÂTI »

Le projet de PLU a globalement des incidences positives sur le patrimoine bâti.

Tout d'abord, la Ville s'est fixée plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Protéger le patrimoine bâti remarquable sans figer son évolution.

> Mettre en valeur les monuments structurants à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant (réfection d'espace public, opération de logement offrant une vue sur un bâtiment remarquable, etc.).

> Prendre en compte les démarches de valorisation du patrimoine existantes : le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et les périmètres liés aux Monuments Historiques.

> Veiller à la qualité des abords des monuments [...].

> Préserver les caractéristiques des tissus urbains (respect des implantations originelles, préservation des jardins...) et les codes architecturaux, notamment des compositions d'ensemble témoignant de l'histoire urbaine du territoire [...].

> ...

Rappel des enjeux :

1. La qualité du traitement des abords des édifices remarquables.
2. La création d'un continuum entre les édifices patrimoniaux.
3. La cohérence et la mise en place d'une signalétique, d'outils de partage de la connaissance intergénérationnels, inclusifs sur les parcours apaisés.
4. La préservation et la mise en valeur du patrimoine historique.
5. L'ouverture à la fréquentation, la diversité des usages, l'animation des abords et des édifices patrimoniaux.
6. L'enrichissement et la valorisation du tissu urbain au travers du patrimoine moderne et des évolutions contemporaines architecturales.

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- Les secteurs de la zone Urbaine ont été délimités en fonction des caractéristiques urbaines et architecturales des quartiers. Ainsi, des règles d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur ont été rédigées pour respecter, voire conforter les formes urbaines et architecturales originelles, dans le cadre de la construction d'un nouveau bâtiment et d'une intervention sur l'existant mais aussi pour souligner des percées visuelles sur des éléments patrimoniaux (exemple: une construction peut déroger aux règles d'implantation générales si elle permet de le faire).

- Une OAP Réhabilitation a été réalisée notamment pour valoriser, redonner une visibilité au patrimoine bâti ancien pour promouvoir un cadre urbain de qualité et préserver les caractéristiques architecturales des différentes typologies de bâti ancien qui composent l'identité de Melun tout en répondant aux attentes et aux besoins des pratiques contemporaines.

- La Ville a fait le choix de repérer deux bâtiments au sein de la zone Naturelle et forestière comme pouvant potentiellement

faire l'objet d'un changement de destination (l'ancienne ferronerie et le site de la Plage). Cette mesure permet une réappropriation d'anciens bâtiments. Des dispositions particulières ont été rédigées pour encadrer les interventions sur ces bâtiments.

- Constituant des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), les périmètres de protection liés aux Monuments Historiques et le Site Patrimonial Remarquable sont annexés au PLU.

Comme indiqué en introduction de la présente partie, des incidences négatives du projet sur le patrimoine sont soulignées :

- Les édifices patrimoniaux ne sont pas protégés dans le cadre du PLU. Au regard du vaste périmètre que couvre le Site Patrimonial Remarquable (SPR) en cours de révision, le choix a été fait de ne pas multiplier les outils de protection (le SPR étant déjà "protecteur").

SUR LA THÉMATIQUE « RISQUES »

Le projet de PLU prend en compte l'ensemble des risques connus sur le territoire.

Tout d'abord, la Ville s'est fixée plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Prévenir le risque inondation en préservant les espaces naturels aux abords de la Seine et de l'Almont d'aménagements qui feraient obstacle au libre écoulement des eaux et à son infiltration dans les sols.

Rappel des enjeux :

1. L'anticipation du changement climatique via les règles d'urbanisme.
2. La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque dans le respect du PPRi.

> Interdire ou limiter les nouvelles constructions (à l'exception de projets relevant de l'attrait économique, d'équipements) dans les secteurs concernés par un risque (présence d'argile, zones inondables, etc.) au profit d'aménagement public paysager.

> Adapter les constructions existantes situées dans ces zones pour ne pas en freiner les évolutions nécessaires tout particulièrement quand celles-ci servent des occupations et des activités économiques.

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation a été annexé au PLU. Le règlement écrit des secteurs concernés par le PPRi rappelle que le règlement du PPR s'impose au règlement du PLU.
- Un sous-secteur particulier, Ucci, correspondant au tissu urbain bordant la vallée de l'Almont, a été créé pour prendre en compte le plan d'inondation réalisé par la Ville au titre des pouvoirs de Police du Maire compte-tenu de l'absence de PPRi sur ce secteur. Plusieurs épisodes d'inondation sont enregistrés, les plus récents étant ceux de 2016 et 2018. L'arrêté du 14 février 2018 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour les inondations et coulées de boue du 15 janvier au 5 février 2018 en témoigne. La délimitation du secteur Ucci a été réalisée sur la base du plan inondation. Il a été étendu, via le sous-secteur Ucc aux parcelles à enjeu fort, bordant la vallée, en matière d'imperméabilisation des sols.
- Une annexe a été intégrée au règlement écrit pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles.

SUR LA THÉMATIQUE « NUISANCES »

Rappel des enjeux :

1. La réduction de l'exposition des populations aux nuisances (sonores, pollution...).
2. La conciliation entre l'existence des nuisances et projets d'urbanisation (habitat, zones économiques...)

Le projet de PLU a des incidences positives sur les nuisances.

Tout d'abord, la Ville s'est fixée plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Traiter les points noirs identifiés pour des problèmes de nuisances sonores (isolation phonique des constructions, limitation des vitesses de circulation, implantation des

constructions pour préserver des espaces au calme au sein des logements, etc.).
> Permettre l'implantation d'activités économiques dans les quartiers résidentiels compatibles avec la quiétude des habitants soit préservée.
Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :
- La sous-destination «Industrie» est autorisée dans les secteurs de la zone U à vocation résidentielle uniquement si l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et de risques pour la population.
- Des secteurs dédiés aux activités économiques (Uzd et Uzc) et aux équipements (Ue) pouvant générer des nuisances ont été créés.
- Les infrastructures de transports terrestres générant des nuisances sonores et le Plan de Prévention d'Exposition au Bruit de la Ville de Melun ont été annexés au PLU. Les arrêtés mentionnent les prescriptions d'isolement acoustique minimum à mettre en oeuvre en fonction de l'occupation des bâtiments.

SUR LA THÉMATIQUE « CLIMAT, AIR, ÉNERGIE »

Rappel des enjeux :

1. La conciliation entre le développement des énergies renouvelables et l'artificialisation des sols.
2. Le développement des énergies renouvelables.
3. La valorisation des déchets agricoles par le biais de la méthanisation
4. L'intégration des énergies renouvelables dans l'environnement bâti et naturel
5. La résilience du territoire face au changement climatique
6. L'anticipation du changement climatique via les règles d'urbanisme.
7. La réduction des Îlots de Chaleur Urbains (ICU).
8. Le déploiement du Réseau de Chaleur Urbain.

Le projet de PLU a globalement des incidences positives sur le climat, l'air et l'énergie.

Tout d'abord, parmi les grandes orientations inscrites dans le PADD, plusieurs concourent à l'intégration de cette thématique au sein du projet :
> Stopper la production d'îlots de chaleur urbain :
- en réduisant, lorsque cela est possible (en fonction du trafic routier, de l'implantation du bâti...), la largeur de la voirie afin de végétaliser ses abords,
- en limitant les emprises artificialisées et en adoptant des revêtements peu ou pas imperméables,
- en produisant des itinéraires piétons et cycles continus, paysagers, à l'ambiance « douce »,
- en préservant les alignements d'arbres le long des boulevards et des rues,
- en associant le minéral au végétal dans les nouvelles opérations d'aménagement et les opérations de construction,
- en encourageant l'utilisation de matériaux perméables pour les surfaces non bâties,
- en limitant l'imperméabilisation des sols dans les futures opérations,
- en privilégiant la reconquête des sites artificialisés dans la production d'opérations pouvant être renaturés.
> Limiter les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air :
- en permettant la réhabilitation, notamment thermique, du parc de logements. Cette action concourt également à limiter le recours à des dispositifs de climatisation dont l'installation sera encadrée pour ne pas porter atteinte au paysage urbain,
- en favorisant le recours aux énergies renouvelables et de récupération pour les consommations énergétiques du parc bâti,
- en interdisant la création de nouvelles sources de rejets atmosphériques importantes,
- en développant les modes alternatifs aux véhicules motorisés.
> ...
La traduction de ces orientations (déclinées en objectifs) permet, dans un premier temps, de penser l'urbanisme afin de réduire l'impact des émissions de gaz à effet de serre.
- Tous les secteurs de projet à vocation habitat se situent au sein de l'enveloppe urbaine existante afin de favoriser la proximité avec les services et équipements réduisant ainsi le recours à la voiture individuelle pour les distances courtes.
- L'OAP Mobilités participe à la création de parcours doux agréables et sécurisés (et donc inciter à la pratique pédestre, cyclable).

- Plusieurs emplacements réservés ont été délimités pour la création de cheminements doux et le développement des transports collectifs.
- Les règles de stationnement impose pour certaines destinations des places pour les vélos.
- Afin de renforcer le maillage de liaisons douces au sein de la ville et de créer de nouvelles connexions, le règlement écrit autorise la création de voie en impasse uniquement si cette dernière est prolongée par une liaison douce.
- Dans l'ensemble des OAP Secteurs, il est imposé la création de cheminements doux au sein de l'opération et/ou pour connecter celle-ci avec les autres quartiers.
- Les OAP Nature en ville et Mobilités indiquent que lorsque de nouvelles voies sont aménagées, les cheminements en site propre soient privilégiés.
- Les règles en matière d'implantation dans les zones urbaines imposent ou rendent possible la mitoyenneté, participant à l'amélioration des performances énergétiques.

Dans un second temps, la mise en oeuvre de systèmes de production d'énergie renouvelable est demandée :
- Dans toutes les zones, dès lors que la sous-destination est autorisée, les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés (avec certaines conditions).
- L'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation est rappelé dans le règlement écrit.
- L'OAP Nature en Ville impose l'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelables dans les espaces de stationnement (ombrières photovoltaïques par exemple).

Dans un troisième temps, plusieurs dispositions participent à l'adaptation de la ville et du bâtiment au réchauffement climatique :
- La réhabilitation des bâtiments permettant l'amélioration du confort thermique des constructions existantes est rendue possible par le règlement et l'OAP Réhabilitation.
- L'OAP Nature en ville impose d'intégrer la dimension Biodiversité dans le bâti (végétalisation des toitures, création de murs végétalisés, désimperméabilisation des pieds de murs)

A noter que l'ensemble des mesures prises dans les thématiques «Eau» et «Milieux naturels et biodiversité» participe à la prise en compte de la thématique Climat dans le projet de PLU.

SUR LA THÉMATIQUE « DÉCHETS »

Rappel des enjeux :

1. La réduction de la production de déchets.
2. L'optimisation des parcours de gestion de tri des déchets (locaux adaptés, espaces de composts...) via les projets.
3. La sensibilisation des populations aux bons gestes (généraliser les "ambassadeurs" éco-responsables, propretés...).

Le projet de PLU a des incidences positives sur les déchets.

Tout d'abord, la Ville s'est fixée un objectif inscrit dans le PADD :

> Favoriser le tri sélectif par des modes de collectes et des points d'apports volontaires adaptés pour tous les types de déchets.

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :
- Le règlement écrit prévoit des dispositions facilitant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts des ordures ménagères et impose un dimensionnement suffisant pour les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets pour permettre le tri.

A noter que l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises pourrait accroître la production de déchets; pour l'éviter, des actions sont mises en place par le SMITON LOMBRIC : des aides au financement de composteurs, création d'une recyclerie, etc.

SUR LA THÉMATIQUE « SANTÉ HUMAINE »

Le projet de PLU a des incidences positives sur la santé humaine. Celles-ci découlent des différentes mesures mises en oeuvre dans le PLU et détaillées dans les thématiques précédentes. Ainsi, le PLU présente une plus-value sur la santé humaine :

- en améliorant les conditions des modes d'habiter. Au-delà des mesures prises en faveur de la performance énergétique, les OAP Secteurs demandent une amélioration des conditions d'habitat intérieur en travaillant sur la conception des espaces, la luminosité, etc. Toutes ces orientations ont des effets positifs sur la santé humaine.

- en améliorant la qualité de l'air. Les dispositions associées concernent principalement la réduction des déplacements automobiles passant par la mise en oeuvre de parcours de modes actifs efficaces.

- en améliorant la qualité du paysage urbain. Dans l'ensemble des OAP (Secteurs et Thématiques) et dans le règlement écrit, la Ville a règlementé en faveur de formes urbaines et architecturales s'insérant harmonieusement dans le tissu existant. Cela concoure à la qualité du cadre de vie.

- en prévoyant la végétalisation du bâti et des espaces jardinés privatifs et la création d'espaces publics verts, le PLU concoure au renforcement des espaces végétalisés au sein de l'espace urbain mais aussi en dehors en protégeant strictement les continuités écologiques.

- en limitant l'exposition des populations aux risques et aux nuisances.

PARTIE 5

L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

Le PLU doit être conforme, compatible ou prendre en compte des lois, schémas, plans, programmes et documents d'urbanisme qui encadrent des échelles territoriales différentes. Les orientations du PADD traduites dans les pièces réglementaires doivent donc prolonger et préciser à l'échelle de la ville les orientations de ces documents de rang supérieur. Bien qu'ayant pris la décision de reprendre l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en octobre 2023, lors d'un Conseil Communautaire, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine n'est pas couverte par un SCOT approuvé. La démonstration s'attache donc à exposer comment les prescriptions et orientations des principaux documents de rang supérieur ont été traduites dans les différentes pièces du PLU (PADD, OAP, règlement écrit et document graphique).

5.1 Compatibilité du PLU avec le SDRIF de la région Ile-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) constitue le document règlementaire de référence (en l'absence de SCoT) en matière de croissance urbaine, de transports et d'équipements. Il a été approuvé le 27 décembre 2013 et fixe des orientations à horizon 2030. Les grandes orientations s'appliquant à Melun et avec lesquelles le PLU doit être compatible sont les suivantes :

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
1. RELIER ET STRUCTURER	
1.1 Les infrastructures de transport	
Les espaces nécessaires à la réalisation des projets d'infrastructure de transport dont les tracés sont représentés font l'objet de réserves ou de mesures de sauvegarde, y compris pour les gares et installations y afférent. → *Un franchissement de la Seine au Sud-est de la commune est identifié.*	Les réflexions sur la réalisation d'un nouveau franchissement, outre que les arbitrages doivent se penser à une échelle territoriale plus grande, servent avant tout à doper les mesures favorables à la pratique des mobilités douces, au réaménagement des pôles de mutlimodalités (Gare Ferroviaire, Gare Routière), à compléter l'offre de stationnements par des Parkings-Relais et des obligations sur le stationnement véhicules visant à décongestionner le centre ville. La stratégie du contournement du trafic intense a été facilité compte tenu des coûts et du temps induit par la création d'un ouvrage de franchissement plus lourd.
L'insertion des infrastructures doit veiller à maîtriser les impacts induits en termes de bruit, de pollution et de fragmentation des espaces. Il convient d'éviter d'implanter les constructions accueillant les populations les plus sensibles (équipements de santé, établissements scolaires, installations sportives de plein air) à proximité des grandes infrastructures routières ou ferroviaires.	*(PADD)* Une grande orientation du PADD vise à "réduire l'exposition des habitants et des milieux naturels aux risques et aux nuisances". *(OAP) (1)* Aucun secteur de projet comportant des OAP n'a été délimité dans les zones affectées par le bruit. (2) L'OAP Mobilités impose un retrait le long de certains axes de circulation (réseau secondaire) pour "diminuer le risque (accidentologie) et les nuisances (pollutions, bruits) générés par la circulation routière [...]". *(Annexes)* Les zones affectées par le bruit sont annexées au présent PLU.
La fragmentation des espaces agricoles, boisés et naturels par les infrastructures de transport doit être évitée lors de leur création.	*(PADD)* Le PADD prévoit de "développer la trame verte et bleue de la Ville pour renforcer les réseaux écologiques de l'agglomération, du département et de la région". *(Règlement)* Le PLU permet l'adaptation de la voirie pour la mise en place du TZen2. Néanmoins, aucun espace agricole, boisé et naturel n'est impacté. *(OAP)* L'OAP thématique Nature en ville encadre la création de voirie vis-à-vis de ces espaces : "la création de voirie ne devra pas impacter les logiques de déplacement des espèces animales afin d'éviter la fragmentation supplémentaire des continuités écologiques, et dans le respect premier de la limitation de la consommation foncière".

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
Les aménagements de voirie du réseau à caractère magistral (cf. carte du chapitre 3.4 du fascicule «Défis, projet spatial régional et objectifs»), en règle générale, doivent intégrer progressivement des voies réservées aux transports collectifs. Les aménagements de voiries du réseau principal et les nouveaux franchissements doivent intégrer la circulation des transports collectifs ainsi que l'insertion de modes actifs et la continuité de leurs itinéraires	*(PADD)* Parmi les orientations du PADD, certaines visent au développement des modes collectifs et actifs : "améliorer le réseau de cheminements doux sur l'ensemble de la Ville", " Faciliter et participer, au titre de ses compétences locales et en relais à la Communauté d'Agglomération, à l'amélioration d'un réseau de transports collectifs structurant, complémentaire à la future ligne Tzen2", "promouvoir la pratique du vélo pour les déplacements du quotidien en aménageant de nouvelles pistes et voies cyclables et autres modes doux compatibles avec les usages piétons comme motorisés [...]"... *(Règlement)* (1) Le règlement écrit impose une implantation par rapport à la voie dans le secteur Ua (lorsqu'une construction voisine est implantée en retrait en Uaa et en retrait d'au moins 2,50 mètres en Uar). Ces règles ont été rédigées pour permettre de nouveaux aménagements de voirie (exemple : rue Saint-Liesne) en faveur des modes collectifs et actifs. (2) Deux emplacements réservés ont été délimités pour la création de nouveaux cheminements. (OAP) (1) L'OAP Nature en ville prévoit que "les cheminements en site propre seront privilégiés autant que possible dans le respect premier de la limitation de la consommation foncière". (2) L'OAP Mobilité a pour objectif de "développer les continuités cyclables et piétonnes". Cette orientation prend place au sein d'une politique globale de l'Agglomération complétée par la commune en matière de développement des liaisons douces. Des chantiers sont ciblés dans l'OAP et selon le statut de la voie, des orientations imposant un retrait le long de certains axes de circulation (réseau secondaire) pour "créer l'occasion d'une réorganisation des abords de ces axes en travaillant sur l'intégraton des usages doux, partagés (généralisation d'éléments séparatifs entre voie et trottoir) [...]".
Les itinéraires pour les modes actifs seront développés à l'occasion des opérations d'aménagement.	*(PADD)* Le PADD prévoit d'"améliorer le réseau de cheminements doux sur l'ensemble de la Ville". *(Règlement)* Le règlement interdit, lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, la création de nouvelles voies en impasse sauf lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux notamment. *(OAP)* Dans tous les secteurs comportant des OAP, il est prévu la création de cheminements doux au sein des opérations.
1.2 Les aéroports et les aérodromes	
Le territoire de Melun n'est pas concerné par ces orientations.	

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
1.3 L'armature logistique	
Afin de réduire les nuisances générées par les livraisons du dernier kilomètre et les enlèvements, les grands équipements et sites multimodaux doivent être relayés par des plates-formes et centres de distribution urbains qui devront être créés dans les zones urbaines denses.	*(PADD)* Une des orientations du PADD est de "faciliter le dernier kilomètre en réfléchissant à la mise en place de solutions innovantes (exemples : création d'un centre de distribution urbaine, de points d'accueil de marchandises, mutualisation des fonctionnalités de certains ouvrages de stationnement...)". *(Règlement)* Par l'interdiction de certaines sous-destinations pouvant générer un trafic poids-lours importants (exemples : le commerce de gros, les entrepôts) dans de nombreux secteurs de la zone Urbaine, le règlement vise à limiter les nuisances liées aux grands équipements de logistique. *(OAP)* L'OAP Mobilités prévoit d'"organiser la logistique du dernier kilomètre" et cible des secteurs stratégiques à confirmer pour la création d'un premier maillage des circuits d'approvisionnement/retrait marchandises au service de l'attractivité du centre-ville
1.4 Les réseaux et les équipements liés aux ressources	
Les terrains d'emprise des lignes stratégiques du réseau de transport électrique doivent être conservés à ces usages. → *Melun est concernée par cette disposition du fait de la présence des lignes HTB suivantes :* *- Ligne aérienne 225 kV N0 1 CHENET-SENART* *- Ligne aérienne 225 kV N01 MALECOT-PLISON* *- Ligne aérienne 225 kV N0 1 COURTRY-PLISON* *- Ligne aérienne 400 kV N0 1 CHESNOY (LE)-CIRCOLLIERS* *- Ligne aérienne 400kV N0 2 CHESNOY (LE)-CIROLLIERS.*	*(Règlement)* Ces installations génèrent des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) qui sont annexées au PLU. Le règlement écrit renvoie à ces SUP.
Les emprises nécessaires au développement des équipements liés à la production locale d'énergies renouvelables et de récupération, ainsi qu'à leur distribution, en particulier par des réseaux de chaleur, doivent être réservées. → *Melun est dotée d'un réseau de chaleur urbain classé, desservant la partie Nord de la ville.*	*(PADD)* Les orientations du PADD visent à "développer/étendre le réseau de chaleur et assurer la production d'énergie renouvelable ou de récupération suffisante pour accompagner la densification urbaine et la décarbonation du chauffage collectif sur le territoire" et "rendre obligatoire, sur le réseau classé et lorsque les conditions (techniques, géographiques...) le permettent, le raccordement des nouveaux programmes immobiliers au réseau de chaleur urbain dans les secteurs identifiés comme favorables à la création, l'extension ou à la densification de ce réseau". *(Règlement)* Des règles concernant le raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur urbain sont rédigées dans le règlement écrit. Le plan du réseau est annexé au PLU.

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
2. POLARISER ET ÉQUILIBRER	
2.1 Orientations communes	
Il conviendra de : • favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines, etc. ; • favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines ; • renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace afin d'éviter une logique de zonage; • renforcer les centres de villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants.	*(PADD)* Une des grandes orientations du PADD est de " réfléchir le renouvellement urbain". Le projet prévoit "d'encourager les grands projets urbains, porteurs de dynamiques urbaines fortes et qui permettent à la Ville de se renouveler sur elle-même, notamment [...] en maîtrisant le devenir de certains sites emblématiques et grands consommateurs de foncier (exemples : l'ancien hôpital Marc Jacquet, site de la prison, site Orange, site ENEDIS, Point P...)". Par ailleurs, plusieurs orientations du PADD visent à "assurer une complémentarité entre les différents pôles commerçants". *(Règlement)* (1) Un secteur Um a été créé et correspond aux sites accueillant ou destinés à accueillir une mixité d'usages et de fonction. (2) Le règlement du PLU permet, tout en l'encadrant (notamment en matière de hauteur), la densification des espaces déjà urbanisés. (3) Les règles en matière de destinations des constructions autorisées favorisent le dynamisme du centre-ville à travers le renforcement de ses mixités fonctionnelles. (4) Un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) a été délimité pour anticiper au mieux les mutations d'un vaste secteur en bord de Seine. *(OAP)* L'aménagement des grands sites enclavés au sein de l'enveloppe urbaine pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain est encadré par les OAP Secteurs (exemples : ancien hôpital Marc Jacquet, Site Enedis).
Les formes urbaines nouvelles, tout en répondant aux objectifs de densification, doivent prendre en compte les caractéristiques paysagères et les éléments d'urbanisation traditionnelle.	*(PADD)* Le PADD a pour objectif de "veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement paysager et compositions urbaines existantes". *(Règlement)* (1) Dans plusieurs secteurs, la règle de la hauteur maximale autorisée s'applique par rapport à l'environnement bâti existant (exemple : dans le secteur Uba, il est demandé que la hauteur des constructions/ installations n'excède pas la hauteur des constructions voisines). (2) Des règles particulières ont été rédigées en matière de hauteur et imposent un épannelage avec les constructions voisines (exemple dans le secteur Ud : pour les constructions localisées en limite avec d'autres zones). (3) Des règles encadrent l'implantation des constructions et l'aspect extérieur des constructions de manière à ce que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux dans le tissu bâti existant. *(OAP)* Les OAP Secteurs prévoient que les formes urbaines et architecturales respectent celles du tissu bâti proche (exemple : OAP Site Enedis).

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
La densification et l'extension urbaines doivent être coordonnées avec les possibilités d'alimentation par les réseaux (eau et énergie) et de gestion des déchets et des rejets, en limitant les impacts quantitatifs et qualitatifs.	*(PADD)* Une des grandes orientations du PADD est de "mettre en adéquation la croissance démographique et la capacité d'accueil des équipements". *(Règlement)* Le règlement écrit encadre le raccordement des nouvelles constructions aux réseaux (eau, assainissement, énergie, déchets). *C'est la Communauté d'Agglomération qui a les compétences sur ces sujets.*
L'urbanisation nouvelle et l'aménagement urbain renouvelé doivent être maîtrisés afin de réduire la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques.	*(PADD)* Le PADD vise à "réduire l'exposition des habitants et des milieux naturels aux risques et aux nuisances". *(Règlement)* (1) La délimitation des secteurs de la zone U a pris en compte les risques ; la délimitation du secteur Ucc a été réalisée sur la base du plan inondation et a été étendue aux parcelles à enjeu fort, bordant la vallée, en matière d'imperméabilisation des sols. (2) Le règlement écrit a intégré le Plan Inondation et impose une élévation des constructions. (3) Pour limiter l'imperméabilisation des sols, un minimum de surfaces plantées est imposé dans tous les secteurs. *(OAP)* Les orientations de l'OAP Nature en Ville visent à limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles opérations. Le PPRi est annexé au PLU.
La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. Il est nécessaire de faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée.	*(PADD)* Parmi les orientations du PADD, plusieurs répondent à cette disposition du SDRIF : "limiter l'imperméabilisation des sols et renaturer certains secteurs aux abords de la Seine pour anticiper les conséquences du changement climatique (risque inondation, îlots de chaleur urbain, etc.)", "stopper la production d'îlots de chaleur urbain en limitant l'imperméabilisation des sols dans les futures opérations". *(Règlement)* (1) Pour limiter l'imperméabilisation des sols, un minimum de surfaces plantées est imposé dans tous les secteurs. (2) Des espaces sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : la vallée de l'Almont et les coeurs d'îlot ; l'imperméabilisation est strictement limitée. *(OAP)* (1) Dans les secteurs de projet où des aires de stationnement sont envisagées, des orientations sur la perméabilité de ces espaces sont données (exemple: OAP Ancien hôpital Marc Jacquet, "l'ensemble des stationnements aériens devra être largement planté et en partie perméable (50 % min de sa surface des stationnements)). (2) Plusieurs orientations, dans les OAP Nature en ville et Mobilités, sont rédigées en faveur de la perméabilité des sols (exemple : pour les aménagements des espaces de stationnement collectifs/mutualisés, "rechercher une perméabilité maximale du sol ainsi que tout système permettant l'infiltration de l'eau et la lutte contre les îlots de chaleur").

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
On visera une gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement urbain (toiture végétale, récupération, noues, etc.). L'infiltration (des eaux non polluées) et la rétention de l'eau à la source doivent être privilégiées. La gestion alternative des eaux pluviales visera à optimiser la maîtrise du ruissellement et à limiter les rejets dans les réseaux de collecte.	*(PADD)* Plusieurs orientations du PADD visent à prendre ne compte l'enjeu d'une gestion adaptée des eaux pluviales : "faire de l'écoulement des eaux pluviales une composante à part entière de l'aménagement urbain afin de limiter leurs impacts sur le régime hydraulique des cours d'eau (régulation des eaux à la parcelle, noues d'infiltration, désimperméabilisation...)", "encourager les démarche d'économie d'eau à travers la sensibilisation des usagers, le développement des usages des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et de la parcelle (dispositifs de récupération des eaux de pluie...)" et "participer à l'amélioration de ressource en eau en intégrant et en réduisant les risques de pollution via une gestion optimisée des eaux pluviales". *(Règlement)* Plusieurs dispositions dans le règlement encadre la gestion des eaux pluviales et favorisent l'infiltration des eaux pluviales dans les sols et le stockage pour des usages domestiques (non alimentaires). *(OAP)* Dans certains secteurs comportant des OAP, des dispositions spécifiques ont été rédigées en matière de gestion des eaux pluviales (exemple : dans l'OAP Chateaubriand, il est demandé que les toitures contribuent à la gestion des eaux pluviales en favorisant les toitures terrasses végétalisées).
En matière de logement	
Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social.	*(PADD)* Les orientations du PADD fixent des objectifs en matière de logements : "viser un objectif de 330 logements par an, soit près de 4000 logements à horizon 2035 (12 ans)", "créer environ 250 logements locatifs sociaux, objectif défini dans le cadre du programme NPNRU, de manière homogène et diffuse dans l'ensemble de la Ville, en priorité dans les secteurs desservis par les transports en commun et à proximité des équipements" et " assurer la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle dans les nouveaux programmes de logements". *(Règlement)* Les règles en matière d'implantation et de hauteur permettent la diversification des typologies d'habitat (collectif, intermédiaire, individuel). *(OAP)* Dans tous les secteurs comportant des OAP, il est prévu plusieurs types de logements.

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
L'offre locative sociale et intermédiaire, essentielle au fonctionnement de la région métropolitaine, doit être développée, ainsi que l'offre d'habitat spécifique (logements pour étudiants, logements adaptés aux personnes âgées et personnes handicapées, hébergement d'urgence, etc.).	*(PADD)* Le PADD prévoit de "maintenir et proposer une offre de logements et d'hébergement pour les personnes âgées non excluante", "développer une offre de logements collectifs à taille humaine permettant d'accroître une offre de petits logements correspondant aux besoins des petits ménages (jeunes ménages, foyers monoparentaux...) et aux besoins très spécifiques de certains publics (étudiants, apprentis, stagiaires, etc.)". *(Règlement)* (1) Les règles en matière d'implantation et de hauteur permettent la diversification des typologies d'habitat (collectif, intermédiaire, individuel). (2) La sous-destination Hébergement (foyers jeunes travailleurs, EHPAD...) est autorisée dans tous les secteurs de la zone urbaine à vocation principale habitat (sauf dans le secteur Uar, où seules les évolutions de l'existant sont autorisées). *(OAP)* Dans tous les secteurs comportant des OAP, il est prévu une diversité des typologies d'habitat (collectif, intermédiaire, individuel). *A noter que la compatibilité du projet de PLU avec le PLHi de la Communauté d'Agglomération est justifiée dans une partie suivante.*
En matière d'activité et d'emploi	
La densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles.	*(PADD)* Le PADD prévoit de "créer les nouveaux logements complémentaires exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine existante en priorisant les fonciers bâtis sous-densifiés et en mobilisant les potentiels fonciers qui permettent d'optimiser le recours aux ressources, aux commodités existantes tout en valorisant des espaces délaissés et/ou disqualifiés par leurs usages, leurs occupations actuelles". *(Règlement)* (1) Aucune nouvelle extension urbaine (en dehors des "coups partis" - Butte de Beauregard et Ecoquartier Woodi) n'est prévu dans le projet de PLU. Les zones urbaines et à urbaniser en extension inscrites dans le PLU actuellement en vigueur ont été supprimées. (2) Le règlement du PLU permet, tout en l'encadrant (notamment en matière de hauteur), la densification des espaces déjà urbanisés. *(OAP)* Parmi les 5 secteurs de projet dont l'aménagement est encadré par les OAP, 4 constituent des espaces en densification. Le dernier (Butte de Beauregard) s'attache à renforcer un secteur d'emplois structurant pour la Ville mais aussi le Sud Seine-et-Marne à savoir le Santé Pôle.

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
La localisation des espaces de construction de bureaux doit être guidée par la recherche d'une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale.	*(PADD)* Les orientations du PADD visent à "maintenir des pôles d'emplois tertiaires dans le centre-ville en développant une offre dans le tissu urbain existant", "créer un nouveau pôle tertiaire autour de la gare, tournée vers des entreprises innovantes (starts-ups...)", "conforter le Santé Pôle au Nord de Melun et créer les conditions de son intégration pleine et entière au territoire communal en engageant un aménagement d'ensemble de la Butte de Beauregard en lien avec l'arrivée du Tzen2 et la requalification de l'Arc Nord [...]". *(Règlement)* (1) La sous-destination Bureaux est autorisée dans l'ensemble des secteurs de la zone Urbaine à l'exception des secteurs Uzc, Ug, Uh et Uw3). (OAP) Un secteur de projet destiné aux activités tertiaires a été délimité sur la butte de beauregard.

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
Les projets urbains doivent intégrer des locaux d'activités de proximité aptes à recevoir les entreprises artisanales et de services, PME-PMI, accessibles et n'induisant pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.	*(PADD)* Une des orientations du PADD est de "permettre l'implantation d'activités économiques dans les quartiers résidentiels compatibles avec la quiétude des habitants soit préservée". *(Règlement)* (1) La sous-destination Industrie, recouvrant de nombreuses activités artisanales (maçonnerie, charpenterie, peinture...), a été autorisée dans les cinq secteurs à vocation dominante habitat (Ua, Ub, Uc, Ud et Um), à l'exception du secteur Uw, sous réserve qu'elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et de risques pour la population. (2) Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans l'ensemble des secteurs (nouvelles constructions ou évolutions de l'existant). *(OAP)* Plusieurs OAP Secteurs prévoient l'implantation de nouvelles activités de services compatibles avec l'habitat (exemple : Site Enedis, Ancien hôpital Marc Jacquet).
En matière d'équipements et de services à la population	
La densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles.	*(PADD)* Le PADD prévoit d'"encourager le développement de la Ville sur elle-même via la mobilisation des bâtiments vacants, la modification des bâtiments existants (exemple: surélévation) et des opérations de démolition/ reconstruction". *(Règlement)* (1) Aucune zone urbaine ou à urbaniser (à l'exception des "coups partis" - Butte de Beauregard et Ecoquartier Woodi -) en extension n'a été délimitée. Des reclassements de zone par rapport au PLU actuellement en vigueur ont été réalisés en zone Agricole ou Naturelle et forestière. (2) La destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics" est autorisée dans l'ensemble des zones U. *(OAP)* Certaines OAP Secteurs prévoient la création de nouveaux équipements : il est ainsi programmer sur le site Enedis un nouveau gymnase (une réponse à la réhabilitation de l'ancien IUFM en collège et donc s'inscrit dans une logique de pourvoir aux besoins en équipements dans le coeur urbain des habitants), sur le site de l'ancien hôpital Marc Jacquet, une partie est dédiée à des équipements et des services.

