

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

NPRU des Hauts de Melun - Secteur Beauregard, Chateaubriand/Lamartine, Lorient

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

MAIRIE DE MELUN

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

LOUIS VOGEL MAIRE

RCS / SIRET

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Forme juridique

COLLECTIVITE TERRITORIALE

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
N°39	Situé au Nord du territoire de la Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine, au coeur du Quartier Prioritaire au titre de la politique de la Ville Plateau-de-Corbeil/Plein Ciel, il s'étend sur environ 9ha sur la Ville de Melun, le long de la départementale RD 605 qui sera transformée en boulevard urbain et accueillera le TZEN 2. Il y est prévu la construction d'environ 12 700m ² de SDP de logements en accession à la propriété et en locatif libre.

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Projet de renouvellement urbain au titre de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. La présente étude au cas par cas porte sur le secteur Beauregard, Chateaubriand, Lamartine et Lorient.

Démolition de 431 logements sociaux propriété du bailleur social Habitat 77.
Réhabilitation et Résidentialisation de 520 logements sociaux.

Création de voiries plantés et piétonnes, requalification de la rue de Lorient existante et requalification du parc de Beauregard avec création d'une placette au droit du futur arrêt du Tzen2.

Création d'environ 200 logements neufs en lieu et place des bâtiments démolis (Chateaubriand Lamartine) dont les caractéristiques sont rappelées dans les annexes jointes au dossier.

4.2 Objectifs du projet

Le projet de transformation des Hauts de Melun bénéficie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain d'Intérêt National.

Il s'inscrit dans la dynamique de requalification de l'ARC Nord impulsée par la Ville de Melun avec le PNRU dès 2008 sur les quartiers de l'ALMONT, MEZERAUX, MONTAIGU mais aussi la création de l'Ecoquartier "Woodi", la création du "Santépole" et les études engagées sur la Butte de Beauregard.

Le NPRU poursuit un objectif majeur de connexion des différents sous quartier du périmètre Nord entres eux.

Pour se faire il va s'attacher à :

- Augmenter la diversité de l'habitat
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion, de sureté et de santé en anticipant sur les futures évolutions

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le Projet d'aménagement des espaces publics sur la Ville de Melun : 2024 - 2029.

Outre les opérations sur les bâtiments décrits sommairement ci dessus, le projet d'aménagement se fera en 2 temps correspondant à la transformation des 3 secteurs suivants : Beauregard/Chateaubriand/Lamartine d'un côté et Lorient de l'autre.

Les travaux d'espaces publics sont intrinsèquement liés aux travaux portés par le bailleur social Habitat 77 en charge des démolitions, des réhabilitations et des résidentialisations de son patrimoine.

Sur Beauregard/Chateaubriand/Lamartine : En phase démolition des bâtiments, les méthodologies proposées par le bailleur démolisseur devront garantir l'utilisation du parc de Beauregard par les habitants et assurer un chantier propre et le plus attentif aux nuisances sonores susceptibles de déranger les riverains mais aussi l'école Beauregard proche du chantier de démolition. Pour se faire la Ville est d'ores et déjà associée par le bailleur à tous les documents cadre et de marché sur ces opérations. Une fois les bâtiments démolis, il conviendra de réaliser au plus tôt les limites foncières entre le parc de Beauregard et le foncier destiné à la promotion immobilière et ce afin de garantir l'utilisation de l'espace vert à l'ensemble des habitants. En sus, cela permettra à la Ville d'engager la requalification du parc dans ses cheminements.

Sur Lorient, l'intervention de la Ville reste mineur et portera uniquement sur la réfection d'une voirie dont les travaux débuteront une fois les travaux de résidentialisation du bailleur bien avancées. La circulation sera déviée le temps des travaux afin d'optimiser le calendrier de réalisation.

Dans le cadre de ses opérations Habitat 77 prévoit la création d'une charte de chantier propre.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Les travaux d'aménagement d'espaces publics seront réalisés par la commune de Melun à l'exception des circulations qui seront créées en lieu et place des bâtiments démolis de Lamartine et Chateaubriand, pour lesquels une réflexion est en cours avec le bailleur social afin que les promoteurs, futurs constructeurs des 200 logements neufs puissent réaliser les voies de circulations aux droits de leurs ilots ou à défaut un aménageur.

Les résidentialisations végétales souhaitées par les habitants, et inscrites, dans le projet permettront une meilleure visibilité des fonciers publics/privés et de fait une meilleure gestion. Notamment le parc de Beauregard qui sera rétrocédé à la Ville de Melun par Habitat 77 de même que la voie de circulation piétonne au sud de la résidence Beauregard.

Le stationnement privé sera intégré aux ilots de constructions neuves et celui des locataires de la résidence Beauregard sera rationalisé et repensé afin d'assurer un meilleur usage par les habitants.

Le stationnement des plots neufs sera sous-terrain et intégré à la résidence.

Des stationnements visiteurs et déposes minutes publics seront créés à proximité de l'école Beauregard afin de satisfaire les usagers de passages notamment lors des arrivées/sorties d'écoles.(p.51)

Les besoins en matière de stationnement des professionnels de l'éducation sera affiné lors de la phase de concertation prévue en phase de conception avec le MOE de la Ville de Melun.

