3

OAP
(Orientations d'Amenagement et de Programmation)

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

3.1

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

OAP SECTEURS

SOMMAIRE

LE SITE ENEDIS

1. Le contexte urbain, naturel et paysager 6
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 7

LE SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL

1. Le contexte urbain, naturel et paysager 12
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 13

LE SECTEUR CHATEAUBRIAND

1. Le contexte urbain, naturel et paysager 18
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 19

LA BUTTE DE BEAUREGARD

1. Le contexte urbain, naturel et paysager 24
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 25

LE SECTEUR DES MEZEREAUX

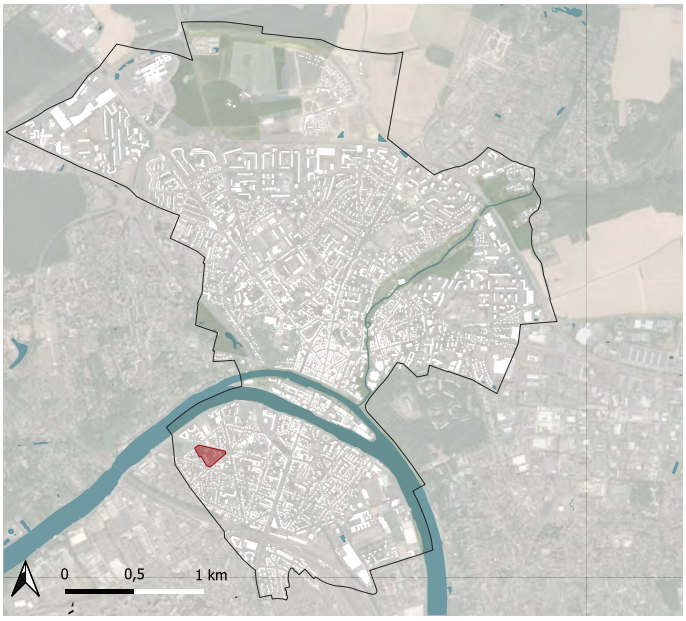
1. Le contexte urbain, naturel et paysager 30
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 31

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL 36

LE SITE ENEDIS

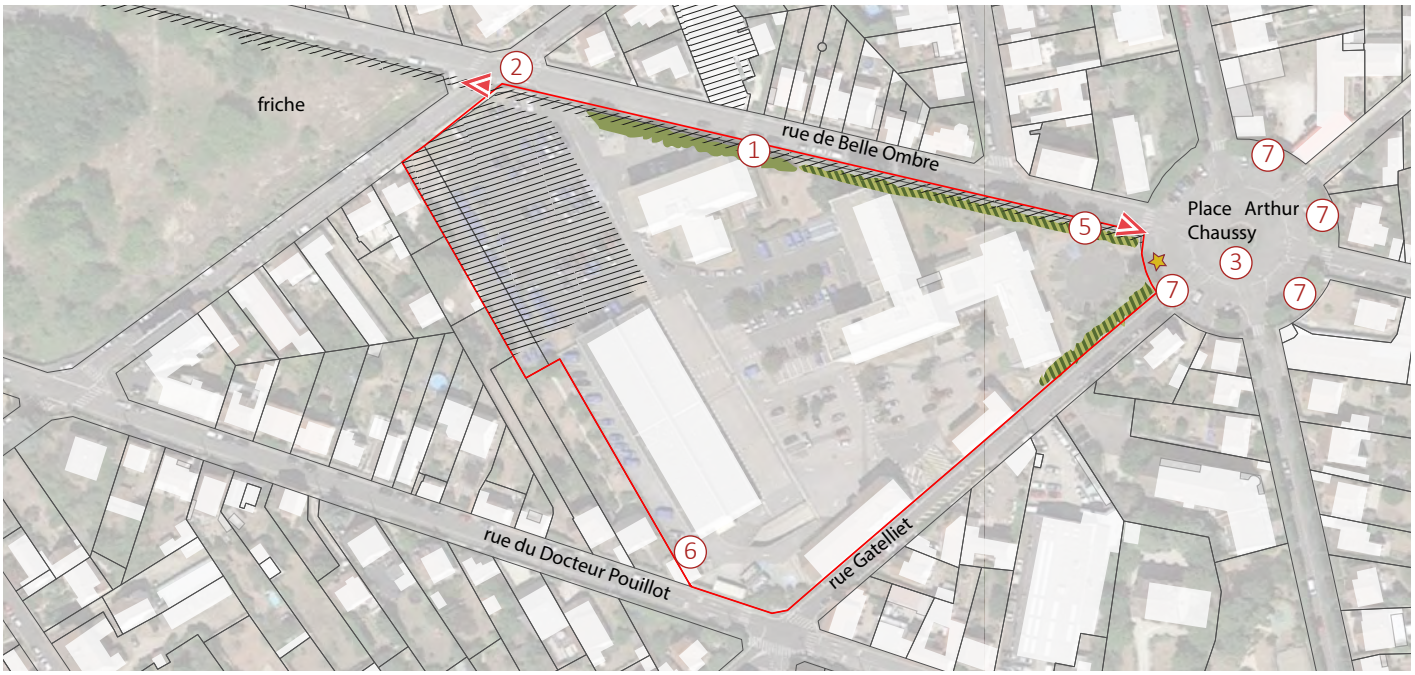


1. Le contexte urbain, naturel et paysager



Elements clés

Surface :	**1,8 ha**
Zone :	Um
Secteur patrimonial :	Périmètre SPR avec PVAP en limite du site
PPRI	Zone bleu foncé et bleu clair en partie Ouest
Risque de pollution des sols :	Oui



Situation et contexte urbain

Situé entre les bords de Seine (200 m) et les équipements scolaires (futur collège, l'école primaire et la cantine à moins de 150 m), le site occupe une place stratégique au sein d'un tissu de faubourg.

Une requalification de la rue Belle ombre et de la place Arthur Chaussy accompagnera le projet au travers :

- D'un emplacement réservé permettant d'intégrer une continuité piétonne/cycle confortable (1)
- De la reconfiguration du carrefour rue de Belle ombre/rue du Gâtinais (2)
- Du réaménagement de la place Arthur Chaussy (3)

Patrimoine urbain, architectural

La maison de meulière, rue du Dr Pouillot (6), présente un intérêt patrimonial intéressant. Le gabarit et la composition de la rue Gatelliet présentent un intérêt urbain pour le quartier sans pour autant révéler un intérêt patrimonial à forte valeur architecturale.

En dehors des éléments ci-dessus, bâtiments sur le foncier de l'OAP représentent peu d'intérêt urbain et architectural pour le quartier.

Patrimoine paysager et potentiel écologique

La rue de Belle Ombre présente un alignement d'arbres de haute tige qui marque et renforce la perspective vers les bords de Seine (5). L'entrée Est du secteur est marquée par la place Arthur Chaussy et sa couronne arborée des Tilleuls, patrimoine paysager du quartier (7).

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Programmation bâtie :

> 60- 75 logements si démolition/ reconstruction sur la totalité du site ;

> Jusqu'à 100 logements si une opération en réhabilitation permet de limiter la déconstruction du site.

> Activités et services (voir détail dans l'OAP)

> Équipements publics (équipement sportif et de loisirs)

Principe d'aménagement

L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble phasée à l'exception du lot accueillant un équipement sportif et de loisirs à l'Ouest porté par la collectivité. Le porteur de projet devra découper le foncier afin de libérer environ 3500 m² pour la construction de cet équipement en lien avec le futur collège rue de Belle Ombre.

Ce foncier tiendra compte des contraintes liées à la zone bleue du PPRI qui l'impacte dans sa partie Ouest.

Une étude de sol spécifique sur l'ensemble du foncier de l'OAP sera demandée pour analyser le niveau de pollution et adapter le programme dans ses usages.

Principe de programmation

Dans le cas d'une réhabilitation totale ou partielle des bâtiments (hors équipement sportif), une surface plancher à destination d'activités sera restituée. Elle représentera 50% minimum de la surface totale des bâtiments réhabilités. Les extensions des bâtiments existants seront autorisées à condition qu'elles soit mesurée (soit entre 25% et 30 % du bâtiment).

Les surélévations des bâtiments existants sont interdites.

Quelque soit le degrés de réhabilitation ou démolition/ reconstruction, l'aménagement global devra répondre aux principes de composition de l'OAP et à la qualité du cadre de vie définit dans les orientations (renaturation, liaison piétonne...). L'équilibre économique général de l'opération devra être justifiée.

Dans le cas où des secteurs de l'OAP ne feraient pas l'objet de construction, le porteur de projet proposera un aménagement vertueux, végétalisé dont la programmation et les aménagements seront concertés avec les acteurs de la ville.

Cadre de vie, nature en ville

La composition urbaine d'ensemble intégrera au minimum:

- Un mail planté Nord-Sud situé à l'interface entre l'équipement et le quartier d'habitat Ⓐ ;
- Une connexion piétonne et paysagère reliant la place Arthur Chaussy aux cœurs des opérations Ⓑ. Cette continuité articulera également les cœurs d'îlots à la Seine. Le rapport à la Seine pourra être évoqué par un aménagement qualitatif autour du fil d'eau.
- Un espace fortement planté Ⓒ végétalisé sur plusieurs strates articulera la friche avec le futur quartier. Cette pièce paysagère et de nature participera à instaurer de la perméabilité et de la fraîcheur tout en gérant localement les eaux de pluie.
- La séquence d'alignement des arbres de la rue Gatelliet sera conservée Ⓓ.

Pour favoriser leur développement et leurs fonctions, les arbres et arbustes d'alignement seront obligatoirement plantés en fosses continues sauf contraintes à justifier et accueilleront un écoulement gravitaire.

Une surface plantée à hauteur de 30 % est exigée sur l'ensemble de l'OAP.

Dessertes et mobilités

Un emplacement réservé (E) sur la rue Belle Ombre permettra d'élargir son profil afin d'intégrer une continuité douce (piéton-cycle) confortable et ombragée reliant les berges au nouveau collège. La requalification de la rue Belle Ombre doit ouvrir une perspective visuelle sur la Seine depuis le cœur du quartier.

Le maillage tout mode principal (F) aura une orientation Nord-Sud afin et sera support de continuités douces. Ces connexions seront lisibles, efficientes, apaisées et garantiront la sécurité de tous. Elles seront aménagées de manière à ne pas servir de shunt entre la rue de Belle Ombre et la rue Gatelliet.

Un maillage secondaire complémentaire pourra s'organiser à l'intérieur du site avec une priorité pour des rues partagées à sens unique.

Stationnement

Afin de limiter l'espace dédié à la circulation et d'optimiser ceux dédiés à l'habitat et aux espaces de nature, des espaces de stationnement mutualisés entre les bâtiments d'activités (tertiaire) et l'habitat seront envisagés. Le foncier dédié à l'équipement sportif aura son propre stationnement, indépendamment du reste de la programmation du secteur. Ainsi :

- 100 % des stationnements aériens devront être largement plantés ;
- 50 % minimum des stationnements auront un revêtement perméable ;
- 80 % des stationnements devront être en sous-sol.

Forme urbaine et aspect des constructions

Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement aux bâtis de faubourg du quartier et aux bâtiments existants réhabilités.

A proximité du gymnase à l'ouest , les constructions auront une hauteur de R+1+attique (G).

Dans le cas d'une démolition des bâtiments, les hauteurs progresseront vers du R+2+attique et R+3 à l'approche de la place Arthur Chaussy (H) .

Les bâtiments s'implanteront en retrait de la rue belle Ombre afin de préserver les alignements d'arbres et d'aménager un espace de transition végétalisé de pleine terre. La limite se matérialisera par l'implantation d'une clôture basse et transparente qui garantira la continuité en limite de l'espace public.

La rue Gatelliet proposera des séquences urbaines davantage marquées avec des façades sur rue et des façades en recul afin de garder la configuration urbaine existante de faubourg. Le composition des façades devra être sobre dans le choix des matériaux afin de ne pas renforcer l'hétérogénéité urbaine de la rue.



Vocation dominante des espaces

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

Orientations liées aux accés et à la desserte

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

Orientations et intégration paysagères

- Elément paysager existant à préserver
- Aménagement d'un espace végétalisé - 70 % perméable dont 50 % de pleine terre
- Plantation d'arbes de hautes tiges et d'arbustes en plusieurs strates
- Cône de vue paysager
- Composition des façades urbaines soignée qui structure l'espace public .
  Composition traitée par un alignement des façades et/ou des clôtures basses qualitatives. Voir réglement PLU et réglement SPR

LE SITE DE L'ANCIEN HOPITAL

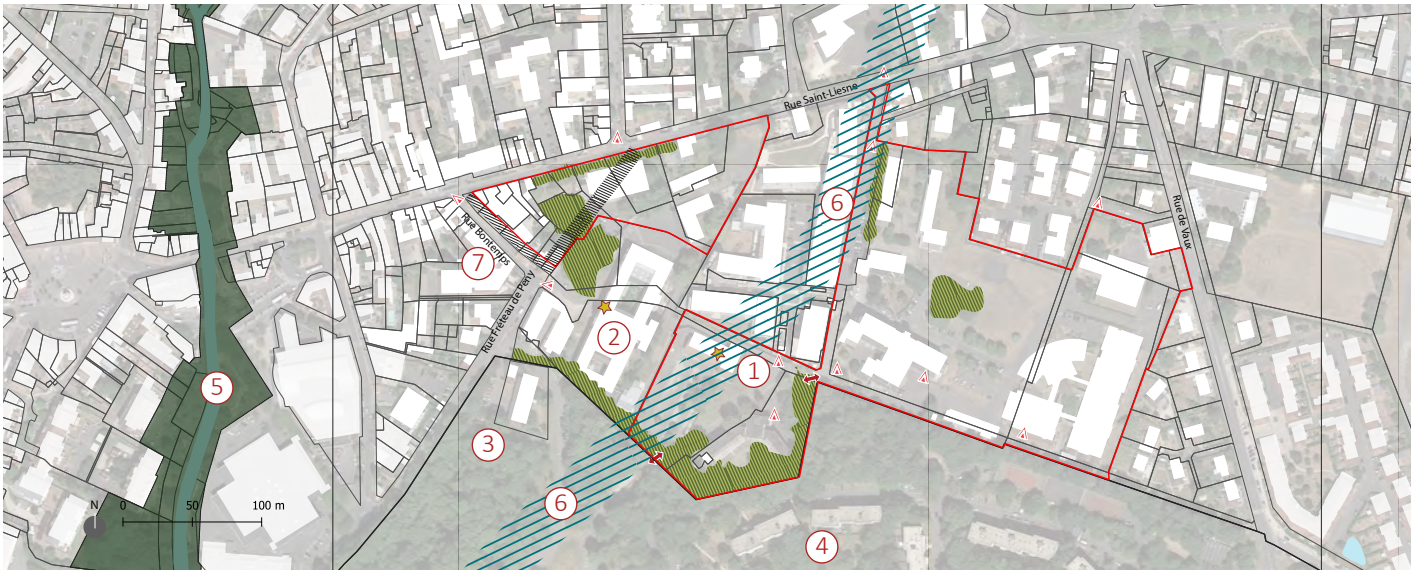


1. Le contexte urbain, naturel et paysager



Elements clés

Surface :	**6,0 ha**
Zone :	Uar, Ud et Um
Secteur patrimonial :	Périmètre SPR avec PVAP partiellement Présence d'un bâtiment protégé
Risque de pollution des sols :	oui



Situation et contexte urbain

Une situation très centrale à:

- 8 minutes à pied de la place Saint-Jean, coeur historique ;
- 5 minutes à pied du Marché Gaillardon et du centre commercial ;
- 15 min en vélo de la gare.

Patrimoine urbain, architectural

Au sein du périmètre de l'OAP, la chambre mortuaire (1) présente un intérêt architectural.

A noter, au cœur du projet mais hors périmètre de l'OAP, la présence du bâtiment protégé du couvent des récollets (2).

Patrimoine paysager et potentiel écologique

Un site à proximité directe d'importantes entités paysagères. Des enjeux de biodiversité et de grand paysage indéniables sont à prendre en compte :

- Le parc communal Faucigny Lucinge (EBC) (3) ;
- Le parc de la copropriété du la résidence du château (EBC) (4);
- Le cours d'eau de l'Almont (5);
- Une très probable zone humide traversant le site Nord/Sud (6);
- La proximité et l'accès aux berges de Seine.

Des arbres en bosquet sont à prendre en compte sous condition d'une étude phytosanitaire.

A noter, l'emplacement réservé rue Bontemps (7) permettra d'intégrer une continuité douce confortable, sécurisée et plantée. Ce nouveau profil de voie doit permettre de répondre à une intensification des flux liées aux mutations foncières du quartier.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Programmation bâtie :

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

Phasage

Tranche A' : 2025-2030
Tranche B et C : 2028-2036

Aménagement et composition générale

L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble phasée dans le temps sur les tranches A', B et C

L'ensemble du projet devra s'inscrire dans la démarche Urbanisme Favorable à la Santé.

Il sera encouragé et privilégié la réhabilitation des bâtiments existants. La réhabilitation et/ou réutilisation des bâtiments susceptibles d'être proposée sera compatible avec le nombre de logement autorisé sur l'ensemble de l'OAP.

Le projet s'organise autour de trois grands quartiers, proposant des ambiances et une programmation spécifique adaptées à son contexte naturel, social et urbain.

Ces trois quartier A +A' , B et C devront proposer une logique d'ensemble portée notamment par l'aménagement paysager et une trame structurante Nord/Sud dégageant des perspectives sur les parcs.

La zone humide devra être le support d'un espace de jardin/parc à haute valeur écologique, qui, pourra être conçu comme une extension du parc (A).

L'implantation des bâtiments prendra en compte la topographie et les perspectives visuelles.

Le projet d'ensemble aura recours au réseau de Chaleur Urbain.

Cadre de vie, nature en ville

L'objectif sera de donner une cohérence à l'ensemble des pièces urbaines qui composent le site autour d'une trame paysagère Nord-Sud forte support de déplacements doux :

- Un parcours paysager, à la lisière du parc du château , connectera l'ensemble des quartiers et pourra s'étirer jusqu'au cœur de l'opération d'ensemble (B) ;
- Des perspectives visuelles et des porosités physiques Nord/Sud support d'un maillage piéton/cycle connecteront la rue Saint-Liesne aux parcs en reliant les espaces communs végétalisés (C) ;

Les arbres mâtures et en bonne santé devront être conservés autant que possible.

La zone humide devra être répercutée sur le plan d'ensemble. Elle sera valorisée dans un souci de préservation des ressources naturelles, de continuité de la trame verte et bleue et dans une logique de lutte contre les îlots de chaleur.

Dessertes et mobilités

Un projet mobilité global à l'échelle du quartier et en lien avec la commune de Vaux-le-Pénil doit être au cœur de la réflexion. La place des mobilités douces sera prépondérante.

Un nouvel axe, à sens unique, en continuité de la rue Freteau de Peny, sera aménagé (D) . Elle débouchera en face de la rue Delaunoy, sur la rue Saint-Liesne. Elle sera accompagnée d'une continuité douce ombragée et devra prendre en compte la configuration du nouveau carrefour (E). Dans ce sens, un retrait sera demandé à l'angle de la rue Saint- Liesne et de cette nouvelle voie pour assurer la sécurité des flux et le confort des mobilités douces.

Les accès des futurs opérations s'organiseront obligatoirement depuis cette nouvelle voie ((D)) en préservant autant que possible le pavillon en façade sur la rue Freteau de Peny. Cette façade, sans être repérée, présente des décors d'intérêt.

Le profil de la rue Bontemps pourra être élargie afin d'assurer le confort et la sécurité des continuités douces.

Un itinéraire bus ainsi qu'une piste cyclable sécurisée sera à intégrer sur l'ensemble de l'OAP pour relier la Gare routière Gaillardon à la rue de Vaux.

Stationnements

Un espace de stationnement public sera positionné de manière à être directement accessible depuis la rue de Vaux et au plus près du Groupe Scolaire et de la crèche. Cette poche de parking accueillera également le stationnement visiteur. Une réglementation, un marquage et/ou un aménagement particulier devront être mis en place afin de rentre compatibles ces deux fonctions.

Les stationnements seront 100 % en sous-sol sur les secteurs A et A'.

Au moins 50 % des stationnements seront en sous-terrain pour le secteur B .

L'ensemble des stationnements aériens devra être largement planté et en partie perméable (50 % min de sa surface des stationnements).

Forme urbaine et aspect des constructions

Quartier A et A'. // 1.2 ha - 80-110 logts

≈ 90 logts/ha

Les bâtiments auront une hauteur pouvant aller à R+3+ attique. La densité se rapprochera des densités voisines du faubourg-ancien et du centre-ville.