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
La requalification des équipements, sous réserve que leur insertion et leur localisation soient adaptées, doit être préférée à la réalisation d'une opération nouvelle.	*(PADD)* Plusieurs orientations du PADD visent à "mobiliser le patrimoine bâti existant pour compléter l'offre en équipements (exemple : Les Variétés)" et "permettre la rénovation et/ou l'extension des sites d'équipements (scolaires, sportifs, de loisirs...) existants". *(Règlement)* (1) Le règlement ne prévoit aucune zone à urbaniser en extension pour la création d'équipements. (2) Un secteur Ue a été créé pour conforter les équipements existants. (3) Le règlement des secteurs de la zone urbaine ne contraignent pas le changement de destination du bâti vers la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics. *(OAP)* L'OAP du site Enedis anticipe à la création d'un nouveau collège dans les anciens bâtiments de l'IUFM en réservant un espace pour la création d'un gymnase.
Les nouvelles implantations s'effectueront prioritairement sur des sites bien desservis en transports collectifs et en circulations douces.	*(PADD)* Le PADD prévoit de "mettre en valeur les grands équipements existants [...] en facilitant l'accès à ces équipements par le biais des transports en commun et des modes doux [...]". *(Règlement)* (1) Le règlement écrit ne contraint pas la création de cheminements doux aux abords des équipements et services. (2) Deux emplacements réservés ont été délimités en faveur de l'accessibilité aux équipements par les modes doux. *(OAP)* (1) L'OAP du site Enedis anticipe la création du nouveau gymnase en prévoyant des espaces pour les piétons et les cycles. (2) Les OAP Chateaubriand et Ancien hôpital Marc Jacquet visent également à assurer un équilibre entre nouveau équipements, équipements existants et meilleures connexions avec les mobilités douces (TZEN2 pour Chateaubriand et Gare Routière Gaillardon pour l'ancien hôpital Marc Jacquet).

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
Les emplacements destinés aux commerces de proximité, voués à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens, doivent être créés, maintenus et développés dans les espaces résidentiels, mais aussi dans les zones d'emplois et éventuellement dans les lieux de transit des populations. Les nouvelles implantations commerciales diffuses, en particulier le long des axes routiers, doivent être évitées et la multiplication des zones commerciales enrayée. Les implantations nouvelles seront donc orientées vers les zones existantes et déjà dédiées aux commerces.	*(PADD)* Le PADD a pour objectif d'"assurer une complémentarité entre les différents pôles commerçants" et de "*préserver une offre commerciale de proximité concentrée, dynamique et pérenne dans les différents quartiers*". *(Règlement)* (1) Le règlement consolide dans toutes les zones la possibilité de faire évoluer des commerces existants pour leur assurer la faculté de s'adapter, de se développer, de répondre aux nouvelles contraintes législatives. (2) La sous-destination "Artisanat et commerce de détail" est encadrée en dehors du secteur Ua pour éviter un délitement de l'offre commerciale. Seules sont autorisées les évolutions de l'existant. (3) Des linéaires commerciaux à protéger ont été identifiés sur le document graphique afin d'interdire les changements de destination des locaux commerciaux. *(OAP)* L'OAP du secteur Châteaubriand prévoit l'installation de nouveaux commerces et services. *La préservation du Périmètre de Sauvegarde et de l'artisant du PLU en vigueur dans les annexes associée au droit de préemption renforcée dans le PLU révisé souligne le souci apporté à conserver une dynamique commerciale à plusieurs échelles de la commune.*
2.2 Les espaces urbanisés	
Les quartiers à densifier à proximité des gares	
A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation: • de la densité humaine ; • de la densité moyenne des espaces d'habitat. *→ L'objectif fixé pour la ville de Melun est une augmentation minimale de 15%.*	*(PADD)* Le PADD prévoit de "viser un objectif de 330 logements par an, soit près de 4000 logements à horizon 2035 (12 ans). Cet objectif engendre une croissance démographique de l'ordre de 1,40%/an". Plusieurs orientations visent à permettre une densification du tissu urbain existant tout en adaptant "les densités bâties et les volumes constructibles aux caractéristiques et aux potentialités d'évolution des tissus existants". *(Règlement)* (1) Au travers de ses dispositions en matière d'implantation et de volumétrie des constructions, le règlement écrit permet une augmentation mesurée de la densité. (2) Un secteur Uag a été créé pour le quartier gare ; les règles associées sont relativement "souples" en termes de hauteur, d'implantation et de surface plantée à respecter pour ne pas y contraindre la densification. *(OAP)* Les OAP Secteurs prévoient la mise en oeuvre : - d'une densité d'environ 50 logements/hectare sur le site Enedis, - d'une densité d'environ 55 logements/hectare sur le site de l'ancien hôpital Marc Jacquet, - d'une densité d'environ 60 logements/hectare sur le site de Châteaubriand, - d'une densité d'environ 100 logements/hectare sur le site des Mezereaux.

ZOOM SUR LES NOTIONS DE DENSITE HUMAINE ET DE DENSITE DES ESPACES D'HABITAT

Comme indqué p27 du présent document, le SDRIF demande qu'au sein des espaces urbanisés "au sens strict" existant à la date d'approbation du SDRIF, le document d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat entre 2013 et 2030 à Melun (commune comprenant des quartiers situés dans un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire).

Rappel des données de 2013 (explicité p27 du présent rapport) :

> Densité humaine en 2013 : 123

> Densité d'habitat en 2013 : 53

> Surface des espaces urbanisés "au sens strict" de 2013 : 533 hectares

> Surface des espaces d'habitat : 360 hectares

La densité d'habitat en 2030

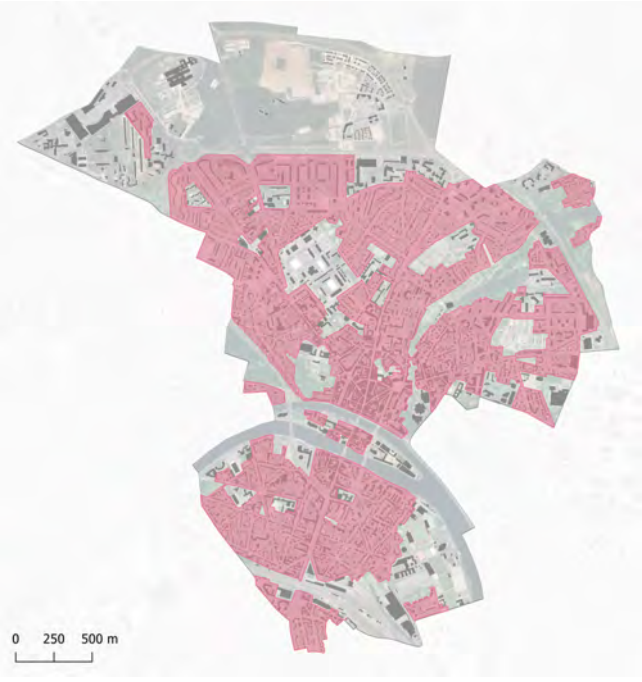
La densité moyenne d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.

$$\text{Densité d'habitat 2030} = \frac{\text{Nombre de logements en 2030 dans les espaces d'habitat de 2013}}{\text{Superficie des espaces d'habitat en 2013}}$$

> Le nombre de logements en 2030 dans les espaces d'habitat de 2013 est estimé à 23 372 unités.
Ont été retirés du chiffre global, les 2700 logements programmés dans l'écoquartier Woodi et les logements prévus sur le site ENEDIS et de l'ancien hopital Marc Jacquet notamment (sites qui n'étaient pas compris dans les espaces d'habitat en 2013 au regard de leur vocation).

En 2030, la densité d'habitat est de 65. Le PLU est donc compatible avec le SDRIF, qui prévoyait a minima d'atteindre une densité d'habitat de 61 en 2030 (+15%).

A noter que la superficie des espaces d'habitat passe de 360 hectares à 419 hectares, comme l'illustre les représentations graphiques ci-dessous. Cette hausse est liée à l'intégration de l'écoquartier Woodi au Nord de la Ville, des sites de l'ancien hôpital Marc Jacquet et Enedis au sein de l'enveloppe Habitat en 2030.



Les espaces d'habitat en 2013



Les espaces d'habitat en 2030

La densité humaine en 2030

La densité humaine est le rapport entre la population et l'emploi d'une part, et la superficie des espaces urbanisés "au sens strict" d'autre part.

$$\text{Densité humaine 2030} = \frac{\text{(Habitants + Emplois en 2030) au sein des espaces urbanisés au "sens strict" de 2013}}{\text{Superficie des espaces urbanisés "au sens strict" existant en 2013}}$$

> Le nombre d'habitants en 2030 au sein des espaces urbanisés "au sens strict" de 2013 est estimé à 43 863.
> Le nombre d'emplois en 2030 au sein des espaces urbanisés "au sens strict" de 2013 est estimé à 26 973.

En 2030, la densité humaine est de 133. La hausse de la densité humaine est plus faible que celle envisagée par le SDRIF mais plusieurs raisons expliquent cette différence :

1. Les logements créés entre 2013 et 2024 (date d'approbation du PLU) au sein des espaces urbanisés "au sens strict" de 2013 (en densification) ont été principalement des petits logements, ne permettant pas d'accueillir de grands ménages et donc d'accroître fortement le nombre d'habitants malgré un rythme de construction important (comme montré dans le diagnostic). En effet, les chiffres INSEE montrent que le nombre de logements de 2 et 3 pièces a fortement augmenté entre 2013 et 2021. A contrario, les logements de 4 pièces et plus ont diminué. Si la densité d'habitat a augmenté de plus de 15%, elle n'a pas permis d'accroître le nombre d'habitants suffisamment; les nouveaux logements créés étant destinés à des petits ménages ou à des étudiants.

2. La principale opération d'habitat prévue dans le nouveau PLU induisant un accroissement démographique sont prévues en dehors des espaces urbanisés "au sens strict" de 2013 : l'écoquartier Woodi au nord de la Ville qui est un "coup parti". Ainsi, la croissance démographique est fortement dépendante de cette opération.

Néanmoins, le nouveau PLU permettra une intensification de la densité humaine (par rapport à la période 2013-2023) via les outils mis en place :

- le périmètre de mixité de logements, en imposant la création de grands logements dans les nouvelles opérations au sein du secteur Uar, permettra l'accueil de grands ménages en coeur de ville,

- les OAP sur les secteurs de Châteaubriand et Mézereaux en diversifiant le parc de logements vers de l'habitat intermédiaire et individuel, permettra également l'accueil de familles au sein des espaces urbanisés existants,

- la suppression de toutes les zones à urbaniser en extension à vocation habitat (par rapport au PLU de 2013) profitera à la densification du tissu urbain existant,

- la mobilisation des espaces de friches (site Enedis, ancien hôpital Marc Jacquet...), situées en plein coeur de ville, permettra également l'accueil de nouveaux ménages et de nouveaux emplois au sein des espaces urbanisés existants,

- la croissance démographique projetée stimulera l'emploi de la sphère présentielle et donc favorisera la croissance du nombre d'emploi (création de nouveaux équipements comme les établissements d'enseignement- collège rue de Belle Ombre- crèches...). A cette évolution "naturelle", vont s'ajouter les emplois créés via les projets permis par le PLU :

° Sur le secteur Châteaubriand/Mézereaux, dans le cadre du NPNRU dans les secteurs du commerce et des services,
° Sur le site de l'ancien hôpital Marc Jacquet, dans le secteur des services,
° Sur le site ENEDIS, dans le secteur tertiaire,
° Sur le site de la COOPER (entreprise en plein développement),
° Sur le pôle tertiaire de la Gare, 12 000 m² de surface à destination d'activités tertiaires sont prévus, etc.

Néanmoins, pour atteindre l'augmentation +15% de la densité humaine d'ici 2030, il faudrait :
- augmenter le taux de croissance démographique inscrit dans le PADD (+1,4%/an). Or :
> ce dernier a, d'ores-et-déjà, été jugé par la DDT, dans son avis sur le projet de PLU arrêté, "important" et dont la pertinence devrait être démontrée. Ce taux est dépendant de l'écoquartier Woodi, situé en dehors des espaces urbanisés "au sens strict" de 2013, ces derniers constituant la base du calcul de la densité humaine,

> ce taux a été choisi au regard des capacités d'accueil du territoire : les équipements publics (liés à la petite enfance, scolaires notamment) qui ne permettent pas, aujourd'hui, de répondre aux besoins de la population (des travaux et créations sont envisagés d'ici 2030) et l'assainissement notamment.

- augmenter le nombre d'emplois créés d'ici 2030. Or :
> l'hypothèse réalisée est déjà relativement optimiste par rapport aux dynamiques passées,
> le territoire ne dispose pas de zone d'activités industrielles ou artisanales, espaces dédiés aux activités économiques porteuses d'emplois.

En conclusion, la compatibilité avec le SDRIF sur la notion de densité humaine serait assurée en augmentant le taux de croissance (or, ce dernier est déjà nettement supérieur aux dynamiques passées) et le nombre d'emplois créés (or, la croissance du nombre d'emplois estimée représente déjà une intensification des dynamiques économiques importante).

A noter que la superficie des espaces urbanisés "au sens strict" passe de 533 hectares à 602 hectares, comme l'illustre les représentations graphiques ci-dessous. Cette hausse est liée à l'intégration de l'écoquartier Woodi au Nord de la Ville et du nouveau centre hospitalier au sein de l'enveloppe Habitat en 2030.



Les espaces urbanisés "au sens strict" en 2013



Les espaces urbanisés "au sens strict" en 2030

L'accroissement de la densité humaine (capacité d'accueil)

L'accroissement des capacités d'accueil s'obtient par l'augmentation de la densité humaine, qui tient compte pour ce calcul de la population et de l'emploi dans les espaces urbanisés "au sens strict" existant en 2013 et dans les nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation "au sens strict" par le PLU entre 2013 et 2030.

$$\text{Capacité d'accueil 2030} = \frac{\text{(Habitants + Emplois en 2030) au sein des espaces urbanisés au "sens strict" prévus en 2030 (76 036)}}{\text{Superficie des espaces urbanisés "au sens strict" existant en 2030 (602)}}$$

En 2030, la capacité d'accueil est de 126. Cette capacité d'accueil est supérieure à celle de 2013 (123), en compatibilité avec le SDRIF.

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
Les secteurs à fort potentiel de densification	
Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux. → *Plusieurs pastilles sont présentes en rive gauche de la Seine, dans le coeur historique et sur l'île Saint-Etienne. Une autre pastille est située aux alentours du quartier Saint-Liesne.*	*(PADD)* Plusieurs orientations visent à densifier le centre-ville et ses pourtours (île Saint-Etienne, quartier Saint-Liesne) : dans le centre-ville, "conforter l'offre en logements [...]", "développer une offre de logements collectifs à taille humaine permettant d'accroître une offre de petits logements". *(Règlement)* (1) Un secteur Uaa correspondant au centre-ville (comprenant l'île Saint-Etienne) a été délimité (il intègre notamment le site de la Prison). Les règles associées permettent la densification du tissu : pas d'augmentation de la surface plantée demandée, possibilité d'implantation sur les deux limites séparatives, hauteur maximale autorisée R+5, etc. (2) Dans le secteur Saint-Liesne, un secteur Uar a été créé pour permettre son renouvellement urbain. Dans ce secteur, il est imposé pour tout nouveau programmes de logements, au moins 45% de logements T3, T4 et/ou T5. *(OAP)* (1) Un secteur comportant des OAP a été délimité dans le quartier Saint-Liesne : le site de l'ancien hôpital Marc Jacquet. (2) Une OAP Réhabilitation permet de centrer le regard sur les possibilités d'intervenir sur le centre ancien.
2.3 Les nouveaux espaces d'urbanisation	
La priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espace et donc au développement par la densification du tissu existant.	*(PADD)* Une des orientations du PADD est de "prévoir le développement urbain futur en faveur de la sobriété foncière en réduisant d'au moins 40% la consommation d'espace future par rapport à la consommation d'espace observée sur les dix dernières années. Cette consommation d'espace envisagée dans le PLU est issue de «coups partis» : l'éco-quartier Woodi (21,3 hectares) et la Butte de Beauregard (2,5 hectares) ; aucun autre espace ne sera ouvert à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine existante". *(Règlement)* (1) Aucune zone urbaine ou à urbaniser (à l'exception des "coups partis" - Butte de Beauregard et Ecoquartier Woodi -) en extension n'a été délimitée. Des reclassements de zone par rapport au PLU actuellement en vigueur ont été réalisés en zone Agricole ou Naturelle et forestière. *(OAP)* Les secteurs comportant des OAP constituent des sites en friche ou en mutation (à l'exception de la butte de beauregard).
Les secteurs d'urbanisation préférentielle	

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune. → *Environ 7 pastilles sont présentes au niveau de la Butte de Beauregard et de la plaine de Montaigu.*	*(PADD)* Deux orientations du PADD ciblent la Butte de Beauregard et la Plaine de Montaigu : "finaliser la programmation prévue dans le cadre de l'écoquartier Woodi par la création d'une offre nouvelle d'environ 1680 logements sur la période 2024-2035" et "conforter le Santé Pôle au Nord de Melun et créer les conditions de son intégration pleine et entière au territoire communal en engageant un aménagement d'ensemble de la Butte de Beauregard en lien avec l'arrivée du Tzen2 et la requalification de l'Arc Nord [...]". *(Règlement)* (1) Un secteur Uw a été créé pour accompagner l'aménagement d'ores-et-déjà entamé, de la plaine de Montaigu (écoquartier Woodi). (2) La Butte de Beauregard a été classée dans un secteur Uzd. *(OAP)* L'aménagement futur de la Butte de Beauregard est encadré par des OAP.
Les secteurs d'urbanisation conditionnelle	
Le territoire de Melun n'est pas concerné par ces orientations.	
Les secteurs de développement à proximité des gares	
Une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans un rayon de 2 kilomètres autour de la gare. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.	Aucune extension à proximité de la gare n'est envisagée dans le projet de PLU.
Les agglomérations des pôles de centralité à conforter	
Les pôles doivent être renforcés en : • développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ; • valorisant le potentiel de mutation et de densification ; • favorisant le développement de l'emploi ; • implantant en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal ; • confortant les transports collectifs. → *La Ville de Melun est identifiée comme un pôle de centralité à conforter.*	*(PADD)* Une des grandes orientations du PADD est d'"affirmer le statut de pôle urbain départemental" de Melun. Les objectifs qui en découlent visent à maintenir, voire renforcer, le nombre d'emplois, les équipements structurants, etc. *(Règlement)* L'ensemble des dispositions du règlement écrit permettent un confortement de l'économie (secteurs dédiés et ouverture du règlement écrit des secteurs de la zone urbaine aux activités tertiaires), la création de logements (la sous-destination Logements est autorisée dans la majorité des secteurs de la zone urbaine), le maintien voire la création de nouveaux équipements (secteurs dédiés) et permettent le développement des transports collectifs, notamment le TZen2 (emplacements réservés). *(OAP)* Les OAP Secteurs prennent en compte le développement des transports collectifs (exemple : secteur de Châteaubriand).

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
3. PRÉSERVER ET VALORISER	
3.1 Les fronts urbains	
Le territoire de Melun n'est pas concerné par les orientations concernant le front urbain.	
3.2 Les espaces agricoles	
Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. → *Seul un espace agricole est identifié au Nord de la ville.*	*(PADD)* Parmi les orientations du PADD, plusieurs visent à préserver les espaces agricoles : "prévoir le développement urbain futur en faveur de la sobriété foncière en réduisant d'au moins 40% la consommation d'espace future par rapport à la consommation d'espace observée sur les dix dernières années. Cette consommation d'espace envisagée dans le PLU est issue de « coups partis » : l'éco-quartier Woodi (21,3 hectares) et la Butte de Beauregard (2,5 hectares) ; aucun autre espace ne sera ouvert à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine existante", "protéger les espaces agricoles et naturels du territoire". *(Règlement)* (1) L'ensemble des espaces agricoles restants sur le territoire a été classé en zone Agricole. Les zones urbaines et à urbansier délimitées dans le PLU actuellement en vigueur ont été supprimées au profit d'un classement en zone A. (2) Aucune extension, à l'exception des "coups partis" cités dans le PADD, n'a été délimitée sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers. En effet, le PLU a pris en compte la finalisation de la 3eme tranche de l'Eco-quartier "Woodi" dont la programmation a fait l'objet d'un traité de concession dans les années 90.
3.3 Les espaces boisés et les espaces naturels	
Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés.	*(PADD)* Une des orientations du PADD est de "préserver la trame boisée encore existante (Montaigu) et retravailler la trame sur cet axe de diffusion de la biodiversité vers le Nord de la ville". *(Règlement)* (1) Les boisements les plus remarquables ont été classés en Espaces Boisés Classés (EBC). (2) L'ensemble des espaces boisés a été classé en zone Naturelle et forestière (N). (OAP) L'enjeu à travers l'OAP Butte de Beauregard et l'aménagement de la dernière tranche de l'Ecoquartier est de permettre les porosités avec les espaces des territoires voisins notamment la Forêt de Bréviande. Ces milieux sont aujourd'hui en rupture les uns avec les autres du fait d'infrastructures routières lourdes, le maillage de cheminement et percées douces visent le chaînage de ces bois.

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
3.4 Les espaces verts et les espaces de loisirs	
Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.	*(PADD)* Plusieurs orientations visent à pérenniser les espaces verts publics ou privés : "protéger les coeurs d'îlots ayant un intérêt paysager et/ou environnemental, contribuant à la qualité du cadre de vie, en limitant la densité bâtie ou en adaptant l'implantation des bâtiments", "préserver la trame urbaine végétalisée (composée de parcs, de jardins privés, etc.), espace important de la nature en ville", etc. *(Règlement)* (1) Les espaces naturels insérés dans la trame urbaine, les parcs et jardins partagés ont été classés en zone Naturelle et forestière pour pérenniser leurs usages actuels. (2) De nombreux coeurs d'îlots (espaces privés) ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. (3) Le respect d'un minimum de surface plantée est imposée pour tout nouveau projet de construction, renforçant ainsi les espaces végétalisés au sein du tissu urbain. *(OAP)* L'OAP Nature en ville répond à cette disposition du SDRIF en prévoyant de concevoir son projet autour du patrimoine naturel existant sur le terrain, de renforcer les continuités écologiques, d'insérer la biodiversité dans le bâti, etc.
Il conviendra aux collectivités de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment : • de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants; • d'affirmer prioritairement la vocation d'espaces verts publics et de loisirs des secteurs sous-minés par d'anciennes carrières non encore urbanisés en cœur d'agglomération et dans la ceinture verte, en particulier dans les territoires carencés en espaces verts; • de créer les espaces verts d'intérêt régional; • d'aménager les bases de plein air et de loisirs;	*(PADD)* La volonté politique de la Ville de Melun sur ce sujet est clairement affichée dans le PADD : "préserver la trame urbaine végétalisée (composée de parcs, de jardins privés, etc.), espace important de la nature en ville", "développer la trame verte et bleue de la Ville pour renforcer les réseaux écologiques de l'agglomération, du département et de la région", "préserver les espaces naturels remarquables : la Seine, la vallée de l'Almont et le bois de Montaigu".

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
• de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts, les terrains de sports de plein air, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection édictées par les dispositions législatives et réglementaires applicables et compatibles avec le SDRIF.	*(Règlement)* (1) La zone naturelle et forestière intègre : les réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés dans le diagnostic territorial, des espaces naturels insérés dans la trame urbaine (exemple : friche en bord de Seine, rive Sud), des fonds de jardins concernés par le risque inondation et des parcs et jardins partagés. (2) Les espaces contribuant à insérer la nature en ville ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (la vallée de l'Almont et ses abords, les coeurs d'îlot). *(OAP)* Une OAP thématique Nature en ville a été élaborée pour préserver la trame verte et bleue et l'armature verte urbaine.
L'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics, etc.) doit être améliorée.	*(PADD)* Plusieurs orientations du PADD visent à améliorer l'accessibilité des espaces de détente et de loisirs : "améliorer le réseau de cheminements doux sur l'ensemble de la Ville", imaginer et définir des parcours, itinéraires piétons sécurisés et agréables pour tous, prioritairement, à l'écart des grands axes de circulation", etc. *(Règlement)* (1) Le règlement écrit impose une implantation par rapport à la voie dans le secteur Ua (lorsqu'une construction voisine est implantée en retrait en Uaa et en retrait d'au moins 2,50 mètres en Uar). Ces règles ont été rédigées pour permettre de nouveaux aménagements de voirie (exemple : rue Saint-Liesne) en faveur des modes collectifs et actifs. (2) Deux emplacements réservés ont été délimités pour la création de nouveaux cheminements.

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
L'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics, etc.) doit être améliorée.	*(OAP)* (1) L'OAP Nature en ville prévoit que "les cheminements en site propre seront privilégiés autant que possible dans le respect premier de la limitation de la consommation foncière". (2) L'OAP Mobilité a pour objectif de "développer les continuités cyclables et piétonnes". Cette orientation prend place au sein d'une politique globale de l'Agglomération complétée par la commune en matière de développement des liaisons douces. Des chantiers sont ciblés dans l'OAP et selon le statut de la voie, des orientations imposant un retrait le long de certains axes de circulation (réseau secondaire) pour "créer l'occasion d'une réorganisation des abords de ces axes en travaillant sur l'intégraton des usages doux, partagés (généralisation d'éléments séparatifs entre voie et trottoir) [...]".
3.5 Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes	
Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle, projets d'infrastructures, etc.). En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités, leur caractère multifonctionnel est essentiel à préserver, voire à améliorer (trame verte d'agglomération, corridor fluvial, rivière urbaine, etc.). Leur rétablissement doit être favorisé à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain. → *Deux continuités écologiques sont identifiées sur le territoire dans le SDRIF : l'une correspond au cours de la Seine, l'autre les boisements au Nord-Ouest de la commune (Butte de Beauregard et Bois du Jard).*	*(PADD)* Une des grandes orientations du PADD est de "faire pénétrer la Trame Verte et Bleue, support de la trame noire, dans l'ensemble de la ville". *(Règlement)* (1) Les deux continuités écologiques identifiées par le SDRIF ont été classées en zone Naturelle et forestière. (2) Le secteur Uzd de la butte de Beauregard borde le réservoir de biodiversité « La plaine et les boisements de Montaigu». Cependant, une OAP encadre l'aménagement futur et préserve cet espace de toute construction. *(OAP)* Une OAP Nature en Ville a été élaborée ; un de ses grands objectifs est de préserver la trame verte, bleue et noire.
3.6 Le fleuve et les espaces en eau	*A noter que les actions de la commune sur certains des sujets suivants sont limitées car elles relèvent de compétences d'échelles supra-communales (auxquelles se cumulent la question de défense de la Prison sur l'Ile Saint-Etienne et d'autorisations des VNF qui dépassent les simples ambitions locales).*

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
Il est impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme. L'urbanisation doit d'une part respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans les fonds de vallée, et d'autre part permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire aux réseaux d'assainissement.	*(PADD)* Parmi les orientations du PADD, plusieurs concourent à la prise en compte de la ressource en eau dans les projets : "protéger la ressource en eau en mettant en oeuvre des actions contribuant à l'amélioration de sa qualité", "limiter l'imperméabilisation des sols et renaturer certains secteurs aux abords de la Seine pour anticiper les conséquences du changement climatique (risque inondation, îlots de chaleur urbain, etc.)", "améliorer la connexion entre la Seine et l'Almont". *(Règlement)* (1) Les espaces en eau (Seine et Vallée de l'Almont) ont été classés en zone Naturelle et forestière. (2) La vallée de l'Almont a été protégé au titre de l'articleL.151-23 du code de l'urbanisme ; les dispositions écrites associées limitent strictement l'imperméabilisation des sols dans cet espace. (3) Le respect d'un minimum de surface plantée est demandé pour tout nouveau projet afin de favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols.
	(OAP) (1) L'OAP Nature en ville impose le respect d'une marge de recul pour tout projet d'artificialisation ou d'imperméabilisation de part et d'autre des berges des cours d'eau et des fossés (busés ou non). (2) Une gestion des eaux pluviales au plus près du cycle de l'eau est demandée. (3) La restauration de la connexion Seine-Almont fait l'objet d'orientations particulières. (4) Les enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles délimitées par la DRIEAT d'Île-de-France ont été prises en compte lors de l'élaboration des OAP Secteurs (exemple : prise en compte d'une zone humide probable sur le site de l'ancien hôpital Marc Jacquet).
Lorsque des continuités aquatiques ou humides ont été interrompues, leur restauration doit être recherchée.	*(PADD)* Le PADD prévoit d'"améliorer la connexion entre la Seine et l'Almont". *(Règlement)* Les dispositions du règlement écrit ne vont pas à l'encontre de la restauration des continuités aquatiques et humides. *(OAP)* L'OAP Nature en ville impose certains aménagements pour la restauration de la connexion Seine-Almont.

DISPOSITIONS DU SDRIF	TRADUCTION DANS LE PLU
Les éléments naturels (zones humides, zones naturelles d'expansion des crues, berges naturelles, etc.) participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques et paysagères liées à l'eau ne doivent pas être dégradés par les aménagements et les constructions. Les berges non imperméabilisées des cours d'eau doivent être préservées et leur rétablissement favorisé à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.	*(PADD)* Parmi les orientations du PADD, plusieurs concourent à la prise en compte de la ressource en eau dans les projets : "protéger la ressource en eau en mettant en oeuvre des actions contribuant à l'amélioration de sa qualité", "limiter l'imperméabilisation des sols et renaturer certains secteurs aux abords de la Seine pour anticiper les conséquences du changement climatique (risque inondation, îlots de chaleur urbain, etc.)". *(Règlement)* (1) Un secteur Ucc a été créé pour prendre en compte le risque inondation. (2) Les cours d'eau et leurs abords ont été classés en zone Naturelle et forestière. (3) La vallée de l'Almont a été protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ; les dispositions écrites associées limitent strictement l'imperméabilisation des sols dans cet espace. (4) Le respect d'un minimum de surface plantée est demandé pour tout nouveau projet afin de favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols. *(OAP)* (1) L'OAP Nature en ville impose le respect d'une marge de recul pour tout projet d'artificialisation ou d'imperméabilisation de part et d'autre des berges des cours d'eau et des fossés (busés ou non). (2) Une gestion des eaux pluviales au plus près du cycle de l'eau est demandée. (3) Les enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles délimitées par la DRIEAT d'Île-de-France ont été prises en compte lors de l'élaboration des OAP Secteurs (exemple : prise en compte d'une zone humide probable sur le site de l'ancien hôpital Marc Jacquet).

Il est important de préciser que le SDRIF a été mis en révision et arrêté le 12 juillet 2023 par le Conseil régional. Son adoption est prévue à l'été 2024. L'approbation du PLU étant prévue avant l'été 2024 (et donc avant l'approbation du nouveau SDRIF), règlementairement, la compatibilité du nouveau PLU doit être regardée au regard du SDRIF 2030, cependant, les nouvelles orientations du SDRIF n'ont pas été occultées (lien avec la loi Climat et Résilience...). Au regard des éléments connus sur les orientations de la révision, le PLU 2023-2035 de Melun s'est attaché à prendre en compte toutes les ambitions du nouveau SDRIF pour répondre d'une logique cohérente de développement des échelles territoriales. Les orientations du futur SDRIF s'articulent autour de quatre grandes ambitions organisées autour d'un axe qui est de créer un nouvel équilibre autour d'une région polycentrique (à ce titre, Melun est identifiée comme une centralité à l'échelle de la région) :

1. UNE ÎLE-DE-FRANCE VERTE

Le nouveau SDRIF prévoit :

- une réduction par 3 de la consommation foncière par rapport au SDRIF de 2013, soit 560 hectares/an (contre 1315 ha/an dans l'ancien document),

- une prise en compte des incidences du changement climatique à travers, notamment, le respect d'un objectif de pleine terre dans les villes denses, de l'existence d'un espace vert à proximité immédiate de chaque habitant, la protection de la ressource en eau et la réévaluation du risque inondation.

Le nouveau PLU de Melun s'est attaché à réduire strictement les zones constructibles ; environ 40 hectares de zones urbaines et à urbaniser dans le PLU en vigueur ont été reclassés en zone Agricole, Naturelle et forestière. La partie 5.8 détaille les éléments sur la consommation d'espace. Sans mettre à mal le développement de certains secteurs, déjà couverts par des projets opérationnels en cours et/ou contractualisés, la Ville s'est efforcée de retrouver une sobriété dans la consommation foncière pour mieux recentrer son effort sur les terrains déjà largement imperméabilisés et formant des friches ou des friches à venir compte-tenu de l'état de ces derniers. Le PLU 2023-2035 est fondé sur le principe d'un Urbanisme Favorable à la Santé qu'on retrouve dans l'élaboration des règles mais aussi des OAPs. Dans les opérations immobilières, l'accent est portée sur les questions de confort de vie intérieur respectueux de la trame noire, d'une vigilance sur les configurations et les choix d'implantations satisfaisant à une réduction des nuisances sonores et lumineuses. Certaines OAPs indiquent l'obligation d'inscrire les projets d'ensembles dans des dispositifs Batiments Durables Franciliens. Les OAPs Nature en Ville et Mobilités obligent la collectivité à créer des espaces publics soucieux des choix en végétalisation comme de la respirabilité des lieux.

2. UNE ÎLE-DE-FRANCE PRODUCTIVE ET PLUS INDÉPENDANTE

Le nouveau SDRIF prévoit la réindustrialisation de la région en pérennisant, voire en créant des espaces réservés aux activités de production. Trois autres objectifs sont également poursuivis : protéger les espaces agricoles et leurs fonctionnalités, favoriser la production d'énergies renouvelables décarbonnées et accompagner la transition écologique de certains secteurs comme la logistique, le commerce et les bureaux.

Le PLU de Melun inscrit l'OAP Butte de Beauregard dans cette stratégie autour d'un Santé Pôle, équipement de santé stratégique pour le Sud Seine et Marne, mais aussi dans le centre ville comme sur le secteur de la Gare en adoptant un règlement autorisant la mixité des fonctions. Le PAPAG répond également à ce souhait d'anticiper la perenité d'offrir et de développer les emplois des différentes filières. La place faite aux activités d'enseignements et de formations visent également la création d'un territoire capable de produire des logements, d'offrir des services, des équipements, du travail et la possibilité de se divertir, de consommer en autonomie grâce à des mobilités actives efficaces.

3. UNE ÎLE-DE-FRANCE CONNECTÉE

L'un des grands objectifs du nouveau SDRIF est de mieux desservir les territoires par le développement des transports en commun, des modes doux et la transformation du réseau routier (partage des voies...).

Cette connexion de Melun vers les autres polarités régionales mais aussi dans un souci de lier les territoires plus ruraux ou peri-urbains rend compte d'un travail fin sur la hiérarchisation du reseau que traduit l'OAP Mobilités.

Le schéma de desserte des OAPs (secteurs de projets) introduit toutes les notions de cheminements pour mieux anticiper les aménagements.

4. UNE ÎLE-DE-FRANCE SOLIDAIRE

Parmi les priorités du nouveau SDRIF : la progression de la production de logements et la rénovation du parc existant. Elles s'accompagneront de la préservation des pavillons remarquables et de la production de logements abordables.

L'un des axes du PADD et des pièces écrites du PLU 2023-2035 projeté est la capacité de Melun à rénover son parc de logements en adéquation avec une offre en équipements et services de qualité. La croissance exponentielle des dernières décennies a mis en souffrance le territoire, les réseaux, les écoles, les services de santé, peinant à suivre l'augmentation de la population. Il s'agit donc de mieux proportionner les projections de nouveaux logements avec la régénération des services publics. Avec une intensification sur le centre, en dent creuse et sur le tissu dense, la Ville entend mieux protéger les quartiers pavillonnaires de la pression immobilière grâce à des pourcentage de surface plantée plus généreuse à restituer, à créer.