Le besoins en matière de stationnement des professionnels de l'éducation seront affinés lors de la phase de concertation prévue en phase conception avec le MOE de la Ville de Melun

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis d'aménager pour les opérations de la commune de Melun et Permis de construire pour les projets de constructions immobilières

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface de plancher créé en m ² de SDP	12 700
Création d'espaces publics en m ²	16 042
Création de parcs, jardin et aires de jeux en m ²	11 574
Hauteurs maximum des bâtiments créés	R+4
Surface de plancher démolie en m ²	31 440
Résidentialisation en m ² de SDP des logements concernés	44 829

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Square de Lorient - 77000 MELUN

Coordonnées géographiques¹

Long. 02° 38' 48 "E Lat. 48° 33' 09 "N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Point d'arrivée :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

La démolition des premiers bâtiments commencera en 2024 par la Tour Lorient (112 logements sociaux), puis l'Arc de Chateaubriand et la Tour Lamartine (319 LLS).

En parallèle Habitat 77 engagera ses travaux de réhabilitation sur les bâtiments de Lorient (Equerre et Beauregard) via une réhabilitation thermique.

Les bâtiments conservés seront résidentialisés et viendront dans la même période s'implanter les opérations d'aménagement dès 2024 avec la création d'une voie piétonne le long de la Beauregard en direction du groupe scolaire du même nom, ou encore la requalification du Parc de Beauregard.

La rue de Lorient, elle, sera réhabilitée à la fin des opérations du bailleur Habitat 77, par la Ville de Melun.

Le projet rationalisera le stationnement actuel de 504 places aériennes accessibles mais situées sur le domaine privé du bailleur. Le stationnement destiné au public sera repositionné sur les voies publiques alors que le stationnement résidentiel sera géré à l'ilot de construction sur une base conforme au PLU actuel soit 1 place/100m² de SDP avec un minimum de 1 stationnement/logement soit au total environ 200 places de stationnement résidentialisées.

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Deux zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) sont répertoriées aux abords du territoire communal mais éloignées de l'opération présentée : La Lande à l'ouest de Melun (ZNIEFF type I) et La Vallée de la Seine entre Melun et Champagne-sur-Seine (ZNIEFF type II). Pour autant le secteur élargi de l'opération n'impacte aucune de ces deux zones
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le SRCE d'Ile-de-France a été adoptée le 21 octobre 2013. Le site intéressé participe de la sous trame arborée, identifiée au SRCE régional. Melun et son secteur forestier Nord participe à la préservation des connexions au niveau des frets de Rougeau. Le Schéma Départemental des espaces naturels Sensibles de Seine-et-Marne (SDENS - 2011-2016) constitue une ressource forte.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet d'Aménagement porte sur un périmètre compris dans le PPBE de la Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine de 2015. Le périmètre du projet est bordé par les RD 605 et 606 qui verront leur destination changée avec l'arrivée du Tzen 2 qui induit la transformation des RD en boulevard urbain.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Melun est couverte par une AVAP adoptée par délibération n°2016-02-4-20 du Conseil Municipal le 18 février 2016, actuel SPR aux termes de la loi LICAP n°2016-925 du 7 juillet 2016. Ce périmètre l'inclut pas les Hauts de Melun objet de la présente demande.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le SDRIF 2019 a repéré certains espaces sur Melun susceptibles d'être affectés par une zone humide. En classe B "zones humides probables" les parties relevant du quartier Schuman, du Champs de Foire, le foncier de la Caserne Lemaître. https://carto.geo-ide.application.developpement-durable