Les façades sur la rue Saint Liesne seront soignées et répondront aux prescriptions du SPR. L'alignement des Tilleuls sera maintenu, le muret sera repris. Les façades bâties auront un linéaire sur la rue Saint Liesne de 25m maximum et auront une écriture architecturale verticale, séquencée. Une ouverture paysagère support de la nouvelle rue se connectera aux bosquets existants.

Quartier B // 3.9 ha - 150-190 logts

≈ 40-50 logts/ha

Ce quartier doit assurer la transition entre un tissu pavillonnaire dense et le nouveau projet via un épannelage des hauteurs et des formes urbaines.

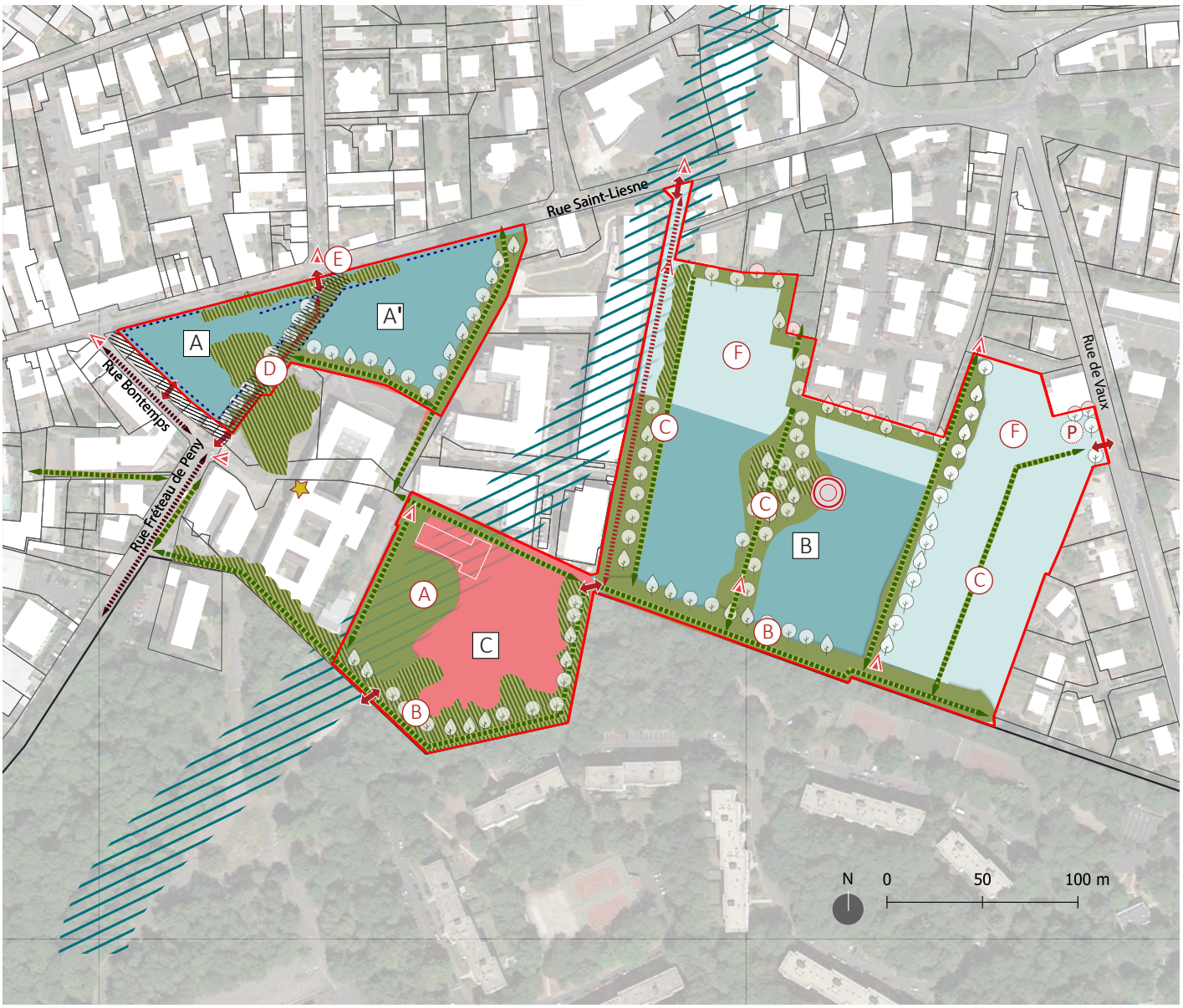
Des formes urbaines plus basses et resserrées seront positionnées en lien avec le tissu existant et en respectant un retrait généreux fortement végétalisé (F).

Les formes urbaines s'aéreront et monteront en hauteur à l'approche du parc du Château. Les bâtiments auront une hauteur de R+3+attique maximum. La végétation sera plus dense et plus haute. Ainsi, le quartier proposera :

- A proximité du tissu existant : Des maisons de ville mitoyennes et de l'habitat intermédiaire. Les bâtiments auront un gabarit en R+1+Comble et ponctuellement en R+2.
- Au cœur du quartier, à l'approche du parc, les formes bâties évolueront vers de d'habitat intermédiaire et de petits collectifs en R+2 et R+3.

Quartier C // 1.2 ha : Équipements/services et espaces de nature

Ce quartier sera destiné à accueillir des services et des activités autour des filières participant notamment à la dynamique touristique et à la qualité du cadre de vie du territoire (exemple : filière bien-être, santé, nature...). Il s'agira d'intégrer le bâtiment existant de la chambre mortuaire dans un écrin de verdure en résonance avec la résidence du parc. La lisière du parc, actuellement densément arborée sera préservée ainsi que les arbres situés au cœur du quartier.



Vocation dominante des espaces

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

Orientations liées aux accés et à la desserte

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

Orientations et intégration paysagères

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

LE SECTEUR CHATEAUBRIAND

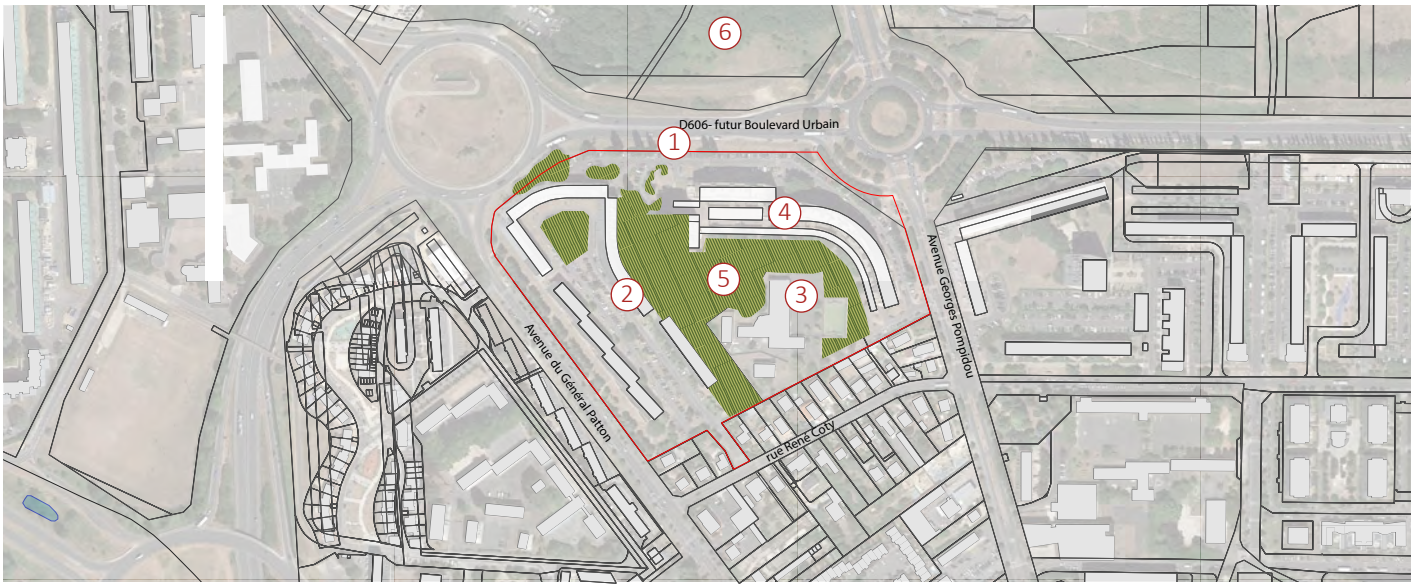


1. Le contexte urbain, naturel et paysager



Elements clés

Surface :	**6,4 ha**
Zone :	Ud
Secteur patrimonial :	RAS



Situation et contexte urbain

La situation du quartier est stratégique pour l'image de la commune :

- A l'articulation des projets NPNRU ;
- En entrée Nord de la ville ;
- En façade sur le futur boulevard urbain intégrant le Tzen II (1).

Le secteur Chateaubriand/Lamartine/Beauregard, fait partie :

- Du quartier prioritaire Plateau de Corbeil-Plein Ciel au titre de la Nouvelle Géographie prioritaire (2014) ;
- Du périmètre du NPRU conventionné en 2022.

Patrimoine urbain, architectural

Le site est aujourd'hui constitué :

- De la Résidence Beauregard composée de 252 logements réhabilités (2) ;
- Du groupe scolaire Rose Valland en cœur du site (3) ;
- Dans le cadre du NPNRU, les deux bâtiments situés au Nord-est seront démolis. Ils accueillent 571 logements sociaux : La résidence de l'Arc de Chateaubriand (249 logements) et la Tour Lamartine (70 logements) ont été démolies (4).

Patrimoine paysager et potentiel écologique

Le site est actuellement organisé autour d'un bois intégrant une aire de jeux et d'un ancien terrain de boules (5).

De l'autre coté de l'axe D606, les boisements de Montaigu constituent un réel enjeu paysager avec une stratégie de maillage doux (6).

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Programmation bâtie :

> Entre 180 et 210 logements dont :
- 50 à 65 logements en locatif libre,
- 150 à 160 logements en accession libre.

> Commerces de proximité le long du boulevard urbain

> Activités libérales et/ou liées à la petite enfance

Aménagement et composition générale

Le nouveau programme issu de la démolition des résidences sera lancé commercialement en trois tranches et organisé en plusieurs phases.

Le projet prendra en compte la requalification de la D606 en boulevard urbain accueillant le futur Tzen II pour relier le Nord de Melun à la Gare.

L'enjeu sera de créer :

- Une façade urbaine le long du boulevard requalifié tout en générant des perméabilités nord-sud en lien avec les espaces plantés en cœur de quartier, notamment le bois ;
- Une offre variée en cœur d'îlot répondant aux velléités des familles, intégrant un vrai projet de paysage.

Les logements seront raccordés au réseau de chaleur urbain de Melun et seront énergétiquement et environnementalement performants.

La démarche Urbanisme Favorable à la Santé sera à intégrer à l'ensemble du projet.

Cadre de vie, nature en ville

Le site préservera :

- Le bois (A). Celui-ci joue un rôle stratégique pour la vie de quartier : poumon vert, lieu fédérateur, espace de détente et de loisirs, lieu de biodiversité. Cet espace central devra être accessible et lisible à tout point du quartier.

  L'aménagement du bois doit permettre de créer des espaces thématisés appropriables par les habitants et usagers du quartier ;
- Le double alignement d'arbres de la rue Général Patton (B);
- Le cœur d'îlot qui évoluera au regard du projet de résidentialisation (C);
- Les arbres mâtures et en bonne santé.

Les limites du quartier et ses infrastructures routières, seront traitées dans un logique paysagère au travers d'une frange densément plantée à plusieurs strates.

Une attention particulière est demandée sur l'interface entre les RDC des logements et les espaces publics.

Au droit des logements, divers dispositifs permettront d'assurer l'intimité des logements : soit la surélévation du RDC par rapport à la rue, soit la création d'un espace tampon planté dans le recul de la construction.

La gestion des eaux de tout nouvel aménagement (bâtiment ou extérieur) se fera à la parcelle.

Dessertes et mobilités

Les nouveaux programmes immobiliers seront desservis par une voie de desserte connectée à l'avenue G. Pompidou (D). Cette voie devra garantir une circulation confortable et sécurisée des piétons et vélos. La piste cyclable qui accompagne cette voie, sera le support d'une voie échelle pour les nouveaux îlots.

Un ou plusieurs accès seront créés depuis le futur Boulevard Urbain D606 (E).

La station Tzen II sera marquée par la création d'un espace public paysager accueillant des places de stationnement et de covoiturage. Cet espace public servira également d'aire de retournement pour la collecte des OM des nouveaux programmes (F).

La voie pompier desservant le groupe scolaire sera conservée. Cette voie sera plantée et sera support d'un mail planté à destination des piétons et cycles (G).

Des continuités piétonnes et cycle depuis le cœur des quartiers jusqu'à l'arrêt du Tzen II et l'avenue du Général Patton seront aménagées. L'objectif est de faciliter le déplacement des vélos cargos pour la livraison des marchandises au niveau des commerces et permettre la desserte de la résidence de Beauregard, les nouveaux logements et de l'école Rose Valland.

Stationnements

Les stationnements de la résidence Beauregard seront situés à l'intérieur de la résidence et desservis par une rue privée. Certaines places pourront être proposées en dehors de la résidence conditionnées à un retournement des halls des immeubles et accessibles par une voie privée.

Le nouveau quartier résidentiel intégrera des parkings privés en souterrain. Les poches de stationnement pour les visiteurs seront aériennes.

Les accès aux parkings seront intégrés aux bâtiments : les trémies extérieures ne sont pas acceptées. Au niveau de

la rampe, une transparence vers l'intérieur de l'îlot est à rechercher. Les portes et grilles d'accès aux sous-sols seront intégrées à la composition architecturale du projet et feront l'objet de plans et coupes au permis de construire.

Des places de stationnement seront créées sur l'espace public à proximité de l'arrêt du Tzen II principalement réservés à la clientèle des futurs commerces et activités ou aux places PMR. Cette poche espace public intégrera également des stationnements pour les vélos.

Tous les stationnements aériens de la résidence Beauregard ainsi que les stationnements des nouveaux logements devront être largement plantés et 50% des places minimum seront perméables.

Forme urbaine et aspect des constructions

Orientation

À partir du T1, tous les logements seront doubles orientés.

Les T1 mono-orientés Nord sont interdits.

L'ensemble de logements devront proposer un espace extérieur de 4m² minimum.

Aspect extérieur et socle

Les toitures sont considérées comme la cinquième façade du bâtiment, notamment pour les constructions basses (R+2 à R+4). En conséquence, ces toitures doivent être traitées avec soin : regroupement des équipements, cheminées, gaines.... dans des édicules revêtus de matériaux type caillebotis ou grille à lame et placés en retrait des façades.

Les toitures contribueront à la gestion des eaux pluviales pour chaque lot : On favorisera donc les toitures terrasses végétalisées.

Les bâtiments exprimeront au moins deux matériaux, de préférence trois, l'un étant attaché au traitement du socle, le deuxième au traitement de l'attique, le dernier au corps principal. Les matériaux de vêture en pied de bâtiment seront évités afin d'assurer la pérennité de la solidité du socle.

Il conviendra de mettre en œuvre un socle uniforme sur l'ensemble de la zone à aménager (uniformité des teintes, des lignes ou des matériaux). Dans le cas de bâtiments contigus sur des lots différents, les maîtres d'œuvre devront convenir d'un matériau commun et pérenne dès lors qu'il est implanté à l'alignement de la rue.

Deux types de RDC seront mis en place en cas d'alignement sur rue :

- Si le RDC est occupé par des commerces, le premier niveau sera au niveau du sol
- Si le RDC est occupé par du logement, celui-ci sera surélevé de 0.70 m par rapport au niveau de la rue.

Les percées visuelles, porches traversants ou halls vitrés sont autant d'éléments qui permettront de créer des ouvertures sur le cœur d'îlot.

Secteur A

Coté futur boulevard urbain, les nouvelles constructions correspondront à du collectif en R+4+ attique maximum. L'implantation majoritaire des collectifs sera alignée en limite du futur boulevard urbain. Cela n'exclut pas les jeux architecturaux (retrait, creux, décrochés...). Des failles toute hauteur ou des retraits, animés par des balcons, loggias ou halls traversants, seront aménagés pour rythmer cette façade urbaine.

Afin d'éviter un linéaire plein trop important, la façade sera donc séquencée et sera accompagnée par la trame paysagère du futur boulevard.

Des commerces de proximité ou des activités pourront être programmés en RDC au regard des besoins du secteurs (crèche, boulangerie...). Implantés à l'alignement, les RDC à vocation d'activités seront majoritairement vitrés. Cette surface sera traitée de manière qualitative sur tout son linéaire de façade. L'accès dédié à la livraison s'intégrera parfaitement à la façade et ne pourra pas prendre la forme d'un simple rideau métallique de type industriel. Les dispositifs de ventilation seront intégrés dans le dessin de la façade.

Secteur B

En second rideau, coté square, les bâtiments correspondront à de l'habitat semi-collectif avec un gabarit en R+2 et R+3 maximum. Il est demandé d'avoir une façade très poreuse et paysagère sur le bois.

Secteur C

Les bâtiments en lien direct avec la rue Georges Pompidou correspondront a du collectif pouvant aller jusqu'en R+3+ attique en accession libre.



Vocation dominante des espaces

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

Orientations liées aux accés et à la desserte

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

Orientations et intégration paysagères

- Elément paysager existant à préserver
- Aménagement d'un espace végétalisé - 70 % perméable dont 50 % de pleine terre
- Plantation d'arbes de hautes tiges et d'arbustes en plusieurs strates
- Espace public ou collectif pouvant accueillir des petites manifestations (position indicative)

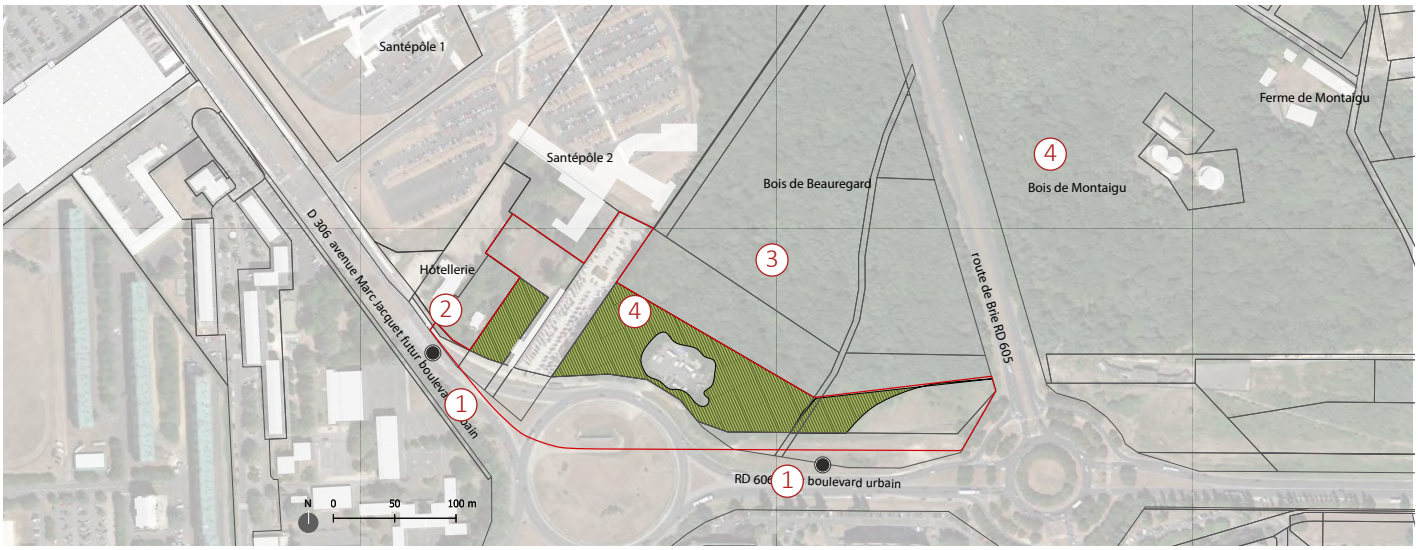
LA BUTTE DE BEAUREGARD

1. Le contexte urbain, naturel et paysager



Elements clés

Surface :	**5,2 ha**
Zone :	Uzd
Secteur patrimonial :	RAS



Situation et contexte urbain

La situation de la Butte de Beauregard, à l'articulation des projets NPNRU et en interaction immédiate avec la ZAE du Champs de Foire, en fait un secteur stratégique.