5.2 Compatibilité du PLU avec le SDAGE Seine-Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie a été adopté le 23 mars 2022 pour la période 2022-2027. Les dispositions avec lesquelles le PLU doit être compatible sont les suivantes :

DISPOSITIONS DU SDAGE	TRADUCTION DANS LE PLU
ORIENTATION FONDAMENTALE 1. **POUR UN TERRITOIRE VIVANT ET RÉSILIENT : DES RIVIÈRES FONCTIONNELLES, DES MILIEUX HUMIDES PRÉSERVÉS ET UNE BIODIVERSITÉ EN LIEN AVEC L'EAU RESTAURÉE**	
ORIENTATION 1.1. **IDENTIFIER ET PRÉSERVER LES MILIEUX HUMIDES ET AQUATIQUES CONTINENTAUX ET LITTORAUX ET LES ZONES D'EXPANSION DES CRUES POUR ASSURER LA PÉRENNITÉ DE LEUR FONCTIONNEMENT**	
Disposition 1.1.2. **Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme**	
La compatibilité du PLU avec l'objectif de préservation des zones humides du SDAGE implique : - de fixer, dans leur PADD, OAP et règlement, des objectifs de préservation et de restauration des zones humides compatibles avec les objectifs de restauration du bon état des masses d'eau accompagnés de prescriptions. Elles se réfèrent pour cela aux dispositions et règles des SAGE du territoire ; - d'intégrer, dans le rapport de présentation, l'ensemble des données existantes sur les milieux humides et de la compléter en l'absence d'inventaires existants, notamment, sur les secteurs identifiés comme pouvant être ouverts à l'urbanisation ou à tout autre activité anthropique ; - d'identifier les zones humides fortement dégradées pouvant faire l'objet de restauration.	*A noter qu'aucun inventaire exhaustif des zones humides n'a été réalisé sur le territoire de la Ville de Melun. En revanche, la DRIEAT d'Île-de-France a délimité des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles ; elles sont présentées dans la pièce 1.1 du PLU (diagnostic territorial).* *(PADD)* Le PADD prévoit de "protéger la ressource en eau en mettant en oeuvre des actions contribuant à l'amélioration de sa qualité". *(Règlement)* En raison de l'absence d'un inventaire exhaustif, les zones humides n'ont pas été retranscrites sur le document graphique. *(OAP)* (1) Les enveloppes d'alerte des zones humides ont été prises en compte lors de la définition des secteurs de projet et des aménagements projetés (exemple : site de l'ancien hôpital Marc Jacquet). (2) Si une zone humide est confirmée sur un secteur de projet, l'OAP Nature en Ville prévoit l'inconstructibilité de la zone humide.

DISPOSITIONS DU SDAGE	TRADUCTION DANS LE PLU
Disposition 1.1.3. **Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme**	
les PLU sont compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de préservation des zones humides et des espaces contribuant à ralentir et à stocker les écoulements d'eau et ainsi à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau (zones d'expansion des crues, etc.) ou par submersion marine. L'atteinte de cet objectif implique notamment que le développement urbain sur ces deux types de zones soit évité ou soit strictement encadré	*(PADD)* Une des orientations du PADD traduit cette disposition du SDAGE : "prévenir le risque inondation en préservant les espaces naturels aux abords de la Seine et de l'Almont d'aménagements qui feraient obstacle au libre écoulement des eaux et à son infiltration dans les sols". *(Règlement)* (1) La délimitation des secteurs de la zone U a pris en compte l'enjeu du risque inondation. En effet, la délimitation du secteur Ucc a été réalisée sur la base du plan inondation et a été étendue aux parcelles à enjeu fort, bordant la vallée, en matière d'imperméabilisation des sols. (2) Le règlement écrit impose un minimum de surface plantée dans l'ensemble des zones urbaines (à l'exception des secteurs Ue). (3) La Vallée de l'Almont et ses abords ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisation ; l'imperméabilisation des sols y est strictement limitée. (4) Des dispositions spécifiques ont été rédigées dans le règlement écrit pour une gestion adaptée des eaux pluviales. *(OAP)* L'OAP Nature en ville intègre des dispositions complémentaires à celles du règlement écrit en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols, de respect de marges de recul aux abords des cours d'eau.
ORIENTATION 1.2. **PRÉSERVER LE LIT MAJEUR DES RIVIÈRES ET ÉTENDRE LES MILIEUX ASSOCIÉS NÉCESSAIRES AU BON FONCTIONNEMENT HYDROMORPHOLOGIQUE ET À L'ATTEINTE DU BON ÉTAT**	
Disposition 1.2.1 **Cartographier et préserver le lit majeur et ses fonctionnalités**	
Les documents d'urbanisme sont compatibles ou rendues compatibles avec l'objectif de préservation du lit majeur et de ses fonctionnalités.	*(PADD)* Une des grandes orientations du PADD est de "développer la trame verte et bleue de la Ville pour renforcer les réseaux écologiques de l'agglomération, du département et de la région" et notamment de "préserver les espaces naturels remarquables : la Seine, la vallée de l'Almont". *(Règlement)* (1) Les cours d'eau et leurs abords ont été classés en zone Naturelle et forestière. (2) La vallée de l'Almont est également protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. *(OAP)* L'OAP Nature en ville demande de respecter un recul minimal de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et des fossés dans le cadre d'un projet d'artificialisation ou d'imperméabilisation.

DISPOSITIONS DU SDAGE	TRADUCTION DANS LE PLU
Disposition 1.2.2. **Cartographier, préserver et restaurer l'espace de mobilité des rivières**	
Il est recommandé aux collectivités compétentes en matière d'urbanisme de préserver une largeur de part et d'autre de la rivière. Pour les rivières mobiles, la largeur totale à protéger est de l'ordre de 15 à 20 fois la largeur plein bord. Pour les rivières peu mobiles, elle est de l'ordre de 3 à 6 fois la largeur plein bord et pour les petites rivières elle est de 20 m minimum.	*(PADD)* Une des grandes orientations du PADD est de "développer la trame verte et bleue de la Ville pour renforcer les réseaux écologiques de l'agglomération, du département et de la région" et notamment de "préserver les espaces naturels remarquables : la Seine, la vallée de l'Almont". *(Règlement)* (1) Les cours d'eau et leurs abords ont été classés en zone Naturelle et forestière. (2) La vallée de l'Almont est également protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. *(OAP)* L'OAP Nature en ville demande de respecter un recul minimal de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et des fossés dans le cadre d'un projet d'artificialisation ou d'imperméabilisation.
Disposition 1.2.6. **Eviter l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes ou susceptibles d'engendrer des déséquilibres écologiques**	
L'ensemble des acteurs du bassin (porteurs de projets, collectivités, commerçants, usagers,...) ne doivent pas introduire et veillent à éviter l'expansion des espèces exotiques envahissantes animales et végétales.	*(PADD)* Le PADD prévoit l'établissement d'"une liste des essences végétales adaptées et celles à éviter en anticipant les impacts du changement climatique sur la pérennité des espèces végétales". *(Règlement)* Une liste des espèces végétales interdites a été annexée au règlement écrit (source : Conservatoire Botanique National du Bassin parisien, 2018).
ORIENTATION FONDAMENTALE 2 **RÉDUIRE LES POLLUTIONS DIFFUSES EN PARTICULIER SUR LES AIRES D'ALIMENTATION DE CAPTAGES D'EAU POTABLE**	
ORIENTATION 2.1. **PRÉSERVER LA QUALITÉ DE L'EAU DES CAPTAGES D'EAU POTABLE ET RESTAURER CELLE DES PLUS DÉGRADÉS**	
Disposition 2.1.2 **Protéger les captages via les outils règlementaires, de planification et financiers**	
Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents assurent la protection des captages d'alimentation d'eau potable via les documents d'urbanisme. À ce titre, et dans le respect de l'article L101-3 du code de l'urbanisme, ceux-ci prescrivent une occupation du sol compatible avec la protection de la ressource (usage des parcelles) sur les aires d'alimentation de captage délimitées et les périmètres de protection immédiats, rapprochés voire éloignés. Par exemple, ces documents peuvent prescrire un classement en zone N en dehors des zones déjà construites.	Le territoire de la Ville de Melun est intégralement compris dans l'Aire d'Alimentation de Captage (AAC) et la Zone Prioritaire d'Action de la Fosse de Melun pour les trois captages suivants: - Vert-Saint-Denis « La Cave », - Boissise-la-Bertrand « P1 », - Seine-Port « Champigny Sud F1 ». Un plan d'actions est en place depuis plusieurs années pour la préservation de la qualité de la nappe souterraine. La Ville n'est pas concernée par un périmètre de protection de captage EDCH.

DISPOSITIONS DU SDAGE	TRADUCTION DANS LE PLU
Disposition 2.1.7 **Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages notamment en zone karstique**	
Les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de lutte contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau ou au niveau des captages, en particulier dans les zones les plus sensibles à l'érosion (zones karstiques et de pente forte par exemple).	*(PADD)* Une des orientations du PADD traduit cette disposition du SDAGE : "faire de l'écoulement des eaux pluviales une composante à part entière de l'aménagement urbain afin de limiter leurs impacts sur le régime hydraulique des cours d'eau". *(Règlement)* (1) Le règlement écrit impose un minimum de surface plantée dans l'ensemble des zones urbaines (à l'exception des secteurs Ue) favorisant ainsi l'infiltration de l'eau dans les sols. (2) La Vallée de l'Almont et ses abords ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisation ; l'imperméabilisation des sols y est strictement limitée. (3) Des dispositions spécifiques ont été rédigées dans le règlement écrit pour une gestion adaptée des eaux pluviales. *(OAP)* L'OAP Nature en ville intègre des dispositions complémentaires à celles du règlement écrit en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols, de respect de marges de recul aux abords des cours d'eau et de gestion des eaux pluviales.
ORIENTATION 2.4. **AMÉNAGER LES BASSINS VERSANTS ET LES PARCELLES POUR LIMITER LE TRANSFERT DES POLLUTIONS DIFFUSES**	
Disposition 2.4.2. **Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements**	
Les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs de développement et de maintien des éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements (arbres, haies, talus, boisements, mares,...) et permettent d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs du SDAGE.	*(PADD)* Une des orientations du PADD est de "prévenir le risque inondation en préservant les espaces naturels aux abords de la Seine et de l'Almont d'aménagements qui feraient obstacle au libre écoulement des eaux et à son infiltration dans les sols". *(Règlement)* (1) La vallée de l'Almont et ses abords, certains alignements d'arbres/haies ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et la conservation des sujets est demandée. (2) Dans les dispositions applicables à toutes les zones, il est indiqué que "les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, à minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains". *(OAP)* L'OAP Nature en Ville protège les grands arbres et les arbres matures.

DISPOSITIONS DU SDAGE	TRADUCTION DANS LE PLU
Disposition 2.4.4. **Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques**	
Les documents d'urbanisme doivent également être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de nécessaire limitation des transferts de polluants. À ce titre, ils pourront notamment prévoir la création de ces dispositifs tampons.	*(PADD)* Le PADD prévoit de "participer à l'amélioration de ressource en eau en intégrant et en réduisant les risques de pollution via une gestion optimisée des eaux pluviales". *(Règlement)* La délimitation de la zone Naturelle et forestière intègre les abords des cours d'eau. *(OAP)* L'OAP Nature en ville demande de respecter un recul minimal de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et des fossés dans le cadre d'un projet d'artificialisation ou d'imperméabilisation.
ORIENTATION FONDAMENTALE 3 **POUR UN TERRITOIRE SAIN : RÉDUIRE LES PRESSIONS PONCTUELLES**	
ORIENTATION 3.2. **AMÉLIORER LA COLLECTE DES EAUX USÉES ET LA GESTION DU TEMPS DE PLUIE POUR SUPPRIMER LES REJETS D'EAUX USÉES NON TRAITÉES DANS LE MILIEU**	
Disposition 3.2.1 **Gérer les déversements dans les réseaux des collectivités et obtenir la conformité des raccordements aux réseaux**	
Conformément à l'article R.151-49 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme pourra prendre en considération les mesures préconisées par les gestionnaires des services publics.	(PADD) Une des grandes orientatons du PADD est de "mettre en adéquation la croissance démographique et la capacité d'accueil des équipements". *(Règlement)* Des dispositions spécifiques à la desserte des terrains par les réseaux ont été rédigées dans le règlement écrit.

DISPOSITIONS DU SDAGE	TRADUCTION DANS LE PLU
Disposition 3.2.2 **Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme**	
Les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs de réduction de l'imperméabilisation des sols et de gestion à la source des eaux de pluie afin d'éviter leur transit par les systèmes d'assainissement.	*(PADD)* Plusieurs orientations visent à "limiter l'imperméabilisation des sols et renaturer certains secteurs aux abords de la Seine pour anticiper les conséquences du changement climatique (risque inondation, îlots de chaleur urbain, etc.)" et "stopper la production d'îlots de chaleur urbain [...] en limitant l'imperméabilisation des sols dans les futures opérations". *(Règlement)* (1) Un minimum de surface plantée est imposée pour tout nouveau projet dans tous les secteurs de la zone urbaine, à l'exception de Ue (équipements). (2) La vallée de l'Almont et ses abords, et de nombreux coeurs d'îlots ont été identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ; les règles associées limitent strictement l'imperméabilisation des sols. (3) Dans les dispositions applicables à toutes les zones, il est indiqué que "l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol doit être priorisée" et que "les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées, infiltrées ou évaporées sur site, sauf impossibilité technique à justifier". (4) Le règlement écrit impose que "les aires de stationnement collectives/mutualisées et celles comprenant plus de 10 places devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés". *(OAP)* (1) L'OAP Nature en Ville contient plusieurs orientations visant à mettre en oeuvre cette disposition du SDAGE. Ainsi, il est demandé, en sus du règlement écrit (qui impose des surfaces plantées), de maintenir autant que possible des espaces de pleine terre, et mettre en place des revêtements végétalisés ou poreux (parking en enrobé poreux, cheminements en gravier...). Dans le cas d'un projet réalisé sur un site déjà artificialisé, il est demandé de désimperméabiliser au maximum (faire mieux que l'état existant avant projet). (2) Dans plusieurs OAP Secteurs, il est imposé un minimum de surfaces perméables pour les aires de stationnement.

DISPOSITIONS DU SDAGE	TRADUCTION DANS LE PLU
Dans le cadre des mesures précitées, cette obligation de compatibilité induit, notamment, d'évaluer l'incidence de l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau, ou de la densification significative d'un secteur déjà construit ou non encore urbanisé, sur les écoulements d'eaux pluviales d'un point de vue qualitatif et quantitatif et sur le fonctionnement du système d'assainissement.	(PADD) Une des orientations du PADD est de "faire de l'écoulement des eaux pluviales une composante à part entière de l'aménagement urbain afin de limiter leurs impacts sur le régime hydraulique des cours d'eau (régulation des eaux à la parcelle, noues d'infiltration, désimperméabilisation...)".
A ce titre, ces mêmes documents s'attacheront notamment: 1. en amont de l'ouverture d'un secteur à l'urbanisation : - à conditionner toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau à la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées et déjà desservies par les réseaux d'assainissement conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme ; - à privilégier l'utilisation de terrains situés en zone urbanisée ou déjà ouverte à l'urbanisation et déjà desservis par les réseaux publics (renouvellement urbain, densification de l'habitat), préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau ; - à utiliser prioritairement les friches industrielles en tenant compte des risques éventuels de pollution, et autres espaces déjà imperméabilisés laissés à l'abandon plutôt que d'imperméabiliser de nouvelles terres ;	*(PADD)* Une des grandes orientations du PADD est de " réfléchir le renouvellement urbain". Le projet prévoit "d'encourager les grands projets urbains, porteurs de dynamiques urbaines fortes et qui permettent à la Ville de se renouveler sur elle-même, notamment [...] en maîtrisant le devenir de certains sites emblématiques et grands consommateurs de foncier (exemples : l'ancien hôpital Marc Jacquet, site de la prison, site Orange, site ENEDIS, Point P...)". Par ailleurs, plusieurs orientations du PADD visent à "assurer une complémentarité entre les différents pôles commerçants". *(Règlement)* (1) Un secteur Um a été créé et correspond aux sites accueillant ou destinés à accueillir une mixité d'usages et de fonction. (2) Le règlement du PLU permet, tout en l'encadrant (notamment en matière de hauteur), la densification des espaces déjà urbanisés. (3) Les règles en matière de destinations des constructions autorisées favorisent le dynamisme du centre-ville à travers le renforcement de ses mixités fonctionnelles. (4) Un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) a été délimité pour anticiper au mieux les mutations d'un vaste secteur en bord de Seine. *(OAP)* L'aménagement des grands sites enclavés au sein de l'enveloppe urbaine pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain est encadré par les OAP Secteurs (exemples : ancien hôpital Marc Jacquet, Site Enedis).
2. à l'échelle de tout secteur nouvellement urbanisable, pour éviter et réduire les effets des projets d'aménagement urbain et d'infrastructures sur le cycle de l'eau à imposer dans les PLU(i) pour ces secteurs une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.	*(Règlement)* Dans tous les secteurs de la zone urbaine, à l'exception du secteur Ue, une surface plantée minimale est imposée.

DISPOSITIONS DU SDAGE	TRADUCTION DANS LE PLU
3. à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, pour pallier les effets de l'urbanisation nouvelle sur le cycle de l'eau : - à planifier la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150 % en milieu urbain [...]. La compensation s'effectuera en priorité en désimperméabilisant des surfaces déjà imperméabilisées, prioritairement par infiltration en pleine terre des eaux de pluie ou tout dispositif d'efficacité équivalente tel que les noues, les espaces végétalisés en creux, les jardins de pluie et les toitures végétalisées.	*(PADD)* Le PADD a pour objectif de "prévoir des espaces de renaturation au sein de l'enveloppe urbaine". *(Règlement)* Au travers du règlement écrit et plus particulièrement des règles en matière de surface plantée, certains projets seront amenés à désimperméabiliser. (OAP) (1) Plusieurs secteurs de projet dont l'aménagement est encadré par les OAP imposent aux porteurs de projet de désimperméabiliser (exemple : le site ENEDIS aujourd'hui totalement imperméable). (2) L'OAP Nature en ville définit également des orientations en ce sens.
Disposition 3.2.3 **Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés**	
Veiller à : - évaluer, hiérarchiser et saisir les possibilités de déraccordement des eaux pluviales ; - examiner les possibilités de renaturation des espaces artificialisés, en particulier les « espaces collectifs », qu'ils soient de statut public ou privé ; - désimperméabiliser les espaces libres de leurs domaines (routes, cours, places, voiries, etc.) et encourager et accompagner les actions similaires engagées par des propriétaires privés.	*(PADD)* Une des orientations du PADD est de "faire de l'écoulement des eaux pluviales une composante à part entière de l'aménagement urbain afin de limiter leurs impacts sur le régime hydraulique des cours d'eau (régulation des eaux à la parcelle, noues d'infiltration, désimperméabilisation...)". *(Règlement)* (1) Un minimum de surface plantée est imposée pour tout nouveau projet dans tous les secteurs de la zone urbaine, à l'exception de Ue (équipements). (2) La vallée de l'Almont et ses abords, et de nombreux coeurs d'îlots ont été identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ; les règles associées limitent strictement l'imperméabilisation des sols. (3) Dans les dispositions applicables à toutes les zones, il est indiqué que "l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol doit être priorisée" et que "les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées, infiltrées ou évaporées sur site, sauf impossibilité technique à justifier". (4) Le règlement écrit impose que "les aires de stationnement collectives/mutualisées et celles comprenant plus de 10 places devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés". *(OAP)* L'OAP Nature en ville prévoit que dans tous les espaces de stationnement collectifs/mutualisés, il soit rechercher une perméabilité maximale du sol ainsi que tout système permettant l'infiltration de l'eau et la lutte contre les îlots de chaleur.

DISPOSITIONS DU SDAGE	TRADUCTION DANS LE PLU
Les projets de renouvellement urbain constituant des opportunités importantes quant à la désimperméabilisation des sols et la déconnexion des eaux pluviales des réseaux, les collectivités territoriales et leurs groupements ou tout opérateur public ou privé porteurs de tels projets veillent à la prise en compte et à la promotion de la gestion intégrée des eaux pluviales dans le cadre de leurs projets.	*(OAP)* (1) Plusieurs secteurs de projet dont l'aménagement est encadré par les OAP imposent aux porteurs de projet de désimperméabiliser (exemple : le site ENEDIS aujourd'hui totalement imperméable). (2) L'OAP Nature en ville définit également des orientations en ce sens.
Disposition 3.2.4 **Edicter les principes d'une gestion à la source des eaux pluviales**	
Transcrire les prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales et du schéma directeur d'assainissement dans le PADD et à les traduire de manière adaptée dans le règlement du PLU.	*(Règlement)* Les dispositions du règlement écrit concernant la gestion des eaux pluviales et des eaux usées ont été rédigées en accord avec les services compétents.
Disposition 3.2.5 **Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'évènements pluvieux**	
Rechercher des solutions multifonctionnelles de stockage d'eaux pluviales à une échelle adaptée (bassins végétalisés à ciel ouvert, jardins de pluie, espaces verts en creux, récupération d'eau de pluie sur les bâtiments, toitures végétalisées, etc. en domaine public et privé) ;	*(PADD)* Le PADD prévoit d'"encourager les démarche d'économie d'eau à travers la sensibilisation des usagers, le développement des usages des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et de la parcelle (dispositifs de récupération des eaux de pluie...)". *(Règlement)* Parmi les mesures concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement écrit indique que "les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires". *(OAP)* L'OAP Nature en ville impose que dans tout projet d'aménagement et de nouvelle construction, il soit prévu un ou des système(s) de récupération des eaux de pluie (de toiture notamment). Il est également de maintenir autant que possible des espaces de pleine terre, et mettre en place des revêtements végétalisés ou poreux. Enfin, l'OAP précise que l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, espaces verts en creux, etc.) doit être mise en oeuvre sauf conditions particulières.
Eviter l'imperméabilisation des sols : fixation d'une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, favorisant l'infiltration des eaux pluviales et évitant le raccordement au réseau des nouvelles surfaces imperméabilisées, imposition de performances environnementales renforcées, etc.	Justifications apportées dans les parties précédentes.
Disposition 3.2.6 **Viser la gestion des eaux pluviales à la source dans les aménagements ou les travaux d'entretien du bâti**	

DISPOSITIONS DU SDAGE	TRADUCTION DANS LE PLU
Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dès le début de la conception du projet et tout au long de son exécution, en intégrant les compétences nécessaires en hydrologie et écologie dans l'équipe de conception.	Justifications apportées dans les parties précédentes.
Concevoir des projets permettant de gérer les eaux pluviales au plus près de là où elles tombent en favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol (noues, bassins végétalisés à ciel ouvert, jardins de pluie,...) ou les toitures végétalisées et en considérant l'eau pluviale comme une ressource pour l'alimentation des espaces verts.	Justifications apportées dans les parties précédentes.
ORIENTATION FONDAMENTALE 4 **POUR UN TERRITOIRE PRÉPARÉ : ASSURER LA RÉSILIENCE DES TERRITOIRES ET UNE GESTION ÉQUILIBRÉE DE LA RESSOURCE EN EAU FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE**	
ORIENTATION 4.1. **LIMITER LES EFFETS DE L'URBANISATION SUR LA RESSOURCE EN EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES**	
Disposition 4.1.1 **Adapter la ville aux canicules**	
Développer, en cohérence avec la stratégie d'adaptation du bassin au changement climatique, une stratégie locale d'amélioration de la résilience de la ville face aux enjeux de canicule et d'îlots de chaleur urbains basée sur une gestion appropriée de l'eau et des milieux aquatiques et sur l'augmentation des espaces naturels en ville, et à traduire cette stratégie dans les documents de planification.	*(PADD)* Le PADD poursuit l'objectif de "stopper la production d'îlots de chaleur urbain [...] en limitant les emprises artificialisées et en adoptant des revêtements peu ou pas imperméables" ou encore de "limiter l'imperméabilisation des sols et renaturer certains secteurs aux abords de la Seine pour anticiper les conséquences du changement climatique (risque inondation, îlots de chaleur urbain, etc.)". *(Règlement)* (1) Les dispositions du règlement écrit ont été réfléchies pour améliorer la résilience de la ville face aux enjeux de canicule et d'îlots de chaleur urbain. (2) Les espaces naturels jallonant la Ville ont été classés en zone Naturelle et forestière. (3) L'article L.151-23 du code de l'urbanisme a été utilisé pour protéger les espaces/éléments végétaux les plus structurants et nécessaires au "rafraichissement" de la Ville.
Disposition 4.1.3 **Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme**	
Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents en matière d'urbanisme adaptent, via le SCoT, les PLU et documents en tenant lieu et les cartes communales, leur développement urbain à la disponibilité des ressources en eau, notamment pour les usages prioritaires dont l'alimentation en eau potable, et aux capacités des milieux à assurer la dilution des rejets d'eaux issues du traitement d'épuration des eaux résiduaires urbaines.	Le scénario de développement démographique a été réfléchi au regard de la capacité d'accueil du territoire, notamment en matière de ressource en eau potable.

DISPOSITIONS DU SDAGE	TRADUCTION DANS LE PLU
ORIENTATION 4.2. **LIMITER LE RUISSELLEMENT POUR FAVORISER DES TERRITOIRES RÉSILIENTS**	
Disposition 4.2.3 **Elaborer une stratégie et un programme d'actions de prévention et de lutte contre les ruissellements à l'échelle du bassin versant**	
Prendre en considération dans les documents d'urbanisme les stratégies de prévention et de lutte contre les ruissellements et les programmes d'actions.	Justifications apportées dans les dispositions précédentes.
ORIENTATION FONDAMENTALE 5 **AGIR DU BASSIN À LA CÔTE POUR PROTÉGER ET RESTAURER LA MER ET LE LITTORAL**	
Le territoire de Melun n'est pas concerné par cette orientation fondamentale.	

5.3 Compatibilité du PLU avec le SAGE de la Nappe Beauce

Approuvé en 2013, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) se fixe comme objectif principal, le bon état des eaux et des milieux. 5 objectifs spécifiques sont par ailleurs poursuivis :

DISPOSITIONS DU SAGE	TRADUCTION DANS LE PLU
OBJECTIF SPÉCIFIQUE N°1 : GÉRER QUANTITATIVEMENT LA RESSOURCE	
Disposition n°1 **Gestion quantitative de la ressource en eau**	
Les PLU doivent être compatibles avec l'objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau, en veillant à ne pas définir d'orientations contradictoires.	Le scénario de développement retenu par la Ville de Melun dans le projet de PLU a été réfléchi au regard de la capacité d'accueil du territoire (dont la ressource en eau).
OBJECTIF SPÉCIFIQUE N°2 : ASSURER DURABLEMENT LA QUALITÉ DE LA RESSOURCE	
Disposition n°11 **Etude pour la mise en conformité des stations d'eaux résiduaires urbaines et industrielles les plus impactantes**	
Adapter le plus en amont possible les rejets aux capacités du milieu récepteur et tenir compte, dans les choix d'aménagement, du zonage d'assainissement.	*(PADD)* Le scénario de développement démographique retenu a été réfléchi au regard des performances des stations d'épuration. *(Règlement)* Des dispositions applicables à toutes les zones ont été rédigées en matière de gestion des eaux usées.
Disposition n°13 **Etude pour une meilleure gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement**	
Les aménageurs étudient systématiquement, dans leur programme et dans les documents d'incidences la faisabilité de techniques alternatives de rétention (rétention à la parcelle, techniques de construction alternatives, type toits terrasses ou chaussées réservoir...).	*(PADD)* Une des orientations du PADD est de "faire de l'écoulement des eaux pluviales une composante à part entière de l'aménagement urbain afin de limiter leurs impacts sur le régime hydraulique des cours d'eau (régulation des eaux à la parcelle, noues d'infiltration, désimperméabilisation...)". *(Règlement)* Des dispositions particulières à la gestion des eaux pluviales ont été rédigées dans le règlement écrit et priorisent les techniques alternatives aux ouvrages de rétention classiques. *(OAP)* L'OAP Nature en ville impose que dans tout projet d'aménagement et de nouvelle construction, il soit prévu un ou des système(s) de récupération des eaux de pluie (de toiture notamment). Il est également de maintenir autant que possible des espaces de pleine terre, et mettre en place des revêtements végétalisés ou poreux. Enfin, l'OAP précise que l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, espaces verts en creux, etc.) doit être mise en oeuvre sauf conditions particulières.

DISPOSITIONS DU SAGE	TRADUCTION DANS LE PLU
OBJECTIF SPÉCIFIQUE N°3 : PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS	
Disposition n°18 **Protection et inventaire des zones humides**	
Les PLU doivent respecter les objectifs de protection des zones humides en adoptant des règles permettant de répondre à ces objectifs.	*(PADD)* Parmi les orientations du PADD, une concoure à la protection de la ressource en eau dans les projets: "protéger la ressource en eau en mettant en oeuvre des actions contribuant à l'amélioration de sa qualité". *(Règlement)* (1) Les cours d'eau et leurs abords ont été classés en zone Naturelle et forestière. (2) La vallée de l'Almont a été protégé au titre de l'articleL.151-23 du code de l'urbanisme ; les dispositions écrites associées limitent strictement l'imperméabilisation des sols dans cet espace. *(OAP)* Les enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles délimitées par la DRIEAT d'Île-de-France ont été prises en compte lors de l'élaboration des OAP Secteurs (exemple : prise en compte d'une zone humide probable sur le site de l'ancien hôpital Marc Jacquet).
OBJECTIF SPÉCIFIQUE N°4 : PRÉVENIR ET GÉRER LES RISQUES DE RUISSELLEMENT ET D'INONDATION	
Disposition n°19 **Protection des champs d'expansion de crues et des zones inondables**	
Les PLU doivent respecter les objectifs de protection stricte des zones inondables et des champs, naturels et potentiels, d'expansion des crues visant à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, en adoptant des règles permettant de répondre à ces objectifs. Dans les secteurs non urbanisés en particulier, les zones inondables et les zones d'expansion de crues seront préservées de tout aménagement entraînant une réduction de leur surface ou une augmentation de la vulnérabilité des personnes et des biens.	*(PADD)* Une des orientations du PADD traduit cette disposition du SDAGE : "prévenir le risque inondation en préservant les espaces naturels aux abords de la Seine et de l'Almont d'aménagements qui feraient obstacle au libre écoulement des eaux et à son infiltration dans les sols". *(Règlement)* (1) La délimitation des secteurs de la zone U a pris en compte l'enjeu du risque inondation. En effet, la délimitation du secteur Ucc a été réalisée sur la base du plan inondation et a été étendue aux parcelles à enjeu fort, bordant la vallée, en matière d'imperméabilisation des sols. (2) Le règlement écrit impose un minimum de surface plantée dans l'ensemble des zones urbaines (à l'exception des secteurs Ue). (3) La Vallée de l'Almont et ses abords ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisation ; l'imperméabilisation des sols y est strictement limitée. (4) Des dispositions spécifiques ont été rédigées dans le règlement écrit pour une gestion adaptée des eaux pluviales. *(OAP)* L'OAP Nature en ville intègre des dispositions complémentaires à celles du règlement écrit en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols, de respect de marges de recul aux abords des cours d'eau.
OBJECTIF SPÉCIFIQUE N°5 : PARTAGER ET APPLIQUER LE SAGE	
Les dispositions associées ne concernent pas les documents d'urbanisme.	

5.4 Compatibilité du PLU avec le PGRI du bassin Seine-Normandie

Approuvé en mars 2022, le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) a été établi pour la période 2022-2027. Il est organisé autour de quatre grandes orientations qui sont les suivantes :

1. AMÉNAGER LES TERRITOIRES DE MANIÈRE RÉSILIENTE POUR RÉDUIRE LEUR VULNÉRABILITÉ
Les dispositions associées ne concernent pas les documents d'urbanisme.
Disposition n°1.A **Evaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des territoires**
Intégrer dans le plan local d'urbanisme (PLU), en priorité dans les territoires couverts par un TRI, un diagnostic de vulnérabilité de territoire aux inondations et évaluer les incidences de sa mise en œuvre (1.A.3)
Réduire la vulnérabilité aux inondations des territoires dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (1.A.6)
Disposition n°1.B **Evaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des quartiers, des bâtiments et des activités économiques des secteurs à enjeux**
Prioriser les diagnostics de vulnérabilité aux inondations à mener (quartiers, bâtiments et activités économiques) (1.B.1)
Disposition n°1.C **Planifier un aménagement du territoire résilient aux inondations**
Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme (1.C.1)
Encadrer l'urbanisation en zone inondable (1.C.2)
Disposition n°1.E **Planifier un aménagement du territoire tenant compte de la gestion des eaux pluviales**
Gérer les eaux pluviales le plus en amont possible (1.E.1)
Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagements (1.E.3)
2. AGIR SUR L'ALÉA POUR AUGMENTER LA SÉCURITÉ DES PERSONNES ET RÉDUIRE LE COÛT DES DOMMAGES
Ces dispositions ne concernent pas les documents d'urbanisme.
3. AMÉLIORER LA PRÉVISION DES PHÉNOMÈNES HYDROMÉTÉOROLOGIQUES ET SE PRÉPARER À GÉRER LA CRISE
Ces dispositions ne concernent pas les documents d'urbanisme.
4. MOBILISER TOUS LES ACTEURS AU SERVICE DE LA CONNAISSANCE ET DE LA CULTURE DU RISQUE
Ces dispositions ne concernent pas les documents d'urbanisme.

Le projet de PLU est compatible avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du Bassin Seine-Normandie à travers les orientations et dispositions suivantes:

LES ORIENTATIONS DU PADD

Trois grandes orientations du PADD visent à prendre en compte le risque inondation :

> Prévenir le risque inondation en préservant les espaces naturels aux abords de la Seine et de l'Almont d'aménagements qui feraient obstacle au libre écoulement des eaux et à son infiltration dans les sols.

> Interdire ou limiter les nouvelles constructions (à l'exception de projets relevant de l'attrait économique, d'équipements) dans les secteurs concernés par un risque (présence d'argile, zones inondables, etc.) au profit d'aménagement public paysager.

> Limiter l'imperméabilisation des sols et renaturer certains secteurs aux abords de la Seine pour anticiper les conséquences du changement climatique (risque inondation, îlots de chaleur urbain, etc.).

LES DISPOSITIONS DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

> Le Plan de Prévention du Risque Inondation a été pris en compte lors de la délimitation des zones (U, A et N) et est annexé au PLU. Le règlement écrit précise dans les zones/secteurs concernés que le règlement du PPRi s'impose à celui du PLU.

> Le règlement écrit a intégré le Plan Inondation et impose une élévation des constructions.

> La délimitation du secteur Ucc a été réalisée sur la base du Plan Inondation (annexé au document graphique) et a été étendue aux parcelles à enjeu fort, bordant la vallée, en matière d'imperméabilisation des sols. La constructibilité y est strictement encadrée (une surface plantée importante à respecter, etc.).