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRT prescrit par la loi n°2003-6999 du 30 juillet 2003. La Ville est concernée par l'arrêté préfectoral n°07/DAIDD/ENV n°44 en date du 6/03/2007, indiquant son exposition aux risques naturels prévisibles d'inondation et de mouvements de terrains différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Le 31 décembre 2002 le préfet de Seine-et-Marne a approuvé le Plan de Prévention.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	On recense 3 sites BASOL éloignés de l'opération : - Centre EDF GDF Services Seine-et-Marne situé en secteur résidentiel. Ce site est aujourd'hui classé en protocole 2. - Anciens Moulins de Melun implantés au coeur de l'agglomération de Melun sur l'Ile Saint-Etienne, transformés en logements. - Coopération Pharmaceutique Française
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Melun est classée en zone sensible sur 100% de sa surface.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les forages sont situés hors du territoire de Melun, sur le périmètre de Voisenon et Vert-Saint-Denis. Ces différents captages sont protégés par des périmètres de protection d'un rayon de 250 m définis par arrêté préfectoral
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Melun et plus spécifiquement l'Arc Nord bénéficie de la proximité d'espaces boisés et forestiers Forêt de Bréviandes. (2 200 ha) Le projet présenté n'a pas vocation à bouleverser cet espace mais à rendre plus visible et plus accessible cet espace.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Melun et plus spécifiquement l'Arc Nord bénéficie de la proximité d'espaces boisés et forestiers Forêt de Bréviandes. (2 200 ha) Le projet présenté n'a pas vocation à bouleverser cet espace mais à rendre plus visible et plus accessible cet espace depuis les lieux de vie.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La diversification des sources, apporte à Melun une plus grande sécurité et souplesse de gestion vis à vis de ses approvisionnements. L'eau consommée par les habitants provient en grande partie des eaux souterraines de la nappe de Champigny depuis des forages situées sur Livry sur seine et en forêt de Boissise la Bertrand. Les projections en matière démographiques ne sont pas de nature à remettre en cause l'approvisionnement et donc de modifier les masses d'eau souterraines.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les excédents potentiels correspondant aux matériaux issus de la démolition et de la préparation des terrains (débris, gravats, terres végétales...) seront réutilisés sur place le cas échéant (diag à venir), ou évacués vers es installations adéquates. Un équilibre des déblai/remplais et une réutilisation sur place seront recherchés de manière à minimiser les envois vers les décharges spécialisées.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	De part sa nature (création de logements) le projet nécessite l'apport de matériaux de construction issus de ressources naturelles du sous sol (provenance hors site). L'utilisation de matériaux durables sera privilégiée autant que possible (chanvre produit sur la Ville) L'Aménagement des espaces verts nécessitera un apport de terre végétale. La réutilisation de la terre végétale du site sera privilégiée.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet va conforter le parc de Beauregard existant et développer les circulations douces. Il va s'insérer dans le terrain végétalisé existant permettant de conserver les arbres présents sur le périmètre (sauf exception et nécessité justifiée). La démolition de la Tour Lorient laissera sa place à un jardin privatif, propriété du bailleur social Habitat 77 et à des jardins partagés destinés aux locataires. A l'échelle du projet la surface consacrée aux espaces végétalisés sera augmentée.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet d'aménagement est intrinsèquement lié à l'arrivée du Tzen2 et au développement de modes de déplacement doux. L'accessibilité aux liaisons apaisées comme le réaménagement du barreau Nord ou encore la transformation de la RD 605 en boulevard Urbain doivent aboutir à diminuer les nuisances d'un trafic dense.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	En phase chantier le projet comportera des démolitions et des constructions qui seront soumis à une charte "chantier propre" qui garantira les nuisances en phase chantier. Notamment sur le périmètre Chateaubriand/Beauregard, une attention sera apporté au respect des végétaux du parc Beauregard afin de garantir le maintien et l'usage des riverains.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier ; nuisances classiques temporaires cantonnées à l'échelle du voisinage: vibrations en phase démolition et en phase terrassement et compactage de structures de chaussées.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier il n'est pas prévu de travaux de nuit. En phase d'exploitation: le projet s'attachera à garantir un sentiment de sécurité des riverains notamment au sein du parc Beauregard. Les nouvelles circulations piétonnes feront l'objet d'un plan d'éclairage spécifique.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier : la démolition des logements fera l'objet de mesures spécifiques afin de limiter les émissions de poussières dans l'air. Les nouveaux logements pourront être raccordés au réseau de géothermie (étude à lancer)
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A Melun les capacités de traitement de l'assainissement collectif sont globalement satisfaisantes. L'assainissement est une compétence de la Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine qui délègue ce service à Véolia-Eau de Melun
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La déconstruction engendrera possiblement la production de déchets amiantés ainsi que des gravats. Les déchets provenant des sols seront traités et envoyés vers les décharges adaptées à leur catégorie ou en filière spécifique. Les déchets issus des chantiers de construction seront quantifiés et suivi conformément à la réglementation. La vocation à dominante résidentielle du quartier engendrera des déchets ménagers ordinaires qui seront traités selon la politique de l'Agglomération en la matière.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun des bâtiments concernés par le projet d'Aménagement ne fait l'objet d'une classification particulière, néanmoins chacune des opérations portant sur des bâtiments d'habitat social fera l'objet d'une présentation auprès de l'architecte conseil de la DDT.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se développe sur un site déjà fortement urbanisé. Il a pour objet une restructuration des espaces bâtis et non bâtis ainsi qu'une amélioration des aménagements des espaces extérieurs (création d'une station Tzen et sa place urbaine, requalification des espaces verts, amélioration du maillage et de la circulation au sein du quartier).

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

Les Hauts de Melun sont l'entrée de Ville et l'interface entre la Ville et la nature. Il s'inscrit dans la poursuite des opérations d'aménagements et de renouvellement urbain concourant à la requalification de l'Arc Nord à travers le PNPRU qui portait sur les quartiers (QPV) de l'Almont, des Mézereaux et d'une partie du Plateau de Corbeil-Plein Ciel, mais aussi la création de la ZAC de la plaine de Montaigu (Ecoquartier Woodi) et la Butte de Beauregard.

Le périmètre, objet de la présente étude au cas par cas, est un des trois secteurs inscrit dans le périmètre du NPRU avec la requalification de l'école Jules Ferry, l'aménagement du centre commercial Plein Ciel (sur la commune du Mée sur seine) et la requalification du secteur Schuman encore en phase de définition du Plan Guide.

Le projet d'aménagement global du NPRU s'inscrit à la lisière du projet structurant qu'est l'arrivée du Tzen2 sur le boulevard urbain qui viendra remplacer les RD605 et RD606.

Aussi les incidences du projet sont étroitement liées aux autres opérations qui concourent au renouvellement de l'Arc Nord qui, pour certaines, ont fait l'objet d'études d'impact ou environnementales (ZAC plaine de Montaigu).

La ZAC Plaine de Montaigu est prévue de s'achever en 2026. La mise en service du Tzen2 est prévue pour 2029

L'un des enjeux majeurs du NPRU est d'inscrire la démarche d'un urbanisme favorable à la santé. Sur cette frange, cette action s'inscrit dans :

- l'objectif de recréer des liens entre la ville et son environnement naturel
- regagner en confort et en lien social,
- requalifier les structures éducatives
- retrouver une qualité dans la conception résidentielle

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

L'enjeu environnemental est le point de départ du projet d'aménagement du NPRU et notamment sur le secteur objet de la présente étude. Il vise en premier lieu à proposer une nouvelle manière de vivre au sein des quartiers, qui jusqu'à alors fermaient physiquement la Ville. La création du barreau Nord permettant déviter les RD605 et RD606 afin de rejoindre l'autoroute ou le sud de la Seine-et-Marne combiné à la création du Boulevard Urbain et l'arrivée du Tzen, va apaiser les circulations et créer des liaisons directes entre le secteur de projet et les bois situés au Nord de la Ville de Melun (Bois de Bréviandes, Butte de Beauregard). La végétation présente sur le périmètre est conservée et sublimée sur Beauregard et augmentée sur Lorient, suite à la démolition d'une tour de 9 étages. Les projets de constructions sont d'ores et déjà pensés pour proposer des logements en semi collectifs avec jardins et /ou balcons.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus





Fait à

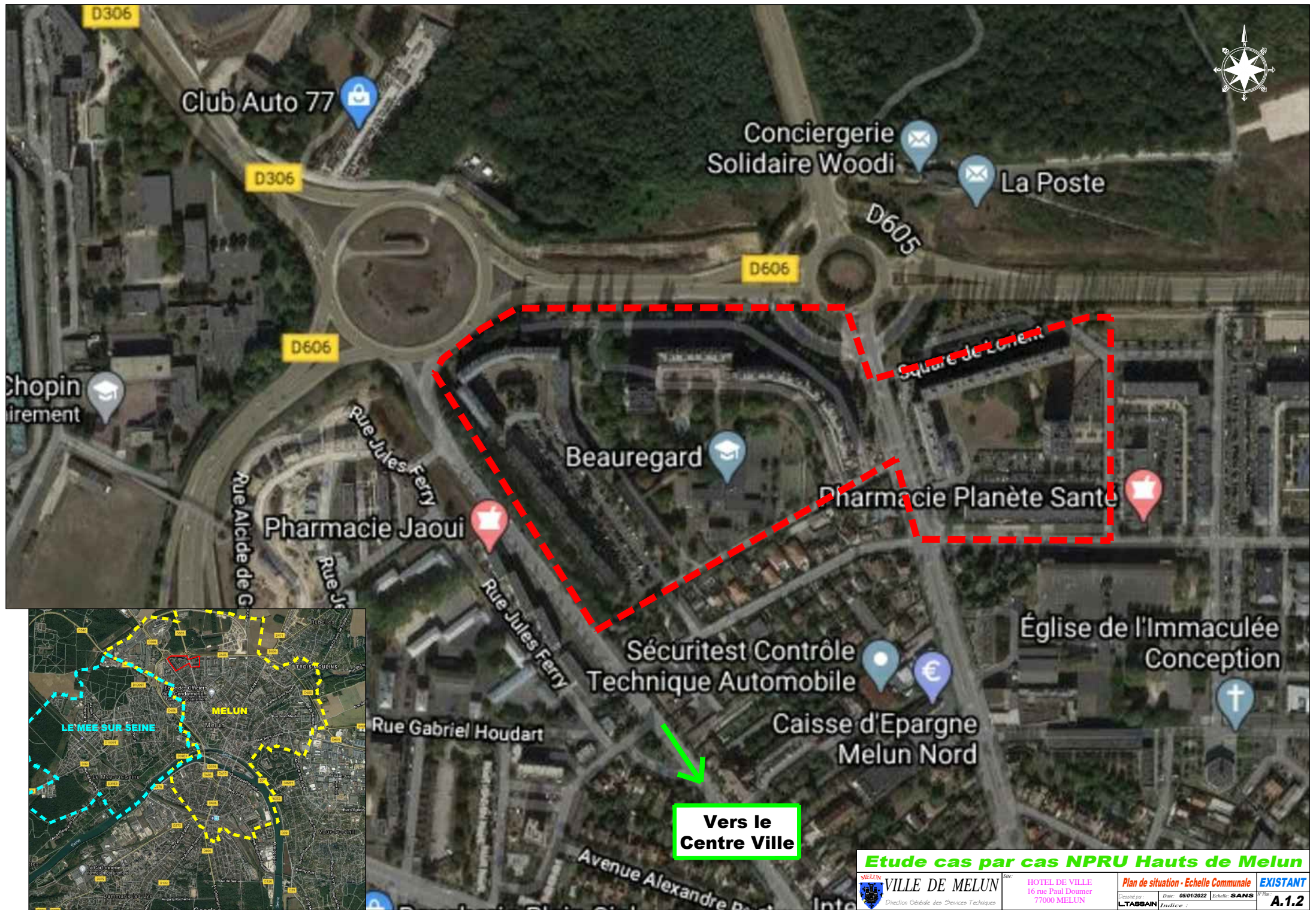
MELUN

le,

19 01 2022

Signature

Le Maire,
Pour le Maire,
L'Adjointe au Maire Déléguée.