Ce secteur doit participer à la création d'une image dynamique, attractive au bénéfice d'une requalification active de l'entrée Nord de Melun comme de l'Agglomération .

Le site est aujourd'hui caractérisé par une ambiance très routière. Avec l'arrivée de la Tzen II, la RD606 et la RD 306 vont évoluer vers un boulevard urbain proposant ainsi une circulation plus apaisée (1) .

A l'interface entre le Santépôle 1 et 2 et le site de l'OAP, un équipement d'hôtelier prendra place (2) .

La question des stationnements et leur mutualisation sera à penser dans son ensemble : Intégration d'un équipement mutualisé et/ou une stratégie de foisonnement et d'optimisation.

Patrimoine paysager et potentiel écologique

Le site est à proximité directe du bois de Beauregard, un espace boisé classé (3). Un espace boisé non classé se prolonge à l'intérieur du site (4). Un terrain en friche vient limiter le secteur.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Programmation bâtie :

> 31 500 m² de surface de plancher + 5700 m² du SantéPôle 2

> Vocation dominante : activités liées à la santé (espace de formation, recherche, innovation)

Aménagement et composition générale

L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement pensée et conçue dans le temps en proposant un phasage cohérent avec les projets d'infrastructures et la valorisation foncière.

Les premières tranches démarreront à l'Ouest coté Hôpital.

Le site doit renforcer l'attractivité de Melun et plus largement l'agglomération à travers la réalisation d'un nouveau pôle d'emploi à vocation santé, recherche, innovation et intégrant les filières de bioressource.

Le principe général de composition urbaine repose sur une nouvelle perception du bois facilitant le respect et la connaissance de ses ressources pour en faire un vrai atout autour de la santé.

Des porosités visuelles et physiques depuis le futur boulevard urbain vers la butte boisée doivent dicter les orientations du bâti.

La question de la mobilité et les nouvelles pratiques moins carbonnées seront centrale dans la réflexion : L'arrivée du Tzen II et la réorganisation du maillage viaire doivent encourager les nouveaux modes de déplacement.

Le projet doit proposer des réponses ambitieuses en termes de qualité environnementale. Les bâtiments :

- Seront raccordés au réseau de chaleur urbain.
- S'inscriront dans la démarche Bâtiments Durables Fracilien (BDF)
- S'inscriront dans la démarche de l'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS).

Le projet doit intégrer les emprises urbanisées sur le bassin recueillant les eaux des plates-formes imperméabilisées du Domaine public routier départemental.

En termes de phasage, une première tranche, destinée au développement du Santé Pôle, sera ouverte à l'urbanisation en 2028.

Cadre de vie, nature en ville

Le bois de Beauregard considéré dans ses franges comme un nouvel espace ouvert au public, devient un espace de nature accessible dans ses ramifications pour les futurs usagers. Ce nouvel espace doit être un lieu de détente et doit participer au bien vivre des Melunais tout en préservant sa fonction première : la biodiversité (A).

La topographie sera mise en avant en favorisant les points de vue depuis la forêt et en aménageant un bassin de rétention paysager en partie basse [A].

Les limites entre les espaces communs des lots bâtis et l'espace public devront s'effacer au maximum. Les lots bâtis devront proposer des espaces de nature de pleine-terre végétalisées sur plusieurs strates. Ces espaces communs liés aux îlots participeront à instaurer de la perméabilité et de la fraîcheur tout en gérant localement les eaux de pluie. La façade bâti proposera une grande qualité architecturale qui doit s'ouvrir sur l'espace paysager planté central [A]. Les RDC s'ouvriront sur des terrasses espaces de détentes afin de profiter du lieu et de sa fraicheur avec son bassin.

Le bois sera préservé mais doit également pouvoir accueillir dans sa partie la moins dense des usages prolongeant l'expérience de soin comme un jardin thérapeutique, un jardin sensoriel, un parcours sportif sans créer d'empreinte urbaine incompatible avec la biodiversité.

Le traitement paysager support de maillage piétons/cycles devra permettre d'intégrer un circuit d'accès à la ferme de Montaigu (B).

Les franges paysagères le long du boulevard seront aménagées (C).

Dessertes et mobilités

Le maillage du site est organisé autour d'une rue principale centrale Est-Ouest qui relie le Santé Pôle 1, le santé pôle 2 et la RD 605 (D).

Les entrées/sorties sont à prévoir de manière limitée depuis l'avenue Marc Jacquet et le nouveau Boulevard Urbain. Ces accés, en cohérence avec le projet TZEN II, sont à définir précisement avec l'autorité compétente.

Il convient d'assurer prioritairement l'accès et la fluidité des parcours depuis et vers le Tzen II.

L'ensemble du site devra proposer un maillage en mode actif efficient et sécurisé notamment :

- Depuis et vers la future station Tzen II et le parking mutualisé ;
- En direction du centre-ville afin de répondre aux besoins en restauration, animations.

Stationnement

Les stationnements devront concourir à minimiser l'emprise perméabilisée, s'intégrer le plus possible dans l'emprise bâti (soit en superstructure, soit en sous-sol). Des réflexions sur l'optimisation, la mutualisation et le foisonnement seront demandées à l'échelle de l'îlot, de la tranche opérationnelle, voire de l'ensemble de l'OAP. Le nombre de stationnement devra répondre d'un travail fin de projection des besoins en intégrant les changements progressifs des pratiques mais aussi en ouvrant la programmation sur des alternatives aux voitures individuelles.

Un parking mutualisé sera idéalement aménagé :

- En entrée Ouest du site, en dehors du périmètre de l'OAP en concertation avec le Groupe Hospitalier, l'EHPAD et l'hôtelier ;
- Et/ou dans le périmètre de l'OAP au plus proche de la future centrale de mobilité à créer en concertation avec les personnes publiques compétentes.

Forme urbaine et aspect des constructions

Le long du futur boulevard urbain, une attention particulière sera demandée sur la composition des façades.

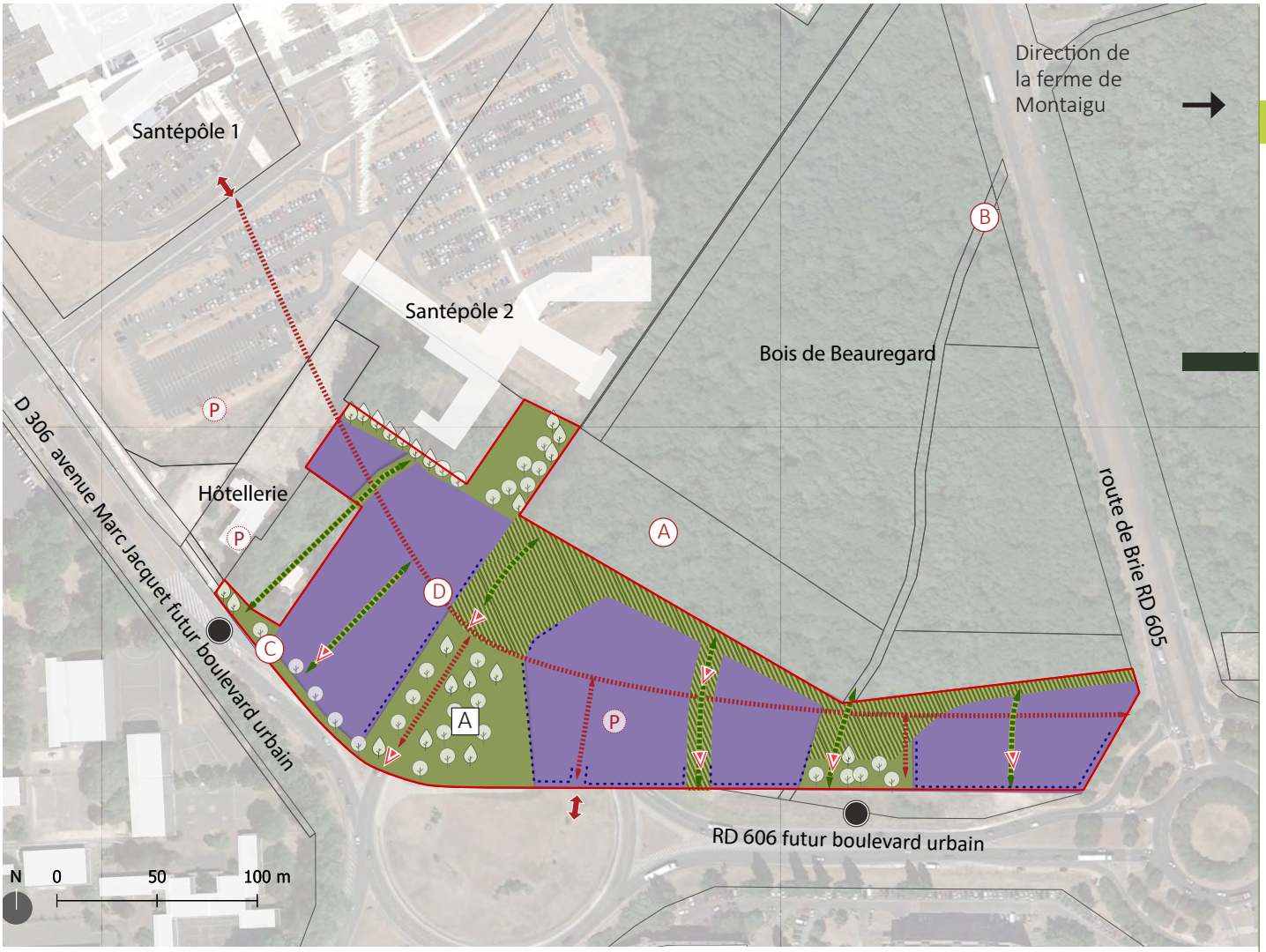
L'orientation des bâtiments et leur volumétrie devront être étudiées afin de :

- Générer une façade aérée, séquencée et structurante dégageant des perspectives sur les espaces de nature coté bois ;
- Permettre d'optimiser l'implantation des panneaux photovoltaïques (orientation Sud) ;
- Permettre la récupération et la réutilisation des eaux de pluie en toiture.

Les bâtiments auront une hauteur en R+4 maximum et devront s'inscrire dans la pente naturelle du terrain.

Le site sera composé de bâtiments mixtes et mutables pouvant intégrer différents types d'activités dans un même bâtiment. La réversibilité des espaces et des bâtiments doit être au cœur de la conception architecturale et urbaine.

Les derniers lots à l'Est à proximité de la route de Brie proposeront une programmation mixte compatible avec les destinations admises dans le zonage.



Vocation dominante des espaces

- Dominante services/commerces

Orientations liées aux accés et à la desserte

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

Orientations et intégration paysagères

- Elément paysager existant à préserver
- Aménagement d'un espace végétalisé - 70 % perméable dont 50 % de pleine terre
- Plantation d'arbes de hautes tiges et d'arbustes en plusieurs strates
- Cône de vue paysager
- Composition des façades urbaines soignée qui structure l'espace public .
  Composition traitée par un alignement des façades et/ou des clôtures basses qualitatives. Voir réglement PLU et réglement SPR

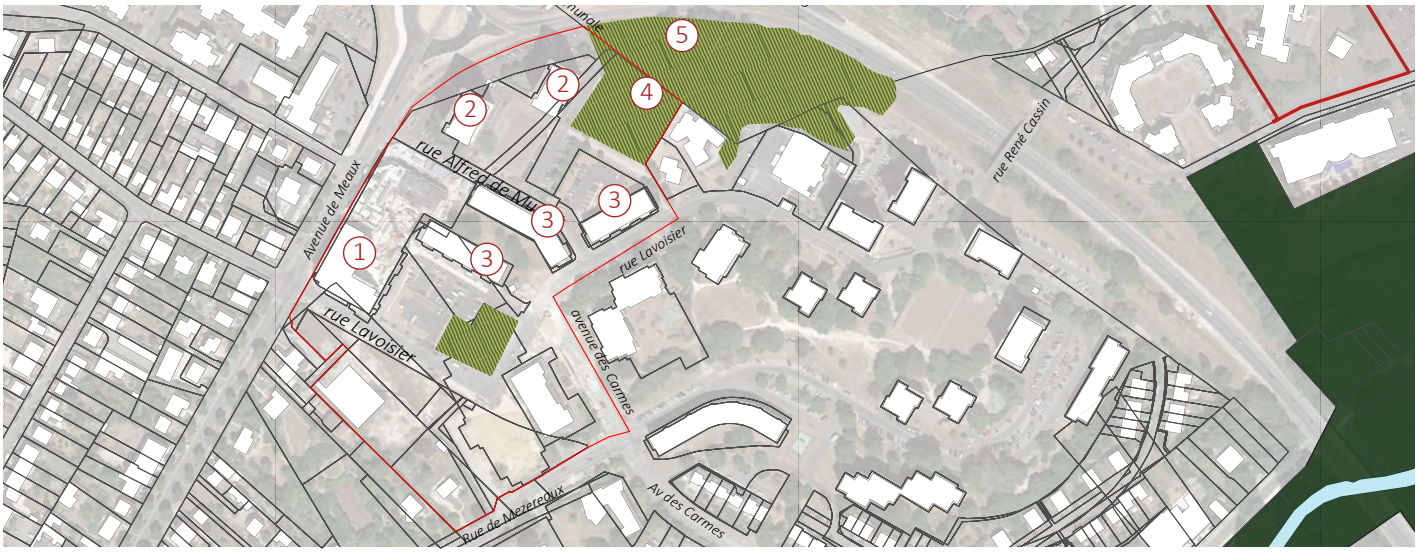
LE SECTEUR DES MEZEREAUX

1. Le contexte urbain, naturel et paysager



Elements clés

Surface :	**5,3 ha**
Zone :	Ud
Secteur patrimonial :	RAS



Situation et contexte urbain

Véritable façade depuis la D605 et l'avenue de Meaux, le site participe à la création d'une nouvelle image pour l'entrée Nord des quartiers Mézereaux.

L'arrivée d'une centralité accueillant des commerces/ services le long de l'avenue de Meaux préfigure une nouvelle dynamique dans laquelle devra s'incrire l'aménagement et la programmation de l'OAP (1).

Ce quartier, classé QPV, a fait l'objet d'une convention PNRU cloturée conduisant la démolition de 119 logements et la construction de logements en accession.

Patrimoine urbain, architectural

Le site fait l'objet d'une nouvelle phase de démolition/ reconstruction partielle :

- Les deux tours en façade sur la bretelle ont été démolies (2);
- Les trois bâtiments type "barre" sont à questionner sur leur devenir (3).

Patrimoine paysager et potentiel écologique

Le site accueille d'importants espaces verts et de nature support de petits équipements de sports et de loisirs (jeux, city-stade...) (4).

Un merlon planté, le long de l'infrastructure routière protège le quartier des nuisances sonores (5).

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Programmation bâtie :

> 200-300 logements
> Activités

Aménagement et composition générale

Le projet d'ensemble fera l'objet d'un phasage dans le temps et ne dépassera pas 300 logements.

La rue Lavoisier est confortée dans sa géométrie de même que l'avenue des Carmes.

La rue Alfred de Musset peut être réinterrogée au regard des programmes immobiliers sur les lots A et le devenir des logements existants. Sa mutation devra se faire au profit d'une voie piétonne et cyclable apaisée.

Le projet d'ensemble devra générer des vues et des porosités physiques, visuelles et paysagères entre Mézereaux Nord (objet de l'OAP) et Mézereaux Sud (périmètre PRU) sans un souci de connecter les quartiers et les espaces de nature entre eux.

Le projet doit proposer des réponses ambitieuses et termes de qualité environnementale. Les quartiers :

- Seront raccordés au réseau de chaleur urbain.
- S'inscriront dans la démarche Bâtiments Durables Fracilien (BDF)
- S'inscriront dans la démarche de l'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS).

Une programmation d'habitat inclusif pourra trouver place dans le projet.

Cadre de vie, nature en ville

Les espaces verts, support d'équipements et de mobiliers, le long des infrastructures routières, seront maintenus (A).

La continuité de la frange végétale le long de la bretelle (B) sera assurée par des plantations supplémentaires sur plusieurs strates permettant :

- de protéger les habitations des nuisances ;
- d'affirmer une nouvelle façade d'entrée de quartier ;
- tout en donnant une visibilité suffisante aux RDC d'activités.

Cet espace de nature et de loisirs sera connecté aux différents bosquets présents et aux futurs espaces communs végétalisés au travers d'une trame végétalisée secondaire.

Un nouveau parc, avenue des Carmes complétera le maillage des espaces publics plantés et accueillera de nouveaux usages : espaces de repos, petite scène ouverte, jeux... (C).

Une forêt urbaine en lieu et place d'un ancien bâtiment doit prendre place en lien avec le parc (C').

Les arbres mâtures et en bonne santé devront être conservés au maximum.

Les eaux de pluies seront gérées à la parcelle.

Dessertes et mobilités

Le schéma de circulation sera hiérarchisé et clarifié :

- La rue Lavoisier et la rue Alfred de Musset, voiries inter-quartiers principales seront apaisées et plantées (D).
- Des voies secondaires desservant les parkings des résidences seront simplifiées et intégrées dans un projet de résidentialisation.

En termes de maillage actif, le site s'organisera autour :

- D'un mail vert Est-Ouest desservant les différentes résidences et les équipements (E).
- De plusieurs transversales Nord-Sud ouvrant les perspectives sur les espaces de nature et connectant les différents quartiers entre eux (F) .

Stationnements

Les stationnements sous emprise bâti seront privilégiés :

- 80 % des stationnements seront en sous-terrain sur les secteurs denses composés de logements collectifs.
- Le parking semi-enterré sera étudié pour les logements semi-collectifs et les logements individuels accolés.

L'ensemble des stationnements aériens devra être planté. 50 % minimum des stationnements auront un revêtement perméable.

Forme urbaine et aspect des constructions

Secteur A : 14 000 m² // 100-150 logements

≈ 90 logts/ha

Ce secteur proposera une programmation mixte à dominante habitat. Des locaux d'activités et associatifs pourront trouver place en RDC des bâtiments.

Sur l'avenue de Meaux (G), les constructions :

- Proposeront un gabarit de R+4+attique ou R+4+Comble maximum en plot prioritairement ;
- Participeront à la requalification d'une façade urbaine et paysagère proposant une cohérence avec le bâtiment mixte à l'Ouest intégrant les commerces ;
- Pourront accueillir des activités de service (maison des associations par exemple).

A l'approche du cœur de quartier (H):

- Les hauteurs des constructions descendront en R+2/R+1 rue Lavoisier ;
- Ces constructions, protégées des nuisances, seront dédiées à du petit collectif, semi collectif et/ou de l'habitat intermédiaire et, si possible, de l'habitat individuel accolé.

Secteur B : 3 700 m² // 20-30 logements

≈ 70 logts/ha

Ce secteur situé au Sud du quartier se composera :

- D'une majorité de grande typologie (habitat individuel groupé, habitat intermédiaire).
- D'un parc paysager aménagé

Secteur C : 4 700 m² // 50-60 logements

≈ 115 logts/ha

Ce secteur bordé par la rue Lavoisier et l'Avenue de Meaux veillera à assurer une continuité architecturale existante sur l'Avenue. Il se composera de :

- 2/3 d'habitat collectif. Les constructions auront un gabarit de R+3+ attique maximum ;
- 1/3 d'habitat intermédiaire, semi-collectif ou individuel accolé. Les constructions auront un gabarit de R+2 maximum ;
- L'habitat inclusif sera étudié prioritairement sur ce secteur.