> Pour limiter l'imperméabilisation des sols, un minimum de surfaces plantées est imposé dans tous les secteurs. Les orientations de l'OAP Nature en Ville visent à limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles opérations.

5.5 Compatibilité du PLU avec le PDUIF d'Île-de-France

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) fixe jusqu'en 2020 pour l'ensemble des modes de déplacements, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Il est décliné en 9 grands défis qui sont les suivants :

DÉFI 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs

DÉFI 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs

DÉFI 3 ET 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo

DÉFI 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés

DÉFI 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements

DÉFI 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train

DÉFI 8 : Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en oeuvre du PDUIF

DÉFI 9 : Faire des franceliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Par délibération en date du 25 mai 2022, le Conseil d'Île-de-France Mobilités a décidé la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des Mobilités 2030. Son approbation est prévue en 2025. Il a pour objectif de :

- Poursuivre le développement de transports collectifs attractifs,
- Conforter la dynamique en faveur de l'usage du vélo,

- Développer des plans en faveur de la marche à l'échelle des territoires,
- Mieux partager la voirie urbaine,
- Fixer une nouvelle feuille de route pour l'accessibilité de la chaîne de déplacements,
- Mieux adapter les politiques de stationnement aux contextes territoriaux,
- Favoriser la transition énergétique des parcs de voitures, de véhicules utilitaires et de PL,
- Rendre le réseau magistral et le réseau routier d'intérêt régional plus multimodaux, fiables et innovants,
- Faciliter l'accès des Franciliens aux services de mobilité,
- Renforcer le management de la mobilité par les employeurs,
- Repenser l'organisation du transport de marchandises,
- Soutenir la dynamique collective d'action par une gouvernance renforcée.

LES ORIENTATIONS DU PADD

Plusieurs orientations visent à mettre en oeuvre les orientations du PDUIF :

Sur les pratiques actives (piétons, cycles...) :

- Promouvoir la pratique du vélo pour les déplacements du quotidien :

  > en aménageant de nouvelles pistes et voies cyclables et autres modes doux compatibles avec les usages piétons comme motorisés,

  > en améliorant les dispositifs pour la performance du réseau (lisibilité, sécurité, signalétique, franchissements...),

  > en développant l'offre de stationnement vélo et les services à destination des cyclistes, notamment en réfléchissant à l'accessibilité de cycles électriques pour démocratiser sa pratique sur des trajets plus ou moins difficiles (dénivelé, longueur de parcours...),

  > en incitant dans les programmes immobiliers (existants et neufs) à la création de lieux de stationnement sécurisés, bien proportionnés et facilement accessibles pour les vélos et idéalement associés dans les projets collectifs à des espaces permettant l'entretien, la réparation et le nettoyage ordinaire du matériel.

- Imaginer et définir des parcours, itinéraires piétons sécurisés et agréables pour tous, prioritairement, à l'écart des grands axes de circulation (mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, développement des zones de rencontre et piétonnes, signalétique renseignant la distance et les destinations...).
- Améliorer le réseau de cheminements doux sur l'ensemble de la Ville.
- Mettre en oeuvre un réseau cyclable sécurisé et confortable sur l'ensemble de la Ville.

Sur les transports collectifs :

- Faciliter et participer, au titre de ses compétences locales et en relais à la Communauté d'Agglomération, à l'amélioration d'un réseau de transports collectifs structurant, complémentaire à la future ligne Tzen2.

Sur le transport électrique :

- Accompagner les tendances au développement de moyens de transport électriques et/ou hybrides en facilitant le repérage de l'installation de bornes de recharge.

Sur l'accessibilité :

- Intégrer les enjeux de stationnement aux abords de la gare, des gares routières et dans les ouvrages de stationnement par la mise en place d'une offre permettant de développer l'intermodalité.
- Adapter l'offre du stationnement public existant et accompagner son usage en cohérence avec les caractéristiques des différents secteurs de la Ville :

  > Adapter l'offre du stationnement et le type d'usagers à satisfaire dans le centre-ville (résidents, actifs, visiteurs, consommateurs),

> Réglementer le stationnement privé pour le limiter sur l'espace public dans le centre-ville

> Proposer une offre de stationnement diversifiée (minute, moyenne et longue durée) aux abords du pôle Gare,

> Privilégier le stationnement en ouvrage et une offre diffuse pour atténuer la présence visuelle de la voiture dans le paysage urbain.

> Réserver des emplacements pour proposer une offre en stationnement liée aux infrastructures de transports en commun (bus, Tzen2...).

- Prendre en compte la présence de commodités de transport pour créer des obligations de stationnement adaptés au contexte.

- Limiter le stationnement sur l'espace public dans les zones d'habitat résidentiel et en fonction du gabarit de la voie pour fluidifier le trafic intra-urbain.

Sur la logistique urbaine :

- Faciliter le dernier kilomètre en réfléchissant à la mise en place de solutions innovantes (exemples : création d'un centre de distribution urbaine, de points d'accueil de marchandises, mutualisation des fonctionnalités de certains ouvrages de stationnement...).

LES DISPOSITIONS DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

> Une OAP Mobilités a été réalisée. Elle a pour objectif d'"assurer une place à tous les modes de transport" en fonction du statut de chaque voie (réseau primaire, réseau secondaire, réseau interquartier et réseau interne), de "développer les continuités cyclables et piétonnes" en confortant le réseau, en assurant la continuité des berges de Seine et en créant la promenade de l'Almont, et d'"organiser la logistique du dernier kilomètre" (identification de lieux de regroupement de marchandises potentiels, diffusion des points de retrait dans la ville...).

> Dans les OAP Secteurs, les modes de déplacements doux sont intégrés ; ainsi, il est demandé aux futurs porteurs de projet de créer des cheminements au sein même des opérations et vers les quartiers proches.

> Des emplacements réservés ont été délimités sur le document graphique pour permettre le bon fonctionnement des transports collectifs et anticiper l'arrivée du TZen2, et développer le maillage de liaisons douces.

> Le règlement écrit impose des implantations des constructions en retrait dans certains secteurs afin de rendre possible l'aménagement des voies en faveur des mobilités douces (exemple : le secteur Uar).

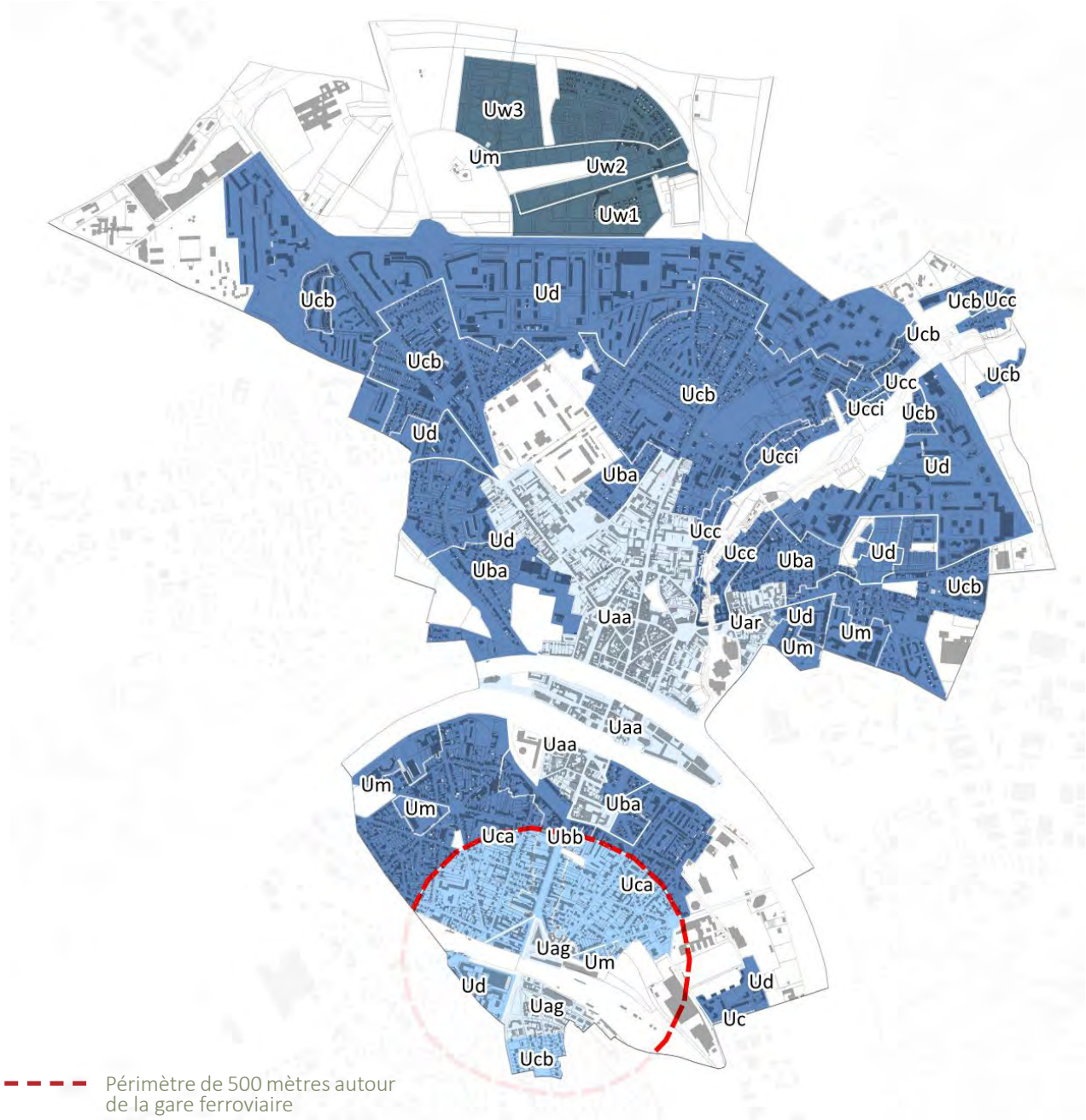
> Le règlement écrit impose un nombre de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture, véhicules de livraison) afin d'éviter l'occupation du domaine public par la voiture.

> Le règlement écrit a intégré des dispositions concernant le stationnement des vélos dans les nouvelles opérations.

Les règles générales sont explicitées et justifiées ci-après :

STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS - RÈGLES SPÉCIFIQUES

Des obligations différentes sont également fixées en fonction de la destination des constructions. Pour la sous-destination «Logement», les règles générales sont les suivantes :



- 1 place par logement couvrant une surface de plancher supérieure ou égale à 45 m² pour toute construction neuve, changement de destination ou extension d'un bâtiment existant créant un ou des logement(s) supplémentaire(s).
- Pas d'obligation pour les opérations de réhabilitation d'un bâti existant même si création de nouveaux logements

JUSTIFICATION(S) :

Afin de favoriser la densification du centre-ville (secteurs Uaa et Uar) et le secteur proche de la gare (secteur Uag), la Ville de Melun a choisi de ne pas imposer de places de stationnement pour les petits logements (dont la surface de plancher est inférieure à 45 m²) et pour les opérations de réhabilitation d'un bâti existant même si celles-ci créent de nouveaux logements. Ce choix va dans le sens de ne pas contraindre les nouvelles opérations dans les pôles principaux (le centre-ville et la gare) bénéficiant de la proximité des services et des équipements. A noter que cette règle met en oeuvre, de manière ambitieuse, les prescriptions du PDUIF en matière de stationnement.

1 place par logement

JUSTIFICATION(S) :

La règle s'appliquant au périmètre de 500 mètres autour de la gare ferroviaire s'appuie sur l'article L151-36 du code de l'urbanisme qui indique que "*pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement*".

1,36 place minimum par logement pour toute construction neuve ou opérations créant un logement supplémentaire (par extension, division, changement de destination…)

JUSTIFICATION(S) :

Cette règle a été rédigée pour être compatible avec les prescriptions du PDUIF. En effet, des normes plafond sont émis par ce dernier ; la norme ne doit pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Le taux de motorisation dans une commune est calculé de la manière suivante :

$$\frac{\text{Nombre de ménages avec 1 voiture + (Nombre de ménages multimotorisés * Nombre moyen de voitures de ces ménages)}}{\text{Nombre total de ménages}}$$

Pour la commune de Melun, les données INSEE de 2020 sont les suivantes :
Nombre total de ménages : 17 824
Nombre de ménages ayant 1 voiture : 9 339
Nombre de ménages ayant 2 voitures ou plus : 3 100

Le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés dans une commune de l'agglomération centrale est de 2,2 (source : EGT 2010 / Île-de-France Mobilités, Omnil, DRIEA).

Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 0,91 voiture par ménage [soit (9339+2,2*3100) /17824].

La norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Melun est donc de 1,36 place par logement (soit 0,91*1,5).

1 place par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement.

La règle du secteur Uw provient du règlement actuel sur lequel s'est appuyé le programme de l'écoquartier.

Il est à noter que l'article L151-34 du code de l'urbanisme permet de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement notamment pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Le présent règlement ne prévoit pas une telle dérogation, l'obligation de réalisation est donc limitée à une aire de stationnement par logement (règle générale).

Zonage	Uaa, Uag, Uar	Ubb	Ud	Um	Uba, Uca, Ucb	Uw
Cas où il est demandé des places supplémentaires	/	/	/	Pour les opérations >10 logements : 2 pl visiteurs pour les programmes de 10 lgt et 1 pl supplémentaire par tranche de 10 lgt 1 place livraison/ déménagement	Pour les opérations >10 logements : 2 pl visiteurs pour les programmes de 10 lgt et 1 pl supplémentaire par tranche de 10 lgt 1 place livraison/ déménagement	
Localisation / aménagement des places	Au moins 80% des places en sous-sol ou en rez-de-chaussée	/	Pour les opérations > 15 lgt : 80% en sous-sol	/	Pour les opérations > 10 logements : au moins 50% des places intégrées au bâtiment	Au moins 50% en sous-sol
Exceptions	Impossibilité téchnique, Secteur soumis au PPRi Zone humide Berges de l'Almont Présomption archéologique	/	Impossibilité téchnique	/	Dans le secteur Uba, en rez-de-chaussé si : Impossibilité technique, Zone humide Présomption archéologique	Dans le volume du bâtiment en cas d'impossibilité téchnique

Pour la sous-destination «Bureau», les règles générales sont les suivantes dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Um, Ue et Uzd : 1 place minimum par tranche de 45 m² de surface de plancher entamée. En accord avec le règlement de la ZAC de la Plaine de Montaigu, dans le secteur Uw, il est demandé 1 place minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Des obligations ont, par ailleurs, été rédigées pour les sous-destinations «Hébergement», «Hôtels», «Autres hébergements touristiques», «Cinéma» et «Industrie» dans les secteurs où sont autorisées ces sous-destinations car elles génèrent des flux de personnes et un stationnement longue durée.

Le règlement fixe également des obligations spécifiques pour les vélos :

Secteur et sous-secteurs	DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	JUSTIFICATION(S)
	STATIONNEMENT DES CYCLES - GÉNÉRALITÉS	
Ua Ub Uc Ud Um Uw	Surface minimale d'un garage à vélo : 3 m²	L'objectif de ces règles est d'accompagner la tendance à la baisse de la motorisation ; pour cela, il convient de dimensionner une offre à destination des vélos adaptée et facile d'accès pour inciter à la pratique.
	Surface minimale d'une place de stationnement vélo: 1,50 m² et pour un vélo cargo : 3 m²	
	Le stationnement des vélos doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou en sous-sol dans une annexe extérieure ou un emplacement extérieur dédié, facilement accessible depuis l'espace public et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.	

En facilitant et en sécurisant le stationnement des vélos, la Ville souhaite faciliter les modes de déplacement doux à tous:

Zonage	**Uaa, Uag, Uar, Uba, Ubb, Uca, Ucb, Ucc, Ud, Um**	**Uw1, Uw2, Uw3**
Pour la sous-destination "Logement"	1 place vélo pour les logements <60 m² 2 places vélo par logement pour les logements >60 m² Pour les programmes > 2 logements : 1 espace couvert fermé pour les vélos 1 place vélo cargo (parmi les places vélos imposées ci-dessus)	Pour les cycles et voitures d'enfants : Pour les programmes > 3 logements : au moins 1 m²/logement
Pour la sous-destination "Artisanat et commerce de détail"	1 place vélo par tranche de 50 m² pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 500 m².	Nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité
Pour la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle"	1 place vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher	
Pour la sous-destination "Industrie" et "Entrepôts"	1 place de stationnement vélo par tranche de 50 m² pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 500 m².	
Pour la sous-destination "Bureau"	1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher	
Pour la sous-destination "Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"	Une place pour 8 à 12 élèves	

5.6 Compatibilité du PLU avec le PLH de l'Agglomération

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été élaboré à l'échelle de l'Agglomération Melun Val de Seine pour la période 2022-2027. Il s'articule autour de 6 orientations stratégiques :

DISPOSITIONS DU PLH	
1. POURSUIVRE L'EFFORT DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, DONT DESTINÉS AUX MÉNAGES À REVENUS MODESTES, MAIS DANS LE CADRE D'UNE TRAJECTOIRE PLUS SOUTENABLE ET MAITRISÉE	
OBJECTIF OPÉRATIONNEL 1 **Mieux maîtriser la production à venir (rythme, formes, produits)**	**OBJECTIF OPÉRATIONNEL 2** **Poursuivre le développement et le rééquilibrage de l'offre à prix maîtrisé (en locatif et en accession), notamment en s'inscrivant dans les objectifs SRU**
> Mieux intégrer au sein des documents d'urbanisme les outils de programmation et d'anticipation des mutations pour une meilleure maîtrise de la production à venir > Mettre en place des conventions d'objectifs et d'actions entre la CAMVS et ses communes et de conventions d'interventions foncières EPFIF-Communes	> Renouveler la Délégation des aides à la pierre (DAP) > Soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux, et accompagner le développement de l'accession sécurisée à la propriété sous forme de foncier solidaire
TRADUCTION DANS LE PLU	
> *Dans le PADD*, plusieurs orientations visent à "anticiper les mutations de certains sites" et "maîtriser la croissance du parc de logements". > *Dans les pièces réglementaires*, plusieurs outils ont été mis en oeuvre pour anticiper au mieux les mutations des sites les plus stratégiques : un Périmètre d'Aménagement en Attente d'un Projet Global (PAPAG) a été délimité sur le secteur du Gâtinais, des OAP ont été réalisées pour les sites Enedis et de l'ancien hôpital Marc Jacquet, des emplacements réservés ont été inscrits (exemple : pour la création d'un futur gymnase), et des bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (ancienne ferronerie dans la vallée de l'Almont, le site de la Plage en bord de Seine).	

DISPOSITIONS DU PLH	
2. POSER LES PRINCIPES D'UN DÉVELOPPEMENT QUALITATIF, ÉCOLOGIQUE ET DURABLE, VALORISANT L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE	
OBJECTIF OPÉRATIONNEL 3 **Favoriser les projets structurants et intégrés à leur environnement urbain et naturel, contribuant au développement d'un habitat à «identité forte», durable et à faible émission**	**OBJECTIF OPÉRATIONNEL 4** **Initier les approches de projets, de programmation à l'échelle des communes, mais également sur des espaces à forte valorisation comme les bords de seine, et/ou en lien avec le développement de nouveaux équipements/modes de transport**
> Mettre en place un référentiel des formes d'habitat intermédiaire > Adapter les règles des documents d'urbanisme afin de favoriser le développement de composition et de formes d'habitat intermédiaire durable > Favoriser le développement des démarches de projets à l'échelle d'îlot (PAPA/PAPAG) mais surtout de Plans Guide communaux ou de groupements de communes ayant des intérêts communs	

TRADUCTION DANS LE PLU

> *Dans le PADD*, plusieurs orientations vont en ce sens : "assurer la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle dans les nouveaux programmes de logements", "diversifier les typologies d'habitat et les formes urbaines pour introduire davantage d'habitat individuel groupé, intermédiaire et petit collectif en complément d'opérations de plus grande ampleur qui animent la recomposition des secteurs de l'Arc Nord", "développer des produits immobiliers attractifs aux familles, aux actifs, aux profils propriétaires occupants et limiter ainsi les migrations résidentielles dans les communes voisines", etc.

> *Dans les pièces réglementaires*, plusieurs outils permettent de réfléchir les opérations à l'échelle de l'îlot, voire d'un quartier : un Périmètre d'Aménagement en Attente d'un Projet Global (PAPAG) a été délimité sur le secteur du Gâtinais, des OAP ont été réalisées sur quatre sites de renouvellement urbain. Concernant la diversité des formes urbaines et d'habitat, la Ville a ciblé un "secteur au sein desquels les programmes de logements doivent, en application de l'article L.151-14, comporter une proportion de logements d'une taille minimale" (a minima 45% de logements T3, T4 et/ou T5) dans le centre-ville. Dans toutes les OAP Secteurs (à l'exception de la butte de Beauregard qui n'a pas vocation à accueillir de l'habitat), il est demandé de mettre en oeuvre différentes typologies d'habitat (collectif, intermédiaire, individuel). Par ailleurs, le règlement écrit incite à la création de programmes immobiliers durables en permettant des dérogations aux règles générales lorsque le caractère innovant ou la démarche architecturale de qualité est justifié. Une définition de ces notions est explicitée dans la partie 3.1. L'OAP Réhabilitation vise également à concevoir des opérations exemplaires en matière d'adaptabilité aux problématiques de consommation énergétique, de confort thermique et de santé.

DISPOSITIONS DU PLH

3. MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT ET HÉBERGEMENT DES JEUNES, DES SÉNIORS, DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP, DES PLUS FRAGILES ET DES GENS DU VOYAGE

OBJECTIF OPÉRATIONNEL 5 **Mieux permettre la décohabitation et l'accueil des jeunes sur le territoire, dans la diversité de leur profil**	**OBJECTIF OPÉRATIONNEL 6** **Mieux répondre aux besoins spécifiques des séniors**	**OBJECTIF OPÉRATIONNEL 7** **Développer des produits sécurisées permettant de s'inscrire dans l'objectif du «logement d'abord»**	**OBJECTIF OPÉRATIONNEL 8** **Accompagner la sédentarisation des gens du voyage et, plus généralement, mettre en oeuvre le schéma d'accueil 2020-2026**

> Développer une offre adaptée aux besoins des jeunes

> Poursuivre et amplifier l'accompagnement à l'adaptation du parc existant, pour faciliter le maintien à domicile des séniors qui le souhaitent et peuvent

> Développer une offre sociale dédiée aux besoins des plus fragiles, intégrant l'accompagnement social

> Mettre en oeuvre les actions prévues par le Schéma d'accueil GDV 2020-2026

TRADUCTION DANS LE PLU

> *Dans le PADD*, il est prévu de "développer une offre de logements collectifs à taille humaine permettant d'accroître une offre de petits logements correspondant aux besoins des petits ménages (jeunes ménages, foyers monoparentaux...) et aux besoins très spécifiques de certains publics (étudiants, apprentis, stagiaires, etc.)", "maintenir et proposer une offre de logements et d'hébergement pour les personnes âgées non excluante, compatible avec le niveau de vie et autorisant le prolongement de l'autonomie (choix de la résidentialisation au plus proche des commodités, proximité immédiate des services, commerces...)" et de "créer environ 250 logements locatifs sociaux, objectif défini dans le cadre du programme NPNRU, de manière homogène et diffuse dans l'ensemble de la Ville, en priorité dans les secteurs desservis par les transports en commun et à proximité des équipements".

> *Dans les pièces réglementaires*, la sous-destination "Hébergement" dans la majorité des secteurs de la zone Urbaine permet de répondre à ces besoins. Sur certains sites comportant des OAP Secteurs, la programmation impose un nombre de logements en locatif libre et en accession libre. L'aire d'accueil des gens du voyage ainsi que les terrains familiaux ont fait l'objet d'un classement dans un secteur Uh, dédié à l'habitat mobile.

DISPOSITIONS DU PLH

4. AMPLIFIER LA RÉHABILITATION ET L'ADAPTATION DU PARC EXISTANT, POUR UN HABITAT SAIN ET ÉCONOME EN ÉNERGIE POUR TOUS, ET ACCÉLÉRER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE HISTORIQUE DE MELUN

OBJECTIF OPÉRATIONNEL 9 **Créer les conditions d'une massification de la réhabilitation énergétique du parc existant**	**OBJECTIF OPÉRATIONNEL 10** **Poursuivre et amplifier le soutien au maintien à domicile des personnes âgées modestes**	**OBJECTIF OPÉRATIONNEL 11** **Mieux accompagner les communes dans leurs actions de repérage et de lutte contre l'habitat dégradé**	**OBJECTIF OPÉRATIONNEL 12** **Mieux connaître le parc en copropriété et ses fragilités. Accompagner ce parc dans une logique de prévention**	**OBJECTIF OPÉRATIONNEL 13** **Poursuivre et accélérer le renouvellement urbain du centre historique de Melun**

> Continuer de subventionner sous conditions la rénovation du parc privé ancien et plus précisément : la réhabilitation énergétique et les logements vétustes, et l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap.

> Créer une « Maison de l'Habitat ».*

> Apporter un soutien aux communes dans leurs actions de repérage et de lutte contre l'habitat indigne.

> Mettre en place un dispositif de repérage et d'accompagnement de toutes les copropriétés fragilisés et continuer d'accompagner les copropriétés en difficulté

> Poursuivre dans la durée la rénovation urbaine du centre historique de Melun, particulièrement fragilisé, via un dispositif incitatif dédié, doublé d'outils coercitifs et de portage publique potentiellement à amplifier

TRADUCTION DANS LE PLU

> *Dans le PADD*, plusieurs orientations concourent à mettre en oeuvre ces dispositions du PLH : "poursuivre les efforts de lutte contre l'habitat indigne et d'amélioration des logements amorcés avec l'OPAH-RU", "consolider les actions du Programme Action Coeur de Ville qui permet de mettre en valeur le patrimoine bâti y compris sur des opérations de logements", "Dans le centre-ville, conforter l'offre en logements en privilégiant la reprise du bâti existant pour l'adapter aux exigences contemporaines en matière de performance énergétique, de mode de vie et d'accessibilité et envisager la destruction de certains bâtiments dont l'intérêt patrimonial et architectural n'est pas avéré et dont la remise aux normes met à mal l'équilibre économique en lien avec l'objectif d'intensification de la ville sur elle-même".

> *Dans les pièces réglementaires*, les dispositions du règlement écrit permettent la rénovation urbain du centre historique de Melun via la création de deux secteurs : Uaa et Uar. En effet, comme le montre le diagnostic (p27), plus de 70% des logements dans le centre-ville sont composés de moins de 3 pièces. L'objectif du secteur Uar est de diversifier la taille des logements et ainsi permettre aux familles d'habiter le centre-ville de Melun. L'OAP Réhabilitation permet d'encadrer au mieux les futurs projets de ce type.

DISPOSITIONS DU PLH

5. POUVOIR CONSEILLER ET ORIENTER L'ENSEMBLE DES MÉNAGES AYANT UN PROJET HABITAT. POURSUIVRE ET ACTUALISER LE TRAVAIL ENGAGÉ SUR LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS HLM ET L'AMÉLIORATION DES ÉQUILIBRES SOCIAUX

OBJECTIF OPÉRATIONNEL 14 **Renseigner tous les ménages ayant un projet logement (locatif social, accession, réhabilitation, rapports locatifs...)**	**OBJECTIF OPÉRATIONNEL 15** **Poursuivre le travail partenarial engagé sur les attributions de logements sociaux, au service de meilleurs équilibres de peuplement et mettre en oeuvre le NPRU de Melun**

> Créer une « Maison de l'Habitat ».

> Animer les travaux de la CIL et mettre en oeuvre la politique de peuplement.

> Finaliser et mettre en oeuvre le NPRU de Melun.

TRADUCTION DANS LE PLU

> *Dans le PADD*, une orientation vise spécifiquement le NPRU : "encourager les grands projets urbains, porteurs de dynamiques urbaines fortes et qui permettent à la Ville de se renouveler sur elle-même, notamment en permettant le réaménagement des hauts de Melun, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)".

> *Dans les pièces réglementaires*, deux OAP Secteurs visent à encadrer les futurs opérations dans l'Arc Nord de Melun: le secteur de Châteaubriand et le secteur des Mézereaux. Elles précisent les typologies à savoir la reconstruction des logements locatifs sociaux sur ces secteurs. Le reste constitue de l'accession à la propriété. A noter que quelques opérations de LLS sont prévues de manière diffuse sur le territoire (exemple : 36 logements sur le secteur de Gaillardon pour Habitat 77). Par ailleurs, un secteur Ud correspondant aux grands ensembles a été créé pour faciliter le NPNRU.

DISPOSITIONS DU PLH

6. ANIMER ET PILOTER LE PLH

OBJECTIF OPÉRATIONNEL 16
Se doter des moyens de pilotage et de suivi «en temps réel» des objectifs du PLH pour pouvoir mettre en place des actions correctrices si besoin

> Poursuivre et enrichir l'observatoire de l'habitat et créer un observatoire des fonciers du PLH.

> Se doter des instances de pilotage et de suivi pour l'animation du PLH, et des moyens humains ad hoc

TRADUCTION DANS LE PLU

Ces dispositions ne concernent pas le PLU.

5.7 Compatibilité du PLU avec le PCAET de l'Agglomération

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'Agglomération Melun Val de Seine a défini des actions pour la période 2015-2020 ; valable six années, le PCAET ne peut s'appliquer sur la durée de vie du PLU 2023-2035. Néanmoins, la révision du PLU n'omet pas de prolonger les ambitions inscrites dans ce document qui sont développées ci-après. A noter que seules les actions du PCAET devant trouver une traduction dans le PLU font l'objet d'une analyse détaillée.

DISPOSITIONS DU PCAET	TRADUCTION DANS LE PLU
AXE 1 : UNE COLLECTIVITÉ EXEMPLAIRE	
Objectif n°1 : Promouvoir et développer un patrimoine sobre et efficace	> *Dans le PADD*, plusieurs orientations concourent à la mise en oeuvre de cet objectif : "autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, intégrant la sensibilité paysagère, patrimoniale et environnementale", "prendre en compte les conditions climatiques dans la conception des nouveaux bâtiments", "permettre l'atteinte de performances énergétiques et environnementales renforcées du bâti existant", etc. > *Dans les pièces réglementaires*, le règlement écrit permet les projets novateurs et durables à travers les dispositions en matière d'implantation et d'aspect extérieur. Une OAP Réhabilitation a été réalisée.
Objectif n°2 : Mieux consommer et limiter la production de déchets	> *Dans le PADD*, il est inscrit : " favoriser le tri sélectif par des modes de collectes et des points d'apports volontaires adaptés pour tous les types de déchets", "réfléchir à la mise en place d'une agriculture urbaine à toutes les échelles". > *Dans les pièces réglementaires*, des dispositions applicables à toutes les zones permettent de prévoir des locaux adaptés pour le stockage et la collecte des déchets, notamment pour faciliter le tri. Dans le secteur Um, la sous-destination Exploitation agricole est autorisée sans condition (ce secteur comprend notamment la ferme de Montaigu).
Objectif n°3 : Améliorer la mobilité des agents	> *Dans le PADD*, plusieurs orientations concourent au développement d'un réseau de transports collectifs performant et d'un réseau denses et sécurisé pour les mobilités douces. > *Dans les pièces réglementaires*, une OAP Mobilités permet de mettre en oeuvre les orientations du PADD en matière de mobilités douces et de transport collectif. Des emplacements réservés ont été délimités également en ce sens (pour la création de voies piétonnes, et le TZen2).

DISPOSITIONS DU PCAET	TRADUCTION DANS LE PLU
AXE 2 : VERS UN TERRITOIRE DURABLE	
Objectif n°4 : Aménager durablement le territoire	
Action n°14 : Intégrer les critères d'adaptation du territoire dans la construction du territoire de demain	> *Dans le PADD*, une des grandes orientations est de "soutenir les projets durables et économes en énergie". Celle-ci se décline en plusieurs orientations : "obliger dans les programmes immobiliers à respecter des critères environnementaux et énergétiques, répondant aux objectifs de transition énergétique", "autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, intégrant la sensibilité paysagère, patrimoniale et environnementale", etc. De plus, de nombreuses orientations concourent à répondre aux enjeux du changement climatique. > *Dans les pièces réglementaires*, de nombreuses règles facilitent les démarches architecturales contribuant la durabilité des constructions (exemple : référence à la notion de démarche architecturale de qualité). Par ailleurs, de nombreuses règles ont été rédigées pour réduire les effets du changement climatique sur la Ville (désimperméabilisation des sols, végétalisation des espaces publics, jardinés, etc.).
Action n°15 : "Utiliser "les espaces naturels comme structuration du territoire et développer leur richesse	> *Dans le PADD*, une des orientations participe à la mise en oeuvre de cette action : "réfléchir à la mise en place d'une agriculture urbaine à toutes les échelles (de la restauration d'espaces agricoles, renaturation de certains espaces, à la conception de potagers, de serres et d'espaces communs ouverts au jardinage dans les opérations privées ou encore des toitures agricoles)". > *Dans les pièces réglementaires*, les espaces agricoles existants à Melun ont été classés en zone Agricole et la zone à urbaniser déimitée dans le PLU en vigueur a été reclassée en zone A. Par ailleurs, le règlement écrit ouvre la porte au développement d'une agriculture urbaine locale, en permettant l'implantation d'exploitation agricole dans les zones A et N sous conditions mais aussi au sein du secteur Um (comprenant entre autre l'ancienne ferme de Montaigu). La préservation des commerces de proximité (via les linéaires commerciaux ou le règlement écrit) concoure également à cette dynamique.

DISPOSITIONS DU PCAET	TRADUCTION DANS LE PLU
Action n°16 : Prendre en compte la qualité de l'air dans les projets d'aménagements du territoire	De nombreux outils utilisés dans le PLU concoure à la prise en compte de la qualité de l'air dans les projets d'aménagements et s'insère dans la démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé. > *Dans le PADD*, un des grands objectifs est de "limiter les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air en : > en permettant la réhabilitation, notamment thermique, du parc de logements. Cette action concourt également à limiter le recours à des dispositifs de climatisation dont l'installation sera encadrée pour ne pas porter atteinte au paysage urbain, > en favorisant le recours aux énergies renouvelables et de récupération pour les consommations énergétiques du parc bâti, > en interdisant la création de nouvelles sources de rejets atmosphériques importantes, > en développant les modes alternatifs aux véhicules motorisés". > *Dans les pièces réglementaires*, l'amélioration de la qualité de l'air est un objectif trouvant des réponses dans le règlement. L'incitation à des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (règles de stationnement pour les vélos, emplacement réservé pour les déplacements doux...), les possibilités offertes pour une logistique urbaine décarbonnée (secteur Uz...), le recours aux énergies renouvelables encouragé (règlement écrit...) et l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments sont autant de dispositions traduisant la prise en compte de cette thématique.