Brigitte TIXIER 



Club Auto 77

Conciergerie
Solidaire Woodi

La Poste

D306

D606

D605

Chopin
Mémorial

D606

Rue Alcide de G

Rue Jules Ferry

Beauregard

Square de Lomen

Pharmacie Jaoui

Pharmacie Planète Santé

Rue J

Rue Jules Ferry

Sécuritest Contrôle
Technique Automobile

Église de l'Immaculée
Conception

Rue Gabriel Houdart

Caisse d'Epargne
Melun Nord

Vers le
Centre Ville

Avenue Alexandre B

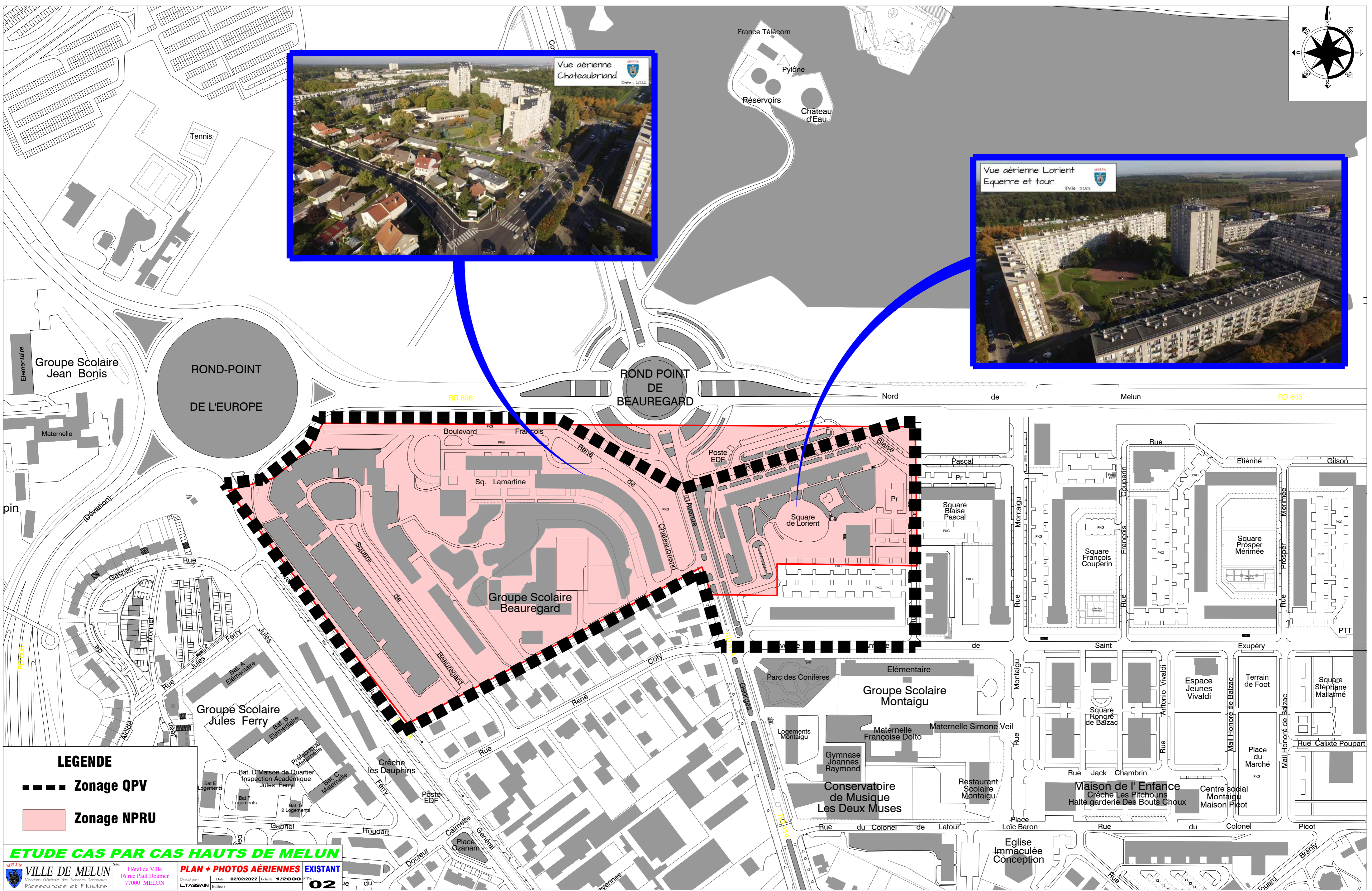
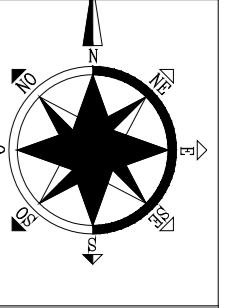
Etude cas par cas NPRU Hauts de Melun