Vocation dominante des espaces

Dominante habitat de faible à moyenne densité (habitat individuel et intermédiaire)

Dominante habitat de moyenne à forte densité (habitat intermédiaire et collectif)

Orientations liées aux accés et à la desserte

Voie existante requalifiée ou aménagée à court/long termes

Accès tous modes à créer double sens ou sens unique (position indicative)

Secteur de stationnement avec places dédiées pour le covoiturage et/ou autopartage... (position indicative)

Liaisons pour les modes actifs à créer (position indicative)

Orientations et intégration paysagères

Elément paysager existant à préserver

Aménagement d'un espace végétalisé - 70 % perméable dont 50 % de pleine terre

Plantation d'arbes de hautes tiges et d'arbustes en plusieurs strates

Cône de vue paysager

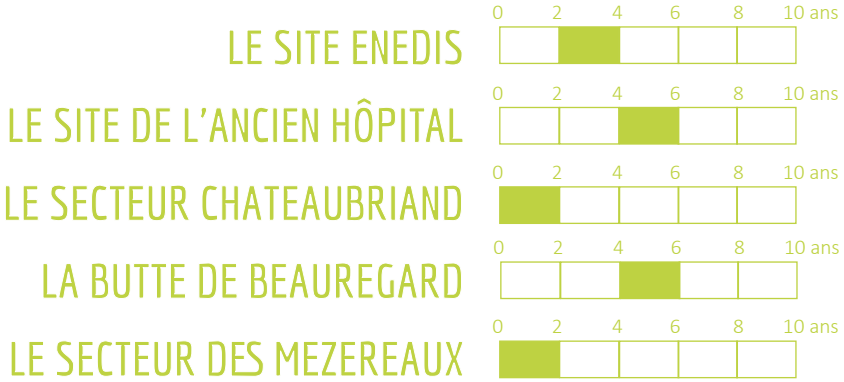
Espace public ou collectif pouvant accueillir des petites manifestations (position indicative)

Composition des façades urbaines soignée qui structure l'espace public .
Composition traitée par un alignement des façades et/ou des clôtures basses qualitatives. Voir réglement PLU et réglement SPR

ECHEANCIER PREVISIONNEL

L'échéancier prévisionnel à l'urbanisation

Le développement d'un territoire n'est pas continu et suit un procédé qui se veut progressif. Conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, l'échéancier prévisionnel à l'urbanisation est une garantie de l'anticipation de ce développement. Pour chaque site faisant l'objet d'une OAP, l'échéancier est le suivant :



Pour les secteurs de projet soumis à un phasage, il est recommandé que l'aménagement débute prioritairement en continuité de la zone déjà bâtie.

La Ville, bien que parfois à l'initiative des développements résidentiels et économiques, n'est pas la seule partie prenante. Les projets sont soumis à divers aléas entre les premières réflexions et leur mise en chantier qui peuvent influencer la faisabilité de cet échéancier prévisionnel. Ainsi, ce dernier peut être adapté et décalé aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) ou aux éventuelles difficultés de montage, ainsi que pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

3.2

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU MELUN

PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE MELUN

ARRÊTÉ : Le 30 novembre 2023

APPROUVÉ : ILe 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

OAP THEMATIQUES

SOMMAIRE

OAP THÉMATIQUE NATURE EN VILLE

1. Protéger les trames verte, bleue et noire....6
1.1 Protéger les réservoirs de biodiversité....6
1.2 Protéger la ressource en eau....8
1.3 Restaurer la connexion Almont-Seine....9
1.4 Penser une trame noire pour la biodiversité et le cadre de vie....11

2. Renforcer l'Armature Verte Urbaine....12
2.1 Conserver et actualiser le patrimoine naturel....12
2.2 Créer des espaces en faveur de la biodiversité....13
2.3 Intégrer la dimension Biodiversité dans le bâti....15
2.4 Intégrer la nature en ville dans les infrastructures liées à la mobilité....17
2.5 Développer des modes de gestion en faveur de la biodiversité....19

OAP THÉMATIQUE MOBILITÉ

1. Assurer une place à tous les modes de transport....22
1.1 Maîtriser l'impact visuel et sonore des axes du réseau primaire....22
1.2 Susciter l'envie de découvrir la Ville depuis le réseau secondaire....23
1.3 Rendre le réseau interquartier accueillant et sécurisant....24
1.4 Assurer la tranquilité des secteurs desservis par le réseau interne....25

2. Développer les continuités cyclables et piétonnes....25
2.1 Conforter le réseau....26
2.2 Assurer la continuité des berges de Seine pour les modes doux et renforcer leur caractère paysager....29
2.3 Créer la promenade de l'Almont....32

3. Organiser la logistique du dernier kilomètre....33
3.1 Cibler des lieux de regroupement de marchandises....33
3.2 Diffuser des points de retrait dans la ville....34
3.3 Faire du développement des mobilités différenciées une opportunité d'une nouvelle identité commerciale du centre historique....34

OAP THÉMATIQUE RÉHABILITATION

1. Comprendre le site....38

2. Réhabiliter en respectant les qualités du bâti existant tout en répondant aux besoins contemporains....43
2.1 Comprendre et respecter la composition des façades....43
2.2 Souligner les toitures....45
2.3 Penser les ouvertures au regard de l'existant et de l'organisation interne....46
2.4 Améliorer la performance énergétique du bâti....48

OAP NATURE EN VILLE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Environnement assure la mise en œuvre des objectifs du PADD. Les orientations présentées ci-après sont applicables sur l'ensemble du territoire de la ville. Elle poursuit plusieurs objectifs :

> Préserver et renforcer les espaces naturels et leurs fonctionnalités, qualitativement et quantitativement,

> Préserver et restaurer les trames verte, bleue 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.

En lien avec la démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé, les orientations relatives à cette démarche sont signalées par le pictogramme S



1. Protéger les trames verte, bleue, brune et noire

A l'échelle de Melun, la Trame Verte et Bleue intègre la diversité biologique remarquable et ordinaire et qui s'appuie sur la notion de réseaux. Elle est constituée par les 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 des corridors écologiques (certains espaces jouant à la fois un rôle de réservoir et de corridor comme la Seine et la Vallée de l'Almont).

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les corridors écologiques, quant à eux, assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent prendre plusieurs formes (linéaires comme les haies, les ripisylves..., discontinus comme la ponctuation de bosquets..., ou paysagers) et n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

[Source : trameverteetbleue.fr]

Plusieurs éléments concourent à la préservation des réservoirs et des corridors, formant les continuités écologiques; les dispositions sont présentées ici.

1.1 Protéger les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité doivent être maintenus dans leur emprise actuelle. Seuls y sont autorisés des installations et aménagements légers, ainsi que les installations liées à la gestion des réseaux (eau potable, électricité...).



Les réservoirs de biodiversité

Un écuroduc sera approprié au-dessus de la rue de la Montagne du Mée pour rejoindre le boisement du SPIP et les berges de Seine (1). Il sera doublé par un autre écuroduc entre le parc de la Préfecture et les arbres des berges au dessus du Quai Pasteur (2). La continuité entre les deux se fera en améliorant la végétalisation sur berges sous le viaduc de la RD606.

Un écuroduc sera également créé entre le parc Faucigny-Lucinge et l'Almont côté Secteur Gaillardon (3).



Ecuroducs projetés



Source : Museum National d'Histoire Naturelle

En cas d'aménagement d'infrastructures lourdes, il est demandé de prévoit des franchissements : tunnels à faune, passes à poissons...



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



Tunnel sous une voie, Source : Cerema

1.2 Protéger la ressource en eau

L'enjeu de l'eau, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, est fort sur le territoire au regard d'un réseau hydrographique dense (la Seine, l'Almont...) et de l'état écologique du bassin de la Seine (état moyen) et du bassin de l'Almont-Ancoeur (état médiocre).



L'Almont

Toute nouvelle urbanisation participe à imperméabiliser les sols et amplifier les phénomènes de ruissellement. A ce titre, une gestion au plus près du cycle de l'eau permet de compenser ces effets et devra être mise en oeuvre dans tout projet d'aménagement et de nouvelle construction :

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

> 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).

Dans le cadre d'un projet d'artificialisation ou d'imperméabilisation, il est demandé de respecter un recul minimal de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et des fossés (busés ou non). Ces espaces permettent de protéger la trame bleue et les milieux associés et de contribuer à l'amélioration qualitative et quantitative de la ressource en eau de façon transversale sur tout le territoire. Une végétation naturelle favorable à la biodiversité et aux continuités écologiques et services écosystémiques (sauf espèces invasives) sera maintenue en dehors des actions de curage nécessaires à l'écoulement.

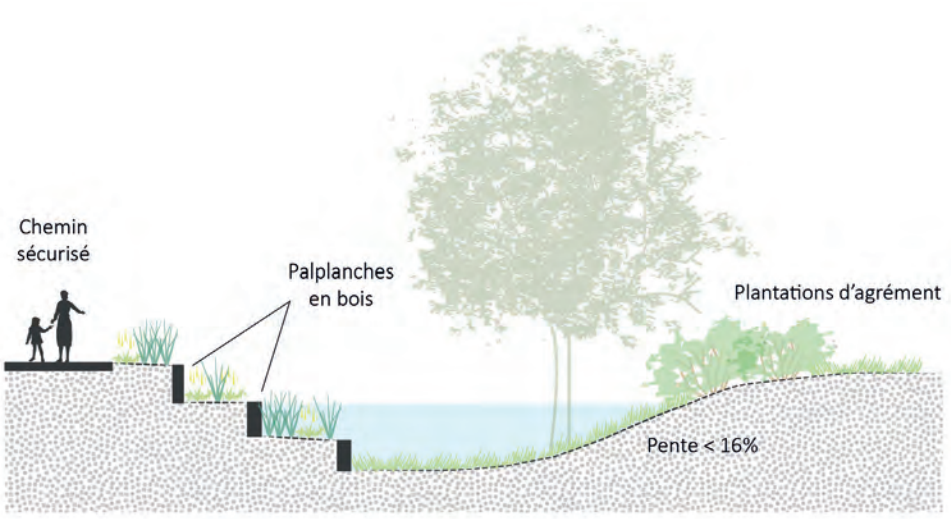
Les zones humides sont des espaces riches et vecteurs de biodiversité. C'est pourquoi, les projets devront porter une attention particulière à leur maintien et à la préservation de leur qualité écologique. La préservation des zones humides doit être la règle, et leur dégradation ou destruction l'exception, selon le principe du code de l'environnement « éviter – réduire – compenser ». Le recours à des mesures compensatoires n'est concevable que lorsque toutes les autres solutions alternatives ont été précisément étudiées, dans les limites fixées par les documents de rangs supérieurs.

Les orientations relatives aux fossés et cours d'eau ne font pas obstacle à ce que ces éléments puissent être le cas échéant traversés ou bordés par des voies ou des cheminements piétons-cyclistes s'ils sont adaptés à la transparence écologique.

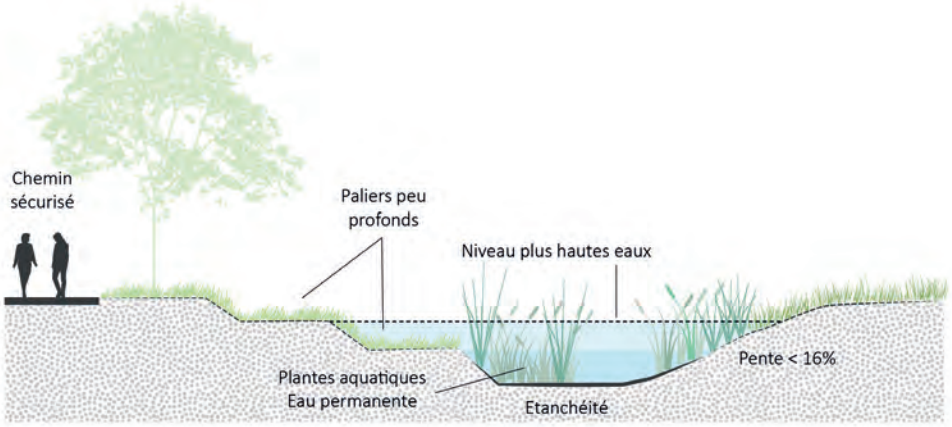


Traitement d'une lisière urbaine en bordure d'un cours d'eau

> L'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, espaces verts en creux, etc.) doit être mise en oeuvre sauf conditions particulières. Au-delà de la gestion des eaux pluviales, ces espaces seront réfléchis pour contribuer à la qualité de l'aménagement global, en faveur de la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.



Exemple de bassin sec d'infiltration



Exemple de bassin de retenue d'eau

1.3 Restaurer la connexion Almont-Seine

La continuité écologique de l'Almont doit être améliorée : végétalisation sécurisante, banquette ou ponton flottant pour la faune, et raccordement à la berge . Deux ouvrages sont ciblés en particulier : Quai Maréchal Foch (confluence avec la Seine) et Boulevard de l'Almont (au nord-est de la commune). Les tronçons canalisés au niveau du centre-ville sont également concernés par cette disposition.

La continuité de végétalisation des berges doit être assurée, avec des espèces locales adaptées et avec la progression des espèces sauvages spontanées (en luttant contre les espèces invasives). Cette végétation doit être multistratifiée et son entretien particulièrement différenciée pour développer son potentiel de corridor écologique.



La connexion Seine-Almont



Les cheminements piétons doivent être guidés pour des raisons de sécurité et de cohabitation avec la biodiversité (dérangement des espèces, dégradation des habitats...) : les sentes seront nettement identifiables, des panneaux de sensibilisation seront installés, des balisages de zones refuges et de zones libres pour le public seront identifées pour partager les usages. Tous les mobiliers et aménagements artificiels seront fermement ancrés au sol pour éviter les dégradations et la formation d'embâcles lors des inondations.

Le maintien et le développement de l'accès piéton aux berges doit être recherché pour en faire un espace d'attractivité et de respiration pour le loisir, l'activité sportive, la découverte de la nature et le bien-être.

La perméabilité du sol et la désartificialisation des berges doivent être visées dans chaque aménagement afin de contribuer à gérer le risque d'inondation, à l'amélioration de la transparence écologique et à la préservation de la qualité paysagère et récréative des berges.

Un écuroduc sera particulièrement approprié au-dessus de la rue de Gaillardon pour relier les arbres de l'Almont et les arbres du parc Faucigny-Lucinge.



Ecuroduc : système de filin tendu entre deux arbres au-dessus d'une route pour permettre le franchissement des écureuils

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

La vie sur Terre est rythmée par une alternance de jour et de nuit qui a structuré l'évolution du vivant. L'éclairage extérieur suscite des inquiétudes pour notre sommeil et notre santé. Il soulève aussi des questions par rapport aux consommations d'énergie et au budget des collectivités territoriales, ou encore pour l'astronomie. La lumière artificielle nocturne a aussi de nombreux impacts sur la biodiversité : elle a des effets au niveau physiologique et métabolique, par exemple en perturbant la croissance, la métamorphose ou l'équilibre énergétique, et des effets sur les déplacements par fragmentation liée à l'attraction ou à la répulsion. Penser une trame noire dans les aménagements permet de limiter ces effets négatifs.

S

L'éclairage urbain (toute zone confondues : projet résidentiel, économique, voiries ou cheminements, stationnement...) doit être pensé en adoptant une démarche systémique englobant les intérêts écologiques, l'efficacité énergétique, l'économie financière mais aussi la santé et le bien-être des habitants.

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

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

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

Les luminaires ou mobiliers destinés à l'éclairage des cheminements, voies, des aires de stationnements, privés comme publics, doivent intégrer les obligations suivantes :

- un éclairage vers le bas sans réverbération verticale,
- une température ne dépassant pas 2050 K et un niveau d'éclairage inférieur à 35 lum/m² sur le domaine public et une exigence pour les opérations privées légèrement supérieure : 2200 K et 25 lum/m²,
- le déploiement des outils de gestion de la luminosité, des candélabres, des appliques murales... permettant d'intégrer l'abaissement des flux lumineux comme leur temporisation.

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

2. Renforcer l'Armature Verte Urbaine

L'Armature Verte Urbaine vient compléter la Trame Verte, Bleue, Brune et Noire en la prolongeant dans le tissu urbain (espaces de nature en ville). Cette armature repose sur le maintien d'espaces verts urbains diversifiés (parcs, jardins privés, coeurs d'îlots, plantations d'alignements, etc.).et leur mise en réseau.

2.1 Conserver et actualiser le 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. Dans le cas d'une réhabilitation, ce "déjà-là" est également présent. Individuellement, ces éléments peuvent paraître ordinaires, mais leur maintien contribuera au maintien de la biodiversité et facilitera l'inscription du projet dans son environnement.



Grands arbres, avenue des Carmes

> Préserver les arbres (alignements, isolés...)

Les arbres peuvent être exceptionnels par leurs âges, leurs dimensions, leurs formes, leurs raretés, leurs fonctions biologiques (leurs présences permettant la présence d'autres espèces...) ou encore leur situation (domine le paysage, apporte de l'ombre à un endroit stratégique (aire de jeux, banc de repos...)). Pour leur intérêt écologique avéré (captage du carbone, ombre apportée...), les grands arbres et les arbres matures doivent être préservés sauf si des raisons sanitaires (maladie...) ou de sécurité justifient leur destruction.

Si, malgré les démarches d'évitement et de réduction des impacts environnementaux, des arbres devaient être supprimés dans le cadre de projets d'aménagements/réaménagement, une compensation est imposée au double du nombre d'arbres supprimés (avec une dimension des arbres 16/18 minimum) ou une compensation avec des arbustes ou plantations arbustives de 10 sujets pour un arbre abattu, et justifiant objectivement d'une amélioration des fonctions, rôles et intérêts écologiques apportés par eux.

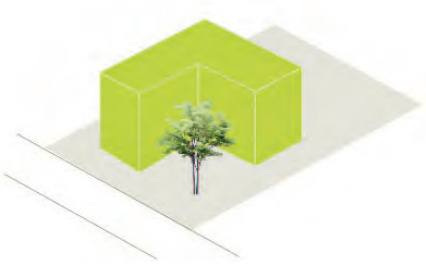
> Composer autour de l'arbre

Lors d'un projet de nouvelle construction (principale, secondaire ou extension) sur un terrain présentant un ou plusieurs arbres, un des principes suivants doit être mis en œuvre :

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



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



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



> Prévoir l'évolution du végétal

La nature n'est pas figée. Le bâtiment devra s'implanter à bonne distance de l'arbre ou de la haie pour protéger ses racines et permettre son développement. La zone de protection à prendre en compte correspond à l'aplomb du houppier naturel de l'arbre. Ce périmètre devra être perméable (pleine terre) ou lorsque les usages le nécessitent être semi-perméable (une partie en pleine terre et une partie en revêtement semi-perméable).



2.2 Créer des espaces en faveur de la biodiversité

> Le traitement des limites

Le traitement des limites constitue une édification privée ayant un intérêt pour le collectif. En effet, visibles aussi bien par l'habitant que depuis la rue ou les espaces naturels et agricoles, les clôtures doivent participer au maintien de la biodiversité et au cadre de vie. Elles s'inscrivent dans des contextes différents qui possèdent leurs propres caractéristiques: quartiers pavillonnaires, quartiers d'ensemble de logements collectifs, etc. Le traitement des clôtures doit tenir compte de cet environnement et mettre en exergue son rôle pour l'environnement.

Au sein des espaces urbanisés, l'objectif recherché est la création d'une atmosphère végétale, qui passe principalement par l'utilisation d'essences locales diverses.

Lorsque les constructions autorisées sont implantées en retrait par rapport à une voie ou espace public, l'espace non bâti (frontage) devra faire l'objet d'un traitement végétalisé diversifié favorisant la biodiversité.