DISPOSITIONS DU PCAET	TRADUCTION DANS LE PLU
Objectif n°5 : Inciter à la rénovation et la construction d'un habitat durable	
Action n°17 : Promouvoir la rénovation énergétique du parc existant	> *Dans le PADD*, plusieurs orientations tendent à la mise en oeuvre de cette action : "permettre l'atteinte de performances énergétiques et environnementales renforcées du bâti existant", " promouvoir la réhabilitation énergétique des logements pavillonnaires des années 50-60 en informant les propriétaires des dispositifs nationaux incitatifs et des aides possibles", "accompagner les projets de réhabilitation et favoriser l'émergence de projets permettant des usages collectifs, réversibles et un entretien durable du patrimoine", etc. > *Dans les pièces réglementaires*, une OAP Réhabilitation a été réalisée en ce sens. De plus, les dispositions du règlement écrit facilitent la réhabilitation du bâti existant, notamment en assouplissant les règles imposant du stationnement dans le secteur Ua (pas d'obligation pour les opérations de réhabilitation d'un bâti existant même si création de nouveaux logements) et en rédigeant une exception par rapport aux règles d'implantation pour les isolations par l'extérieur.
Action n°18 : Favoriser la construction d'un habitat performant	> *Dans le PADD*, une orientation fait référence à l'OPAH: "Poursuivre les efforts de lutte contre l'habitat indigne et d'amélioration des logements amorcés avec l'OPAH-RU". Un des autres objectifs affichés dans le PADD est d'"accompagner les copropriétés en difficulté pour l'amélioration de leur parc". > *Dans les pièces réglementaires*, une OAP Réhabilitation a été réalisée en ce sens. De plus, les dispositions du règlement écrit facilitent la réhabilitation du bâti existant, notamment en assouplissant les règles imposant du stationnement dans le secteur Ua (pas d'obligation pour les opérations de réhabilitation d'un bâti existant même si création de nouveaux logements) et en rédigeant une exception par rapport aux règles d'implantation pour les isolations par l'extérieur. De plus, le règlement écrit dans toutes les zones urbaines précise que "*l'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante*".

DISPOSITIONS DU PCAET	TRADUCTION DANS LE PLU
Objectif n°6 : Promouvoir une mobilité durable	
Action n°19 : Développer de nouvelles mobilités intermodales et alternatives et fédérer le changement	> *Dans le PADD*, de nombreuses orientations concourent à la promotion d'une mobilité durable. Elles sont détaillées dans la partie 5.5. > *Dans les pièces réglementaires :* - Une OAP Mobilités a été réalisée. Elle a pour objectif d'"assurer une place à tous les modes de transport" en fonction du statut de chaque voie (réseau primaire, réseau secondaire, réseau interquartier et réseau interne), de "développer les continuités cyclables et piétonnes" en confortant le réseau, en assurant la continuité des berges de Seine et en créant la promenade de l'Almont, et d'"organiser la logistique du dernier kilomètre" (identification de lieux de regroupement de marchandises potentiels, diffusion des points de retrait dans la ville...). - Dans les OAP Secteurs, les modes de déplacements doux sont intégrés ; ainsi, il est demandé aux futurs porteurs de projet de créer des cheminements au sein même des opérations et vers les quartiers proches. - Des emplacements réservés ont été délimités sur le document graphique pour permettre le bon fonctionnement des transports collectifs et anticiper l'arrivée du TZen2, et développer le maillage de liaisons douces. - Le règlement écrit impose des implantations des constructions en retrait dans certains secteurs afin de rendre possible l'aménagement des voies en faveur des mobilités douces (exemple : le secteur Uar). - Le règlement écrit impose un nombre de stationnement pour les véhicules motorisés (voiture, véhicules de livraison) afin d'éviter l'occupation du domaine public par la voiture. - Le règlement écrit a intégré des dispositions concernant le stationnement des vélos dans les nouvelles opérations.
Action n°21 : Poursuivre la mise en place de la politique cyclable	
Action n°22 : Penser le territoire pour des nouveaux modes de travail	> Dans le PADD, plusieurs orientations participent à la mise en oeuvre de cette action : "offrir des solutions foncières et immobilières adaptées aux besoins de nouvelles entreprises et leur fournir les moyens nécessaires à leur développement (numérique, mobilité)", "développer des lieux ressources (coworking, Fab lab...)". > *Dans les pièces réglementaires*, de nombreuses règles permettent l'implantation de nouveaux lieux et l'adaptation des lieux de travail existants : le zonage Uzd, les sous-destinations autorisées dans les secteurs de la zone U, les OAP sur les sites ENEDIS et de l'ancien hôpital Marc Jacquet, la prise en compte du projet de la Butte de Beauregard, etc.

DISPOSITIONS DU PCAET	TRADUCTION DANS LE PLU
Objectif n°7 : Améliorer le mix énergétique	
Action n°23 : Promouvoir et développer la méthanisation	La Ville de Melun (à travers son projet de PLU) agit dans une moindre mesure sur cette action sauf à travers l'OAP Nature en ville où il est demandé de recycler et la réutilisation des déchets verts (paillage, broyage, compost, tas de branches refuges...).
Action n°24 : Favoriser le développement de la géothermique et les réseaux de chaleur/froid	> *Dans le PADD*, une des orientations est de "développer/étendre le réseau de chaleur et assurer la production d'énergie renouvelable ou de récupération suffisante pour accompagner la densification urbaine et la décarbonation du chauffage collectif sur le territoire" et répond donc à cette action du PCAET. > *Dans les pièces réglementaires*, une des dispositions du règlement écrit concerne le raccordement au réseau de chaleur dans les zones de développement prioritaire et des règles strictes (solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables et de récupération à un taux équivalent ou supérieur à celui du réseau classé) sont émises en dehors de ces zones.
Action n°25 : Étudier le potentiel EnR sur chaque projet patrimoine et/ou aménagement	> *Dans le PADD*, plusieurs orientations participent au mix énergétique : "permettre l'installation des moyens de productions d'énergies renouvelables compatibles avec la sensibilité paysagère", "limiter les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air [...] en favorisant le recours aux énergies renouvelables et de récupération pour les consommations énergétiques du parc bâti" et "développer/étendre le réseau de chaleur et assurer la production d'énergie renouvelable ou de récupération suffisante pour accompagner la densification urbaine et la décarbonation du chauffage collectif sur le territoire". > *Dans les pièces réglementaires*, des règles spécifiques sont émises pour l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture et au sol dans le règlement écrit.
AXE 3 : VERS UNE CONCERTATION DE TOUTES LES PARTIES PRENANTES	
Les objectifs inscrits dans cet axe ne concernent pas les documents d'urbanisme.	

5.8 Le projet de PLU et la consommation d'espace

Dans le cadre de la révision du PLU, l'analyse de la consommation d'espace repose sur deux approches :
- **un bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers** sur deux périodes :
  > entre 2011 et 2021, pour mettre en place l'objectif exprimé dans la loi Climat et Résilience : une réduction de 50% de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021, puis entre 2031 et 2050, une obligation de définir un objectif de réduction du rythme d'artificialisation par tranche de dix années avec une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050.
  > entre 2012 et 2022 (année précédent l'arrêt du PLU), en accord avec l'article L.151-4 du code de l'urbanisme qui prévoit que le rapport de présentation " *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan* ".
- **une évaluation de la consommation future** correspondant aux surfaces agricoles, naturelles et forestières destinées à être urbanisées à horizon 2035.

La présente partie détaille l'ensemble de ces données.

5.8.1 La consommation d'espace passée

SUR LA PÉRIODE 2011-2021 (LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE)

Dans le cadre de l'observatoire de l'artificialisation des sols, le Cerema produit les chiffres de mesure annuelle des flux de consommation d'espaces, grâce à l'analyse des fichiers fonciers. Il établit pour le compte de l'Etat une analyse de la consommation d'espaces et constitue une référence commune à tous les acteurs pour l'élaboration des stratégies de planification (à l'échelle régionale avec le SDRIF, à l'échelle supra-communale avec les SCoT..). Entre 2011 et 2021, le Cerema évalue à 62,8 hectares la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Dans le cadre de la révision du PLU, ces données ont été affinées via une méthodologie expliquée dans la pièce 1.1 (Diagnostic territorial).
Entre 2011 et 2021, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est évaluée à 66,6 hectares (chiffre cohérent avec le Cerema) dont **49,4 hectares en extension de l'enveloppe urbaine existante** (la suite de l'analyse prendra pour base ce dernier chiffre). Cette consommation a été réalisée au profit de plusieurs activités : 35,5% pour la création de nouveaux équipements publics, 28,6% pour l'habitat, 35,9 % pour le réseau viaire.

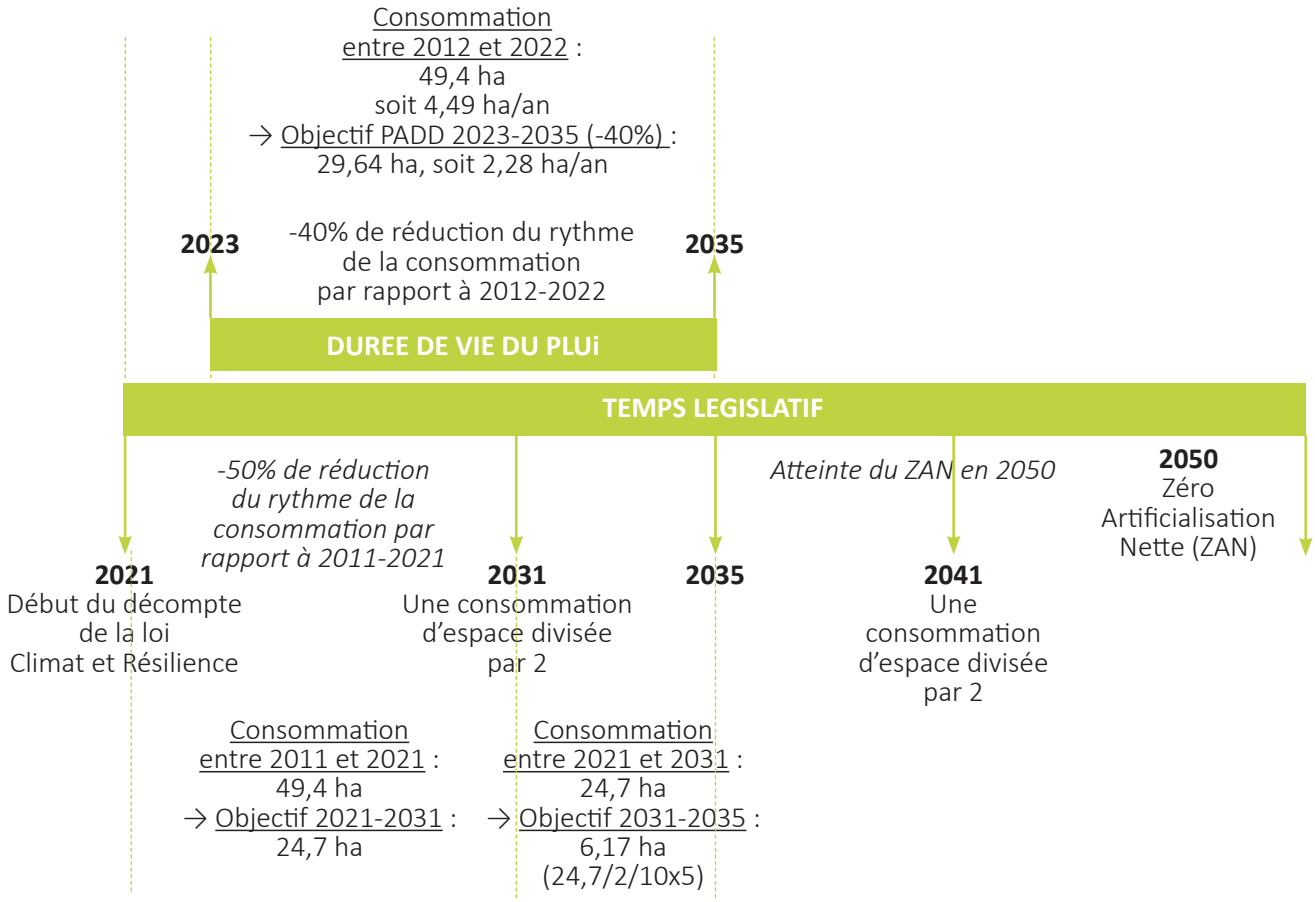
SUR LA PÉRIODE 2012-2022

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation " *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan* ". Ainsi, l'analyse a été amendée sur la période la plus récente. Elle repose sur :
- l'analyse des fichiers cadastraux au 1er janvier 2021 et au 31 décembre 2022 renseignant sur les parcelles et les bâtiments construits sur le territoire. La comparaison de ces fichiers permet d'établir une connaissance de l'évolution foncière sur la période 2021-2022 ;
- les données orthophoto 2022 produites par l'IGN (images provenant de clichés aérien d'une résolution de 20 cm).

Le croisement de l'ensemble des données par SIG permet d'établir une connaissance des surfaces consommées sur la période 2020-2022. Ainsi, entre 2012 et 2022, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est la suivante: 49,4 hectares (pas d'évolution par rapport à la période 2011-2021.

5.8.2 La consommation d'espace future

RAPPEL DES OBJECTIFS DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE



EVALUATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉE PAR LE PLUI

La consommation d'espace liée au projet de PLU à horizon 2035 est la suivante :

> 21,27 hectares pour l'habitat (Ecoquartier Woodi),

> 2,96 hectares pour les équipements et activités économiques (Pôle Santé, Butte de Beauregard, extension du cimetière Sud),

soit au total, **24,23 hectares**.

Les surfaces consommées se situent en extension de l'enveloppe urbaine existante. En effet, les terrains pouvant potentiellement faire l'objet d'un projet au sein de l'enveloppe urbaine n'ont pas de caractère agricole, naturel ou forestier; il s'agit de sites de renouvellement urbain.

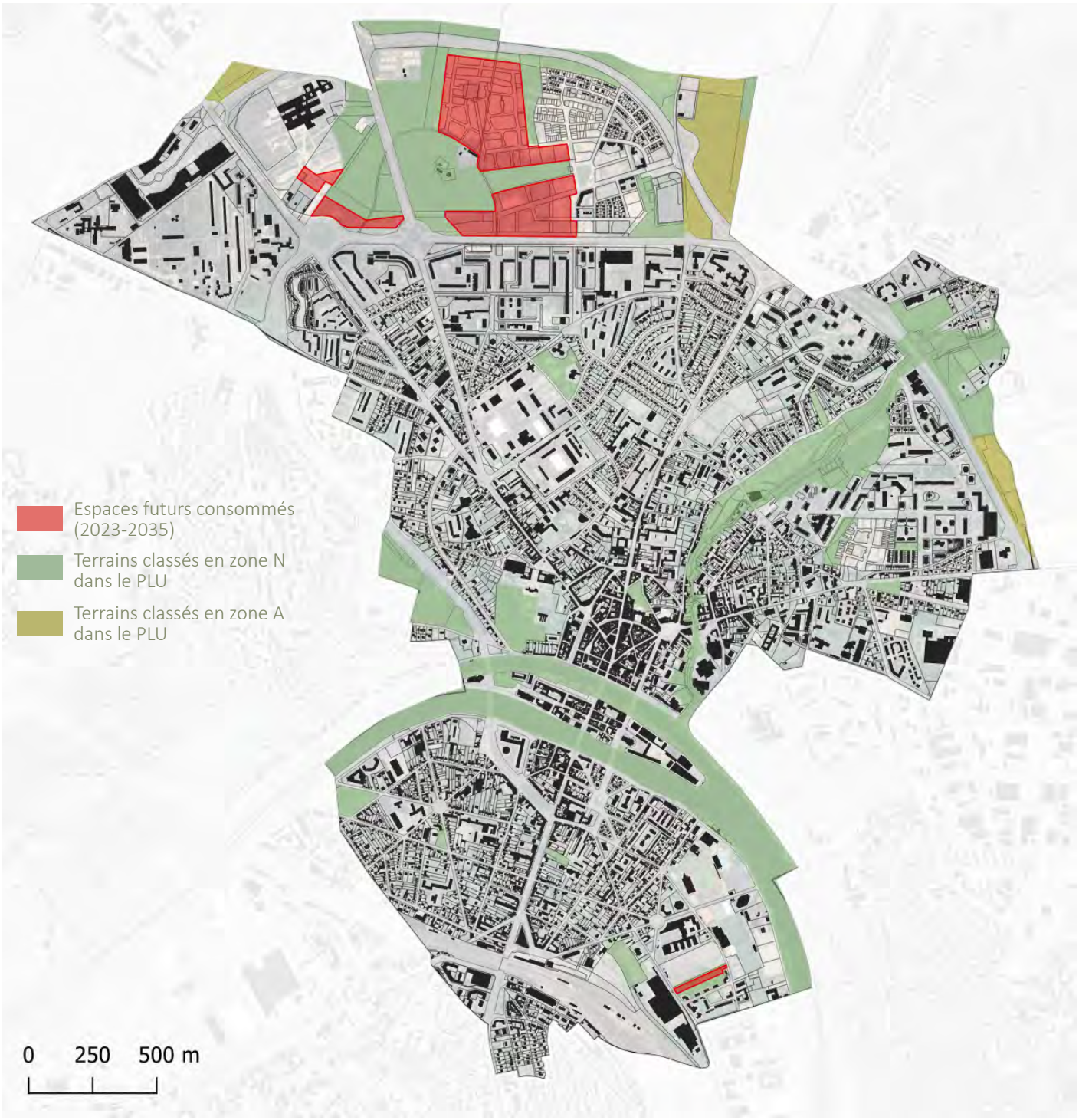
Ainsi, le PLU engendre une consommation d'espace de **24,23 hectares sur 13 ans**, soit **1,86 hectares/an**. Cette consommation annuelle engendrée par le PLU représente **une réduction de 51%** par rapport à la consommation d'espace observée sur les dix dernières années (2012-2022 : 49,4 ha). Cette réduction est cohérente avec l'objectif inscrit dans le PADD (au moins-40%).

Par rapport à la loi Climat et Résilience, l'objectif est de réduire de moitié la consommation d'espace 2011-2021 (49,4 hectares, soit 4,94 ha/an).

1. Sur la période 2021-2031, la consommation d'espace (connu entre 2021 et 2022 et engendrée par le projet de PLU entre 2023 et 2031), est de **14,88 ha** (0 ha entre 2021 et 2022 et 14,88 ha entre 2023 et 2031) ; la réduction est donc de **70%** (objectif théorique : 49,4/2 = **24,7 ha**). La conformité avec la loi Climat et Résilience est donc assurée pour la

période 2021-2031.

2. Pour la période 2021-2035, la consommation d'espace sera de **24,23 ha**, soit **1,86 ha/an**. L'objectif théorique est de 30,87 hectares (*réduction de 50% entre 2021-2031 par rapport à 2011-2021 et réduction de 50% entre 2031-2041 par rapport à 2021-2031*). La réduction envisagée par le projet de PLUi est de **60%**. La conformité avec la loi Climat et Résilience est également assurée pour la période plus longue (2021-2035) d'autant plus que l'échelonnage de l'objectif se poursuivra sur la période 2035-2041.



Carte représentant la consommation d'espace future (2023-2035)

PARTIE 6

LES INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Conformément à l'article L.151-27 du code de l'urbanisme, une analyse des résultats de l'application du PLU doit être réalisée six au plus après son approbation. Ce suivi poursuit deux grands objectifs :

> évaluer les incidences du PLU sur l'environnement, au fur et à mesure de sa mise en oeuvre,

> s'assurer de la mise en oeuvre des mesures de réduction des incidences et de leur efficacité.

Afin de réaliser cette évaluation, des indicateurs de suivi doivent être définis et catégorisés.

	Indicateurs	Temporalité	Source
CONSOMMATION D'ESPACE	Surface consommée : - par nature des espaces consommés (agricoles, naturels ou forestiers) ; - par secteur (en densification, en extension); - par vocation (habitat, économie, équipements).	Tous les ans	Cerema Ville de Melun
	Nombre de permis de construire accordés, zonage et surfaces correspondants	Tous les ans	Ville de Melun
	Surface moyenne par logement	Tous les ans	Ville de Melun
	Surface désartificialisée	Tous les ans	Ville de Melun
	Surface potentielle renaturable (2023 : 99,83 hectares)	Tous les ans	Institut Paris Région
EAU	Quantité d'eau potable consommée par habitant (2022 : 151,7 L/hab/jour)	Tous les ans	Observatoire de l'eau de Seine et Marne
	Qualité de l'eau potable distribuée (2019 : conforme)	Tous les ans	Communauté d'Agglomération
	Indice linéaire de perte en eau potable et rendement	Tous les ans	Communauté d'Agglomération
	Qualité écologique des masses d'eau	Tous les 3 ans	Seine-et-Marne Département
	Qualité chimique des masses d'eau	Tous les 3 ans	Seine-et-Marne Département
	Taux de charge des stations d'épuration	Tous les ans	Communauté d'Agglomération
	Nombre d'actions en faveur de l'amélioration des performances des stations d'épuration	Tous les 3 ans	Communauté d'Agglomération
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ	Nombre d'actions visant à protéger/restaurer les continuités écologiques (corridors et réservoirs)	Tous les 3 ans	Ville de Melun
	Surface des espaces verts publics	Tous les 3 ans	Ville de Melun
	Accessibilité des habitants aux espaces verts (2017 : 57,5% des habitants ont un accès immédiat à une espace vert et boisé)	Tous les 3 ans	Institut Paris Région
	Nombre d'arbres plantés	Tous les 3 ans	Ville de Melun
	Nombre de Déclaration Préalable pour la création d'une clôture végétale	Tous les ans	Ville de Melun
PATRIMOINE BÂTI	Nombre de permis de démolir accordés	Tous les ans	Ville de Melun
	Nombre de permis accordés pour une réhabilitation d'un bâtiment existant	Tous les ans	Ville de Melun
PAYSAGE	Aménagement de la Butte de Beauregard	Tous les 6 ans	Ville de Melun
	Nombre, type et coût d'investissements réalisés sur les entrées de ville	Tous les 3 ans	Ville de Melun

RISQUES ET NUISANCES	Nombre de sinistres dus à une inondation	Tous les 3 ans	Etat
	Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	Tous les ans	Seine-et-Marne Département
	Part de la population exposée au bruit	Tous les 3 ans	Etat
DÉCHETS	Evolution de la production globale de déchets générés (en kg/habitant) et par type de déchets (2020 : 95 kg/hab/an)	Tous les ans	SMITON-LOMBRIC
	Taux de valorisation des déchets	Tous les ans	SMITON-LOMBRIC
CLIMAT, AIR, ÉNERGIE	Emissions de gaz à effet de serre (2019 : 148,4 kteq.CO2/an)	Tous les 3 ans	Institut Paris Région
	Emissions de gaz à effet de serre liées au transport routier (2019 : 78,4 kteq.CO2/an)	Tous les 3 ans	Institut Paris Région
	Emissions de gaz à effet de serre liées au résidentiel (2019 : 37,9 kteq.CO2/an)	Tous les 3 ans	Institut Paris Région
	Consommations énergétiques tous secteurs confondus (2019 : 794 630 MWh)	Tous les 3 ans	Institut Paris Région
	Consommations énergétiques par le résidentiel (2019 : 291 760 MWh)	Tous les 3 ans	Institut Paris Région
	Consommations énergétiques par les transports routiers (2019 : 282 860 MWh)	Tous les 3 ans	Institut Paris Région
	Production locale d'énergie par le saulaire photovoltaïque (2020 : 76 518 kWh)	Tous les ans	Institut Paris Région
	Surface des gisements solaires des parkings	Tous les 3 ans	Institut Paris Région
	Production géothermique basse énergie (2020 : 44 728 MWh)	Tous les ans	Institut Paris Région
	Nombre de ménages raccordés au réseau de chaleur urbain	Tous les 2 ans	Ville de Melun
	Nombre de mailles dont le score environnement est inférieur à 8 (4 sur 36 mailles)	Tous les 3 ans	Institut Paris Région
	Part des déplacements non motorisés dans les déplacements domicile-travail	Tous les ans	INSEE
	Linéaires de voiries cyclables (2023 : 32,4 km)	Tous les 3 ans	Institut Paris Région
	Linéaire de cheminements doux créés	Tous les 2 ans	Communauté d'Agglomération Ville de Melun
	Surface concernée par un aléa Jour Faible à Rafraîchissement	Tous les 3 ans	Institut Paris Région

1.3

RESUME NON TECHNIQUE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU MELUN

PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE MELUN

ARRÊTÉ : Le 30 novembre 2023

APPROUVÉ : Le 29 janvier 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 29.01.2025
Approuvant le Plan Local d'Urbanisme
Fait à Melun, le

SOMMAIRE

PREAMBULE....3

1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX....7

1.1 Une approche transversale....8

1.2 L'Etat Initial de l'Environnement....9

1.3 Les enjeux....21

PARTIE 2 : LES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)....25

PARTIE 3 : LES CHOIX RETENUS DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES....29

3.1 Le règlement....30

3.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation....33

PARTIE 4 : BILAN DES EFFETS DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES....37

PREAMBULE

Au titre de l'évaluation environnementale, l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation comprenne un résumé non-technique, qui synthétise les éléments de l'évaluation environnementale et décrit la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Ainsi, ce document condensé reprend les principales lignes directrices détaillées dans le rapport de justification où est étayée l'évaluation environnementale.

UNE ÉLABORATION PROGRESSIVE MARQUÉE PAR PLUSIEURS ÉTAPES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est la référence locale en matière de réglementation de l'urbanisme. Ce document a fait l'objet d'une d'évaluation environnementale tout au long de son élaboration, retranscrite dans le rapport de justifications.

Ses règles s'additionnent au Règlement National d'Urbanisme, aux différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant sur des secteurs à enjeux (abords des Monuments Historiques, secteur couvert par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, etc.)

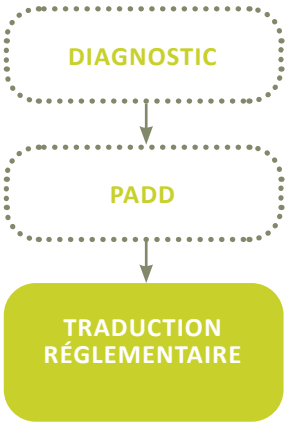
Le PLU a été élaboré selon une logique progressive :

> un temps de partage des enjeux du territoire : le Diagnostic ;

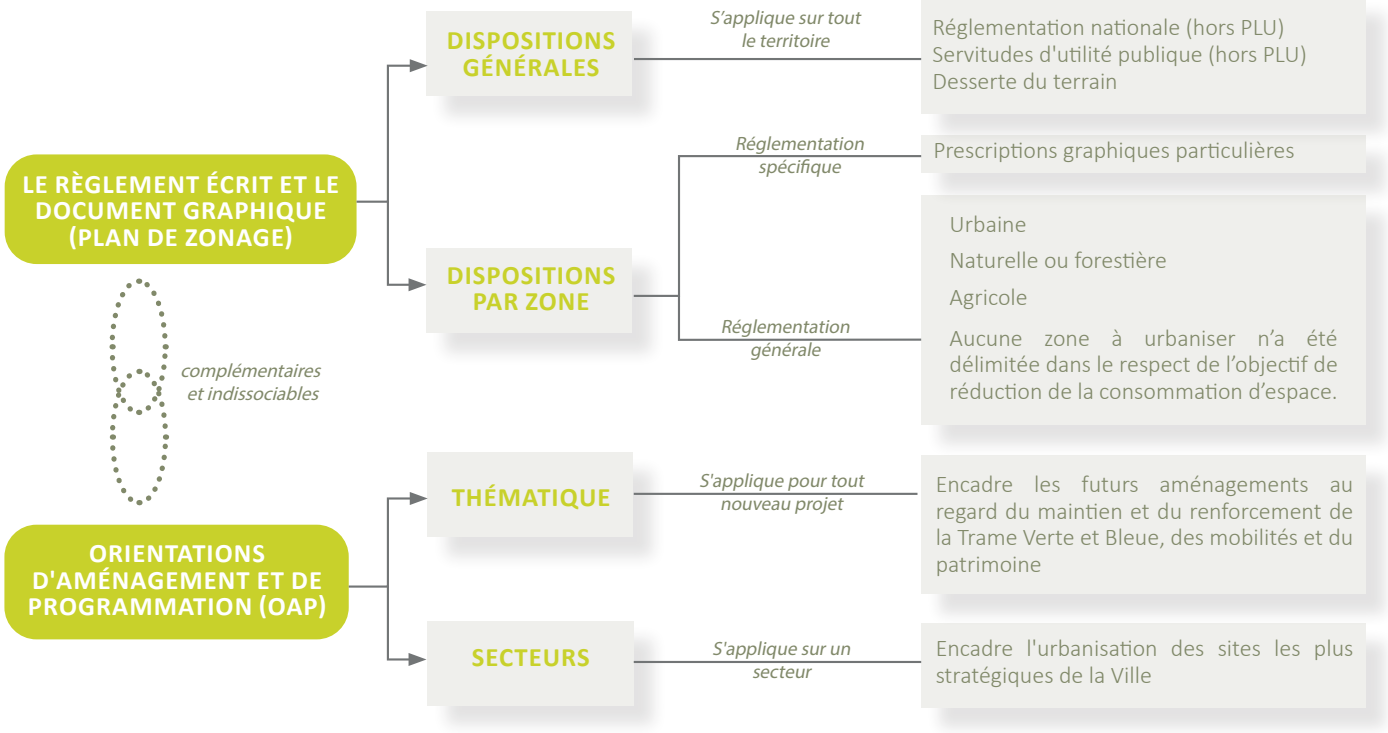
> la définition d'une ligne de conduite politique pour répondre à ces enjeux : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

> la traduction de ces orientations générales en pièces juridiques opposables : le règlement écrit, le document graphique (plus communément nommé plan de zonage), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLU



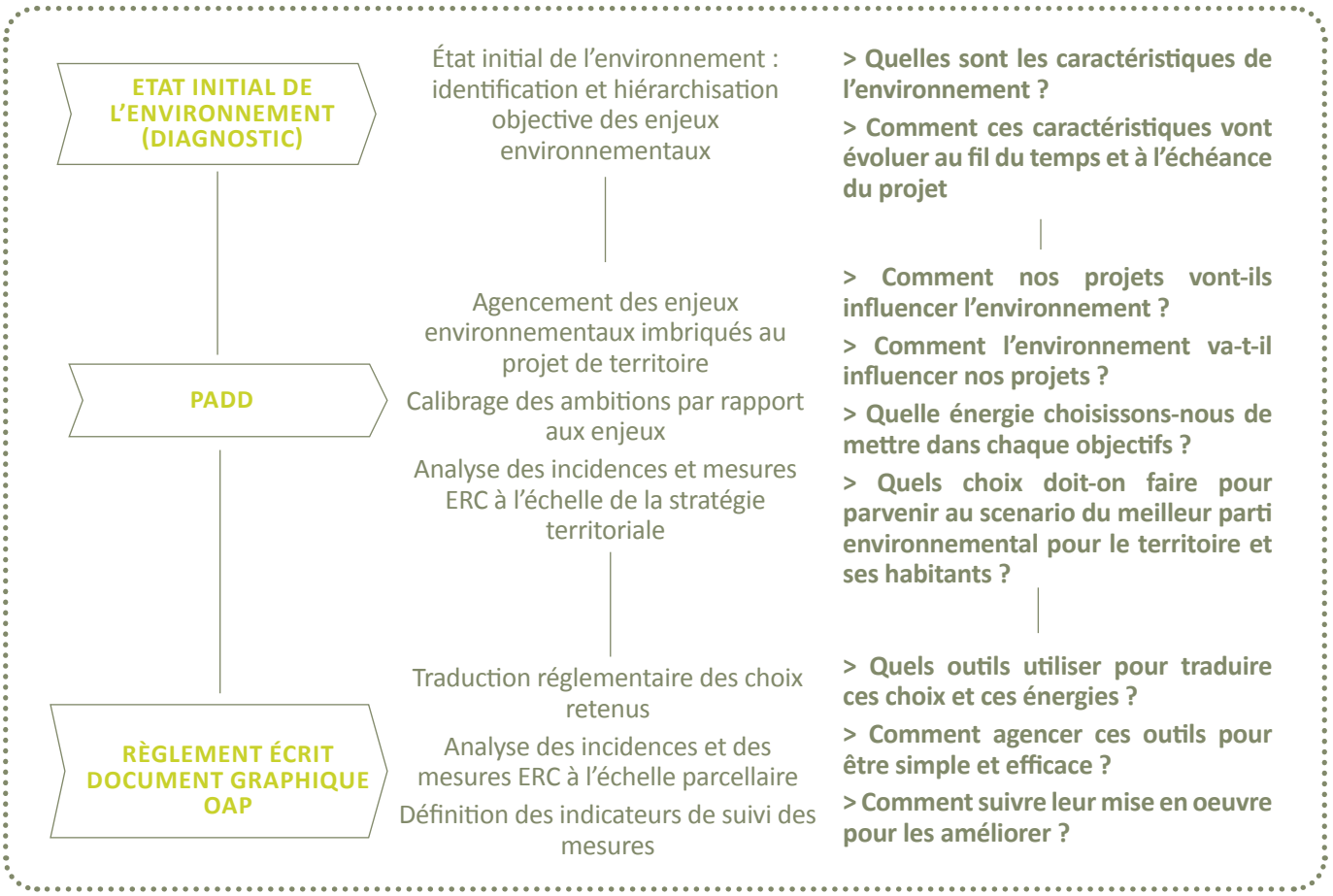
LES PIÈCES OPPOSABLES DU PLU



L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE, UN PROCESSUS ITÉRATIF

La démarche d'évaluation environnementale a été menée tout au long de la procédure afin d'intégrer le plus en amont possible l'environnement au projet. Il s'agit d'une démarche intégrée à l'élaboration des différentes pièces du PLU ; l'objectif est de tester les scénarios envisagés par les élus au regard des enjeux environnementaux du territoire identifiés dans le diagnostic. En fonction des incidences décelées, le scénario (orientations, règles...) peut être revu pour éviter, réduire ou compenser lorsque les incidences s'avèrent négatives. Ainsi, l'élaboration du PLU et son évaluation environnementale guide objectivement les décisions vers l'exigence des choix environnementaux.

La notion de fil rouge est fondamentale, elle permet à la fois de retracer l'ensemble de l'histoire mais également d'animer la construction du projet par l'évaluation environnementale comme un atout et non comme une contrainte réglementaire imposée.



PARTIE 1

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX

Le diagnostic territorial comprenant l'état initial de l'environnement permet d'identifier les atouts, les faiblesses et les potentiels d'actions pouvant être mobilisés dans le cadre du projet. Il a également pour objectif d'accompagner le changement ; il s'agit d'un état de référence indispensable pour l'évaluation a posteriori des changements réalisés grâce aux actions mises en oeuvre. Par ailleurs, l'élaboration du diagnostic a été l'occasion de connaître et mobiliser les acteurs.