MELUN
VILLE DE MELUN
Direction Générale des Services Techniques

HOTEL DE VILLE
16 rue Paul Doumer
77000 MELUN

Plan de situation - Echelle Communale
Date: 05/01/2022
Echelle: SANS
L'TASSAN

EXISTANT
A.1.2



LEGENDE

- Zonage QPV
- Zonage NPRU



Vue aérienne
Chateaubriand



Date : 2022

Vue aérienne Chateaubriand



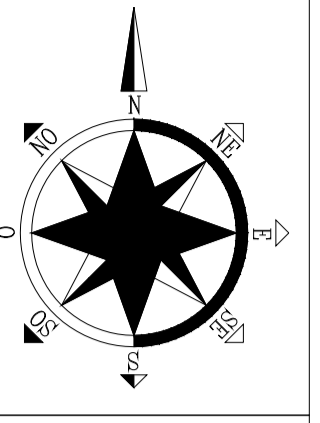
Date : 2022



Vue aérienne Lorient Equerre et tour

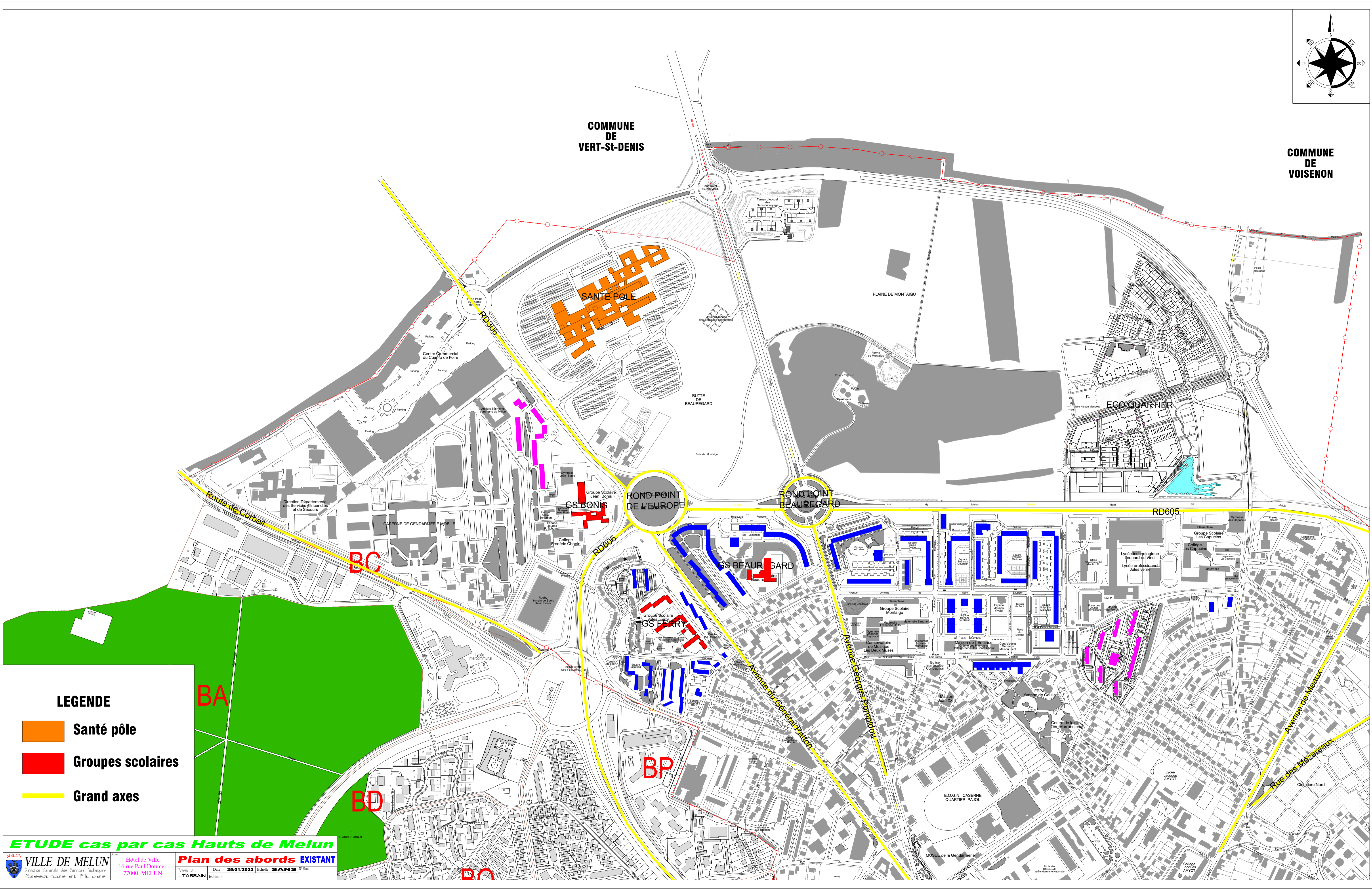
Date : 2022





COMMUNE DE VERT-ST-DENIS

COMMUNE DE VOISENON



LEGENDE

-  Santé pôle
-  Groupes scolaires
-  Grand axes

ETUDE cas par cas Hauts de Melun

VILLE DE MELUN
Direction Générale des Services Techniques
Ressources et Fluides

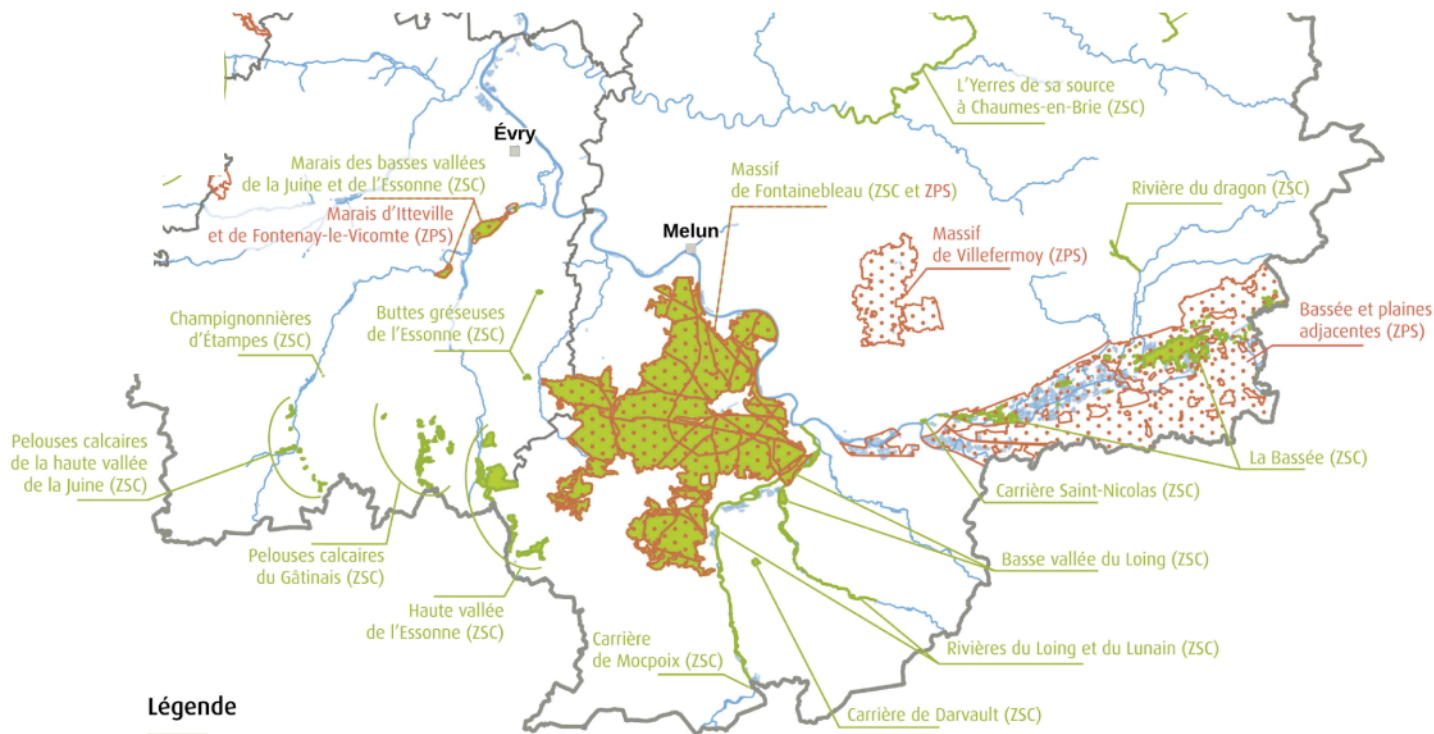
Hôtel de Ville
16 rue Paul Doumer
77000 MELUN