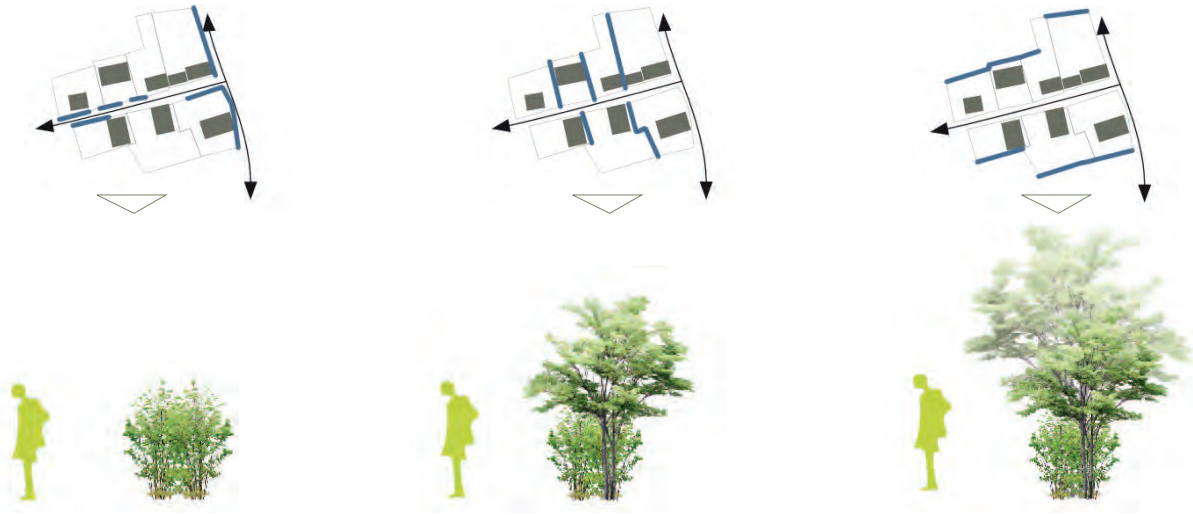


Limites sur rue végétalisées, Place Frédéric Ozanam



Végétalisation des frontages, Rue Barbazan

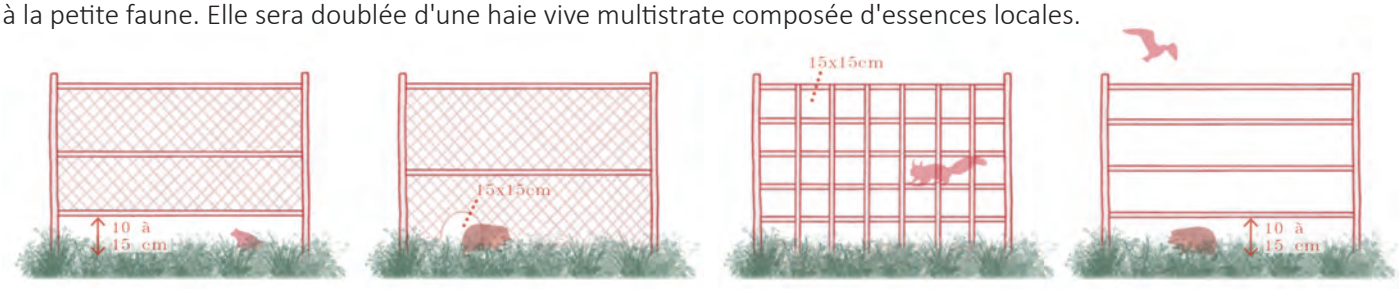
Lorsque la clôture est végétale, les haies devront être multistratifiées (strate herbacée+buissonnante, herbacée+buissonnante+arbustive...). Elles doivent être conçues pour optimiser les services écosystémiques (alimentation humaine ou animale, abri contre les intempéries/sécheresses, filtration de l'eau, continuité écologique, stockage de carbone...). Les espèces invasives ou exotiques sont interdites..(voir liste en annexe). Les haies libres seront à privilégier sur les fonds de parcelles et particulièrement celles qui jouxtent un espace naturel et/ou agricole. Il est recommandé les tailles et les types de haies suivants :



Contrairement au muret ou à la clôture, le végétal ne génère pas un «résultat» immédiat et ce dernier sera en perpétuelle évolution. Ainsi, l'effet recherché lors de la plantation doit être anticipé et en accord avec le choix des végétaux et l'entretien exercé.

Pour tout projet impliquant la démolition partielle pour requalification de la clôture ou la construction d'une clôture, il est demandé d'intégrer un passage à petite faune (même si cette dernière est réalisée en pierres ou autres matériaux non végétal).

Les espaces bâtis au contact des espaces naturels sont considérés comme des espaces de transition et à ce titre, le traitement des abords à travers le jardin et le traitement des limites constituent des espaces à forts enjeux écologiques et paysagers. Lorsque le projet nécessite une clôture artificielle, il est demandé que celle-ci soit un système perméable à la petite faune. Elle sera doublée d'une haie vive multistrate composée d'essences locales.



> La végétalisation des espaces communs et/ou publics

Les plantations constituent des interventions humaines qui peuvent devenir favorables à la biodiversité par des stratégies de création et d'entretien adaptées. Les espaces verts urbains recèlent ainsi des ressources multifonctionnelles en terme d'espace, de biodiversité, de cadre de vie...

Le caractère nourricier de certaines espèces (pommiers, pruniers...) est encouragé afin de privilégier la multifonctionnalité des espaces en milieu urbain (hors circulation routière).

La mise en place de zones refuges et d'abris écologiques sera particulièrement ciblée dans les parcs et dans les jardins partagés/familiaux. Ces zones et abris correspondent à des espaces favorables à la circulation, à la reproduction et la nidification des espèces faunistiques ; les usages anthropiques y sont limités. Elles devront être créées dans les espaces jardinés privatifs dès lors que la surface plantée atteindrait les 40%.

Les espaces verts prévus au sein d'une nouvelle opération (de logements, économique...) devront faire l'objet d'une diversification des espèces plantées pour une plus grande biodiversité et un développement plus efficace des végétaux. Parallèlement, cette diversification des espèces permet d'étaler la floraison et la fructification des végétaux offrant ainsi nourriture et abri sur différentes périodes.

D'un point de vue paysager, les plantations aléatoires, d'âges divers et d'espèces variées permettent de briser l'aspect répétitif qui dénote à l'échelle du paysage notamment aux périodes de floraison, de multiplier la résistance aux évènements naturels (sécheresse, tempête, maladies...) et d'offrir des supports de biodiversité variés. Il est demandé d'éviter tout alignement et toute interdistance fixe.

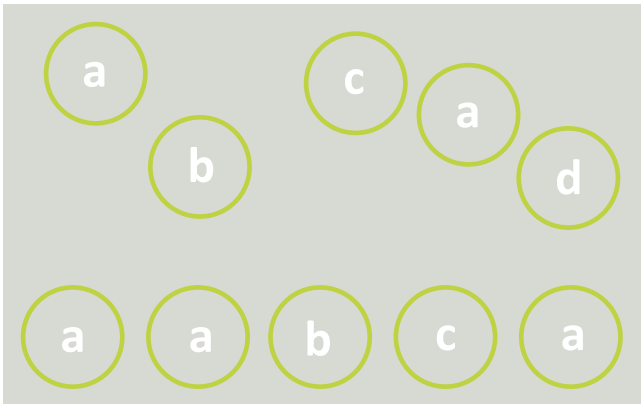
Au sein de ces espaces, les fosses de plantation communes seront la priorité (continuité de pleine terre privilégiée).

Les fosses en pied d'arbre seront végétalisées avec une strate buissonnante et une strate herbacée. Ces espaces pourront être dédiés à la végétalisation sauvage ou alimentaire. Pour les plantations isolées réalisées sur des espaces minéralisés (cours, parking...):

- la fosse de plantation arborée ne doit pas être inférieure à 10 m^3 avec une profondeur supérieure au diamètre,

- la fosse de plantation arbustive doit satisfaire à une profondeur minimale de 60 cm de pleine terre.

Ces mesures permettent d'assurer un meilleur développement des végétaux (croissance, santé, développement, ancrage...) qui accomplissent alors mieux leurs fonctions et les services associés.



Exemple : Espèce a = L'érable champêtre / Espèce b = Sureau noir / Espèce c = Frêne / Espèce d = l'Alisier de Fontainebleau

2.3 Intégrer 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). Lorsque les conditions techniques le permettent, les dispositifs suivants devront être mis en place dans les projets de nouvelles constructions et de réhabilitation/rénovation du bâti ancien :

> Végétaliser les toitures. Les toitures végétalisées présentent un intérêt pour la biodiversité car elles permettent la mise en place d'espaces relais utilisables par certaines espèces urbaines : reproduction, alimentation ou repos d'insectes, d'oiseaux... La végétalisation des toitures correspond à la pose sur le toit d'un substrat végétalisé. Le système est défini par l'épaisseur du substrat et en conséquence, par la végétation qui peut y être plantée.



Toiture végétalisée

> Créer des murs végétalisés avec des plantes grimpantes. La végétalisation peut servir d'isolant thermique, acoustique mais joue aussi un rôle en matière de micro-climat et de qualité de l'air. Les murs végétalisés servent aussi de refuge et de source de nourriture pour la faune locale. Peuvent être utilisées :

- les plantes ligneuses qui se soutiennent elles-mêmes en se palissant contre un mur par exemple les rosiers grimpants,
- les plantes grimpantes qui ont besoin d'un support tel que les arbrisseaux à tiges flexibles,
- les plantes grimpantes qui ont leur propre système de fixation comme le lierre, la vigne vierge, l'hortensias grimpant.

Les végétaux choisis ne doivent pas nécessiter un arrosage et une fertilisation permanente et doivent tenir compte des conditions climatiques du site d'installation.

Les structures de soutien des plantes grimpantes peuvent être constituées de bois, de câbles et de fils de fer ou encore de cordes, formant des systèmes de fixation et de portance multiples, afin d'obtenir une bonne répartition du poids des plantes.



Lierre grimpant


Façades végétalisées



> Intégrer dans les murs et/ou sur et/ou en bordure des toitures des nichoirs, gîtes et abris pour les oiseaux et les chauves-souris. Il est notamment préconisé :

- pour les bâtiments de type collectifs (immeubles d'habitation...) l'installation de nichoirs groupés pour hirondelles sous des avancées de toit ou des arcades et des nichoirs pour moineaux dirigés vers l'extérieur,

- pour les autres bâtiments à la hauteur des arbres environnants, l'installation de nichoirs dirigés vers l'extérieur pour les oiseaux cavicoles anthropophiles (comme les mésanges).

A l'exception des gîtes à chauve-souris qui seront placés plein sud, les autres gîtes doivent être orientés sud-est pour que le trou d'envol soit protégé des vents dominants. Ils seront placés légèrement en avant pour protéger les oiseaux des intempéries et installés dans un endroit calme à une hauteur de plus de 3 mètres, éloignés des branches, corniches et autres structures horizontales accessibles aux prédateurs.



Gîte à chauve-souris



Nichoir triple à moineaux



Nid de merle sur nichoir à mésanges

La désimperméabilisation des pieds de murs doit être recherchée, si possible sur 60 centimètres de profondeur, et y favoriser le développement d'une végétation locale favorable à la biodiversité et possiblement grimpante sur les façades, afin d'offrir des zones refuges et des atténuations de chaleur dans la rue et dans les bâtiments.




Pieds de murs végétalisés

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

Les espaces de circulation peuvent être support d'adaptations favorables à l'environnement (biodiversité, ressource en eau...) et participer à la qualité du cadre de vie, qui est souvent moteur pour les circulations douces.

> L'aménagement de nouvelles voies

A destination des véhicules motorisés :

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**. L'intégration paysagère et écologique de ces aménagements devra être assurée : gestion différenciée des accotements et de l'eau de ruissellement, jonction avec la végétation existante (lorsqu'une haie est interrompue par exemple), désimperméabiliation des revêtements lorsque la fréquentation des véhicules le permet...

A destination des mobilités douces :

Les cheminements en site propre seront privilégiés autant que possible **dans le respect premier de la limitation de la consommation foncière** et seront accompagnés de mesures environnementales : désimperméabiliation des revêtements, ombrage des abords par de la végétation...

> L'aménagement des voies existantes

A destination des véhicules motorisés :

Des mesures identiques aux voies nouvelles seront recherchées.

A destination des mobilités douces :

Les chemins existants seront maintenus. Ils serviront notamment d'appui à la reconstitution de réseaux d'arbres en lien avec les continuités écologiques, notamment dans le cadre de zone de renaturation/compensation préférentielles.



Espace d'infiltration et de circulation



Noue végétalisée et espace semi-perméable



Noue végétalisée avec infiltration gravitaire du ruissellement



Revêtement de circulation douce semi-perméable

AERhin-Meuse_ADPOTA2021

> L'aménagement des espaces de stationnement collectifs/mutualisés

L'aménagement des espaces de stationnement devra respecter les orientations suivantes :

- Rechercher une perméabilité maximale du sol ainsi que tout système permettant l'infiltration de l'eau et la lutte contre les îlots de chaleur ;

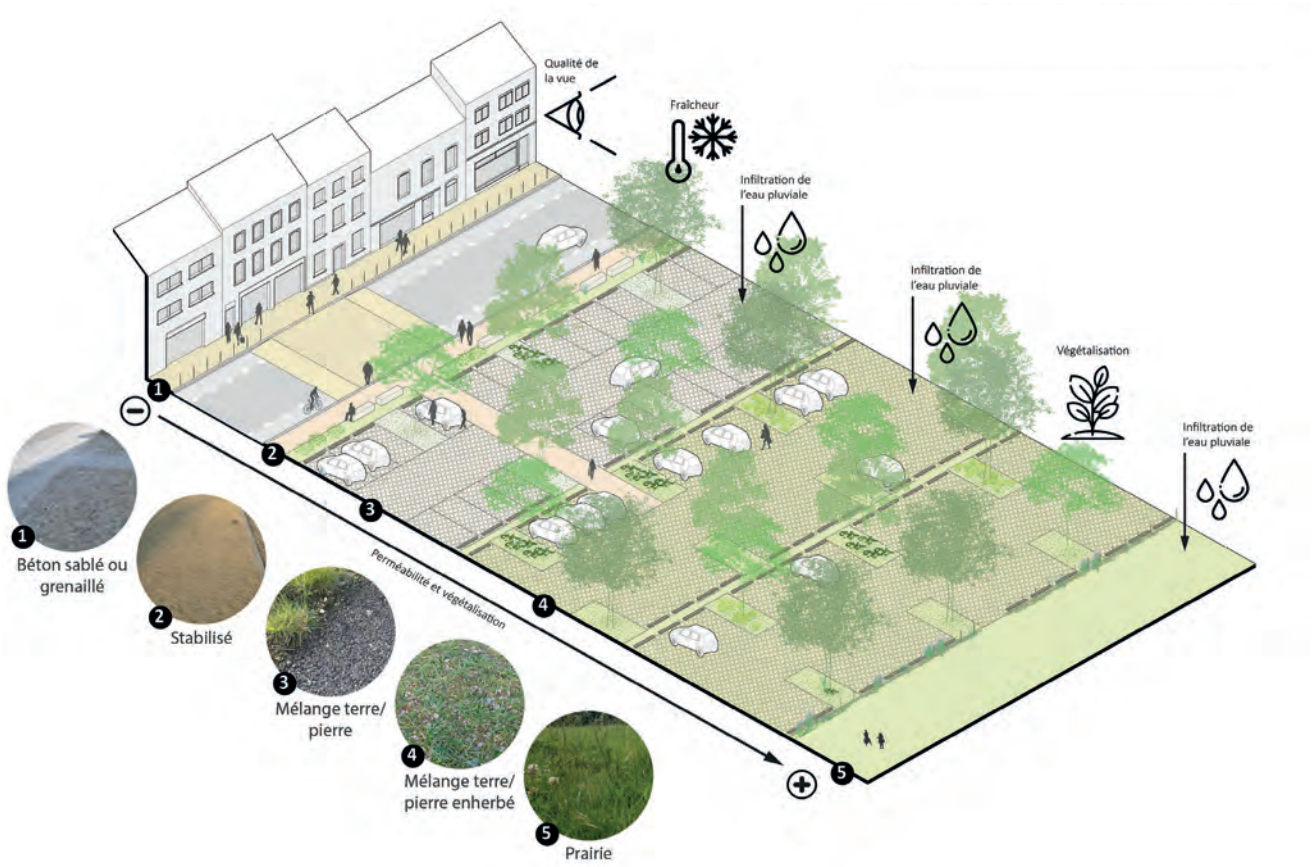
- Assurer une gestion locale qualitative et quantitative des eaux pluviales, en privilégiant les espaces multi-usages (écoulement vers ces espaces, noue paysagère et épurative, ombrage des stationnements et des cheminements doux...);

- Créer un espace partagé dans une logique d'économie d'espace : piétons, cycles, véhicules, en circulation et en stationnement ;

- Intégrer des systèmes de production d'énergies renouvelables (ombrières photovoltaïques par exemple) ;

- Planter un arbre pour 3 places. Les fosses de plantation communes devront être privilégiées.

Lors de tout nouvel aménagement d'aires de stationnement publiques (nouvelle aire ou réaménagement d'une aire existante), il est demandé de créer des aires végétalisées et adaptables.





2.5 Développer des modes de gestion en faveur de la biodiversité

Les espaces verts communs (privés et publics), au-delà de l'hyper centre-ville ancien, devront être gérés selon des techniques visant la préservation et l'amélioration des qualités environnementales, écologiques et services écosystémiques. Sans exhaustivité, ces techniques pourront être :

- Au delà des abords directs des chemins et voies de circulation douce : limitation des tontes à 1 à 2 fois dans l'année, pas de tonte entre avril et juin, fauche phasée au sein des grands espaces, réglage des barres de tonte pas plus bas que 10 cm, tonte centrifuge ou en bande progressive vers les zones refuges, maintien de zones refuges connexes tondues une seule fois par an en octobre/novembre, méthodes de tonte alternatives (fauchage, pâturage...) ;

- Gestion extensive ou agroécologique des haies, sans taille de avril à août inclus ;

- Maintien ou création de refuges et d'abris écologiques : tas de pierres, tas de bois/branches, tas de feuilles, hôtel à insectes... ; conservation de vieux arbres sur pied et de souches (avec un balisage de sécurité). Leur mise en place doit être réfléchie en fonction des besoins vitaux des espèces considérées.

- Installation de nichoirs/gîtes, participant au développement des espèces prédatrices (Mésanges, Chauves-souris...) de certaines espèces indésirables (Pyrales, processionnaire du Pin, moustiques...)

- Techniques alternatives de désherbage (manuelles, mécaniques, plantation de couvres-sol ou paillage végétal plutôt que paillage minéral…) lorsque celui-ci est nécessaire.

- Tolérance pour la végétation spontanée, accompagnée par une pédagogie grand public le cas échéant,

- Démarche citoyenne de désimperméabilisation des trottoirs ou appropriation des espaces libres (pieds d'arbres...),

- Le recyclage et la réutilisation des déchets verts (paillage, broyage, compost, tas de branches refuges...) ; l'usage d'essences poussant moins vite donc moins productrices de déchets verts (les espèces locales participent à cette dynamique, contrairement aux espèces exotiques type Thuya...)

- Pour lutter contre les plantes envahissantes (la Renouée du japon, l'Ambroisie…) durant les chantiers urbains, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. Les apports extérieurs de paillage et de compost devront être vérifiés pour éviter la contamination par des invasives (espèces végétales et animales).

Par ailleurs, les opérations d'élagage ne seront réalisées que si elles sont justifiées (pour des raisons de sécurité des personnes et des biens, la commodité de passage, le passage des réseaux aériens ou l'adaptation du houppier au volume disponible). L'élagage sera réalisé en causant le moins de dommage possible aux arbres, dans le respect de leurs physiologies, de leurs caractères esthétiques et/ou patrimoniaux et de leurs valeurs environnementales, ainsi que dans le respect des espèces qui s'y développent (hors période de nidification ou de gîte par exemple). Les tailles irréversibles ne permettant pas la reprise des végétaux sont interdites.

OAP MOBILITES

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Mobilités assure la mise en œuvre des objectifs du PADD. Les orientations présentées ci-après sont applicables sur l'ensemble du territoire de la ville. Elle poursuit plusieurs objectifs :

> Assurer une place pour tous les modes de déplacements en fonction des priorités liées à chaque axe,

> Penser la mobilité dans la diversité de ses modes et de ses besoins,

> Inciter les déplacements autres qu'en voiture individuelle au sein de la ville,

> Organiser et créer des solutions de stationnements visant à faciliter les déplacements non motorisés,

> Favoriser l'intermodalité par les aménagements et le développement des outils de communication au grand public,

> Assurer la réalisation de continuités piétonnes et cyclables en veillant à ce que les deux usages ne se gênent pas,

> Mettre en valeur l'espace public,

> Participer à l'amélioration du cadre de vie,

> Créer des parkings-relais pour capter le stationnement aux entrées de ville mais aussi les flux logistiques et mailler le territoire de solutions de stationnements favorisant la décarbonisation comme la décongestion du centre-ville.

En lien avec la démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé, les orientations relatives à cette démarche sont signalées par le pictogramme S



1. Assurer une place à tous les modes de transport

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. Dans les années à venir, il conviendra de laisser une place à tous les modes de transport, une place adaptée à l'intensité de la vie urbaine des différents axes.

Le réseau viaire de Melun (à l'exception des berges de la Seine qui font l'objet d'une orientation à part entière) peut être hiérarchisé de la manière suivante :

Le réseau primaire

Il correspond à des voies de niveau régional et départemental. Il concentre la majorité des flux routiers de transit.



Le réseau secondaire

Il correspond à des voies structurantes pour les déplacements à l'intérieur de la ville et vers les communes limitrophes. Il concentre une grande partie du trafic routier de la Ville (voiture et transports collectifs). Portes d'entrée de la Ville, ces axes structurent la perception du territoire par les habitants et usagers.

Le réseau interquartier

Il correspond à des axes de connexion entre les différents quartiers. Ils bordent des espaces habités et publics majeurs de la Ville et sont supports pour les différents modes de déplacements.

Le réseau interne

Il correspond à toutes les autres voies de circulation, dédiées à des déplacements propres aux espaces habités qu'elles desservent.

1.1 Maîtriser l'impact visuel et sonore des axes du réseau primaire

Lors de la requalification des axes du réseau primaire, il est demandé de mettre en oeuvre des aménagements permettant:
- de réduire les nuisances sonores générées,
- d'accompagner le développement des transports collectifs et vélos sur ces axes,
- de faciliter leur franchissement par les modes doux.