1.1 Une approche transversale

Le diagnostic territorial du PLU de la Ville de Melun comprend deux volets :

- Un diagnostic socio-démo et urbain, qui permet de comprendre spatialement les données statistiques,

- Un état initial de l'environnement, qui s'intéresse au socle physique pour comprendre la manière dont les hommes se sont implantés sur le territoire, l'ont investi et utilisent ses ressources,

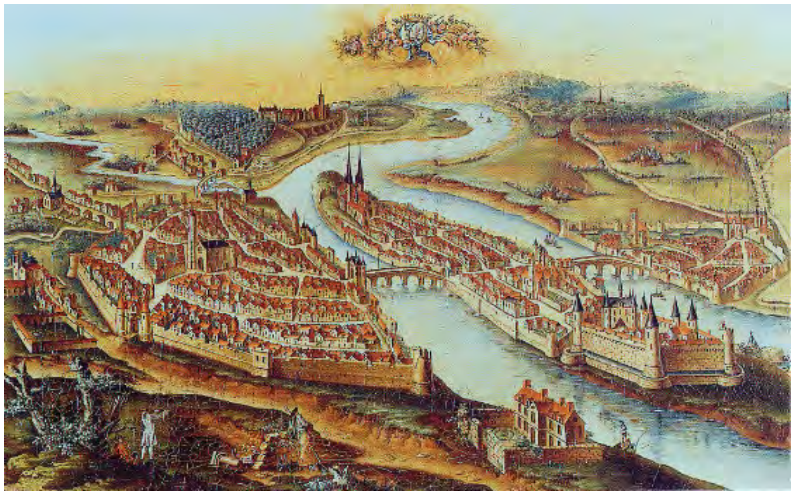
Ces deux volets sont imbriqués, c'est pourquoi, le diagnostic du territoire est structuré autour d'une vision transversale. Les premiers échanges avec les élus, les rencontres avec les acteurs clés du territoire et le travail de terrain ont amené à appréhender le territoire en trois parties :

PARTIE 1 : LA SEINE ET LA GENÈSE DE LA VILLE



La Ville de Melun bénéficie d'une véritable singularité par son histoire et sa géographie. C'est sur ce territoire que les rois de France appréciaient séjourner à partir du XII^{ème} siècle, que les communautés religieuses se sont installées au XIV^{è} siècle et par lequel, de nombreuses ressources (vins, farines...) transitaient pour nourrir la Région. Ces épisodes historiques, si différents soient-ils, ont un lien : la Seine. En effet, du Château Royal implanté à la pointe occidentale de l'île en passant par les moulins au bord du fleuve, la Seine a influencé les premières implantations bâties. Néanmoins, ce rapport étroit à la Seine et le patrimoine associé aux rives de la Seine a été masqué, puis sous-exploité pour finir par être véritablement méconnu des visiteurs et des habitants d'aujourd'hui. La Seine et ses rives, témoins de l'histoire de la Ville ont été reléguées au second plan en raison des modes d'urbanisation contemporains. Elles sont pourtant le support d'une identité forte qu'il convient aujourd'hui de rétablir.

PARTIE 2 : LA SEINE, LIEU DE CRISTALLISATION DES DYNAMIQUES EXTÉRIEURES



Melun au XVIè siècl (Musée municipal de Melun)

Au-delà d'avoir influencé les installations historiques, la Seine constitue également un lien fort entre la Ville de Melun et sa région. En effet, implantée au creux d'un de ses méandres, Melun bénéficie d'une situation géographique idéale, entre Paris et la campagne, qui lui a permis de s'afficher comme un pôle économique à part entière : «c'est la Seine que l'on utilise pour transformer les ressources, c'est la Seine que l'on occupe pour s'approvisionner, c'est aussi la Seine qu'on anime pour se divertir». Si elle a pu être, un temps, un lieu de vie et d'échanges, elle cristallise aujourd'hui des problématiques uniquement liées à sa traversée ; ses franchissements sont congestionnés et son accès n'est pas aisé. Longtemps mise de côté, la Seine doit retrouver son rayonnement d'antan.

PARTIE 3 : LA SEINE COMME SUPPORT DU « TEMPS LIBRE »

La Ville de Melun est, depuis une décennie, en transition sur le plan démographique, économique et écologique, transitions véhiculant parfois une image négative du territoire. Cette situation impose une exigence, à savoir inventer des solutions nouvelles pour répondre aux nouveaux enjeux assurant à long terme un cadre de vie de qualité et favorable à la santé de l'ensemble de ses habitants. La Seine, par ses dimensions historique, patrimoniale, naturelle et sociale s'affirme au-delà d'un facteur d'identité commune, la meilleure garante de ce cadre de vie et le support pour renforcer l'attractivité du territoire.

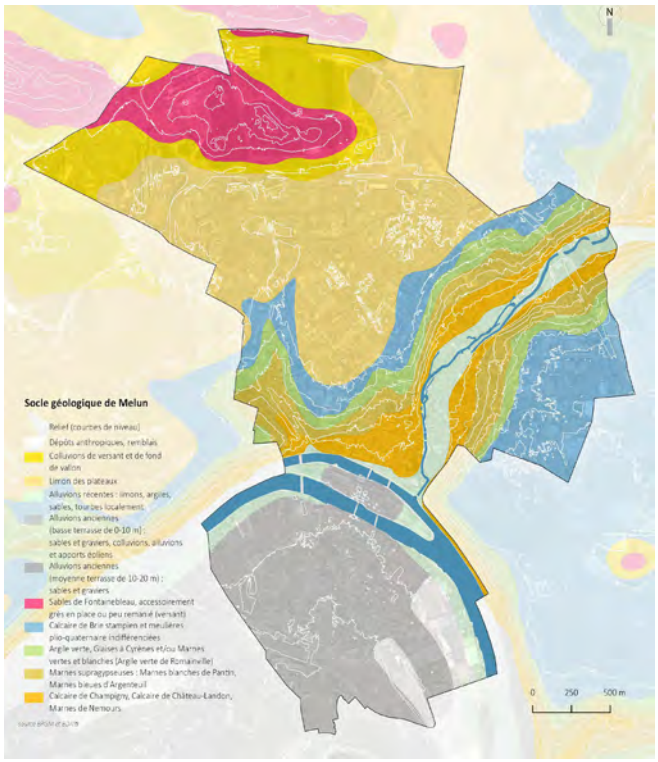


Melun, la plage (Source : archives départementales)

1.2 L'Etat Initial de l'Environnement

LE SOCLE NATUREL

UN SOCLE GÉOLOGIQUE FONDATEUR



Géologie. Source : Cittànova

Le socle géologique de Melun est composé comme suit : le calcaire très présent sur les coteaux de la Seine, le bois de la forêt de Bière, la chaux et le plâtre fabriqué sur place, etc. Melun s'inscrit dans la région de la Brie melunaise caractérisant une partie du territoire. En effet, Melun est divisé en deux grandes régions naturelles séparées par la Seine: le nord qui appartient à la Brie française et le sud région des sables de Fontainebleau. Cette identité géologique se retrouve dans l'architecture locale, notamment dans le centre historique

UN RELIEF GÉNÉRATEUR DE POINTS DE VUE

Contrairement à d'autres villes traversées par un fleuve, à Melun, le passage de l'eau est peu encaissé. Seule la rive droite présente un relief prononcé. La Seine et son affluent, l'Almont, y ont entaillé les calcaires de Champigny du Ludien, créant deux coteaux bien marqués dans la topographie. La rive gauche, en revanche, est beaucoup plus plate: elle résulte du dépôt d'alluvions anciennes, qui ont formé la plaine dite « de la Varenne ».

Côté rive droite, le relief amène le regard du promeneur vers le centre historique et les abords de la Vallée de l'Almont qui constituent les points bas de la Ville. Des perspectives, des cônes de vues et des points de vues sont aisément perceptibles depuis les voies circulées. La déclivité du relief amène naturellement vers des espaces de respiration ponctuant le paysage urbain.

Ces points et axes de vue sont des espaces à forts enjeux car ils offrent au regard du plus grand nombre, une photographie du territoire, mais aussi des perspectives vers de grands édifices patrimoniaux.



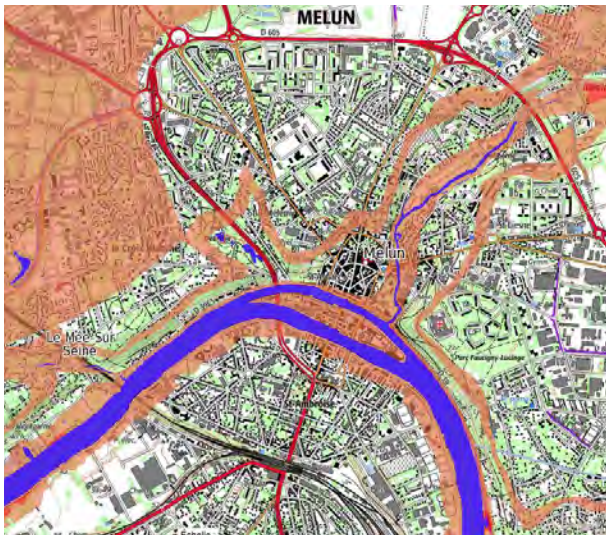
La topographie à l'échelle de Melun. Source : Cittànova]

UN RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE DENSE

Melun trouve son origine dans un des méandres de la Seine, à la jonction de deux vallées : celle de la Seine et celle de l'Almont, son affluent. C'est le fleuve qui a conditionn' l'extension de la ville entre ses deux rives.



La Seine au niveau de la Minoterie [Source : Cittànova]



Le réseau hydrographique à l'échelle de Melun [Source : Cittànova]

UN SOCLE GÉNÉRATEUR DE RISQUES

Si le socle géologique est visible sur les façades, il l'est également dans l'étude des risques. En effet, il génère un aléa retrait-gonflement des argiles, fort sur une bonne partie du centre-ville, autour de l'Almont et entre la RD606 et la rue

Saint-Barthélémy. Cet aléa est lié à des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisant des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) pouvant avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles. Sa prise en compte pour les constructions neuves permet de maîtriser le risque et plusieurs recommandations ont été rédigées par le BRGM, parmi elles :
- Créer des fondations suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration,
- Renforcer les murs de l'habitation par des chaînages internes pour résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux,
- Éloigner les sources d'humidité : mettre à distance l'habitation d'éléments tels que les arbres, les drains et autres matériels de pompage.

La présence de la Seine et de l'Almont engendre un risque inondation sur le territoire et plus particulièrement sur le centre historique traduit dans le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) de la Vallée de la Seine. Ce dernier a pour but de réglementer de manière pérenne les usages du sol dans les zones concernées par le risque, et par conséquent d'encadrer l'aménagement et l'urbanisation dans les zones vulnérables (la Ville de Melun est concernée par 5 d'entre elles). Un Plan d'inondation réalisé par la Ville au titre des pouvoirs de Police du Maire a également été réalisé compte-tenu de l'absence de PPRi sur le secteur de la Vallée de l'Almont.

LA TRAME VERTE ET BLEUE

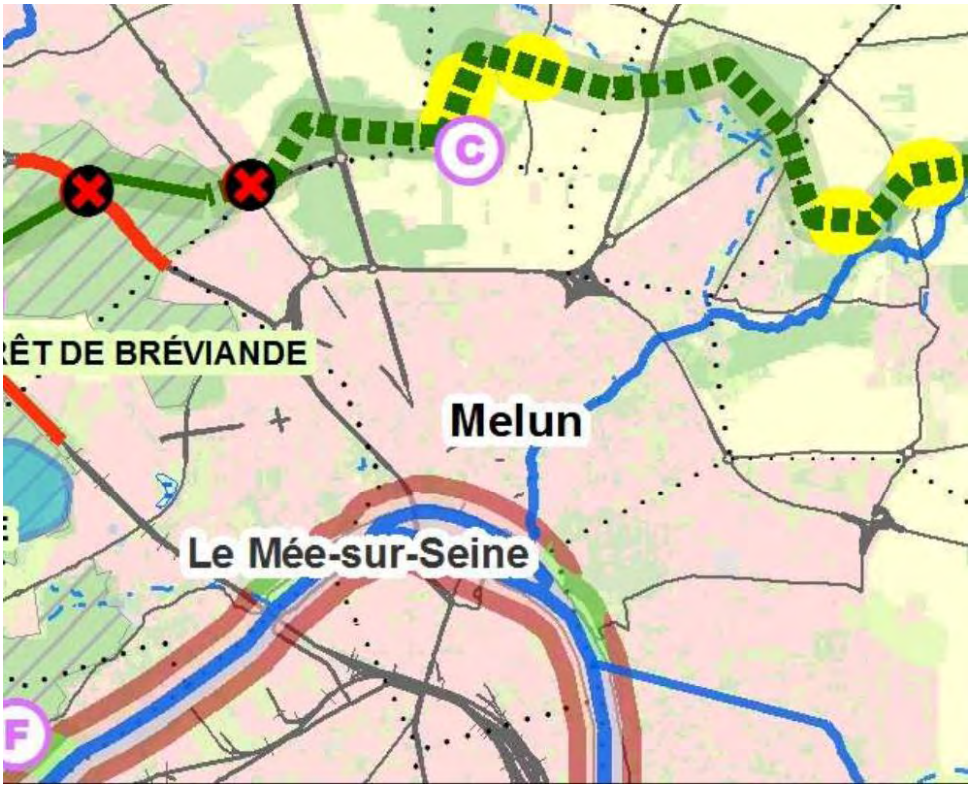
LES ESPACES NATURELS CLASSÉS ET INVENTORIÉS

Savoir où commence et où s'arrête la Trame Verte et Bleue (TVB) dans un territoire quasi-totalement urbanisé comme la Ville de Melun n'est pas aisé et plus encore, lorsqu'aucun milieu naturel inventorié ou classé (étant souvent le socle d'une TVB constituée) n'est présent. Cependant, la Ville se situe à proximité de vastes espaces naturels reconnus :

	Nom du site	Code	Surface totale	Type de classement/ inventaire	Distance par rapport à Melun
1	Bois de Bréviande	110020145	238 ha	**ZNIEFF II**	0
2	Vallée de la Seine entre Melun et Champagne-sur-Seine	110001309	1 063 ha	ZNIEFF II	690 m
3	Massif de Fontaine-bleau	FR1110795	28 059 ha.	Natura 2000	980 m
4	Massif de Fontaine-bleau	110001222	20 712 ha	ZNIEFF I	980 m
5	Massif de Fontaine-bleau et zones humides adjacentes	-	36 190 ha	ZICO	980 m
6	Bois de la Rochette	-	160 ha	ENS	980 m
7	Bois et landes entre Seine-Port et Melun	110020147	1 344 ha	ZNIEFF II	1 360 m
8	Landes de Sainte-Assise et bois de Boissise-la-Bertrand	110020124	834 ha	ZNIEFF II	1 550 m
9	Buisson de Massoury	110020148	1 262 ha	ZNIEFF II	1 690 m
10	Buisson de Massoury	110030093	560 ha	ZNIEFF I	2 430 m

Cette proximité avec ces espaces naturels d'importance écologique met en avant l'importance des corridors écologiques pour le territoire de Melun : la Seine et ses abords et la vallée de l'Almont. Ces deux corridors sont d'ailleurs identifiés à l'échelle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de l'Île-de-France.

Au-delà de ces deux corridors d'intérêt régional, le SRCE identifie un corridor à fonctionnalité réduite sur la limite Nord de la commune et deux éléments fragmentants.



La trame verte et bleue définie dans le SRCE : Source SRCE Île de France

LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Afin de définir la TVB à l'échelle de Melun, la méthodologie du SRCE Île-de-France a été suivie et adaptée au contexte local. Tout d'abord, la méthodologie de délimitation s'est appuyée sur un des cinq critères destinés à garantir la cohérence nationale des SRCE : l'identification des espèces de cohérence nationale. 25 de ces espèces ont été retenues pour l'Île-de-France: 3 mammifères, 9 oiseaux, 4 reptiles, 5 amphibiens, 2 odonates, 2 orthoptères. Ensuite, 24 autres espèces complémentaires ont été ciblées par le SRCE pour l'analyse des sous-trames régionales : 4 mammifères, 2 amphibiens, 16 poissons, 2 crustacés.
NB : *ces listes d'espèces ne prennent pas en compte la flore mais en maintenant les milieux favorables aux déplacements des espèces de faune, les espèces de flore sont également préservées et peuvent poursuivre leur dissémination et leurs échanges entre populations.*

C'est sur la base de la liste de ces espèces, de l'inventaire communal de la biodiversité réalisé en 2017 par Seine-et-Marne Environnement et de l'inventaire écologique élaboré dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC de la Plaine de Montaigu (Ecosphere, 2018) que la TVB a été définie à l'échelle de la Ville.

Sur les 49 espèces fondatrices des continuités écologiques nationales et régionales, seules 8 sont présentes à Melun (Blaireau, Pipit farlouse, Linotte mélodieuse, Pouillot siffleur, Bouvreuil pivoine, Crapaud commun, Brochet et Hotu); quatre groupes sont présents sur les 8 groupes fondateurs. Cette représentation faible est caractéristique de continuités faibles, peu fonctionnelles ou peu denses.

La présence de ces espèces permet d'identifier **les réservoirs de biodiversité** supports de TVB locale (voir carte ci-après).

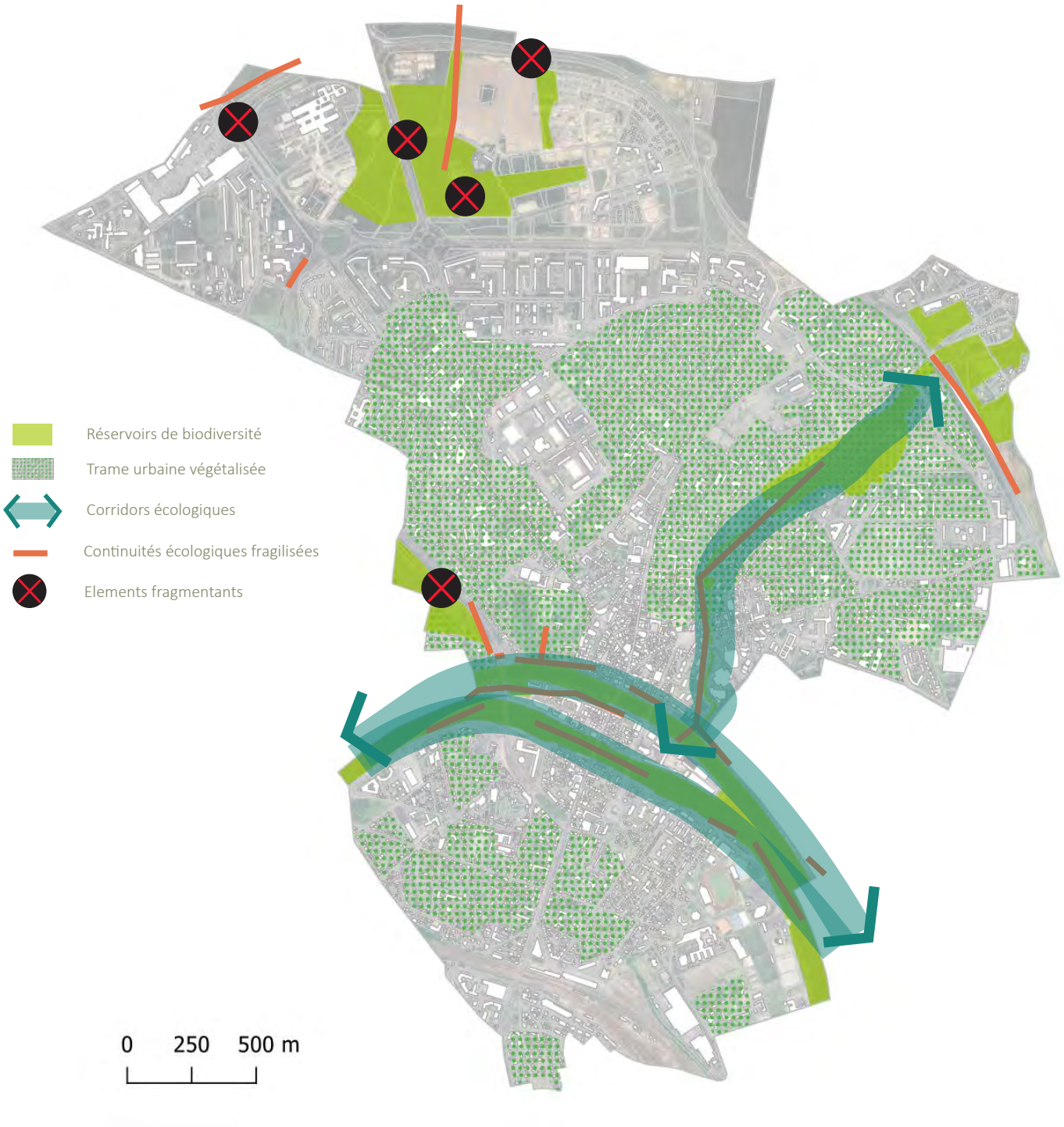


Les réservoirs de biodiversité à l'échelle de la ville Source : Cittànova]

1 : La plaine et les boisements de Montaigu
2 : La vallée de l'Almont et le parc Spelthorne
3 : L'Île Saint-Étienne et les berges de la Seine
4 : Le parc Faucigny-Lucinge (hors territoire mais devant être pris en compte au regard de sa proximité immédiate)
5 : Le parc Debreuil

AUTRES ESPACES POUVANT CONTRIBUER À LA TRAME VERTE ET BLEUE

L'identification des espaces à dominante naturelle, autres que les réservoirs de biodiversité, permettent de délimiter une trame urbaine végétalisée (essentiellement constituée des espaces de jardins privatifs) qui, par sa préservation et son renforcement, peut participer au renforcement de la TVB sur le territoire. Cependant, cette trame urbaine végétalisée, en l'état actuel, ne peut être considérée comme un corridor écologique. Elle constitue une des dernières sources foncières d'espaces non minéralisés. Or, la renaturation des terrains minéralisés est une opération complexe, coûteuse, à la réussite aléatoire et à la résilience limitée. Ce foncier potentiel est donc à conserver et valoriser, non pas comme des espaces retirés à l'urbanisation, mais comme « des espaces sources » (de santé, d'aménités, services écosystémiques, de fraîcheur, de qualité du cadre de vie).



La Trame Verte et Bleue à l'échelle de la Ville

IMPACTS DE L'ACTIVITÉ HUMAINE

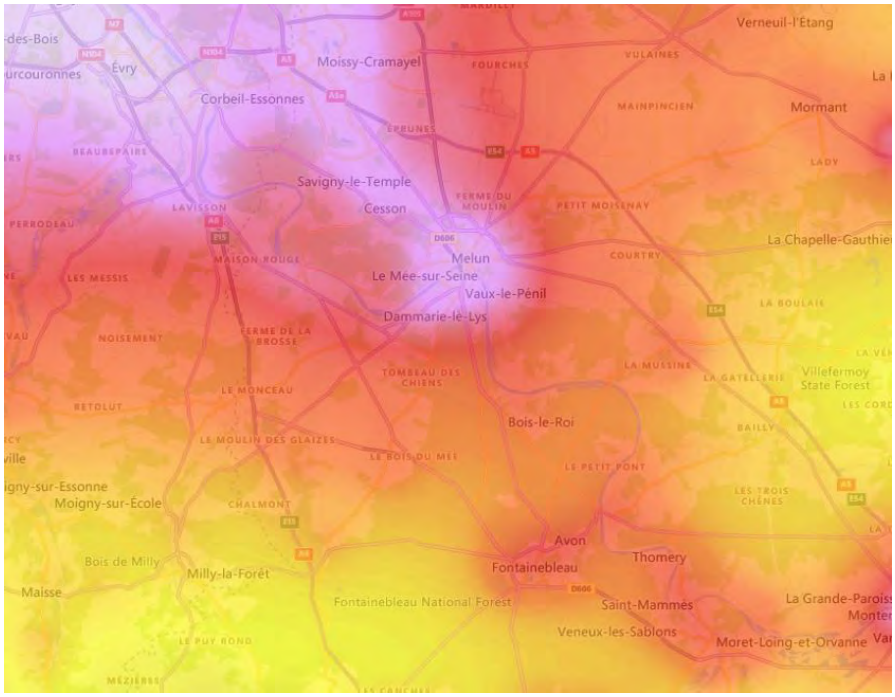
LA TRAME NOIRE

Est associé à la TVB une Trame Noire avec pour objectif de préserver ou recréer un réseau écologique propice à la vie nocturne. La lumière générée par les systèmes d'éclairage pendant la nuit a de graves conséquences pour la biodiversité, par exemple :

- les oiseaux et les insectes nocturnes se repèrent et s'orientent en fonction des étoiles ou de la lune et perdent leurs repères avec des sources de lumières artificielles ;

- les chauves-souris fuient la lumière. Les installations artificielles constituent, pour elles, des barrières quasiment infranchissables;

- la saisonnalité des végétaux est modifiée par l'éclairage artificiel...



Source : lightpollutionmap

DES ESPACES HABITÉS EN CONFLIT AVEC LES ESPACES NATURES

Le territoire se décompose comme suit (en 2021) :

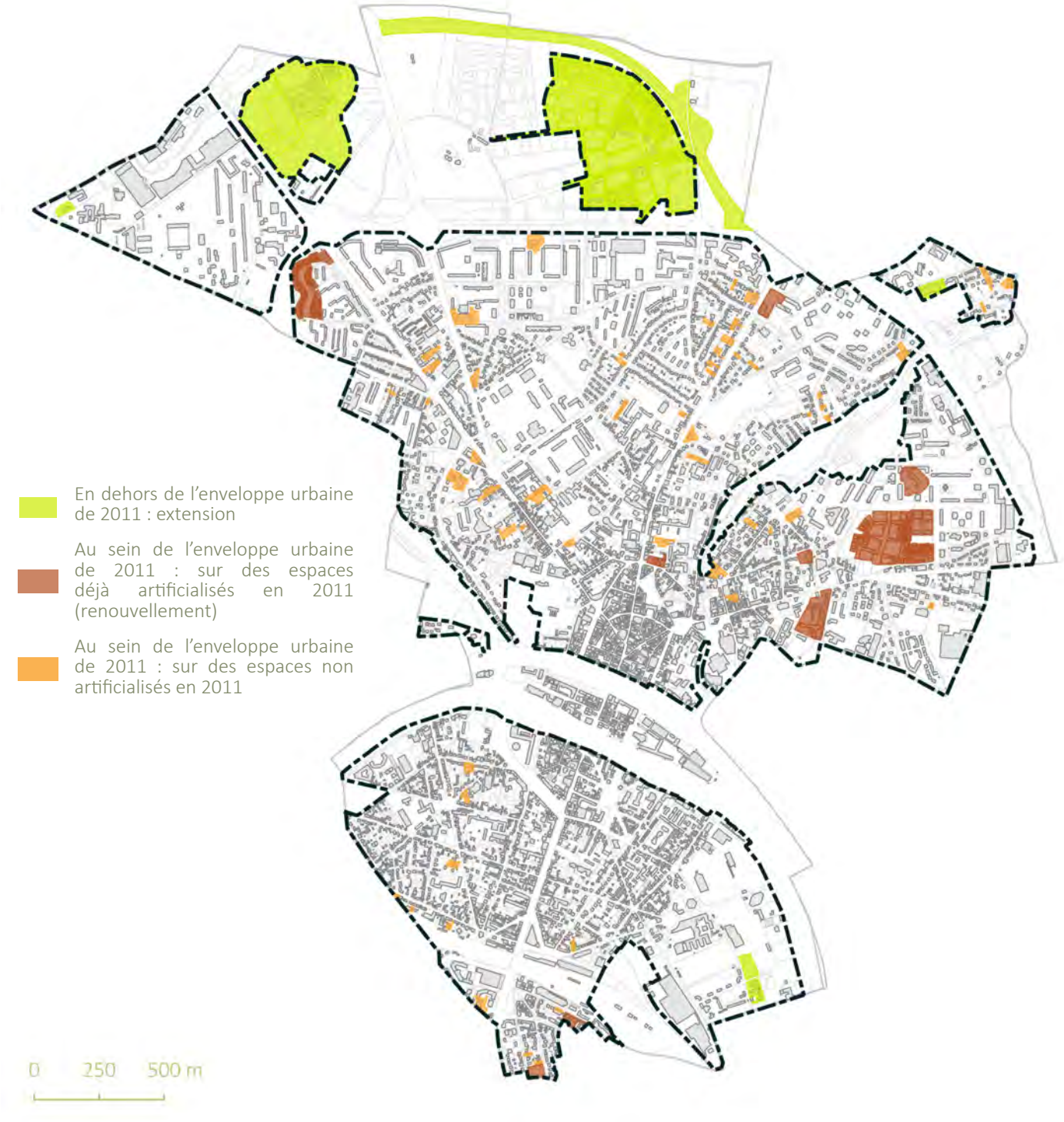
> Les espaces agricoles représentent 3,5 % de l'espace (27,9 ha).

> Les espaces naturels couvrent près de 17% du territoire (134,6 ha dont 40 hectares d'espaces en eau et leurs abords)

Ainsi, près de 80% du territoire constituent des espaces artificialisés.

Dans le cadre de la révision du PLU, une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été réalisée, pour la période des dix années précédant l'arrêt du document, c'est-à-dire entre 2011 et 2021 (31 décembre 2010- 1er janvier 2021).

La méthode de mesure de la consommation foncière, visible sur la carte ci-après, est basée sur l'exploitation de sources diverses, au croisement du cadastre, des fichiers fonciers, de la BD topo de l'IGN, d'imageries aériennes et d'un travail de terrain. Cette méthode poursuit l'objectif d'atteindre une granulosité des résultats d'échelle parcellaire.



Espaces ayant changé d'affectation entre 2011 et 2021 par localisation

LE PAYSAGE

Le paysage de Melun est avant tout urbain et particulièrement façonné par l'automobile, l'importance du trafic routier est ainsi particulièrement visible dans les paysages, notamment d'entrées de ville. Ces dernières marquent la transition entre des paysages agricoles/naturels et des paysages urbains. Quatre ensembles de paysages sont distingués à Melun : le plateau Melun-Sénart, le Val d'Ancoeur, le Brie du Châtelet et les Boucles de la Seine.

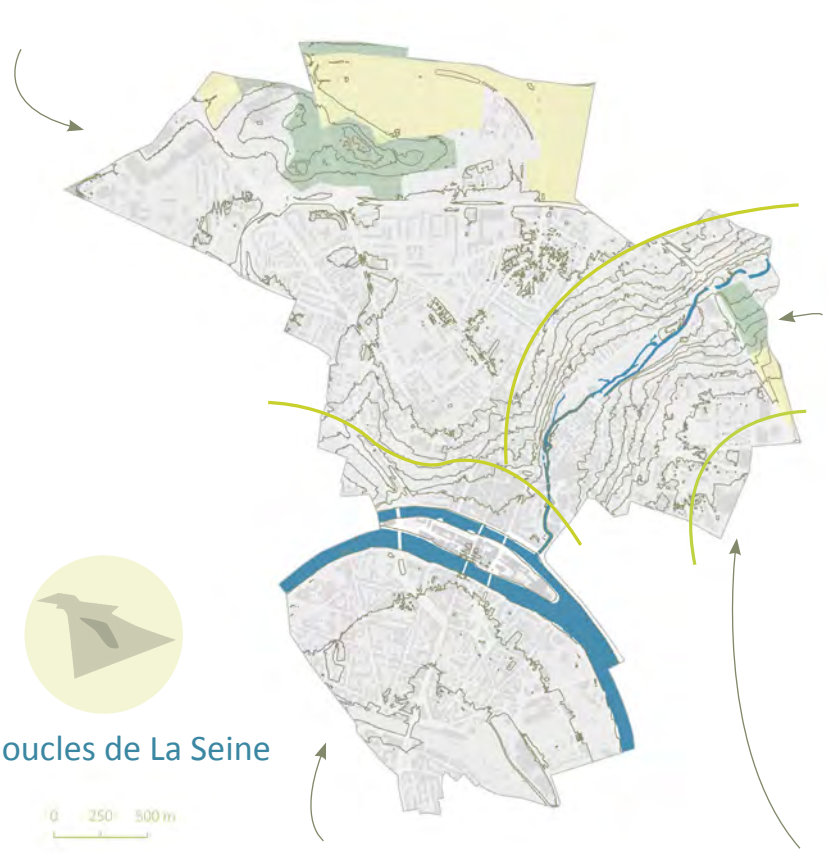
Le plateau Melun-Sénart

Le plateau de Melun-Sénart est un espace de profonde mutation. La structure initiale, faite de fragiles vallons et de lisières forestières, a été effacée par le développement de l'urbanisation. Le vaste et complexe réseau des infrastructures détermine les nouvelles frontières et axes de développement. A Melun, les surfaces de terres agricoles restantes sont peu nombreuses et enclavées ; les sols apparaissent comme du « terrain disponible » et non pas comme une composante à valoriser.

Le Val d'Ancoeur

Le cours de la rivière donne un fil et une cohérence à des paysages que composent fortement les lisières des forêts sur sa partie orientale. A Melun, cette cohérence n'est plus lisible, les quartiers de l'Almont s'étant affranchis des logiques d'implantation historique observées en amont. La ville de Melun semble absorber la rivière et ses berges. Pourtant, la vallée de l'Almont (confluent de La Seine) constitue un véritable lieu de respiration au coeur du tissu urbain.

A noter que la CAMVS et la Communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux se sont associées pour élaborer un Plan Paysage sur cet ensemble paysager.



Les Boucles de La Seine

Cet ensemble de paysages débute en aval de la Bassée et se poursuit jusqu'à Corbeil-Essonne. Il se compose de méandres profondément creusés entre les plateaux et présente des coteaux contrastés. L'urbanisation a gagné les versants les plus doux comme à Melun. L'élément majeur qui marque ce paysage est la prison qui occupe le plus bel endroit de la ville, à la pointe de l'île Saint-Etienne, au premie plan de bien des vues et domine la relation de melun avec son fleuve. La libération potentielle de cette emprise participerait pleinement à la reconquête des berges car la Seine reste en deça de son potentiel de qualité paysagère. Les infrastructures occupent les berges et la Ville ne tire pas parti de ce qu'elle pourrait mettre en scène.

Le Brie du Châtelet

A grande échelle, ce paysage est composé de vallées, de forêts et de cultures ponctuées de bourgs. La ville de Melun marque la frange Ouest de cet ensemble paysager.