Plan des abords EXISTANT






Dessiné par : LTASSAIN
Date : 25/01/2022
Echelle : SANS

NPRU hauts de Melun

Sites Natura 2000



Légende

-  Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
Site Directive Habitats, Faune, Flore
-  Zone de Protection Spéciale (ZPS)
Site Directive Oiseaux
-  Limites départementales
-  Cours d'eau et masses d'eau principaux
-  Préfectures





MELUN, le 2 février 2022

NPRU des Hauts de Melun - Etude cas par cas – Secteur Beauregard/Chateaubriand/Lamartine et Lorient.

CONTEXTE

La Commune de Melun, Ville Préfecture de Seine-et-Marne, la Ville du Mée-sur-Seine et la Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine, ont engagé depuis 2017 la phase protocole d'un NPRU en vue de contractualiser avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), un projet majeur de requalification du quartier prioritaire « Plateau-de-Corbeil Plein Ciel ».

Validé en 2019 à l'issue du Comité d'engagement de l'agence, le projet global porte sur les secteurs Beauregard, Chateaubriand, Lamartine, Lorient, et Jules Ferry pour la commune de Melun, et le secteur Plein Ciel pour la commune du Mée-sur-Seine. Un dernier périmètre, le secteur Schuman situé au Nord-Ouest de Melun, a été renvoyé à une étude urbaine complémentaire, en vue de proposer un projet plus ambitieux et davantage conforme aux attentes de l'ANRU.

L'étude au cas par cas, objet de la présente note, ne porte que sur le secteur Beauregard/Chateaubriand/Lamartine et Lorient, car il est celui dont la requalification est conventionnée et arrêtée dans le temps, avec un début de travaux prévu pour la fin 2024.

Le projet d'aménagement de la Ville du Mée-sur-seine pourra faire l'objet d'une étude au cas par cas, sous MOA de la commune du Mée-sur-Seine au regard des aménagements prévus. Pour autant ce secteur étant géographiquement et fonctionnellement indépendant du périmètre Beauregard/Chateaubriand/Lamartine/Lorient, il ne peut être intégré au dossier ici présenté.

Afin de comprendre tous les enjeux du NPRU, il est nécessaire de se familiariser avec l'ensemble des interactions et des opérations qui le compose dans sa globalité dont les éléments sont présentés ci-dessous.

LE NPRU – PROJET GLOBAL D'AMENAGEMENT

Le NPRU des Hauts de Melun prévoit sur son périmètre, validé par l'ANRU, les opérations suivantes :

- 431 démolitions de logements sociaux répartis sur 3 bâtiments ; (Melun)
- 520 résidentialisations et réhabilitations répartis sur 3 bâtiments d'habitat social propriété du bailleur Habitat 77 ; (Melun)
- La requalification de l'espace public avec notamment celle du parc de Beauregard ;
- La construction de 200 logements privés ; (Melun)
- La restructuration du groupe scolaire Jules Ferry sur sa propre emprise ; (Melun)
- La démolition puis reconstruction d'un centre commercial de proximité et la requalification de l'espace publics dédié ; (le Mée-sur-Seine)

Le projet des Hauts de Melun, s'inscrit dans un territoire dont l'évolution à moyen terme est prévisible. En effet, la récente ouverture du Santé pôle et l'arrivée prochaine du TZen, vont modifier le fonctionnement et l'identité de l'Ouest du territoire.

La Ville de Melun et l'Agglomération Melun Val-de-Seine ont imaginé un développement de la Ville sur le long terme qui se découpera en plusieurs étapes et en superposition de projets comme l'éco quartier Woodi, le santé pôle, la Butte de Beauregard. Ce développement au Nord a été pensé de façon à « étirer » la Ville jusqu'à ses frontières « naturelles », avec ses forêts et ses bois, tout en créant les moyens physiques et les infrastructures nécessaires à la création de liens entre la ville existante et à la ville en devenir.