De part et d'autre de ces grands axes, dans la première bande d'implantation bâtie, il est demandé de privilégier les bâtiments d'activités (économiques, bureaux, etc.). Lorsque cela n'est pas possible, les bâtiments à usage d'habitation doivent être conçus et isolés grâce à des matériaux innovants les isolant au maximum du bruit (répartition des ouvertures en fonction du bruit, orientation des pièces, végétalisation, double/triple vitrage...).

Dans tous les cas, une bande non constructible de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie doit être respectée (sauf dans les périmètres de ZAC ou comportant des OAP si les règles en disposent autrement).



Rond-point de l'Europe, la Pénétrante

Pour chaque réseau, il est définit un profil-type de voirie. Celui-ci s'attache à illustrer les grands principes de partage de l'espace public par les différents usages sans aller plus finement sur les caractéristiques de chaque secteur. Lorsque la mise en place de ce profil-type n'est pas possible en raison de contraintes techniques, il est demandé de mettre en oeuvre un aménagement ne bloquant pas à plus long terme l'atteinte du profil-type.



LEGENDE

- VM — Véhicules motorisés
- TC — Transport en commun
- SP — Voie cyclable en site propre
- PC — Piste cyclable
- TS — Trottoir avec élément séparatif
- T — Trottoir

1.2 Susciter l'envie de découvrir la Ville depuis le réseau secondaire

Les axes du réseau secondaire ont un rôle majeur dans la représentation de la Ville que se font les usagers (habitants et visiteurs). Ces axes constituent le premier contact visuel, la première image perçue et donc le premier ressenti de l'usager en transit et/ou résident sur Melun. Un soin tout particulier est donc à réaliser autant sur les voies que sur leurs abords pour façonner l'ambiance urbaine reflet d'un cadre de vie de qualité.



Avenue Marc Jacquet

A l'exception des portions d'axes traversant le centre-ville historique, l'implantation des constructions le long des axes appartenant au réseau secondaire est à éviter. Le retrait opéré a pour objet la réparation de perspectives, de percées lointaines comme la restauration de respirabilité.

Une attention particulière doit être portée sur la qualité architecturale de ces façades, constituant une des premières images de la Ville.

Les constructions implantées en retrait doivent permettre la reconstitution d'un linéaire de façade urbaine régulier en veillant à la qualité architecturale.

Associé aux autres prescriptions (isolation acoustique des bâtiments, etc.), le retrait imposé doit :
- concourir à diminuer le risque (accidentologie) et les nuisances (pollutions, bruits) générés par la circulation routière,
- créer l'occasion d'une réorganisation des abords de ces axes en travaillant sur l'intégration des usages doux, partagés (généralisation d'éléments séparatifs entre voie et trottoir) et sur la maîtrise des emprises de stationnement dans un souci d'en réduire l'impact visuel mais aussi d'apaisement du caractère routier (généralisation du système de places groupées intercalées par des poches végétalisées),



- rendre lisible les espaces publics, les abords des éléments de patrimoine comme les commerces et lieux d'animations en soignant les éléments qui jalonnent ces axes en jouant sur les choix de positionnement mais aussi l'harmonisation des ouvrages (signalétiques, candélabres...), du mobilier urbain comme des revetements de sols ou des aménagements paysagers, du fleurissement,
- renforcer la présence d'arbre de grand développement le long des voies lorsque la largeur le permet,
- S - participer à lutter contre les ilots de chaleur urbain en limitant le recours aux tailles architecturées des arbres réduisant l'ombre projetée au profit d'une réverbération sur les surfaces bitumées de voiries.



1.3 Rendre le réseau interquartier accueillant et sécurisant

Les axes du réseau interquartier ont pour objectif de créer du lien entre les différents secteurs habités composant Melun. Tout en conservant leur qualité d'axes essentiels pour la circulation automobile, ils ont vocation à devenir des axes de circulation majeurs pour les usages piétons et autres modes actifs doux.

Ce réseau dessert aussi des parcours en lien avec les rythmes des « scolaires » mais aussi avec les transports «scolaires», aussi il convient de sécuriser davantage ces itinéraires empruntés de façon fréquentes et d'adapter les aménagements (reconfiguration de certains carrefours et/ou giratoires) sur certaines portions.



Rue de Dammarie

Le long de ces axes, les cheminements piétons/cycles doivent se singulariser par l'utilisation d'un jalonnement spécifique, en créant des continuités physiques support de ce réseau (végétales, minérales...) et en créant des perspectives de cheminements (notamment vers le centre-ville, l'Almont et les berges de Seine) sans obstacle à l'échelle du regard desdits usagers.

Les gabarits des voies appartenant au réseau interquartier étant très disparates, les solutions pour sécuriser les déplacements doux peuvent être multiples : piste cyclable ou voie cyclable en site propre, etc. Aux abords des équipements accueillant du public (exemples : établissements scolaires, équipements sportifs), il est demandé de prévoir un trottoir avec élément séparatif.



Une offre de stationnement vélos doit être mise en place sur l'espace public. Les emplacements de stationnement des vélos sont distincts du trottoirs et installés à proximité immédiate des centralités et des générateurs de déplacements (services). Leurs gabarits devront être adaptés au stationnement des vélos-cargos.

1.4 Assurer la tranquilité des secteurs desservis par le réseau interne

Pour renforcer la qualité de vie au sein des quartiers habités, réduire le bruit et la pollution de l'air, les aménagements des voies du réseau interne devront être en faveur du partage de la voie à tous les modes de déplacements.



2. 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. Depuis 2019, de nombreux chantiers (près de 20 km) ont été réalisés ou sont toujours en cours.

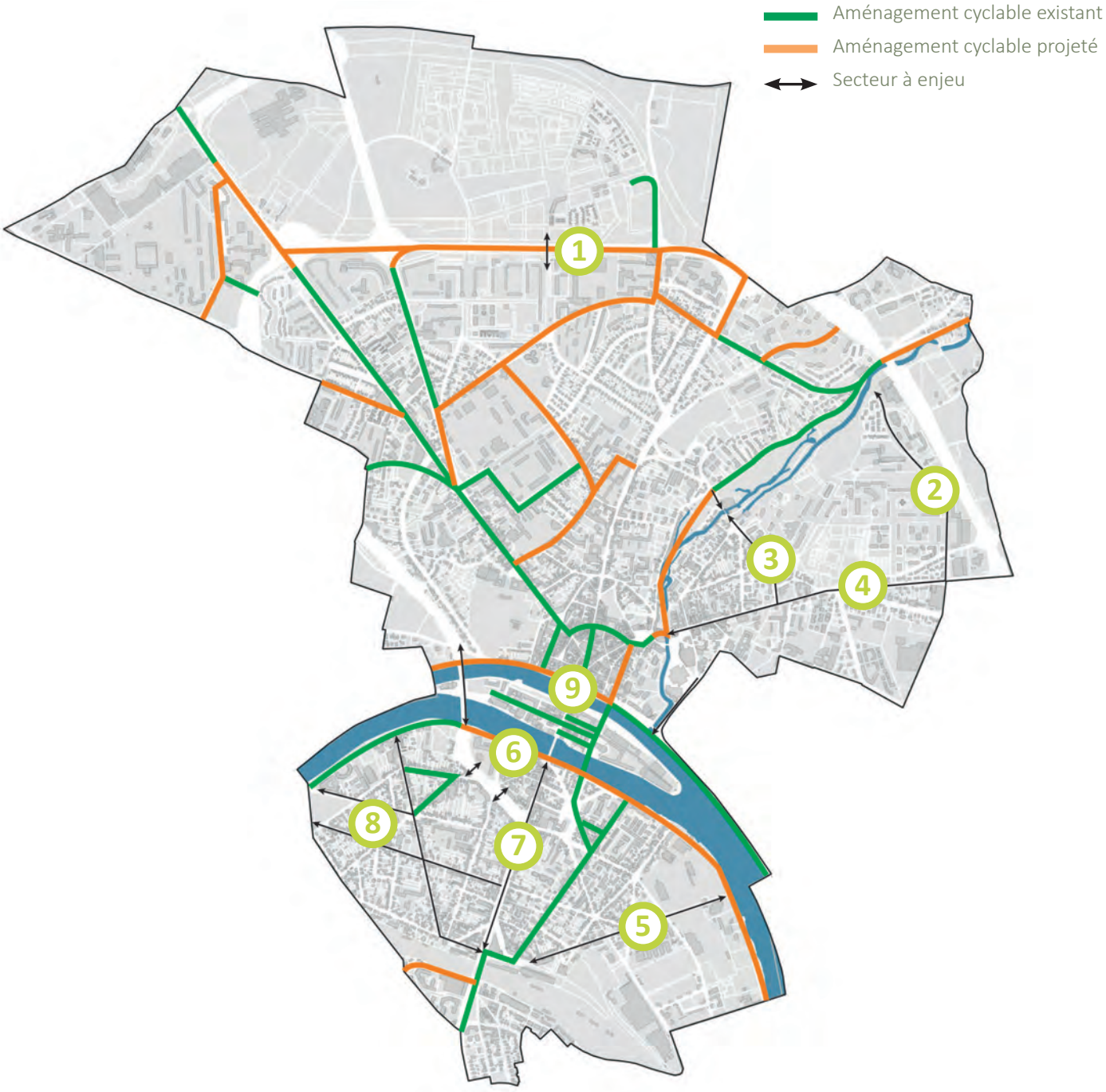
Une liaison douce ou un cheminement doux est une voie, terrestre ou fluviale, réservée à tous les modes de déplacement non motorisés (piétons, cyclistes, trotinettes, gyropode, rollers, aviron...). Elles répondent à des besoins utilitaires (accès aux équipements, aux services, aux lieux d'emplois...) ou à des activités touristiques et de loisirs (ballades, accès à des sites touristiques...).





2.1 Conforter le réseau

Lors de la création de nouvelles voies ou de la rénovation du réseau routier existant, il est demandé à ce que soient intégrés des liaisons cyclables sauf contraintes techniques justifiées, en veillant à assurer des connexions vers le réseau cyclable existant. Ces aménagements pourront être de différentes formes selon la typologie de la voirie : pistes, uni ou bi-directionnelles, marquage au sol ou couloirs indépendants. Plusieurs secteurs à enjeux prioritaires sont identifiés et devront faire l'objet d'un aménagement spécifique détaillé ci-dessous.



1 **Assurer une continuité douce lisible entre l'écoquartier et les quartiers nord de Melun.** Une attention particulière doit être portée pour rendre le cheminement lisible depuis ces deux quartiers en créant un accompagnement physique (végétal, minéral...). Le projet du TZEN2 et la requalification de la RD605 et de la RD606 en boulevard urbain doit être pris en compte et y participer.

2 **Relier le haut du quartier de l'Almont à la vallée** pour les déplacements doux.

3 **Faciliter les déplacements vers l'Almont**.

4 **Lier l'est de la commune au centre-ville**.

Pour les 3, 4 et 5, le réseau routier étant directement orienté vers la vallée de l'Almont ou le centre-ville, les aménagements privilégiés seront des trottoirs confortables et accessibles et des voies cyclables.

5 **Relier la Seine, le secteur des équipements et la gare**. Pour y parvenir, un jalonnement continu tout le long de l'avenue de la Libération doit être créé. Ce parcours doit être ponctué d'espaces de stationnement vélos implantés à des endroits stratégiques du parcours (directement accessibles et visibles).

6 **Sécuriser la traversée du boulevard Chamblain**. Les aménagements devront permettre de transformer l'image de cet axe, aujourd'hui, inadapté à une vie locale et aux modes actifs. Le boulevard Chamblain a vocation à devenir un lieu support d'usages et à être approprié par les habitants (réduction de sa fonction de transit). Pour cela, il est demandé de réorganiser l'espace public en faveur d'un meilleur partage entre les différents modes, d'aménager des espaces publics apaisés sur ses abords et de réorganiser le stationnement pour laisser davantage de place au piéton.

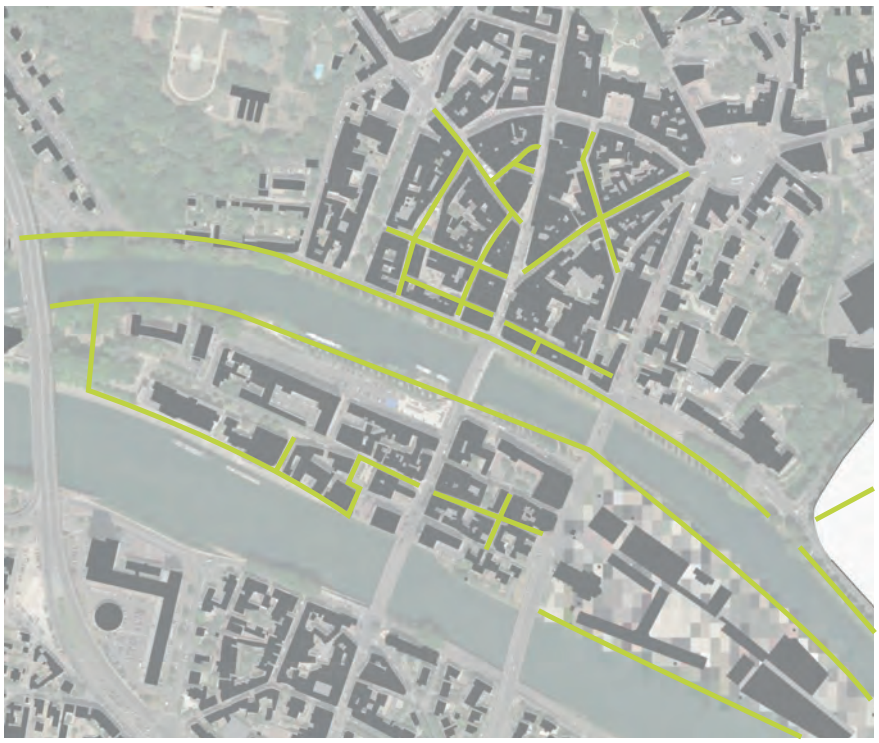
7 **Sécuriser les déplacements doux sur l'avenue Thiers** (en lien avec le projet TZen2).

8 **Aller vers la Seine** en aménageant des trottoirs confortables et accessibles et des voies cyclables.

9 **Développer le réseau piéton en s'appuyant sur l'existant**. Les voies piétonnes existantes doivent servir de «points d'accroche» dans le cadre du développement des cheminements piétons.

Exemple ci-contre sur le secteur du centre-ville :

— Itinéraires prioritaires aux piétons



A l'échelle de la Ville, il est demandé :

- d'assurer, via le tracé des cheminements doux, la connexion des équipements et des services et/ou l'attractivité (promenades, points de vue sur un site, un édifice...),
- d'assurer un bon confort de marche ou de déplacement vélo (revêtement, exposition au soleil, au vent...),
- de concilier la marche avec le développement des déplacements actifs (vélos...),
- d'intégrer les arrêts de bus dans la réflexion sur le tracé,
- de prévoir des points d'arrêt, de repos, directement sur les parcours,
- de prévoir la sécurisation des déplacements de nuit via le développement des nouvelles technologies (exemple : commande de trajets lumineux temporisés via un service d'application).

Il est, de plus, interdit d'implanter des obstacles sur les emprises des cheminements.

Pour tout nouvel aménagement, il est demandé de concilier au mieux les critères suivants :

> éviter les sites de contraintes accrues (zones soumises à des risques, zones sensibles d'un point de vue écologique, zones difficilement accessibles...),

> rendre accessible, autant que possible, le cheminement à tous les usagers (piétons, personnes à mobilité réduite, cyclistes, rollers...),

> prendre en compte le développement durable (choix des matériaux de revêtements, confort climatique...),

> engager une intervention sur le choix des localisations des ouvrages (signalétiques/mobiliers) comme des sujets paysagers afin de ne pas faire obstacle aux perspectives visuelles à l'échelle du piéton notamment.

Le développement du réseau de cheminements piétons doit être réfléchi en poursuivant deux objectifs :

> la création d'un parcours piéton « Cadre de vie du quotidien » permettant de relier tous les parcs, jardins et squares publics (via des aménagements paysagers, la signalétique, le mobilier...),

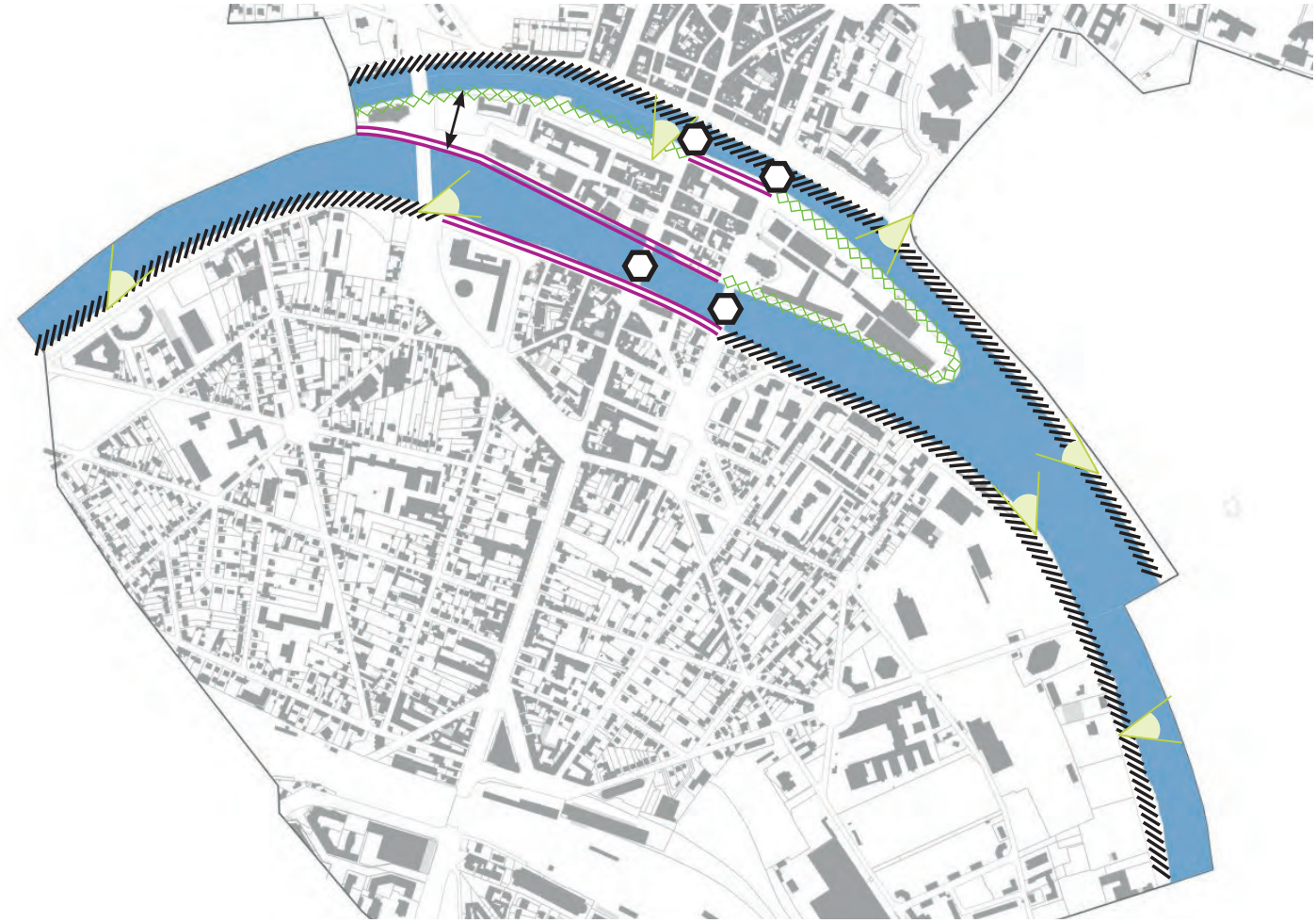
> la création d'un parcours piéton « Patrimoine et Tourisme » reliant la mobilité à la découverte des places et placettes, des éléments patrimoniaux emblématiques, etc.

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

La Seine a façonné le développement urbain de la Ville de Melun. En raison des modes d'urbanisation contemporains et de l'évolution des modes de déplacement (place de plus en plus grande laissée à la voiture...), elle s'est progressivement effacée du paysage urbain local. Au coeur du projet de PLU, ses berges doivent redevenir accessibles et agréables à parcourir. Le projet de la Scandibérique nourrit les orientations qui suivent.