Source des données : Atlas des paysages de Seine-et-Marne

Les entrées de ville appartiennent à ces ensembles de paysages et participent donc à l'attractivité et à l'image d'un territoire. Par les activités qui s'y développement, elles sont aussi souvent des espaces dynamiques mais aussi de transition entre l'environnement naturel et le tissu bâti. Le territoire compte de très nombreuses entrées de ville du fait de l'organisation du réseau viaire en étoile convergeant vers Melun :



Les principales entrées de ville de Melun

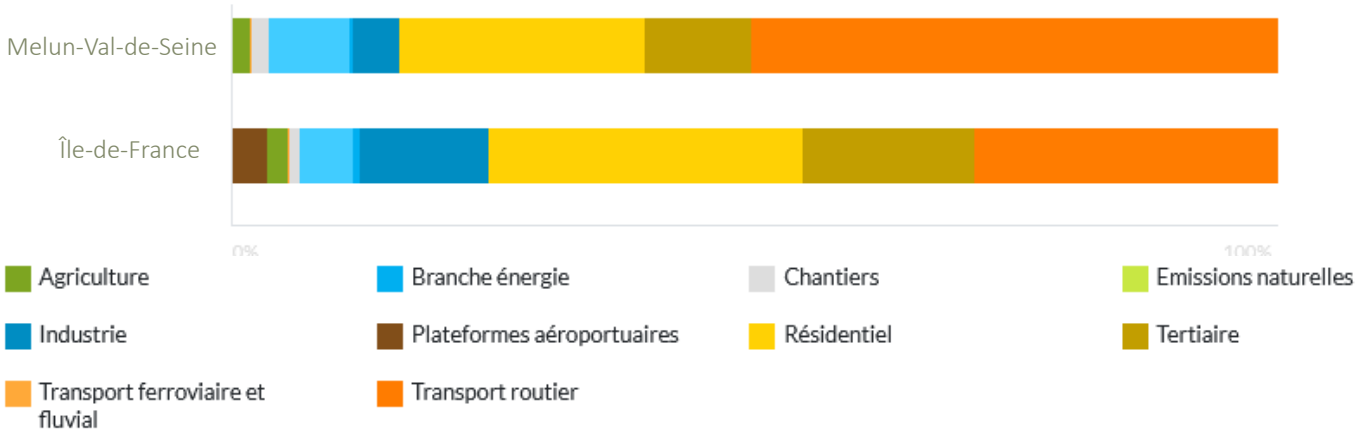
1 : Entrée quai Etienne Lallia
2 : Entrée promenade de Vaux
3 : Entrée quai de Seine
4 : Entrée quai Hippolyte Rossignol
5 : Entrée rond-point de la Pénétrante
6 : Entrée RD306 / Avenue Marc Jacquet
7 : Entrée route de Brie
8 : Entrée boulevard Chamblain
9 : Entrée route de Nangis
10 : Entrée avenue de Meaux
11 : Entrée avenue général Leclerc
12 : Entrée avenue Jean Jaurès

UN ENVIRONNEMENT FRAGILE

LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

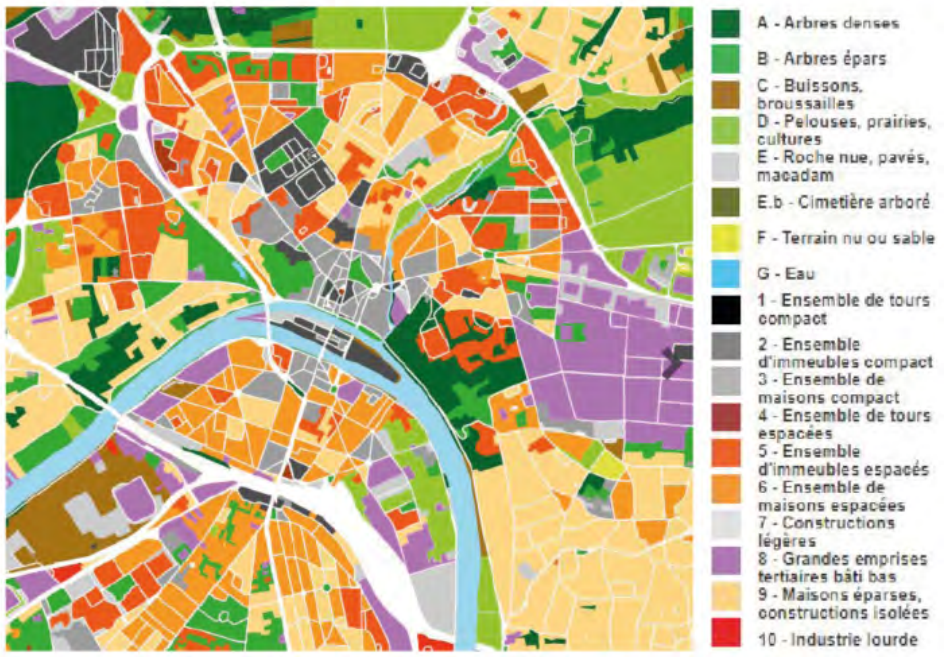
D'après le Haut Conseil pour le Climat en France, les effets des politiques publiques climatiques se manifestent, en 2019, par une accentuation de la baisse des émissions au niveau national et dans la plupart des régions. La baisse observée en 2020 est quant à elle principalement attribuable aux mesures liées à la Covid-19. Néanmoins, les efforts actuels sont insuffisants pour garantir l'atteinte des objectifs nationaux d'émissions de 2030 et la neutralité carbone en 2050. Bien que les émissions tendent donc à baisser, les effets du changement climatique continuer à s'accentuer.

Si contrairement aux polluants atmosphériques, les gaz à effet de serre (GES) n'ont pas d'effet local sur la santé, ils ont un impact majeur sur le réchauffement climatique à l'échelle de toute la planète. En revanche, la pollution de l'air et le réchauffement du climat ne se substituent pas l'un à l'autre, ils s'additionnent. Leurs origines et leurs effets sont étroitement imbriqués. L'analyse des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) confirme le constat de l'importance du trafic routier ; ce dernier constitue le premier émetteur de GES à l'échelle de l'Agglomération (576,2 tonnes en 2018[1]).



Répartition des GES en 2018 (estimations faites en 2020), Source : AirParif

Dans un contexte de changement climatique, il est essentiel de s'interroger sur l'impact des formes urbaines et architecturales et du traitement de l'espace public sur les températures dans le centre-ville et leurs incidences sur la santé et le bien-être des habitants. En effet, « *la chaleur peut créer un stress thermique pour les populations sensibles comme les personnes âgées, nourrissons, jeunes enfants, malades... Du fait de la fragilité de leur condition physique ou de leurs conditions de vie (habitat inadapté, isolement), ces personnes sensibles sont particulièrement exposées à des risques d'insolation, de déshydratation, d'hyperthermie, de coup de chaleur* ». Source : Diagnostic de la surchauffe urbaine, ADEME



Local Climate Zone, Source : Institut Paris Région

Le centre ancien de Melun abrite des formes compactes au bâti resserré et continu ; il a ainsi été identifié comme une zone particulièrement soumise aux effets de chaleur par l'Institut Paris Région.

CAPACITÉ D'ACCUEIL

LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

La commune est scindée en deux secteurs pour l'adduction en Eau Destinée à la Consommation Humaine (EDCH) :

> Les quartiers Nord sont alimentés par une eau souterraine provenant d'un champ captant de six puits situés à Livry-sur-Seine captant la nappe des calcaires de Champigny. L'eau issue de ces ressources subit un traitement visant à éliminer les pesticides.

> Les quartiers Sud et le centre-ville sont alimentés par une eau souterraine provenant d'un champ captant de six puits situés à Livry-sur-Seine captant la nappe des calcaires de Champigny. L'eau issue de ces ressources subit un traitement visant à éliminer les pesticides. Un appoint est réalisé à partir d'un puits situés à Dammarie-les-Lys.

Le stockage avant la distribution est possible via les sept réservoirs que la ville de Melun possède. Au Nord de la commune, sur le secteur Montaigu, se situent plusieurs ouvrages de stockage d'eau potable d'une capacité actuelle totale de 4000 m3. Ils ont pour fonction l'alimentation en eau de la ville de Melun, du Nord du territoire de Melun Val de Seine, ainsi que d'une partie des communes de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud. Sur le plan technique, ces réservoirs permettent également de réguler la pression conjointement avec le réservoir de Chérisy à Vaux-le-Pénil et assurer la défense extérieure contre l'incendie. Ces réservoirs jouent donc un rôle important pour le développement urbain de la ville de Melun mais également pour celui du secteur de Villaroche (ZAC du Tertre de Montereau sur la commune de Montereau-sur-le-Jard), où d'importants développements sont attendus, directement alimentés via ces réservoirs. A noter qu'un diagnostic a été réalisé sur ces ouvrages mettant en avant un état très dégradé des cuves R1 et R2, soit 2000m3 (2x1 000m3). Suite à la formation de cavités dans le sol et l'apparition de défauts structurels du génie civil dus à d'importantes fuites d'eau potable, elles sont à l'arrêt depuis début 2017 pour R1 et début 2019 pour R2 et ont donné lieu à un chantier de déconstruction. Les études du schéma directeur d'alimentation en eau potable de la CAMVS ont mis en évidence la nécessité de réaliser des travaux de démolition et reconstruction des ouvrages R1 et R2 avec un volume de stockage de 2350 m3 tenant compte de l'évolution des besoins du territoire. L'étude de conception est finalisée. Le nouveau PLU (à travers les pièces règlementaires) devra permettre la construction du nouveau réservoir de Montaigu mais également de sécuriser et permettre l'évolution de ces ouvrages du site selon les besoins futurs du territoire (notamment le réservoir R3 toujours en exploitation, construit en 1968).

Le rendement du réseau de distribution a été évalué, en 2022, à 91,2%.

L'eau distribuée en 2019 a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés, compte-tenu des connaissances scientifiques actuelles. L'analyse des rapports sur plusieurs années témoigne d'une sensibilité au regard des pesticides ; la ressource de la nappe calcaire du Champigny a été identifiée comme vulnérable en quantité et en qualité. Pour assurer la qualité de la ressource en eau potable, le territoire de la Ville de Melun est intégralement compris dans l'Aire d'Alimentation de Captage (AAC) et la Zone Prioritaire d'Action de la Fosse de Melun pour les trois captages suivants: Vert-Saint-Denis « La Cave », Boissise-la-Bertrand « P1 », Seine-Port « Champigny Sud F1 ».

Un plan d'actions est en place depuis plusieurs années pour la préservation de la qualité de la nappe souterraine.

La Ville n'est pas concernée par un périmètre de protection de captage EDCH.

Chaque habitant utilise en moyenne tous les jours 148 litres d'eau potable. Source : eau.seine-et-marne.fr

L'ASSAINISSEMENT

Une fois utilisée, l'eau potable devient une eau usée. Ce service est de la compétence de la CAMVS depuis le 1er janvier 2020 qui possède plusieurs unités de traitement des eaux usées. Celles de Melun sont traitées par la station de Boissettes, d'une capacité de 77 083 équivalent-habitants, par temps de pluie et par la station de Dammarie-les-Lys, d'une capacité de 79 667 équivalent-habitants, par temps sec.

En 2019, la station de Boissettes ne respecte pas les normes édictées que ce soit au niveau local ou européen et la station de Dammarie-les-Lys ne respecte pas les normes édictées au niveau local mais respecte les prescriptions européennes. Le réseau, quant à lui, présente de très nombreux déversements par temps de pluie. Une attention toute particulière doit donc être portée sur le ruissellement des eaux pluviales qui doit être maîtrisé (infiltration à la

parcelle, mise en séparatif, etc.) afin de ne pas surcharger le réseau de collecte.

Pour remédier aux dysfonctionnements relevés sur le système d'assainissement, un plan d'actions a été élaboré par la CAMVS et présenté à la DRIEAT avec les dates de démarrage et de mise en oeuvre de chaque action.

LES DÉCHETS

La collecte, le traitement des déchets et le recyclage sur le territoire de Melun est assurée par le SMITOM-LOMBRIC, syndicat de collecte et de traitement des déchets ménagers du Centre Ouest Seine et Marnais. Il assure la compétence traitement des déchets ménagers pour 63 communes (311 000 habitants) et la compétence collecte pour 30 communes (146 000 habitants). La filière du SMITOM-LOMBRIC comprend : 11 déchèteries, 3 quais de transfert, 2 plateformes de compostage des déchets verts, 1 plateforme de tri des encombrants, 1 centre de tri des emballages et 1 Unité de Valorisation Énergétique (UVE).

Dans son rapport annuel (2020), le SMITON-LOMBRIC annonce avoir traité 228 311 tonnes de déchets dont 53% ont été valorisés en énergie, 40% en matière (dont matière organique) et 7% enfouis ou traités spécifiquement. Le taux global de valorisation est de 93%. Si ce résultat peut paraître bon, il est important de mentionner qu'il est porté par la quantité importante d'Ordures Ménagères Résiduelles (OMR) envoyés en incinération, et donc en valorisation énergétique. Dans le détail, le taux de valorisation matière (comprenant la valorisation organique) reste stable à 40 % mais en-dessous de l'objectif réglementaire pour 2020, fixé par la Loi Transition écologique pour une croissance verte (2015), de 55 % de valorisation matière.

En 2022, il ne devrait pas y avoir de changement dans la nature des déchets collectés, mais un travail est mené actuellement pour savoir comment sera prise en charge la fraction fermentescible des OMR (les biodéchets), afin de répondre aux exigences réglementaires imposant un tri à la source avant le 31 décembre 2023.

Il n'existe pas de déchetterie sur la Ville de Melun ; la partie Ouest du territoire est rattachée à la déchetterie de Le Mée-sur-Seine et la partie Est à celle de Vaux-le-Pénil.

Depuis 2010, la quantité de déchets produite par habitant ne cesse de diminuer mais reste en-deça des objectifs fixés dans le Programme Local de Prévention des Déchets (environ 95 kg/hab/an contre 90 kg/hab/an).

1.3 Les enjeux environnementaux

Le diagnostic territorial a mis en exergue les atouts et les faiblesses du territoire auxquels des réponses doivent être apportées dans le cadre du projet de développement du territoire. Pour chacune des thématiques traitées, un scénario «au fil de l'eau» a été projeté au regard des tendances passées et des orientations des documents d'urbanisme actuels. Ce scénario a permis de dégager les enjeux et d'évaluer les choix opérés dans le cadre du nouveau PLU (plus-value apportée, etc.).

Les enjeux définis ont été hiérarchisés par les élus. Cette étape importante structure le projet du PLU. En effet, sur la base de ce travail ont été déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement inscrits dans le PADD, pièce maîtresse du PLU.

SUR LA THÉMATIQUE « CONSOMMATION D'ESPACE »

1. La préservation des cœurs d'îlots et conserver des superficies foncières constructibles participant du bon rapport de voisinage en limitant les vues et en priorisant la participation du diffus privé aux enjeux de trame verte, de biodiversité.

2. L'optimisation du foncier par la mise en oeuvre d'opérations d'ensemble favorisant une stratégie de reconstruction de la Ville sur elle-même.

3. La reconquête en coeur de ville des potentiels fonciers ou immobiliers pour la mise en oeuvre d'opérations exemplaires.

4. La maîtrise ou l'encadrement de l'aménagement des potentiels fonciers et immobiliers identifiés.

5. La réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

SUR LA THÉMATIQUE « MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ »

1. La préservation et l'amélioration des abords du fleuve de La Seine et du cours d'eau de l'Almont.
2. La mise en valeur, l'accessibilité et l'ouverture des espaces naturels, boisés participant au développement de l'éco-citoyenneté.
3. La prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans les futurs aménagements pour améliorer les continuités écologiques.
4. La mise en oeuvre de pratiques de gestion favorable à la biodiversité.
5. L'intégration de la notion de Trame Noire et la promotion de mesures visant à sa prise en compte dans l'aménagement, les méthodes de construction et les choix des ouvrages.
6. La sensibilisation, l'acculturation des publics par la signalétique, la cohérence des repères et l'identification de parcours.
7. La préservation des espaces boisés.

SUR LA THÉMATIQUE « EAU »

1. Amélioration de la gestion des ruissellements des eaux pluviales et réduction de l'imperméabilisation des sols.
2. La gestion des eaux pluviales (compétence de la CAMVS).
3. Amélioration de la qualité de la ressource en eau potable.
4. Réduction des consommations en eau potable.

SUR LA THÉMATIQUE « PAYSAGE »

1. La mise en valeur des berges de la Seine et des abords de l'Almont.
2. La restauration et la croissance des éléments de nature en ville.
3. Une meilleure prise en compte du rôle des arbres, isolés et/ou alignements, dans l'armature urbaine.
4. Le Bois de Montaigu et sa ferme (réouverte au public) comme un nouvel espace au contact de la nature.
5. L'amélioration de la qualité paysagère des entrées de ville par des aménagements qualitatifs.
6. L'amélioration de la qualité des aménagements des espaces de stationnement pour assurer leur intégration paysagère.

SUR LA THÉMATIQUE « PATRIMOINE BÂTI »

1. La qualité du traitement des abords des édifices remarquables.
2. La création d'un continuum entre les édifices patrimoniaux.
3. La cohérence et la mise en place d'une signalétique, d'outils de partage de la connaissance intergénérationnels, inclusifs sur les parcours apaisés.
4. La préservation et la mise en valeur du patrimoine historique.
5. L'ouverture à la fréquentation, la diversité des usages, l'animation des abords et des édifices patrimoniaux.
6. L'enrichissement et la valorisation du tissu urbain au travers du patrimoine moderne et des évolutions contemporaines architecturales.

SUR LA THÉMATIQUE « RISQUES »

1. L'anticipation du changement climatique via les règles d'urbanisme.
2. La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque dans le respect du PPRi.

SUR LA THÉMATIQUE « NUISANCES »

1. La réduction de l'exposition des populations aux nuisances (sonores, pollution...).
2. La conciliation entre l'existence des nuisances et projets d'urbanisation (habitat, zones économiques...)

SUR LA THÉMATIQUE « CLIMAT, AIR, ÉNERGIE »

1. La conciliation entre le développement des énergies renouvelables et l'artificialisation des sols.
2. Le développement des énergies renouvelables.
3. La valorisation des déchets agricoles par le biais de la méthanisation
4. L'intégration des énergies renouvelables dans l'environnement bâti et naturel
5. La résilience du territoire face au changement climatique
6. L'anticipation du changement climatique via les règles d'urbanisme.
7. La réduction des Îlots de Chaleur Urbains (ICU).
8. Le déploiement du Réseau de Chaleur Urbain.

SUR LA THÉMATIQUE « DÉCHETS »

1. La réduction de la production de déchets.
2. L'optimisation des parcours de gestion de tri des déchets (locaux adaptés, espaces de composts...) via les projets.
3. La sensibilisation des populations aux bons gestes (généraliser les "ambassadeurs" éco-responsables, propretés...).

PARTIE 2

LES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

> les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,

> les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,

> des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce document doit guider l'élaboration des pièces réglementaires (règlement et OAP) ; ces dernières devront être cohérentes avec l'ensemble des orientations inscrites dans le PADD.

Le PADD est l'expression du projet politique de la commune et s'inscrit donc dans la continuité des objectifs inscrits dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLU (17 décembre 2020) :

> Affirmer le rayonnement de la Ville-Préfecture et son image positive de Ville «Provinciale»,

> Promouvoir la multimodalité, la cohabitation de la diversité des usages de transports indispensables (incluant la problématique du stationnement de tous les types de transports) dans un souci permanent d'apaisement et de rayonnement du patrimoine naturel et bâti propre à l'identité historique de Melun,

> Consolider et renforcer les actions de valorisation des secteurs résidentiels participant à créer à toutes les échelles du territoire un cadre de vie favorable au bien-être mental et physique,

> Profiter de l'empreinte forte des éléments de nature, de la Seine et du patrimoine bâti en plein cœur de Ville dans la redécouverte de Melun- ville animée et conviviale,

> Renforcer la qualité de l'habitat comme facteur majeur de bien-être par la promotion d'habitats diversifiées, à la densité maîtrisée et capables de répondre aux nouveaux usages,

> Favoriser la présence de la nature et sa valorisation dans les parcours doux notamment à travers des choix de conceptions capables de promouvoir le respect du vivant y compris dans les emprises privées et la réalisation d'un vrai maillage entre ces aménités «vertes» (jardins urbains privés notamment, remise en bon état ou de préservation des continuités écologiques),

> Tendre vers le Zéro Consommation d'Espaces Naturels par des logiques systématiques de solutions alternatives ou mesures compensatoires,

> Préserver les cœurs d'îlots dans les différents tissus de la Ville afin d'assurer l'amélioration du cadre de vie des habitants et de consolider la stratégie globale de protection de la biodiversité locale,

> Développer un écotourisme responsable qui par la connaissance, l'expérience des lieux de naturel forge l'écocitoyen,

> Respecter les engagements démographiques du PLU 2013 et stabiliser le niveau de population à un seuil raisonnable en veillant attentivement à la qualité de la production immobilière et en priorisant les mesures de restauration immobilière,

> Développer une offre de services publics qualitative et suffisante aux côtés de la mobilisation des mesures facilitant les initiatives créatrices d'emplois, les relocalisations d'activités économiques non polluantes, les activités tertiaires sur des filières durables et d'avenir,

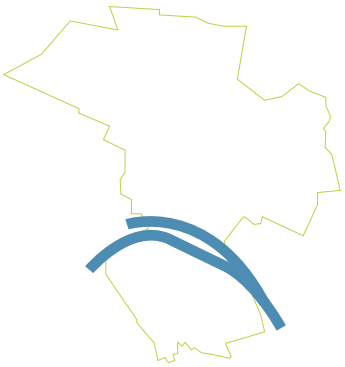
> Favoriser un urbanisme capable d'attirer les nouvelles pratiques professionnelles (espaces de travail partagés, visio-conférences...) ou encore les structures reconnues dans la formation professionnelle,

> Créer des parcours résidentiels complets à travers la régénération de la Ville sur elle-même et une stratégie favorisant le réemploi des emprises foncières sous utilisées, mal ou sous-exploitées,

> Intensifier les actions en faveur de la redynamisation du cœur de ville et du tissu commercial de proximité, facteurs de lien social.

Source : Extrait de la délibération n°2020.12.15.214

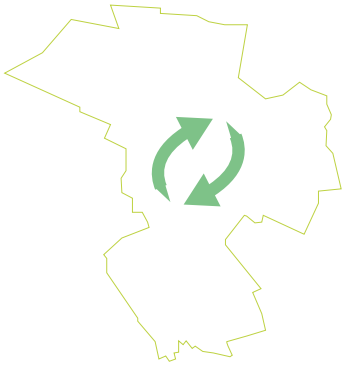
Ces ambitions s'articulent autour de trois axes reliés entre eux par un axe transversal, qui met en avant l'interaction des orientations et la recherche d'un développement équilibré autour de la Seine. Ces axes stratégiques sont :



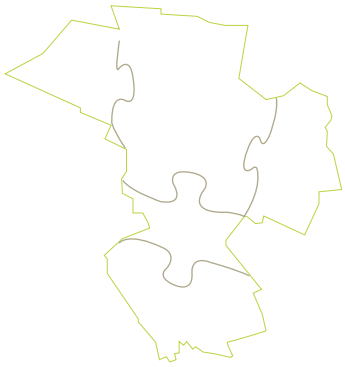
AXE TRANSVERSAL : LA SEINE COMME SUPPORT DU DÉVELOPPEMENT DEMAIN

A la fois support de l'identité de Melun, des dynamiques et de loisirs, la Seine constitue un capital inestimable local que la Ville souhaite mettre au service d'une ville singulière, attractive et agréable à vivre. Distinguer cette partie remarquable du territoire ne relève pas d'une volonté de centralisation des développements mais bien de s'en servir comme appui. L'attractivité de la Seine doit réussir à l'ensemble de la Ville.

AXE 1 : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN SOUTENABLE ET RÉSILIENT



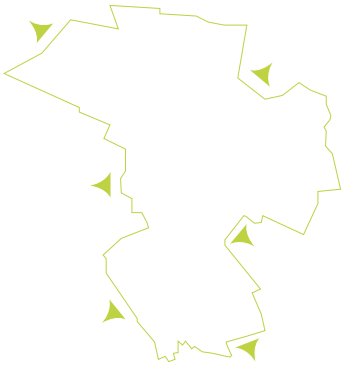
L'accélération des mutations démographiques et urbaines ces dernières années rend compte d'un nouvel impératif pour la Ville de Melun, à savoir réfléchir son développement en lien avec le maintien, la préservation de la qualité des ressources. Inscrire le projet de développement dans les démarches de transition écologique, d'urbanisme favorable à la santé, justifier ces choix au regard de la capacité d'accueil du territoire, telle est la volonté de la Ville. L'enjeu, tant à court qu'à long terme, est de promouvoir un cadre de vie agréable pour les habitants actuels mais aussi pour les générations futures.



AXE 2 : UNE UNITÉ DU TERRITOIRE CONFORTÉE

Les spécificités du socle naturel, les grandes périodes de développement et l'existence de grandes infrastructures notamment, ont fragmenté le territoire en plusieurs entités urbaines. Consciente des disparités entre les quartiers, la Ville souhaite aujourd'hui afficher une identité commune sans tourner le dos à ses spécificités. Sa construction passe par la complémentarité des projets et par la création de véritables porosités entre les quartiers.

AXE 3 : DES SPÉCIFICITÉS AU SERVICE DE L'ATTRACTIVITÉ ET DU RAYONNEMENT



La Ville se caractérise par des spécificités bien marquées : une position géographique stratégique, un statut de Ville-Préfecture... Mobiliser ces spécificités, les assumer, en être fier et convaincu pour les mettre en avant, c'est garantir au territoire une notoriété pérenne.

PARTIE 3

LES CHOIX RETENUS DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement est constitué de deux documents distincts :

- le document graphique (plus communément appelé plan de zonage), qui peut délimiter quatre zones (U, AU, A et N) et les prescriptions mises en place sur le territoire,
- le règlement écrit, qui précise pour chaque zone ou prescription, les règles d'occupation et d'utilisation du sol qui s'y appliquent.

Ces deux documents doivent permettre de mettre en oeuvre les orientations inscrites dans le PADD et doivent également trouver une cohérence et une complémentarité avec les OAP élaborées sur certains secteurs et thématiques. Parmi les éléments qui ont guidé l'élaboration du règlement :

> l'importance de l'insertion des nouvelles constructions dans un tissu bâti déjà constitué et témoin de l'histoire du territoire,

> la prise en compte des enjeux liés à la préservation des espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue et l'armature verte urbaine,

> la prise en compte des enjeux d'optimisation du foncier et de limitation de la consommation d'espaces.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) expriment, quant à elle, de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la Ville en termes d'aménagement. Elles portent sur:

- des secteurs donnés du territoire (OAP Secteurs),
- des enjeux plus spécifiques (OAP Thématiques).

Les OAP constituent une pièce obligatoire du PLU et permettent à la collectivité de mettre en oeuvre ses ambitions en matière d'aménagement sans que celle-ci n'ait la maîtrise foncière. Elles assurent une cohérence de l'aménagement sur le long terme, en fixant des orientations, des objectifs à atteindre, des principes à respecter et non des contraintes.

Les OAP n'ont pas la même valeur réglementaire que les dispositions contenues dans le règlement (document graphique et règlement écrit). En effet, les orientations définies dans les OAP permettent de guider l'aménagement des secteurs de projet stratégiques dans un rapport de compatibilité (contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité) laissant une certaine souplesse aux futurs aménageurs. Au travers des OAP, la Ville a donc souhaité préciser certaines dispositions d'aménagement permettant une organisation cohérente à l'échelle des sites mais aussi à l'échelle de la commune. C'est dans ce cadre que les OAP complètent les dispositions réglementaires.

3.1 Le règlement

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Avant même qu'un porteur de projet ne consulte les dispositions concernant la zone où se situe son projet, il faut prendre connaissance des législations nationales ainsi que des règles s'appliquant sur l'ensemble de la ville.

On peut ainsi les trouver dans les DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE ainsi que dans les ANNEXES du PLU où les détails concernant le Site Patrimonial Remarquable (SPR) ou les Servitudes d'Utilité Publique, par exemple, sont répertoriés. Le PLU prévoit notamment des dispositions relatives à :
> la performance énergétiques et environnemntales ;
> à la trame verte et bleue ou au patrimoine ;
> à la mise en oeuvre de projets ;
> à la mixité de logements ;
> aux conditions de desserte des terrains ;
> etc.
Ces dispositions sont à prendre en compte pour chaque projet.

LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE/SECTEUR

Le règlement divise le territoire communal en trois grands types de zones (aucune zone à urbaniser n'a été délimitée dans le nouveau PLU) et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

LES ZONES URBAINES - U

« Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».
Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

DES ZONES URBAINES À VOCATION DOMINANTE D'HABITAT

Ua : les noyaux d'urbanisation historiques. Il est caractérisé par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue. Le secteur Ua est divisé en trois sous-secteurs :
- le sous-secteur **Uaa**, correspondant au centre-ville historique,
- le sous-secteur **Uar**, correspondant à une partie du centre-ville historique destinée à être requalifiée,
- le sous-secteur **Uag**, correspondant au tissu historique autour de la gare.


Le secteur Uaa


Le secteur Uar


Le secteur Uag

Ub : les extensions urbaines anciennes denses du centre-ville, caractérisées par des constructions implantées en léger retrait par rapport à la voie de manière générale. Il comprend deux sous-secteurs :
- le sous-secteur **Uba** correspondant aux extensions urbaines denses du centre-ville,
- le sous-secteur **Ubb** correspondant au tissu urbain le long du boulevard Chamblain et de l'avenue Thiers.


Le secteur Uba


Le secteur Ubb

Uc : les extensions urbaines composées majoritairement de maisons individuelles. Il comprend trois sous-secteurs :
- le sous-secteur **Uca**, correspondant aux extensions urbaines d'intérêt patrimonial (quartiers de part et d'autre de l'avenue Thiers) caractérisé en partie par de grandes maisons individuelles anciennes (type meulières) associées à des jardins arborés, ou par un tissu mixte du fait de la densification récente.
- le sous-secteur **Ucb**, correspondant aux extensions urbaines plus récentes qui se sont réalisées principalement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- le sous-secteur **Ucc**, correspondant au tissu urbain bordant la vallée de l'Almont.
- le sous-secteur **Ucc**i, espaces de la vallée de l'Almont soumis à un risque inondation.


Le secteur Uca


Le secteur Ucb


Le secteur Ucc

Ud : les secteurs d'habitat collectif et des grands ensembles.


Le secteur Ud


Le secteur Ud

Uw : l'écoquartier Woodi faisant l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Le secteur Uw est divisé en trois sous-secteurs :
- le sous-secteur **Uw1** correspondant au secteur le plus dense de l'écoquartier. Il constitue une accroche urbaine forte en entrée du rond-point de Beauregard, à vocation mixte : logement, activités commerciales ou de services et équipements publics,
- le sous-secteur **Uw2** correspondant au secteur à vocation mixte de logements, d'équipements publics et d'intérêt général et d'activités économiques,
- le sous-secteur **Uw3** correspondant au secteur de l'écoquartier à vocation dominante résidentielle.


Le secteur Uw1


Le secteur Uw2


Le secteur Uw3

DES ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES

Um : les sites accueillant ou destinés à accueillir une mixité d'usages et de fonction.


Le secteur Um (ancien hôpital Marc Jacquet)

Uz : les espaces déjà urbanisés dédiés aux activités économiques. Le secteur Uz est divisé en deux sous-secteurs :
- le sous-secteur **Uzc**, qui correspond à des polarités commerciale et artisanale de proximité dédiées aux commerces et à des fonctions de logistiques urbaines,
- le sous-secteur **Uzd**, dédié à des activités économiques diverses.


Le sous-secteur Uzd



Le sous-secteur Uzc

Uh : l'aire d'accueil des gens du voyage et aux terrains familiaux.

Ug : les emprises des infrastructures ferroviaires.

Ue : les sites accueillant de grands équipements d'intérêt collectif et/ou services publics.


Le secteur Ue


Le secteur Ue

LES ZONES AGRICOLES - A

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».
Article R151-22 du Code de l'Urbanisme

A : espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique, destinés prioritairement aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES - N

«Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ».
Article R151-24 du Code de l'Urbanisme

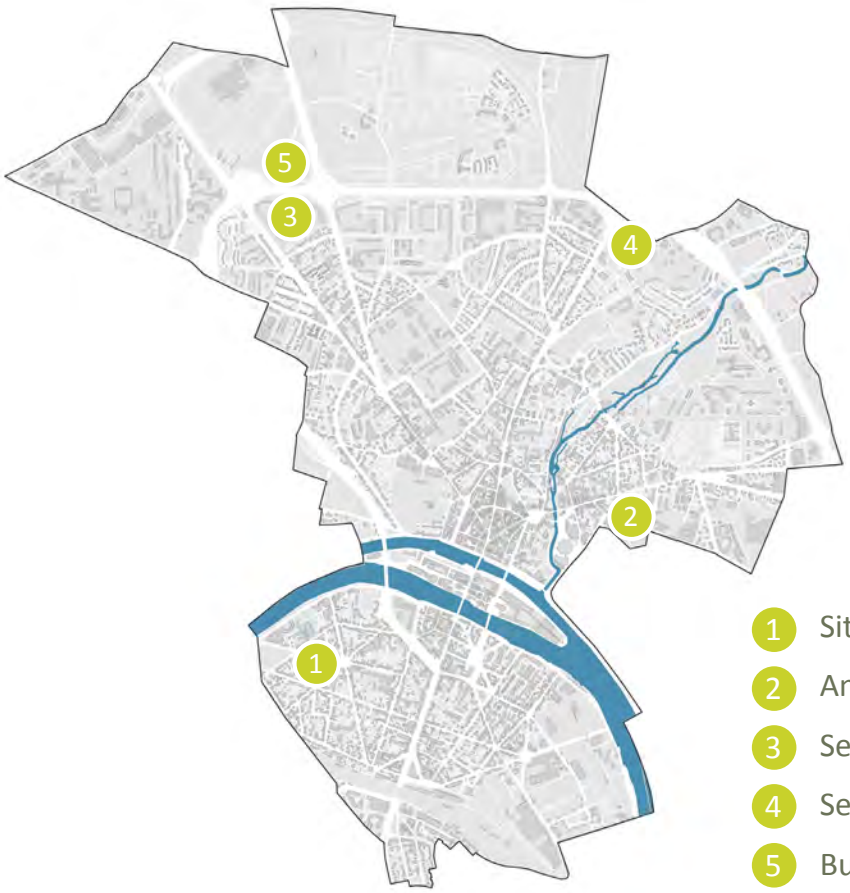
N : secteurs à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

3.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

LES OAP SECTEURS

Les OAP Secteurs contiennent des dispositions s'appliquant à l'échelle d'un secteur. Ces dispositions ont pour objectif de cadrer de façon plus opérationnelle un aménagement sur un secteur donné.
Toutes les OAP Secteurs sont construites de la même manière, de façon à en faciliter la lecture. Chaque secteur contient, en fonction de ses enjeux et spécificités, des dispositions plus ou moins travaillées ou précises concernant :
> La programmation de l'opération : habitat, services, équipements... ;
> Les attentes en termes de logements ;
> Les grands principes de desserte du site ;
> Les orientations d'aménagement sur l'insertion paysagère et environnementale incluant les espaces publics ;
> D'autres relatives à l'insertion urbaine et la qualité architecturale ;
> Les attentes en termes de stationnement.
Les OAP concourent également, pour tous les secteurs d'Habitat, à la traduction qualitative et quantitative associée au projet global de répartition de logements du PADD.
Les orientations ont été établies pour :
1. Rechercher des formes urbaines conciliant gestion économe des espaces et qualité du cadre de vie.
2. Inscrire le projet dans l'environnement (bâti, naturel et paysager) existant.
3. Rechercher des formes d'habitat variées.
4. Offrir des espaces de «respiration» aux futurs habitants mais aussi à ceux vivant dans le quartier.
5. Connecter la nouvelle opération au quartier via un travail sur le réseau viaire et les mobilités douces.