Il existe à la fois des enjeux de réaménagement des berges mais également d'animation afin de développer sur chaque rive des espaces appropriables différents :



Continuités piétonnes et cyclables à assurer et développer. Des aménagements propres aux déplacements doux doivent être créés face Seine (et non de l'autre côté de la voie dédiée aux voitures), et rendus accessibles. Une grande attention doit être portée à leur accessibilité et à la lisibilité des traitements en évitant au maximum l'encombrement des espaces (stationnement, mobilier urbain...). La suppression du stationnement longitudinal le long des quais est envisagée au profit de la création de « poches » de stationnement aux endroits les plus stratégiques.



Exemple d'état projeté sur les quais
Source : Plan Guide, Requalification du centre-ville de Melun, La Fabrique Urbaine, 2016



Exemple d'état projeté sur les berges de Seine pour le passage de l'Almont
Source : Ville de Melun

Points de vue à valoriser en aménageant des belvédères et/ou des points d'arrêt le long du parcours pour donner à voir la Seine et le paysage communal (patrimoine bâti notamment).



Berges de l'Aisne, Soissons



Berges de la Marne



Ljubljana, Slovénie

Source : Plan Guide, Requalification du centre-ville de Melun, La Fabrique Urbaine, 2016

L'appropriation des berges à développer par le biais de la création de lieux de rencontre (activités de restauration, cafés, etc.). Pour renforcer l'attractivité de ces segments, la présence de la voiture doit être réduite pour laisser place à des espaces publics et terrasses apaisés. Ainsi, des poches de stationnement devront être prévues à l'arrière de ces quais. Les aménagements devront être au service du site et participer à la mise en valeur de la Seine. Les aménagements réduisant la visibilité (exemple : haut mur végétal) sont interdits. Les bords de Seine seront valorisés par la construction de pontons, d'assises, etc. L'unité de traitement de l'espace public sur l'ensemble de ces segments sera recherchée, particulièrement sur la rive Sud, aujourd'hui peu appropriée.



Bords de Seine



Potsdam, Allemagne



Berges du Rhône, Lyon

Source : Plan Guide, Requalification du centre-ville de Melun, La Fabrique Urbaine, 2016




Exemple d'état projeté sur les berges de Seine
Source : Plan Guide, Requalification du centre-ville de Melun, La Fabrique Urbaine, 2016

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

◇◇◇ **Continuité du parcours piéton à assurer.** Si le parcours est continu autour de l'emprise de la prison, la partie nord-est doit être mise en valeur par une requalification des accès depuis les quais et l'apport d'un mobilier urbain simple. Le long de ce tracé, les activités ludiques et sportives pourront être développées.




Exemple d'état projeté sur les berges de Seine
Source : Plan Guide, Requalification du centre-ville de Melun, La Fabrique Urbaine, 2016

Fort Saint-Jean, Lyon

↘ **Faciliter la traversée du jardin botanique.** Représentant un atout de fraîcheur dans un espace très minéralisé, le jardin botanique doit trouver une meilleure accessibilité pour les modes doux. Il constitue un potentiel pour créer un point de vue (belvédere, tour) sur les deux rives de la Seine. Il s'agit d'en qualifier l'intérêt pour le promeneur, le touriste, les usagers (étudiants, habitants).

2.3 Créer la promenade de l'Almont

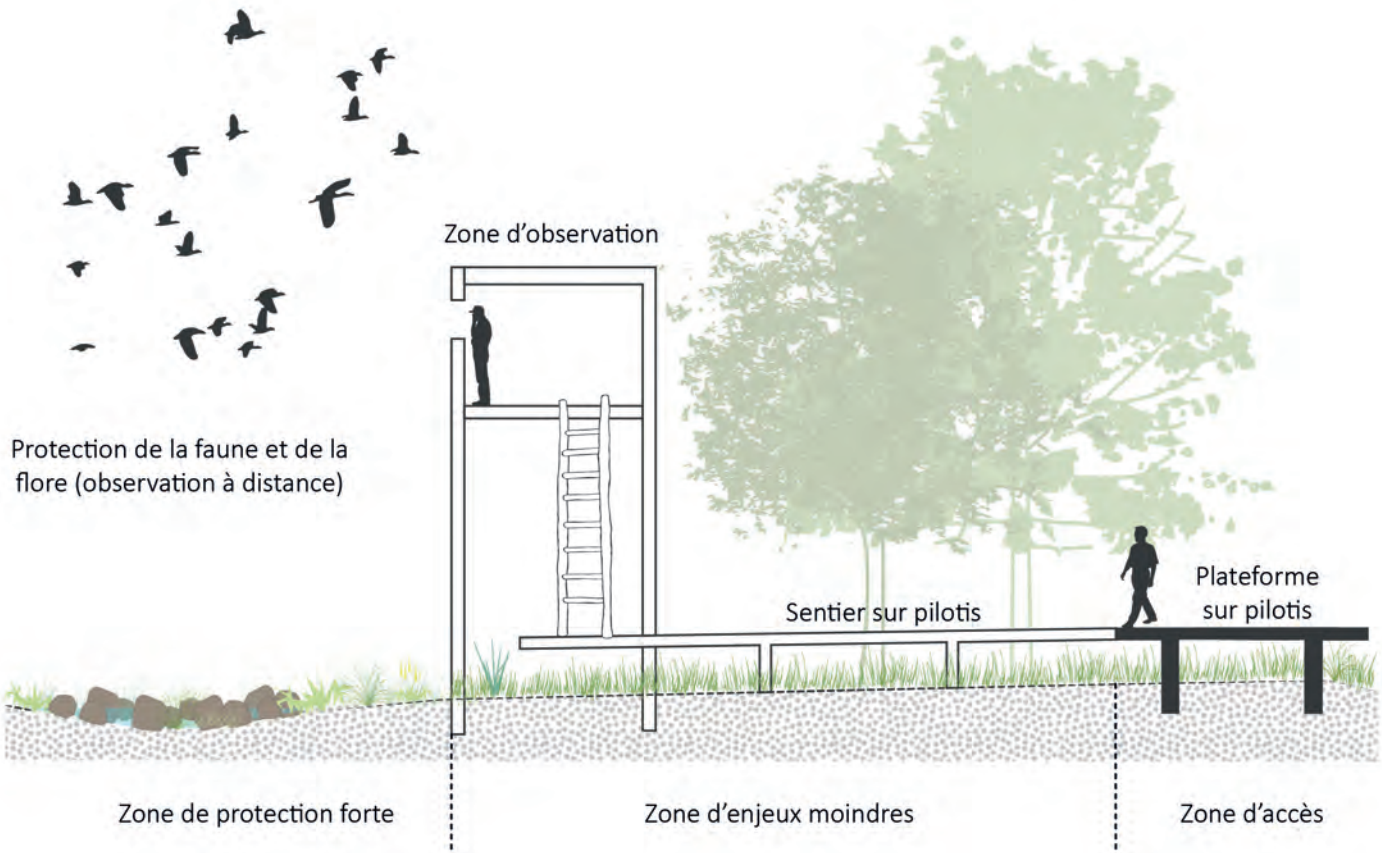
La promenade le long de la vallée de l'Almont se doit d'être continue, de la connexion à la Seine au Pont de Maincy. Les aménagements seront légers et l'imperméabilisation des sols est interdite. Des belvédères pourront être créés sur l'espace naturel et l'activité sportive libre pourra être développée sur le segment central (entre le boulevard de l'Almont et la rue Pierre Brun).

- **Assurer des traversées confortables pour les déplacements doux sur les franchissements.**

- **Continuité du parcours piéton à assurer.** Si le parcours est continu sur une majeure partie du tracé, certaines sections, au sein du centre-ville particulièrement, sont rompues. L'objectif de cette orientation associée à des emplacements réservés est d'assurer la continuité du parcours.



La promenade de l'Almont



Exemple d'aménagement pouvant être mis en oeuvre dans la vallée de l'Almont

3. Organiser la logistique du dernier kilomètre

La logistique du dernier kilomètre est l'art d'acheminer dans les meilleurs conditions les flux de marchandises qui entrent, sortent et circulent dans la ville.

Source : La logistique dans la Ville, Celse, Paris, 2002

3.1 Cibler des lieux de regroupement de marchandises

Afin de limiter le nombre de mouvements de camions dans la ville desservant les sites de destination finale, la logistique urbaine doit aujourd'hui être réfléchie et optimisée ; le regroupement des marchandises à livrer par lieu de destination et non par fournisseur est à privilégier.

L'optimisation de la logistique urbaine repose sur l'existence de sites intermédiaires dans la chaîne. Lorsque cela est possible, ces sites seront créés à proximité des voies appartenant au réseau primaire ou secondaire, ou à proximité de la voie ferrée.

L'aménagement des abords du site devra :

- être adapté aux véhicules de transport de gros,
- comprendre des bornes de recharge pour les véhicules électriques,
- prévoir des stationnements à destination des triporteurs à assistance électrique et des vélos (le dernier kilomètre pouvant être effectué par des modes doux).



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

3.2 Diffuser des points de retrait dans la ville

Au-delà de desservir directement les commerces du centre-ville, des points de retrait dédiés à la livraison aux particuliers sont nécessaires pour réduire les distances parcourues par les véhicules de livraison.

Ce type d'équipement a vocation à s'installer dans les centralités des différents quartiers qui composent Melun à proximité des lieux de travail. Il doit être facilement accessible aux piétons et aux vélos et une place de stationnement pour les véhicules de livraison (motorisés ou doux) doit être créée à proximité immédiate.

Une mutualisation de l'espace avec d'autres services est privilégiée (exemples : conciergerie, atelier de réparation de vélos, commerce...).

Dans les secteurs identifiés comme «points de congestion et de saturation pour l'approvisionnement des commerces en colis» sur la carte ci-contre, il est demandé d'adapter les nouveaux aménagements au profit d'un stationnement adapté pour le maintien du circuit d'approvisionnement et de la consommation des commerces-artisans du centre-ville.



Source : Ville de Melun

3.3 Faire du développement des mobilités différenciées une opportunité d'une nouvelle identité commerciale du centre historique

Les orientations sont les suivantes :

- intégrer des points relais livraisons-marchandises à la clientèle facilement accessibles depuis le linéaire commercial à protéger,

- créer, dans le coeur de ville, les aménagements nécessaires aux stationnements des consommateurs et usagers des services publics (potelets tempo, places livraisons-marchandises adaptées, encadrement de l'utilisation des aménagements et du circuit livraison du centre ville, application d'alerte pour connaître la disponibilité des places),

- adapter la réglementation en matière de stationnement pour favoriser le bon usage des aménagements réalisés au profit du maintien du circuit d'approvisionnement et de la consommation des commerces-artisans du centre-ville,

- identifier et/ou créer de nouveaux équipements de stationnement permettant des points de retrait-collecte au plus près des véhicules clients (y compris en intégrant la chaîne du froid et du frais),

- travailler à l'identification des circuits des véhicules de livraisons aux différents points relais et des gabarits utilisés par les plateformes pour créer des conditions apaisées entre les flux usuels et désencombrer les voies aux heures de pointe,
- réfléchir au foisonnement et mutualisation de certaines zones de stationnement pour les rendre plus efficients,
- accompagner les acteurs du tissu économique dans l'appropriation des nouveaux espaces et les parcours partagés,
- développer des outils connectés et des dispositifs qui facilitent les mobilités et la consommation locale.

OAP REHABILITATION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Réhabilitation assure la mise en œuvre des objectifs du PADD. **Les orientations présentées ci-après sont applicables à tous les travaux sur une construction existante (réfection de façades, de toitures, modification des ouvertures, aménagement de combles, extensions...) et sur toutes les interventions du traitement de ses abords (réfection de clôtures...).** Dans les secteurs couverts par le Secteur Patrimonial Remarquable (SPR), ces orientations sont cumulatives au règlement de ce dernier. Cette OAP poursuit 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,

> 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.

En lien avec la démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé, les orientations relatives à cette démarche sont signalées par le pictogramme S

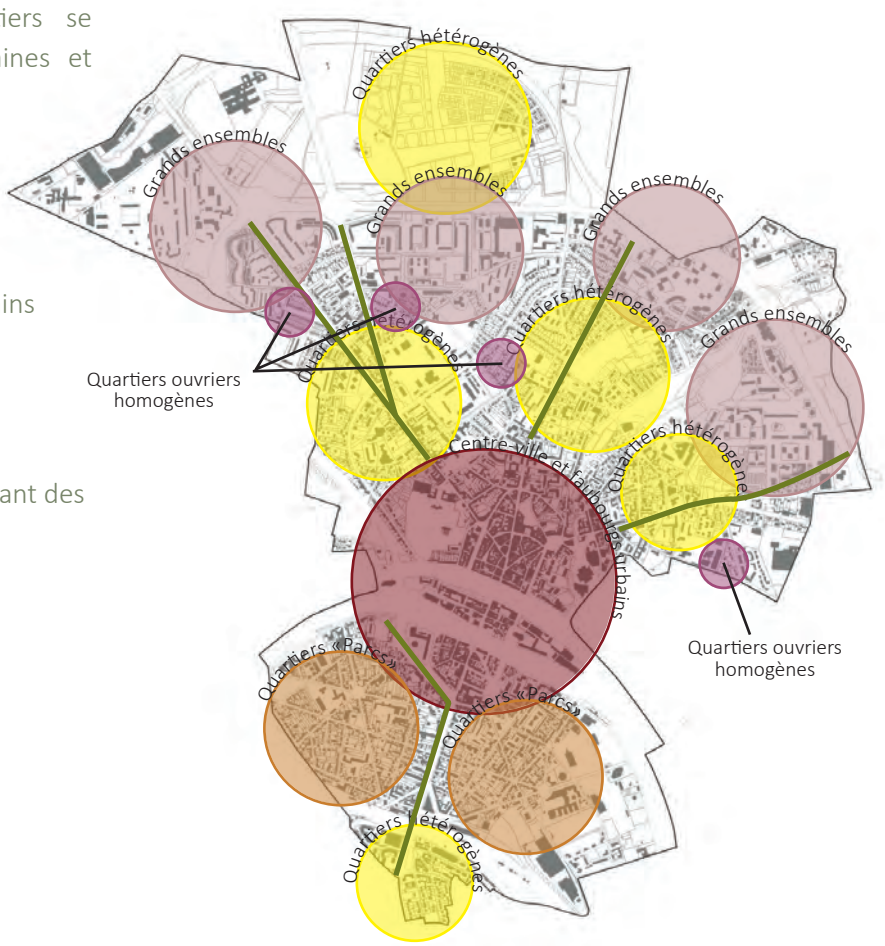


1. Comprendre le site

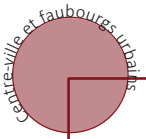
Un projet réussi passe souvent par une bonne compréhension initiale du site. Dans un territoire urbain comme celui de la Ville de Melun, ce contexte est très variable en fonction des périodes d'urbanisation : un tissu bâti ancien ou non, plus ou moins dense, etc. Un projet de réhabilitation dans le centre-ville ne s'appréhendera pas de la même manière s'il se situe dans le centre-ville historique ou dans un tissu pavillonnaire plus récent. Tout l'enjeu est d'arriver à saisir les lignes d'organisation du bâti et les vues qui guideront les choix du projet.

Six grandes typologies de quartiers se distinguent par leurs formes urbaines et architecturales à Melun :

- Le centre-ville et les faubourgs urbains
- Les grandes avenues
- Les quartiers « Parcs »
- Les quartiers ouvriers homogènes
- Les quartiers hétérogènes comprenant des logements individuels et collectifs
- Les quartiers de grands ensembles



Les limites espace public/espace privé dans le centre-ville et les faubourgs urbains :



Au delà de ses caractéristiques architecturales, le bâti ancien du centre-ville historique de Melun et de ses faubourgs :

- délimite les espaces publics de voirie ;
- encadre places et placettes ;
- assure des repères dans les flux du quotidien ;
- dynamise l'espace urbain public en offrant des points d'accroches (éclairages, fanions...).

Son tissu dense et continu est formé par des constructions accolées le long des espaces publics.



Place Saint-Jean



Rue Guy Baudouin

Compte tenu des nouveaux défis de partage d'usages de ce tissu ancien à relever, tout projet d'extension et/ou de rénovation devra :

- poursuivre la continuité du bâti existant ;
- privilégier la proposition d'un retrait à la voie dès que la position des constructions mitoyennes permet de préserver les logiques d'implantations de l'artère historique ;
- s'inscrire à l'alignement des espaces publics.

S

Quelque soit le statut public ou privé, les délaissés non bâtis en pieds d'immeubles (cours, voiries donnant sur des cours intérieures, patios...) devront participer à atténuer les îlots de chaleur. Ainsi, les projets portant sur les abords de la construction devront avoir recours aux solutions cumulatives ou alternatives suivantes :

- des solutions vertes fondées sur l'emploi des ressources naturelles comme de l'eau (en écho avec la Seine, l'Almont)
- des solutions grises qui part le choix des revêtements sont efficaces sur l'albedo.

Une attention particulière sera portée à la transparence de certains espaces verts privés lorsqu'ils sont en intéraction avec l'espace public. En effet, ils peuvent servir de levier pour apaiser la densité du centre ancien et préserver son identité.

Les limites espace public/espace privé le long des grandes avenues

Le bâti est implanté sur une même ligne, en léger retrait par rapport à l'espace public. Des espaces jardinés sont dégagés devant les bâtiments, séparés de la rue par des murets surmontés d'une grille qui assurent la continuité bâtie.

Cette caractéristique participe à l'animation et à la qualité du paysage urbain et contribue à l'atténuation de l'effet îlot de chaleur urbain.



Avenue Thiers

Tout projet devra veiller à respecter l'implantation particulière du bâti dans la rue ou l'Avenue dans lequel il s'implante.

L'espace de transition entre la rue et le bâti devra retrouver son ambiance jardinée. L'ambiance végétale devra dominer. L'emploi de matériaux, les revêtements et les aménagements imperméabilisés se feront discrets et seront justifiés par des usages particuliers (stationnement, terrasse, serre...).

Les clôtures seront composées de murets et de grilles qui laissent apparaître la façade et le végétal par transparence. Elles peuvent être accompagnées de haies basses constituées d'essences locales.

Les limites espace public/espace privé dans les quartiers « Parcs »

Quartiers «Parcs»

Ces quartiers sont organisés selon une trame viaire, un cadre paysager et un modèle de maisons, de bâtis reconnaissable.

Ces quartiers se définissent par une faible densité, un environnement très végétalisé et une grande homogénéité dans le traitement des clôtures et des façades. Les constructions, cossues, sont généralement construites en meulières avec des éléments de décors.

Les clôtures sont constituées de murets surmontés de grilles simples, doublées le plus souvent de haies. La végétalisation des espaces privés participe pleinement à l'ambiance végétale du quartier, notamment du fait de la transparence des clôtures.



Rue de Dammarie



L'ambiance végétale et aérée de ces quartiers devra être préservée par la végétalisation importante des jardins, des clôtures et par l'emploi de matériaux perméables.

La préservation des caractéristiques des clôtures assurera l'intégration du projet dans son environnement : registre du muret surmonté d'une grille de couleur sombre et doublé d'une haie vive.

Les limites espace public/espace privé dans les quartiers ouvriers homogènes

Quartiers ouvriers homogènes

Ces quartiers illustrent un développement urbain tourné vers les procédés constructifs standardisés et la démocratisation de la voiture. Constitués de petits pavillons aux formes simples et similaires, l'alignement du bâti se fait via un léger recul par rapport à la voie. Cette organisation est le plus souvent héritée d'un cahier des charges privés.

Le traitement des limites par rapport à la rue est constitué de murets surmontés de grilles ou de matériaux occultants, les entrées étant marquées par des poteaux encadrant des portails ou portillons. Le choix des revêtements et des matériaux est globalement assez hétérogène.

L'espace public se résume à la rue qui est peu mise en valeur et qui est aménagée de sorte à répondre aux besoins fonctionnels, dans un ordonnancement très octogonal et linéaire.



Rue des Castors



Dans ces quartiers, tout intervention sur le bâti existant devra :
> préserver la ligne d'implantation du bâti environnant dans le cadre du projet,
> s'inspirer des matériaux, des formes, des hauteurs et couleurs des clôtures environnantes pour favoriser une continuité harmonieuse,
> préserver un effet de transparence de la grille en privilégiant le végétal pour garantir l'intimité des jardins.

Les limites espace public/espace privé dans les quartiers hétérogènes comprenant des logements individuels et collectifs

Quartiers hétérogènes

Plusieurs quartiers de Melun ont connu un développement hétéroclite, qui a pu évoluer selon les époques de construction : entre logement individuel, petit collectif ou équipements publics.