Cinq sites sont concernés par des OAP :



1. Site ENEDIS
2. Ancien centre hospitalier Marc Jacquet
3. Secteur de Châteaubriand
4. Secteur des Mézereaux
5. Butte de Beauregard

LES OAP THÉMATIQUES

L'OAP THÉMATIQUE NATURE EN VILLE

La ville a fait le choix de réaliser une OAP thématique sur le sujet de la Nature en Ville poursuivant plusieurs objectifs :
> Préserver et renforcer les espaces naturels et leurs fonctionnalités, qualitativement et quantitativement,
> Préserver et restaurer les trames verte, bleue, brune et noire,
> Intégrer une considération Biodiversité dans tout projet d'aménagement et dans le paysage,
> Atténuer les changements climatiques et adapter le territoire face à ces changements,
> Contribuer à répondre aux enjeux énergétiques, climatiques et de santé,
> Permettre aux habitants d'avoir accès à un cadre de vie agréable.
Elle s'organise autour de huit grandes orientations qui sont les suivantes :
> Protéger les réservoirs de biodiversité. Elle poursuit les objectifs de préserver, de renforcer voire de restaurer les espaces naturels et leurs fonctionnalités.
> Protéger la ressource en eau. Elle vise à protéger, voire restaurer les milieux aquatiques et humides et prévoit des orientations spécifiques sur la connexion Almont-Seine.
> Pensr une trame noire pour la biodiversité et le cadre de vie. Elle a pour objectif de penser la trame noire dans les aménagements pour limiter les effets négatifs de la lumière artificielle nocturne.
> Conserver et actualiser le patrimoine naturel. L'objectif est d'intégrer, dans tout projet, une considération aux éléments naturels existants sur le terrain. En effet, un projet de nouvelle construction ou d'un aménagement urbain ne doit jamais s'imaginer sans s'appuyer sur ce qui existe sur le terrain où il s'implantera. Rares sont les sites qui n'offrent pas quelques éléments végétaux comme un arbre ou une haie, autour desquels le projet pourra composer.
> Créer des espaces en faveur de la biodiversité. Cette orientation doit participer au maintien de la biodiversité et

du cadre de vie ; le traitement des limites constitue une édification privée à l'intérêt collectif car visibles aussi bien par l'habitant que depuis la rue ou les espaces naturels et agricoles, et support pour la biodiversité. Par ailleurs, les plantations constituent des interventions humaines qui peuvent devenir favorables à la biodiversité par des stratégies de création et d'entretien adaptées. C'est pourquoi les orientations prévoient de prioriser les fosses de plantation communes, la diversification des espèces plantées, etc.
> Intégrer la dimension Biodiversité dans le bâti. Le but est d'intégrer une considération Biodiversité dans tout projet de construction ; le bâti peut, en effet, contribuer au maintien, voire au développement de la biodiversité au travers de plusieurs dispositifs, aménagements et architecturaux (intégrés ou rapportés).
> Intégrer la nature en ville dans les infrastructures liées à la mobilité. Cette orientation a été définie car les espaces de circulation peuvent être le support d'adaptations favorables à la biodiversité et participer à la qualité du cadre de vie.
> Développer des modes de gestion en faveur de la biodiversité. Le PLU n'a pas pour rôle d'encadrer les modes de gestion. Cependant, la communauté de communes souhaite sensibiliser l'ensemble des acteurs sur le sujet ; en effet, la création d'espaces verts, naturels, n'est pas une action pleinement bénéfique à la biodiversité si elle n'est pas suivie d'un mode de gestion favorable.

L'OAP THÉMATIQUE MOBILITÉS

A la convergence d'axes routiers majeurs à l'échelle de la métropole parisienne (A5/A6) comme à l'échelle départementale et de l'agglomération, Melun bénéficie d'un bon accès profitant de multiples points d'entrées. Cependant, ce positionnement, la convergence des grands axes vers son centre-ville et l'existence de franchissements de la Seine, engendrent un trafic de véhicules motorisés important et compliquent les autres modes de déplacement. Depuis quelques années, l'Agglomération et la Ville se sont saisis de cette problématique en travaillant sur un schéma directeur des liaisons douces (depuis 2019, de nombreux chantiers ont été réalisés ou sont en cours), sur un plan local de mobilité et sur la question de la logistique urbaine décarbonnée. C'est pour anticiper au mieux l'adoption de ces plans à l'échelle de l'Agglomération et rendre possible leur traduction opérationnelle que la Ville a souhaité préfigurer à sa propre échelle dans une OAP Mobilité.
En lien avec les éléments de contexte énoncés ci-dessus, l'OAP s'organise autour de trois grandes orientations. La première est d'»assurer une place à tous les modes de transport». Elle poursuit les objectifs d'assurer une place pour tous les modes de déplacements en fonction des priorités liées à chaque axe, d'inciter les déplacements autres qu'en voiture individuelle au sein de la ville et de créer des solutions de stationnement visant à faciliter les déplacements vélos notamment. Elle demande ainsi :
> de maîtriser l'impact visuel et sonore des axes du réseau primaire,
> de susciter l'envie de découvrir la ville depuis le réseau secondaire,
> de rendre le réseau interquartier accueillant et sécurisant,
> d'assurer la tranquilité des secteurs desservis par le réseau interne.
La seconde grande orientation est de «développer les continuités cyclables et piétonnes». Le but est d'assurer la réalisation de continuités piétonnes et cyclables et d'améliorer le cadre de vie. Ainsi, il est demandé :
> de conforter le réseau,
> d'assurer la continuité des berges de Seine pour les modes doux et renforcer leur caractère paysager,
> de créer la promenade de l'Almont.
La troisième grande orientation s'attache à «organiser la logistique du dernier kilomètre» en :
> ciblant des lieux de regroupement de marchandises,
> diffusant des points de retrait dans la ville,
> travaillant, mobilisant et normalisant le parc de stationnement «livraison» existant,
> accompagnant les commerçants dans l'appropriation des modes modernes de consommation à travers la connaissance des commodités et fonctionnalités de livraison-retraits de Melun,
> faisant du développement des mobilités différenciées une opportunité d'une nouvelle identité commerciale du centre historique.

L'OAP THÉMATIQUE RÉHABILITATION

Dans un territoire urbain comme celui de la Ville de Melun, l'environnement urbain et architectural est très variable en fonction des périodes d'urbanisation : un tissu bâti ancien ou non, plus ou moins dense, etc. Un projet de réhabilitation

dans le centre-ville ne s'appréhendera pas de la même manière s'il se situe dans le centre-ville historique ou dans un tissu pavillonnaire plus récent. Certaines réhabilitations ont fortement transformé, estompé des particularités des bâtiments anciens, notamment dans les quartiers situés en dehors du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR). Ce dernier est en cours de révision et viendra préciser les dispositions de l'OAP (ainsi que celles inscrites dans le règlement écrit).

A travers cette OAP, la Ville souhaite accompagner les futurs porteurs de projet à saisir les lignes d'organisation du bâti et les vues devant guider les choix dans la conception du projet, mais également à trouver un juste équilibre entre la mémoire d'un procédé constructif et la nécessaire adaptation du bâti aux problématiques modernes de fonctionnalités et de confort.

Les orientations définies dans cette OAP poursuivent plusieurs objectifs :

> valoriser, redonner une visibilité au patrimoine bâti ancien pour promouvoir un cadre urbain de qualité,

> préserver les caractéristiques architecturales des différentes typologies de bâti ancien qui composent l'identité de Melun tout en répondant aux attentes et aux besoins des pratiques contemporaines. En ce sens, des orientations différentes sont données en fonction du lieu où l'on se trouve,

> encourager la réversibilité et le changement d'usage de certains bâtis vétustes et/ou vacants afin de répondre aux besoins en logement, en service, en équipement et tendre vers la résilience par le réemploi des emprises construites,

> concevoir et contribuer à l'émergence d'opérations «exemplaires» en matière d'adaptabilité aux problématiques de consommation énergétique, de confort thermique.

Les orientations imposent donc de prendre en compte le site (les implantations, le traitement des abords...) et les qualités du bâti (composition des façades, caractéristiques des toitures et des ouvertures...) surlequel porte le projet de réhabilitation. Une orientation particulière vise à améliorer les performances énergétiques du bâti.

La Ville reste attentive aux évolutions législatives sur les obligations en matière de rénovation thermique compte-tenu des rapports en cours (dont le rapport Dexler) pour apporter une instruction juste et adaptée aux projets présentés au regard des particularités des constructions

PARTIE 3

BILAN DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

La présente partie expose les incidences du nouveau PLU su l'environnement, évaluées au regard des différentes thématiques environnementales et montre les mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser) mises en oeuvre.

La Ville de Melun est densément urbanisée interrogeant la place de la nature en ville et la qualité du cadre de vie des habitants particulièrement (environnement, santé...), et plus encore dans un contexte de réchauffement climatique. Le développement de l'urbanisation a effacé progressivement les espaces naturels et agricoles mais aussi la Seine malgré sa position au coeur de la Ville. Il a également eu des incidences sur l'imperméabilisation des sols et le paysage urbain ; en effet, la croissance démographique continue s'est accompagnée d'une mutation des types d'habitat vers des volumes de plus en plus imposants. La traversée du territoire par de nombreuses et grandes infrastructures routières induit également de nombreuses nuisances sonores et pollutions qui nécessitent une prise en compte dans les futurs projets.

Le PLU de la Ville de Melun a un effet globalement positif sur l'environnement, mais quelques réserves sont soulignées:

- Le secteur de la butte de Beauregard borde un réservoir de biodiversité « La plaine et les boisements de Montaigu». Pour réduire ces incidences négatives, une OAP encadre l'aménagement futur et encadre le traitement de la lisière (Cf Partie 2). A noter qu'une étude d'impact sera réalisée et traitera des incidences résiduelles.

- Un secteur de projet est concerné par une zone humide probable : le site de l'ancien hôpital Marc Jacquet. Pour prendre en compte cet enjeu, une OAP encadre l'aménagement futur et prévoit la création d'une trame naturelle et paysagère.

- Les édifices patrimoniaux ne sont pas protégés dans le cadre du PLU. Au regard du vaste périmètre que couvre le Site Patrimonial Remarquable (SPR) en cours de révision, le choix a été fait de ne pas multiplier les outils de protection (le SPR étant déjà "protecteur") et la Ville a fait le choix de réaliser une OAP Thématique encadrant les futurs travaux sur l'existant.

SUR LA THÉMATIQUE « CONSOMMATION D'ESPACE »

Rappel des enjeux :

1. La préservation des cœurs d'îlots et conserver des superficies foncières constructibles participant du bon rapport de voisinage en limitant les vues et en priorisant la participation du diffus privé aux enjeux de trame verte, de biodiversité.

2. L'optimisation du foncier par la mise en oeuvre d'opérations d'ensemble favorisant une stratégie de reconstruction de la Ville sur elle-même.

3. La reconquête en coeur de ville des potentiels fonciers ou immobiliers pour la mise en oeuvre d'opérations exemplaires.

4. La maîtrise ou l'encadrement de l'aménagement des potentiels fonciers et immobiliers identifiés.

5. La réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le projet de PLU a des incidences négatives sur la consommation d'espace. En effet, au total, le PLU engendre une consommation d'espace de 24,23 hectares sur 13 ans, soit 1,86 hectares/an. Néanmoins, cette consommation d'espace n'est pas directement liée au PLU ; il s'agit de "coups partis" (procédure de ZAC et étude pré-opérationnelle) actés avec le PLU approuvé en 2013.

Plusieurs mesures intégrées au projet de PLU doivent néanmoins être mises en exergue car elles concourent à limiter la consommation d'espace aux besoins évalués (pour la création de logements et l'implantation de nouvelles entreprises) :

- La réduction des surfaces urbaines et à urbaniser par rapport au document d'urbanisme en vigueur :

TYPE DE ZONE	PLU APPROUVÉ EN 2013 (en hectare)	PROJET DE PLU (en hectare)
Zone U	672	663,12 (dont 13,28 ha correspondent aux grandes infrastructures routières, classées en N dans le PLU de 2013)
Zone AU	14	0
Zone A	0	16,07
Zone N	118	121,79

- Un recensement des potentiels fonciers a été réalisé pour privilégier les espaces en densification et ils ont été intégrés dans des zones urbaines permettant leur mobilisation.

- Des densités minimales sont imposées dans tous les secteurs de projet à vocation Habitat dans les OAP Secteurs via la programmation de logements.

SUR LA THÉMATIQUE « MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ »

Rappel des enjeux :

1. La préservation et l'amélioration des abords du fleuve de La Seine et du cours d'eau de l'Almont.
2. La mise en valeur, l'accessibilité et l'ouverture des espaces naturels, boisés participant au développement de l'éco-citoyenneté.
3. La prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans les futurs aménagements pour améliorer les continuités écologiques.
4. La mise en oeuvre de pratiques de gestion favorable à la biodiversité.
5. L'intégration de la notion de Trame Noire et la promotion de mesures visant à sa prise en compte dans l'aménagement, les méthodes de construction et les choix des ouvrages.
6. La sensibilisation, l'acculturation des publics par la signalétique, la cohérence des repères et l'identification de parcours.
7. La préservation des espaces boisés.

Le projet de PLU a globalement des incidences positives sur les milieux naturels et la biodiversité.

Tout d'abord, la Ville s'est fixé plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Développer la trame verte et bleue de la Ville pour renforcer les réseaux écologiques de l'agglomération, du département et de la région.

> Préserver les espaces naturels remarquables : la Seine, la vallée de l'Almont et le bois de Montaigu.

> Préserver la trame boisée encore existante (Montaigu) et retravailler la trame sur cet axe de diffusion de la biodiversité vers le Nord de la ville.

> Préserver la trame urbaine végétalisée (composée de parcs, de jardins privés, etc.), espace important de la nature en ville.

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- La délimitation des zones Naturelles et forestière (N) s'est appuyée sur la Trame Verte et Bleue identifiée dans le diagnostic. Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques (la Seine et l'Almont) sont tous intégrés dans la zone N.
- Le règlement écrit de la zone N encadre strictement la constructibilité au sein de ces espaces. L'objectif est de limiter la constructibilité au sein de ces espaces et préserver ainsi leur fonctionnalité.
- Des espaces naturels ou liés à l'armature verte urbaine (coeurs d'îlot) ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme limitant strictement l'imperméabilisation des sols notamment.
- Des Espaces Boisés Classés ont été délimités sur le document graphique pour éviter tout changement d'usage des principaux boisements du territoire.

- Les dispositions du règlement écrit en matière de clôture en limite avec un espace naturel ou agricole un passage pour la petite faune.
- Une liste d'espèces invasives interdites et d'espèces locales recommandées est annexée au règlement écrit.
- Des emplacements réservés ont été délimités pour améliorer les continuités écologiques.
- L'OAP Trame Verte et Bleue impose pour tout projet :
  > la protection de la ressource en eau et la trame bleue (la trame des fossés et des petites voies d'eau existante doit être maintenue et préservée).
  > la conservation et l'actualisation du patrimoine naturel (un projet de nouvelle construction ou d'un aménagement urbain ne devrait jamais s'imaginer sans s'appuyer sur ce qui existe sur le terrain où il s'implantera. Rares sont les sites qui n'offrent pas quelques éléments végétaux comme un arbre ou une haie, autour desquels le projet pourra composer).
  > la végétalisation des limites (Le traitement des limites constitue une édification privée à l'intérêt collectif. Les clôtures doivent participer au maintien de la biodiversité et au cadre de vie).
  > la création d'espace en faveur de la biodiversité (les plantations constituent des interventions humaines qui peuvent devenir favorables à la biodiversité par des stratégies de création et d'entretien adaptées).
  > l'intégration de la dimension Biodiversité dans le bâti. Le bâti peut contribuer à la biodiversité au travers de plusieurs dispositifs, aménagements et éléments architecturaux (intégrés ou rapportés)).
  > l'intégration de la nature dans les infrastructures liées à la mobilité (les espaces de circulation peuvent être support d'adaptations favorables à l'environnement et participer à la qualité du cadre de vie, qui est souvent moteur pour les circulations douces notamment).
  > le développement des modes de gestion en faveur de la biodiversité.
  > la préservation d'une trame noire pour la biodiversité et le cadre de vie (penser une trame noire dans les aménagements permet de limiter les effets négatifs de la lumière artificielle sur la santé et la biodiversité).

Quelques effets négatifs du projet de PLU sont relevés :
> La densification des espaces urbanisés réduit les surfaces d'espaces végétalisés au sein des tissus urbains. Cependant, pour que cette réduction soit la plus limitée possible et que la nature dans la ville ne soit pas limitée strictement aux espaces publics, la Ville a intégré différentes dispositions en faveur de la végétalisation des espaces privatifs.
> Le secteur Uzd de la Butte de Beauregard borde un réservoir de biodiversité. Pour réduire ces incidences négatives, une OAP encadre l'aménagement futur et préserve cet espace de toute construction (Cf Partie 2). A noter qu'une étude d'impact sera réalisée et traitera des incidences résiduelles.

SUR LA THÉMATIQUE « EAU »

Rappel des enjeux :

1. Amélioration de la gestion des ruissellements des eaux pluviales et réduction de l'imperméabilisation des sols.
2. La gestion des eaux pluviales (compétence de la CAMVS).
3. Amélioration de la qualité de la ressource en eau potable.
4. Réduction des consommations en eau potable.

Le projet de PLU a globalement des incidences positives sur la ressource en eau.

Tout d'abord, la Ville s'est fixée plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :
> Protéger la ressource en eau en mettant en oeuvre des actions contribuant à l'amélioration de sa qualité.
> Limiter l'imperméabilisation des sols et renaturer certains secteurs aux abords de la Seine pour anticiper les conséquences du changement climatique (risque inondation, îlots de chaleur urbain, etc.).
> Améliorer la connexion entre la Seine et l'Almont.

> Faire de l'écoulement des eaux pluviales une composante à part entière de l'aménagement urbain afin de limiter leurs impacts sur le régime hydraulique des cours d'eau (régulation des eaux à la parcelle, noues d'infiltration, désimperméabilisation...).
> Encourager les démarche d'économie d'eau à travers la sensibilisation des usagers, le développement des usages des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et de la parcelle (dispositifs de récupération des eaux de pluie...).

> Participer à l'amélioration de ressource en eau en intégrant et en réduisant les risques de pollution via une gestion optimisée des eaux pluviales.

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

> La délimitation de la zone Naturelle et forestière s'est appuyée sur le réseau hydrographique.

> L'OAP Trame Verte et Bleue réaffirme l'enjeu de protection des cours d'eau en imposant une marge de recul minimale de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et des fossés (busés ou non) dans le cadre de tout projet d'artificialisation et/ou d'imperméabilisation.

- Les zones humides probables "dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser" identifiées par la DRIEAT d'Île-de-France ont été prises en compte ; l'OAP du site de l'ancien hôpital Marc Jacquet l'illustre. En effet, il est indiqué que "la zone humide devra être le support d'un espace de jardin/parc à haute valeur écologique, qui, pourra être concu comme une extension du parc".

- La gestion des eaux pluviales est prise en compte dans le projet de PLU. Le règlement indique que les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être privilégiées. Dans l'OAP Nature en ville, des orientations sont émises pour qu'une gestion au plus près du cycle de l'eau soit mise en oeuvre. Par ailleurs, la Ville a souhaité limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles opérations ; le règlement écrit impose des surfaces plantées minimales et les OAP imposent qu'une partie des aires de stationnement communes aux opérations soient traitées par des revêtements perméables.

Cependant, deux incidences négatives du projet de PLU sont à relever :

- L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises accroîtera la demande en eau potable. Pour réduire cette incidence et encourager à la réduction des volumes d'eau potable consommés, le règlement indique que le stockage des eaux pluviales et leur réutilisation pour des usages domestiques (sauf alimentaires) doivent être privilégiés.

- Un secteur de projet impacte une zone humide probable identifiée par la DRIEAT d'Île-de-France. L'OAP permet sa préservation en y prévoyant aucune nouvelle construction.

SUR LA THÉMATIQUE « PAYSAGE »

Rappel des enjeux :

1. La mise en valeur des berges de la Seine et des abords de l'Almont.
2. La restauration et la croissance des éléments de nature en ville.
3. Une meilleure prise en compte du rôle des arbres, isolés et/ou alignements, dans l'armature urbaine.
4. Le Bois de Montaigu et sa ferme (réouverte au public) comme un nouvel espace au contact de la nature.
5. L'amélioration de la qualité paysagère des entrées de ville par des aménagements qualitatifs.
6. L'amélioration de la qualité des aménagements des espaces de stationnement pour assurer leur intégration paysagère.

Le projet de PLU a des incidences positives sur le paysage.

Tout d'abord, la Ville s'est fixée plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Mettre en scène des fenêtres paysagères permettant la découverte du fleuve [...],

> Améliorer les relations paysagères avec les espaces riverains du fleuve, travailler le rapport à l'eau des ensembles bâtis les plus proches de la Seine et éviter que les aménagements ne lui « tournent le dos »,

> Veiller à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement paysager et compositions urbaines existantes,

> Réaménager progressivement les entrées de ville par le biais d'aménagements urbains, paysagers mais aussi d'une signalétique qui célèbrent les atouts de la Ville,

> ...

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- Les OAP Nature en Ville et Réhabilitation concourent à la mise en oeuvre du PADD en prévoyant de conserver les éléments de paysage naturel et architecturaux.

- Le règlement écrit impose, dans toutes les zones, pour tout projet de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain,

- Au sein des zones A et N, la constructibilité est strictement limitée ; seules les "locaux techniques et industriels des

administrations publiques et assimilés" et les "exploitations agricoles" sont autorisées sous conditions, conformément au code de l'urbanisme et afin d'éviter le mitage.

- Pour limiter les excroissances dans le paysage, le règlement écrit et les OAP Secteurs encadre les hauteurs des nouvelles constructions par rapport à l'environnement bâti existant. Par exemple, dans le secteur Ua, "pour les constructions localisées en limite avec d'autres zones ou secteur du PLU, la hauteur maximale des constructions devra respecter un épannelage avec les constructions voisines des autres secteurs et ainsi être inférieure à la hauteur maximale des constructions contigües implantées dans la zone Ua et s'inscrire entre la hauteur des constructions de la zone Ua et les hauteurs des constructions de la zone voisine. Dans une bande de 15 mètres entre la limite de la zone Ua et celle de la zone voisine, la construction ne pourra pas dépasser d'un étage la hauteur de la construction la plus proche de la zone voisine, hors annexe".

- Dans les zones urbaines, le traitement paysager des espaces libres de construction (espaces jardinés, aires de stationnement...) fait l'objet de prescriptions particulières dans le règlement écrit assurant leur végétalisation.

Le paysage urbain peut être lié à la thématique «Patrimoine bâti» ; les effets du projet de PLU sur le paysage urbain et les mesures mises en oeuvre sont expliqués dans la partie suivante.

SUR LA THÉMATIQUE « PATRIMOINE BÂTI »

Le projet de PLU a globalement des incidences positives sur le patrimoine bâti.

Tout d'abord, la Ville s'est fixée plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Protéger le patrimoine bâti remarquable sans figer son évolution.

> Mettre en valeur les monuments structurants à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant (réfection d'espace public, opération de logement offrant une vue sur un bâtiment remarquable, etc.).

> Prendre en compte les démarches de valorisation du patrimoine existantes : le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et les périmètres liés aux Monuments Historiques.

> Veiller à la qualité des abords des monuments [...].

> Préserver les caractéristiques des tissus urbains (respect des implantations originelles, préservation des jardins...) et les codes architecturaux, notamment des compositions d'ensemble témoignant de l'histoire urbaine du territoire [...].

> ...

Rappel des enjeux :

1. La qualité du traitement des abords des édifices remarquables.
2. La création d'un continuum entre les édifices patrimoniaux.
3. La cohérence et la mise en place d'une signalétique, d'outils de partage de la connaissance intergénérationnels, inclusifs sur les parcours apaisés.
4. La préservation et la mise en valeur du patrimoine historique.
5. L'ouverture à la fréquentation, la diversité des usages, l'animation des abords et des édifices patrimoniaux.
6. L'enrichissement et la valorisation du tissu urbain au travers du patrimoine moderne et des évolutions contemporaines architecturales.

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- Les secteurs de la zone Urbaine ont été délimités en fonction des caractéristiques urbaines et architecturales des quartiers. Ainsi, des règles d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur ont été rédigées pour respecter, voire conforter les formes urbaines et architecturales originelles, dans le cadre de la construction d'un nouveau bâtiment et d'une intervention sur l'existant mais aussi pour souligner des percées visuelles sur des éléments patrimoniaux (exemple: une construction peut déroger aux règles d'implantation générales si elle permet de le faire).

- Une OAP Réhabilitation a été réalisée notamment pour valoriser, redonner une visibilité au patrimoine bâti ancien pour promouvoir un cadre urbain de qualité et préserver les caractéristiques architecturales des différentes typologies de bâti ancien qui composent l'identité de Melun tout en répondant aux attentes et aux besoins des pratiques contemporaines.

- La Ville a fait le choix de repérer deux bâtiments au sein de la zone Naturelle et forestière comme pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination (l'ancienne ferronerie et le site de la Plage).

Cette mesure permet une réappropriation d'anciens bâtiments. Des dispositions particulières ont été rédigées pour encadrer les interventions sur ces bâtiments.

- Constituant des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), les périmètres de protection liés aux Monuments Historiques et le Site Patrimonial Remarquable sont annexés au PLU.

Comme indiqué en introduction de la présente partie, des incidences négatives du projet sur le patrimoine sont soulignées :

- Les édifices patrimoniaux ne sont pas protégés dans le cadre du PLU. Au regard du vaste périmètre que couvre le Site Patrimonial Remarquable (SPR) en cours de révision, le choix a été fait de ne pas multiplier les outils de protection (le SPR étant déjà "protecteur").

SUR LA THÉMATIQUE « RISQUES »

Rappel des enjeux :

1. L'anticipation du changement climatique via les règles d'urbanisme.

2. La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque dans le respect du PPRi.

Le projet de PLU prend en compte l'ensemble des risques connus sur le territoire.

Tout d'abord, la Ville s'est fixée plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Prévenir le risque inondation en préservant les espaces naturels aux abords de la Seine et de l'Almont d'aménagements qui feraient obstacle au libre écoulement des eaux et à son infiltration dans les sols.

> Interdire ou limiter les nouvelles constructions (à l'exception de projets relevant de l'attrait économique, d'équipements) dans les secteurs concernés par un risque (présence d'argile, zones inondables, etc.) au profit d'aménagement public paysager.

> Adapter les constructions existantes situées dans ces zones pour ne pas en freiner les évolutions nécessaires tout particulièrement quand celles-ci servent des occupations et des activités économiques.

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation a été annexé au PLU. Le règlement écrit des secteurs concernés par le PPRi rappelle que le règlement du PPR s'impose au règlement du PLU.

- Un sous-secteur particulier, Ucci, correspondant au tissu urbain bordant la vallée de l'Almont, a été créé pour prendre en compte le plan d'inondation réalisé par la Ville au titre des pouvoirs de Police du Maire compte-tenu de l'absence de PPRi sur ce secteur. Plusieurs épisodes d'inondation sont enregistrés, les plus récents étant ceux de 2016 et 2018. L'arrêté du 14 février 2018 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour les inondations et coulées de boue du 15 janvier au 5 février 2018 en témoigne. La délimitation du secteur Ucci a été réalisée sur la base du plan inondation. Il a été étendu, via le sous-secteur Ucc aux parcelles à enjeu fort, bordant la vallée, en matière d'imperméabilisation des sols.

- Une annexe a été intégrée au règlement écrit pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles.

SUR LA THÉMATIQUE « NUISANCES »

Rappel des enjeux :

1. La réduction de l'exposition des populations aux nuisances (sonores, pollution...).

2. La conciliation entre l'existence des nuisances et projets d'urbanisation (habitat, zones économiques...)

Le projet de PLU a des incidences positives sur les nuisances.

Tout d'abord, la Ville s'est fixée plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

> Traiter les points noirs identifiés pour des problèmes de nuisances sonores (isolation phonique des constructions, limitation des vitesses de circulation, implantation des

constructions pour préserver des espaces au calme au sein des logements, etc.).
> Permettre l'implantation d'activités économiques dans les quartiers résidentiels compatibles avec la quiétude des habitants soit préservée.
Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :
- La sous-destination «Industrie» est autorisée dans les secteurs de la zone U à vocation résidentielle uniquement si l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et de risques pour la population.
- Des secteurs dédiés aux activités économiques (Uzd et Uzc) et aux équipements (Ue) pouvant générer des nuisances ont été créés.
- Les infrastructures de transports terrestres générant des nuisances sonores et le Plan de Prévention d'Exposition au Bruit de la Ville de Melun ont été annexés au PLU. Les arrêtés mentionnent les prescriptions d'isolement acoustique minimum à mettre en oeuvre en fonction de l'occupation des bâtiments.

SUR LA THÉMATIQUE « CLIMAT, AIR, ÉNERGIE »

Rappel des enjeux :

1. La conciliation entre le développement des énergies renouvelables et l'artificialisation des sols.
2. Le développement des énergies renouvelables.
3. La valorisation des déchets agricoles par le biais de la méthanisation
4. L'intégration des énergies renouvelables dans l'environnement bâti et naturel
5. La résilience du territoire face au changement climatique
6. L'anticipation du changement climatique via les règles d'urbanisme.
7. La réduction des Îlots de Chaleur Urbains (ICU).
8. Le déploiement du Réseau de Chaleur Urbain.

Le projet de PLU a globalement des incidences positives sur le climat, l'air et l'énergie.

Tout d'abord, parmi les grandes orientations inscrites dans le PADD, plusieurs concourent à l'intégration de cette thématique au sein du projet :
> Stopper la production d'îlots de chaleur urbain :
- en réduisant, lorsque cela est possible (en fonction du trafic routier, de l'implantation du bâti...), la largeur de la
voirie afin de végétaliser ses abords,
- en limitant les emprises artificialisées et en adoptant des revêtements peu ou pas imperméables,
- en produisant des itinéraires piétons et cycles continus, paysagers, à l'ambiance « douce »,
- en préservant les alignements d'arbres le long des boulevards et des rues,
- en associant le minéral au végétal dans les nouvelles opérations d'aménagement et les opérations de construction,
- en encourageant l'utilisation de matériaux perméables pour les surfaces non bâties,
- en limitant l'imperméabilisation des sols dans les futures opérations,
- en privilégiant la reconquête des sites artificialisés dans la production d'opérations pouvant être renaturés.
> Limiter les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air :
- en permettant la réhabilitation, notamment thermique, du parc de logements. Cette action concourt également à limiter le recours à des dispositifs de climatisation dont l'installation sera encadrée pour ne pas porter atteinte
au paysage urbain,
- en favorisant le recours aux énergies renouvelables et de récupération pour les consommations énergétiques du parc bâti,
- en interdisant la création de nouvelles sources de rejets atmosphériques importantes,
- en développant les modes alternatifs aux véhicules motorisés.
> ...
La traduction de ces orientations (déclinées en objectifs) permet, dans un premier temps, de penser l'urbanisme afin de réduire l'impact des émissions de gaz à effet de serre.
- Tous les secteurs de projet à vocation habitat se situent au sein de l'enveloppe urbaine existante afin de favoriser la proximité avec les services et équipements réduisant ainsi le recours à la voiture individuelle pour les distances courtes.
- L'OAP Mobilités participe à la création de parcours doux agréables et sécurisés (et donc inciter à la pratique pédestre, cyclable).

- Plusieurs emplacements réservés ont été délimités pour la création de cheminements doux et le développement des transports collectifs.
- Les règles de stationnement impose pour certaines destinations des places pour les vélos.
- Afin de renforcer le maillage de liaisons douces au sein de la ville et de créer de nouvelles connexions, le règlement écrit autorise la création de voie en impasse uniquement si cette dernière est prolongée par une liaison douce.
- Dans l'ensemble des OAP Secteurs, il est imposé la création de cheminements doux au sein de l'opération et/ou pour connecter celle-ci avec les autres quartiers.
- Les OAP Nature en ville et Mobilités indiquent que lorsque de nouvelles voies sont aménagées, les cheminements en site propre soient privilégiés.
- Les règles en matière d'implantation dans les zones urbaines imposent ou rendent possible la mitoyenneté, participant à l'amélioration des performances énergétiques.

Dans un second temps, la mise en oeuvre de systèmes de production d'énergie renouvelable est demandée :
- Dans toutes les zones, dès lors que la sous-destination est autorisée, les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés (avec certaines conditions).
- L'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation est rappelé dans le règlement écrit.
- L'OAP Nature en Ville impose l'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelables dans les espaces de stationnement (ombrières photovoltaïques par exemple).

Dans un troisième temps, plusieurs dispositions participent à l'adaptation de la ville et du bâtiment au réchauffement climatique :
- La réhabilitation des bâtiments permettant l'amélioration du confort thermique des constructions existantes est rendue possible par le règlement et l'OAP Réhabilitation.
- L'OAP Nature en ville impose d'intégrer la dimension Biodiversité dans le bâti (végétalisation des toitures, création de murs végétalisés, désimperméabilisation des pieds de murs)

A noter que l'ensemble des mesures prises dans les thématiques «Eau» et «Milieux naturels et biodiversité» participe à la prise en compte de la thématique Climat dans le projet de PLU.

SUR LA THÉMATIQUE « DÉCHETS »

Rappel des enjeux :

1. La réduction de la production de déchets.
2. L'optimisation des parcours de gestion de tri des déchets (locaux adaptés, espaces de composts...) via les projets.
3. La sensibilisation des populations aux bons gestes (généraliser les "ambassadeurs" éco-responsables, propretés...).

Le projet de PLU a des incidences positives sur les déchets.

Tout d'abord, la Ville s'est fixée un objectif inscrit dans le PADD :

> Favoriser le tri sélectif par des modes de collectes et des points d'apports volontaires adaptés pour tous les types de déchets.

Ces objectifs se sont traduits de la manière suivante dans les pièces réglementaires :
- Le règlement écrit prévoit des dispositions facilitant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts des ordures ménagères et impose un dimensionnement suffisant pour les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets pour permettre le tri.

A noter que l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises pourrait accroître la production de déchets; pour l'éviter, des actions sont mises en place par le SMITON LOMBRIC : des aides au financement de composteurs, création d'une recyclerie, etc.

SUR LA THÉMATIQUE « SANTÉ HUMAINE »

Le projet de PLU a des incidences positives sur la santé humaine. Celles-ci découlent des différentes mesures mises en oeuvre dans le PLU et détaillées dans les thématiques précédentes. Ainsi, le PLU présente une plus-value sur la santé humaine :

- en améliorant les conditions des modes d'habiter. Au-delà des mesures prises en faveur de la performance énergétique, les OAP Secteurs demandent une amélioration des conditions d'habitat intérieur en travaillant sur la conception des espaces, la luminosité, etc. Toutes ces orientations ont des effets positifs sur la santé humaine.

- en améliorant la qualité de l'air. Les dispositions associées concernent principalement la réduction des déplacements automobiles passant par la mise en oeuvre de parcours de modes actifs efficaces.

- en améliorant la qualité du paysage urbain. Dans l'ensemble des OAP (Secteurs et Thématiques) et dans le règlement écrit, la Ville a règlementé en faveur de formes urbaines et architecturales s'insérant harmonieusement dans le tissu existant. Cela concoure à la qualité du cadre de vie.

- en prévoyant la végétalisation du bâti et des espaces jardinés privatifs et la création d'espaces publics verts, le PLU concoure au renforcement des espaces végétalisés au sein de l'espace urbain mais aussi en dehors en protégeant strictement les continuités écologiques.

- en limitant l'exposition des populations aux risques et aux nuisances.