L'implantation des bâtiments diffère selon les rues et les contextes, de même que la volumétrie bâtie. L'organisation est difficilement perceptible ce qui tend à nuire au cadre de vie et ne permet pas de mettre en avant un style architectural, une identité bâtie.



Rue Louis Beaunier

Les enjeux dans ces quartiers sont :

- une définition claire des rôles et des usages des espaces privés en lien direct avec l'espace public,
- une gestion des transitions en tenant compte des ambiances du tissu dans lequel l'opération s'inscrit,
- un traitement spécifique des clôtures (à remplacer, à rénover) qui mette en avant le bâti et l'espace public qui accompagne l'attrait d'une résidence.

Pour favoriser le rafraîchissement du tissu, il est demandé :

- d'augmenter la part du végétal dans les aménagements, les reprises d'espaces publics mais aussi dans les espaces privatifs «tampons» avec l'espace public,
- de privilégier l'emploi du végétal,des matériaux perméables de couleur claire pour les clôtures.

Ces clôtures devront également participer aux continuités vivantes (petites faunes) en lien avec les préconisations de l'OAP Nature en Ville.

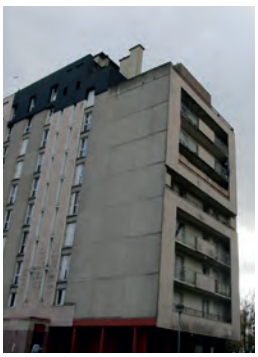
Les limites espace public/espace privé dans les quartiers de grands ensembles

Grands ensembles

La construction de grands ensembles collectifs a permis de répondre au besoin important en logements et notamment en logements locatifs sociaux entre les années 1950 et 1970. Ces ensembles sont constitués de bâtiments de volumes importants : en barres horizontales et/ou verticales.

L'espace entre ces bâtiments est souvent vaste et aéré et les arbres existants ne sont pas à l'échelle des constructions qui créent des lignes verticales fortes. Les fonctions des espaces sont peu marquées et seules les zones destinées au stationnement sont très visibles.





Les projets de résidentialisation devront :

- permettre d'améliorer la compréhension de l'espace entre espace public/espace privé, espace récréatif, espaces de stationnement, etc.,
- Favoriser l'éloignement du bâti des espaces de circulation, prioritairement par du végétal.

Dans le cas de projets de requalification de ces emprises accueillant des résidences collectives, il est demandé de prendre en compte les enjeux suivants :

- la sécurisation et la clarification des usages pour une meilleure cohabitation du partage des espaces communs,
- la clarification des droits et de l'accessibilité à certains espaces partagés comme les locaux/bornes de gestions déchets, les aires de jeux, les arceaux permettant l'emploi des mobilités douces,
- la conception à l'intérieur de l'espace résidentialisé de cheminements logiques vers l'espace public,
- l'intégration sur le foncier «résidentialisé» des nouvelles pratiques des habitants (livraison quotidienne liée au e-commerce...).

Les aménagements de espaces collectifs devront intégrer une part importante de végétation multistrate d'espèces locales, afin de favoriser la création de refuges pour la faune locale et de favoriser la lutte contre les effets ilots de chaleur. Ils pourront intégrer des nichoirs ou abris (Cf. OAP thématique Nature en ville).

L'aménagement des espaces de stationnement devra prévoir des plantations suffisantes afin d'assurer leur intégration et devra privilégier l'emploi de matériaux perméables. L'effet bénéfique cumulé de l'emploi de matériaux perméables, clairs et d'espaces végétalisés permettra de limiter les effets d'îlots de chaleur.

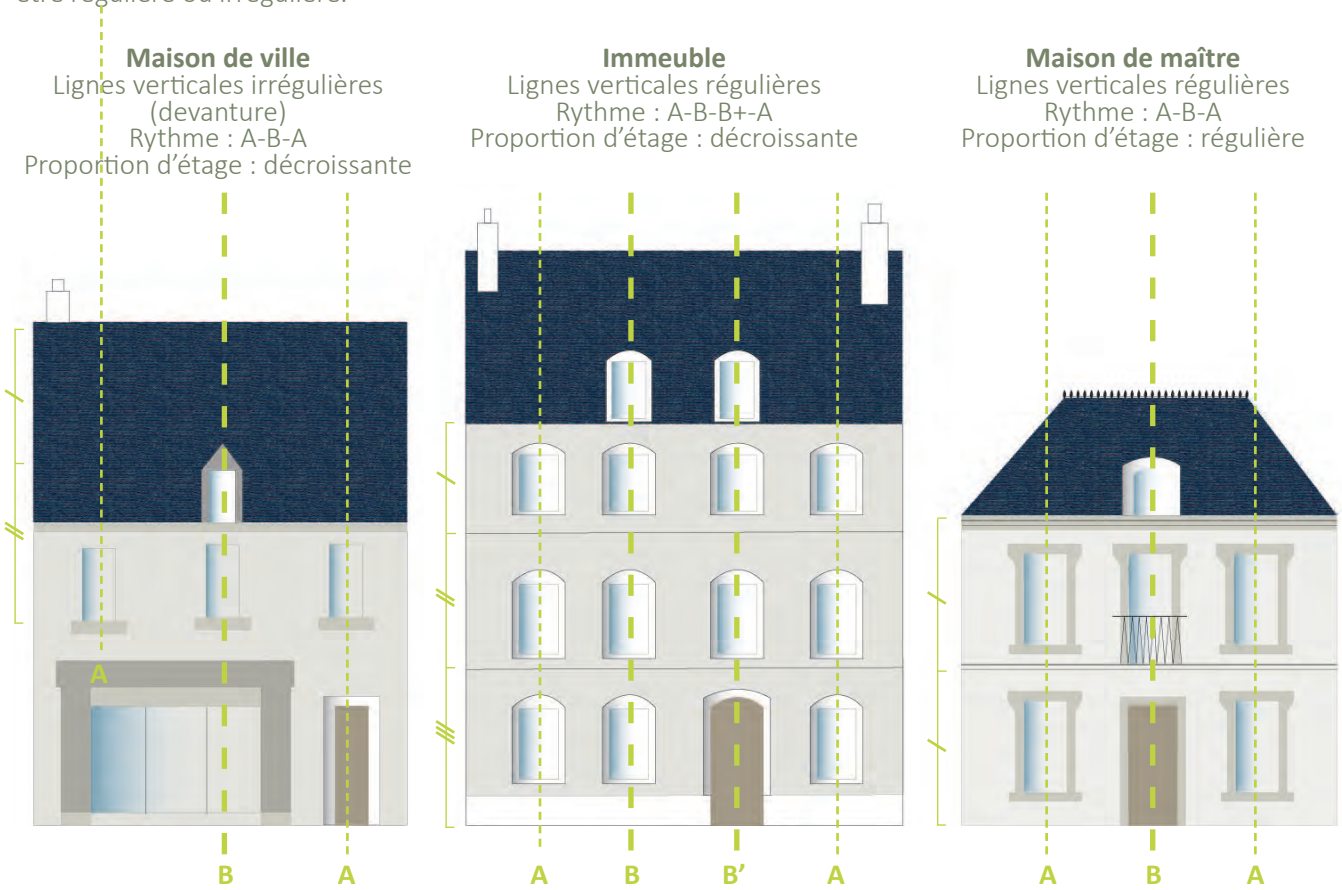
2. Réhabiliter en respectant les qualités du bâti existant tout en répondant aux besoins contemporains

Un projet de réhabilitation ne devrait jamais s'imaginer sans s'appuyer sur le « déjà-là ». L'objectif est de ne pas faire table rase de l'existant. Plutôt que de composer le projet autour de l'existant, on a souvent transformé, estompé les particularités ; ainsi, certaines réhabilitations ont fortement remanié des bâtiments anciens sans se soucier de leur intérêt patrimonial. Réhabilitation après réhabilitation, le tissu bâti et le paysage urbain se transforment. Tout l'enjeu sera de faire les justes et bons arbitrages entre conservation de l'identité patrimonial, la mémoire d'un procédé constructif marqueur d'une époque et la nécessaire adaptation du bâti aux problématiques modernes de fonctionnalités, de conforts sans négliger la réalité économique. La priorité étant de redonner vie au cadre urbain ancien en préservant ses atouts. Les projets de ravalements, de modifications des aspects extérieurs plus ou moins invasifs comme les travaux intérieurs pour une meilleure habitabilité ou les remplacements d'éléments sur le bâti doivent répondre à l'amélioration du cadre urbain. Si une vigilance, une attention particulière est à porter sur les éléments perceptibles depuis l'espace public, il est demandé un traitement soigné des espaces privatifs qui sont les espaces visibles par les résidents et jouent un rôle sur le ressenti du bien-vivre son logement. Cours intérieures, patios, façades sur les espaces communs sont à intégrer dans la réflexion générale de requalification.

2.1 Comprendre et respecter la composition des façades

Les façades s'organisent en lignes verticales (les travées) et lignes horizontales (les niveaux et étages de la construction) qui peuvent être soulignées par un bandeau ou une modénature.

Dans les tissus bâtis anciens, le rythme des façades est harmonieux, sans être systématique et la composition peut être régulière ou irrégulière.



Avec les proportions d'étage et les toitures, les ouvertures participent à l'harmonie des façades par leurs proportions, leur ordonnancement et le rythme des pleins/vides créé.

Les projets de réhabilitation amenant une modification de la façade doivent respecter les lignes horizontales (lignes des étages, lignes de toitures...) et verticales (alignement des ouvertures, des encadrements...), préserver et mettre en valeur les éléments existants (modénatures, bandeaux...) qui marquent la délimitation des étages.

Le remplacement des ferronneries ouvragées par des éléments industrialisés est interdit. Les éléments nouveaux de ferronnerie, tels que garde-corps, grilles de protection, sont autorisés dès lors qu'ils sont traités avec sobriété.

Comme pour la construction principale, les extensions et volumes annexes devront présenter des formes simples. Le volume de l'extension doit être réduit par rapport à celui de la construction principale.

Une extension devra composer avec la construction principale existante :

- soit en adoptant le même vocabulaire architectural. Dans ce cas, il est demandé de conserver une harmonie d'ensemble et de rendre l'extension discrète.
- soit en adoptant une écriture architecturale contemporaine. Dans ce cas, il est demandé de rompre avec les codes architecturaux du volume initial (ne pas imiter l'architecture existante) et de porter une attention particulière aux jeux de toitures et aux lignes de composition des façades.



Exemple de surélévation



Exemple d'extension latérale



Exemple d'extension latérale et en façade

Les extensions en façade sur rue devront être particulièrement soignée.

2.2 Souligner les toitures

Au même titre que les hauteurs, les toitures sont une composante définissant la volumétrie d'une construction (la direction des faîtages, la pente...). De plus, très visibles, les toitures peuvent avoir des incidences non négligeables sur le paysage par leurs formes, leurs couleurs et les matériaux employés. Elles caractérisent souvent un quartier, une époque.

Toute intervention sur les toitures existantes doit :

- respecter le nombre de pans de toit et les degrés de pentes originels,
- valoriser les matériaux traditionnels que ne sont plus employés aujourd'hui qu'à titre exceptionnel.

Cependant, dès lors que le projet justifie de son caractère innovant, c'est-à-dire qu'il constitue une réponse novatrice à des obstacles et des défis par son intégration paysagère et architecturale, par la qualité des matériaux et par l'utilisation de techniques et technologies particulières, des spécificités de traitement peuvent être autorisées : la création de serre en toiture, de toiture-terrasse fonctionnelle (espaces jardinés, restauration...), etc.

Pour les extensions (sauf surélévation), il est demandé de privilégier les formes simples pour une meilleure insertion paysagère. La multiplication des angles obtus ou aigus sera à éviter. D'autres matériaux que ceux utilisés pour la toiture de la construction principale peuvent être utilisés si leur teinte s'harmonise avec celle du volume principal (exemple : utilisation du zinc).

Les gouttières, chéneaux et descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la construction. Lorsque ces éléments ne sont pas insérés dans la maçonnerie, la nature des matériaux et leur couleur doivent limiter leur visibilité.

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec la couleur des façades, des menuiseries mais aussi avec les couleurs des toitures avoisinnantes.

Les éléments techniques (antennes, paraboles, systèmes de climatisation, panneaux solaires...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et prioritairement dissimulés.

2.3 Penser les ouvertures au regard de l'existant et de l'organisation interne

Les ouvertures et les percements sont une composante essentielle de la façade ; un équilibre doit être trouvé entre la surface de vide qu'ils constituent et celle des murs (le plein). Tout comme le respect des lignes verticales (alignement des ouvertures les unes au-dessus des autres) et horizontaux, les formes géométriques adoptées et la taille participent à la qualité architecturale de la construction.

La réflexion sur les ouvertures doit également prendre en compte les risques de surchauffe.

Le projet de rénovation ou d'extension/surélévation nécessite de prendre en compte la typologie du bâti existant, son environnement et l'usage des pièces projeté.

Lorsque la construction est caractérisée par une logique d'ordonnancement et lors de travaux de rénovation nécessitant l'évolution des ouvertures, il est demandé :

- dans le cas d'une création ou d'une modification d'une ouverture, que la nouvelle ouverture respecte l'ordonnancement et les proportions des existantes. L'ouverture doit être centrée sur les lignes verticales, dans les travées existantes. Leur largeur maximale ne devra pas dépasser l'extérieur des ouvertures les plus éloignées.
- d'éviter la suppression des ouvertures.

Lorsque le projet porte sur une construction sans logique d'ordonnancement (absence totale de symétrie, absence de logique dans la proportion d'étage...), le projet devra prendre en compte la qualité d'ensoleillement tout en anticipant les risques de surchauffe l'été.

S

Dans le cadre d'une rénovation, les ouvertures doivent être réfléchies en lien avec la nouvelle fonction attribuée à l'intérieur du logement. Une chambre aura besoin d'une ouverture plus petite qu'un salon, qui lui est un espace de convivialité nécessitant plus de lumière et de chaleur.

La fenêtre sur le toit

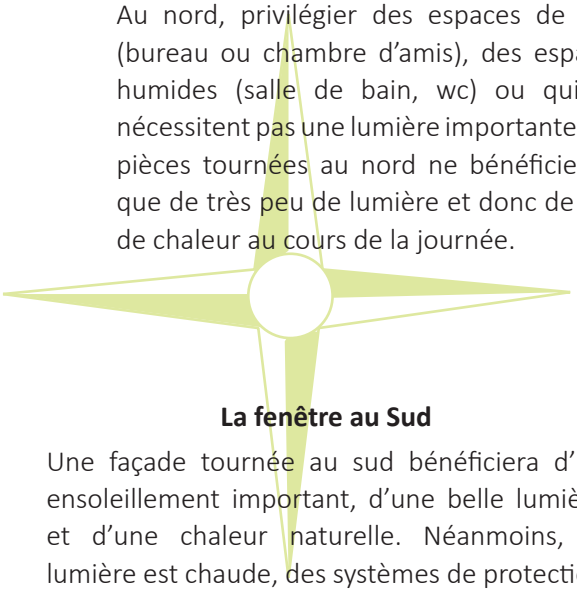
Toute ouverture sur le toit doit éviter d'être tournée vers le sud pour des risques de surchauffe. Ce type d'ouverture est à privilégier au nord pour intégrer un air plus frais.

La fenêtre à l'ouest

A l'ouest, la façade bénéficiera de la lumière du soir : privilégier la pièce de vie. Il est préconisé d'éviter les grandes ouvertures car les espaces de vie risquent d'emmagasiner beaucoup de chaleur.

La fenêtre au Nord

Au nord, privilégier des espaces de nuit (bureau ou chambre d'amis), des espaces humides (salle de bain, wc) ou qui ne nécessitent pas une lumière importante. Les pièces tournées au nord ne bénéficieront que de très peu de lumière et donc de peu de chaleur au cours de la journée.



La fenêtre au Sud

Une façade tournée au sud bénéficiera d'un ensoleillement important, d'une belle lumière et d'une chaleur naturelle. Néanmoins, la lumière est chaude, des systèmes de protection solaires sont à prévoir pour réduire les apports solaires. Le séjour et la cuisine sont idéalement orientés en étant tournés vers le sud.

La fenêtre à l'est

Les pièces de vie exposées à l'est bénéficient d'une lumière du matin. La lumière est relativement basse en été comme en hiver. Implanter la ou les chambres à l'est permet de bénéficier de la lumière douce du matin et de garder une fraîcheur dans la pièce le soir.

Les volets sont complémentaires des fenêtres et constituent un véritable élément de composition des façades. Il est demandé :

- que lorsqu'ils existent, les volets doivent être conservés et restaurés afin d'éviter un appauvrissement architectural et de veiller à la conservation des éléments de quincaillerie d'origine,
- que lorsque leur remplacement est nécessaire, les volets doivent reprendre les codes existants d'origine.

Le style des portes anciennes, leurs décors, en font un patrimoine lié à l'architecture et à la construction de l'édificie. Elle est au coeur d'un dispositif d'entrée constitué par un encadrement et un emmarchement, qui en font un ensemble cohérent.

La restauration ou le remplacement des portes doit respecter l'époque de la construction. Il est demandé de veiller à la conservation des éléments de quincaillerie d'origine. Les équipements techniques comme les boîtes aux lettres doivent y être intégrées afin d'éviter d'être accrochées en façade.

Les travaux devront préserver et mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural existants autour des ouvertures (les encadrements, les appuis, les seuils, mosaïques, etc.).

2.4 Améliorer la performance énergétique du bâti

La rénovation est l'occasion de questionner les performances énergétiques du bâtiment pour réduire les consommations et les émissions de gaz à effet de serre. Afin de garantir la pérennité de la construction et son identité architecturale, il est important d'adapter l'isolation à ses caractéristiques (matériaux de composition notamment).

Tout projet de rénovation doit être réfléchi pour poursuivre les objectifs suivants :

- améliorer thermiquement les murs par des enduits et bétons isolants pour améliorer la résistance thermique du mur et augmenter sa température de surface. Les matériaux utilisés peuvent être : la chaux, la terre ou des matériaux bio-sourcés.



Construction en terre crue à Nanterre
Source : ArchitectureTerreBois



Construction en paille
Source : CAUE 95



Construction en béton-chanvre, Source : CAUE 77

- isoler les murs par doublage intérieur. L'isolant choisi doit être perméable à la vapeur d'eau (exemples : laine de bois, ouate de cellulose, laine de chanvre...).
- reprendre le plancher bas du rez-de-chaussée.
- remplacer les anciennes menuiseries lorsque celles-ci sont jugées peu performantes.
- réviser le mode de ventilation de la construction. Les anciennes menuiseries et parois sont perméables à l'air et contribuent à la (sur)ventilation de l'habitat ancien. Toutes les interventions sur ces éléments (isolation, remplacement des menuiseries...) visent à limiter au maximum les fuites d'air. Cela implique la mise en place d'un système de ventilation permanente pour assurer le renouvellement et la qualité de l'air intérieur de façon maîtrisée.
- pour l'isolation de combles non aménagés et non chauffés, privilégier l'isolation au sol du plancher de l'étage par un isolant bio-sourcé. Il conviendra d'assurer l'étanchéité avec les murs périphériques (pose d'un film frein vapeur...).
- pour l'isolation de la toiture aménageable pour des combles chauffés, il est conseillé d'isoler directement les rampants de la toiture ainsi que le mur en surcroît jusqu'au plancher des combles par un isolant bio-sourcé recouvert d'un film frein vapeur et d'un revêtement perméant.

- Privilégier les énergies renouvelables pour le mode de chauffage. Dans les secteurs desservis par le réseau de chaleur urbain ou en passe de l'être, il est demandé, lorsque les conditions techniques le permettent, la création d'un local prévu au raccordement ou avec une option de réversibilité du mode de chauffage nouvellement introduit.

Dans la plupart des cas, l'isolation par l'extérieur du bâti ancien est à proscrire. Elle doit être réalisée :
- en déposant, afin de limiter le taux d'humidité dans les murs en moellons de pierre, les matériaux étanches tel que les enduits extérieurs en ciment, les laines et complexes isolants non perspirants (isolant d'origine pétrochimique), les toiles de verre,
- en intégrant les notions de circulation de l'air et de l'eau,
- en privilégiant des isolants respirants sur les façades,
- en préservant les matériaux de composition caratéristiques : les façades en moellons enduits devront garder leurs enduits, les murs en pierres apparentes (de taille ou les meulières) devront être conservés.

L'isolation des façades du bâti récent (construit après 1948 et dont les fondations sont pourvues d'une arase étanche) peut être envisagée par l'extérieur.

Le traitement des pieds de mur, des embrasures, des sous-toitures, des raccords de toiture avec les pignons doit faire l'objet d'une conception soignée et durable.