Ainsi, sur le long terme, le plan guide intègre les éléments suivants afin d'inscrire le secteur dans une continuité écologique à enjeu régional :

- Une traversée paysagère entre la forêt régionale de Bréviandes et la vallée de l'Almont en passant par le bois du Montaigu et le futur écoquartier ;
- Une coulée verte nord-sud entre le bois du Jard et les bords de la Seine ;
- Le prolongement de la trame bleue via la gestion alternative des eaux pluviales ;

LE PERIMETRE OBJET DE L'ETUDE AU CAS PAR CAS – PLAN GUIDE

A ce jour seul le périmètre situé au sud de la RD605 bénéficie d'un projet de renouvellement urbain validé dont les opérations vont débuter dès 2024 avec la démolition du premier bâtiment, la Tour Lorient (Habitat 77).

1. LE SECTEUR BEAUREGARD



Le projet de renouvellement urbain sur le secteur Beauregard/Chateaubriand/Lamartine intègre une multiplicité d'opérations variées et complémentaires à la fois, pour transformer l'image que l'on peut avoir de ce quartier en modernisant son usage, et améliorer la vie des habitants.

L'enjeu principal étant de casser la frontière physique instaurée par les constructions des années 70 afin de créer une continuité vers les nouveaux secteurs d'habitat plus au nord.

- La transformation en profondeur de la trame viaire possible grâce à la démolition de l'arc de Chateaubriand et de la tour Lamartine

Le secteur Chateaubriand/Lamartine est celui qui va intégralement être repensé dans le cadre de ce NPRU.

En effet la démolition de 329 logements sociaux répartis en 3 bâtiments qui se trouvent à proximité de la départementale RD 605, demain transformée en boulevard urbain avec l'arrivée du Tzen, va foncièrement changer l'image du quartier. Cette frontière physique que représente l'Arc de Chateaubriand une fois démoli créera les percés nécessaires à la création de liaisons avec le reste de la Ville (éco quartier et Butte de Beauregard).

L'arrivée d'une station Tzen au droit des futurs programmes et la création de nouveaux axes de circulations piétons menant au groupe scolaire et/ou au parc de Beauregard, allégeront et simplifieront la lecture urbaine que l'on peut avoir de ce périmètre, actuellement dense, et lourd.

C'est l'ilot par excellence va voir apparaitre de l'habitat diversifié avec d'une part environ 50 logements en locatif libre de la foncière logement et 150 logements en accession privée.

b. La mixité résidentielle : les nouvelles constructions de Chateaubriand.

Le projet de renouvellement ambitieux de l'îlot Chateaubriand-Lamartine reconstruit des logements le long de la RD605 réaménagée en boulevard urbain avec l'arrivée du TZen2, sur le périmètre de l'actuelle Arc de Chateaubriand.

L'enjeu de ces 180 à 210 logements neufs, est de créer, d'une part, une façade urbaine le long du boulevard requalifié composant un alignement tout en générant des perméabilités nord-sud et, d'autre part de créer une offre variée en cœur d'îlot, paysagère, et concurrentielle des lotissements consommateurs de foncier.

Une perméabilité visuelle des cœurs d'îlots sera privilégiée et sera accompagnée d'une réflexion précise sur l'implantation des venelles et des constructions qui permettront d'adapter ces principes aux programmes souhaités par les maîtrises d'ouvrage.

L'implantation majoritaire des collectifs sera alignée sur la limite du boulevard pour lui donner son cadre urbain qui n'exclura pour autant pas les jeux architecturaux (retrait, creux, décrochés...). Les hauteurs variées R+3/R+5 créeront un épannelage dynamique et un rythme vertical. Enfin, les maisons superposées créeront une échelle transitoire vers le pavillonnaire.

Les partenaires seront particulièrement vigilants à la question architecturale sur ces constructions.

Pour garantir la réalisation de cette opération dans les conditions souhaitées par les collectivités et les partenaires, le bailleur social (propriétaire du foncier), la ville de Melun et la CAMVS engageront un ou plusieurs jury(s) pour définir le(s) promoteur(s) et le(s) projet(s) architectural(aux) qui sera(ont) conduit(s) sur ce site.

En sus, une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été engagé par la commune permettant la réalisation du programme ci-dessus présenté en adéquation avec les résultats d'études de marchés préalables et les préconisations et besoins identifiés dans le PLH Intercommunal de la CAMVS.

c. Des espaces publics requalifiés et pensés pour relier les secteurs de l'Arc Nord entre eux

La place publique, créée autour de la station, deviendra la polarité de ce secteur, en limite des quartiers renouvelés et créés. Ce nouvel espace public aménagera une place au caractère végétal puisque participant des continuités écologiques nord-sud. Les espaces publics, et notamment le square Beauregard désenclavé, feront le lien entre la station du TZen2, les logements et le groupe scolaire.

La réhabilitation de la rue du Square Beauregard permettra une recomposition des stationnements et l'aménagement des cheminements piétons et véhicules qualitatifs qui débouchera sur l'avenue Patton et/ou sur la rue Coty, selon le projet architectural qui sera validé par les partenaires, les forces de l'ordre et les habitants de cette résidence.

Ce circuit permettra d'assurer correctement les accès pompiers et le passage du camion de collecte des déchets ménagers.

La liaison douce de l'école sera réhabilitée et rendue publique et accessible aux camions pompiers. Un système de déposes-minutes sur chaque avenue, Pompidou et Patton, permettra d'apaiser le secteur aux heures de dépose des enfants du groupe scolaire.

Le groupe scolaire Beauregard sera relié au nord à la nouvelle polarité et ainsi au secteur de développement de la Butte de Beauregard. Dans le sens Est-Ouest, un large mail sécurisera

les trajets des enfants et un dépose-minute sera aménagé sur l'avenue Pompidou. Ce mail participera aussi aux accès pompiers et des résidences.

La méthode de gestion des eaux pluviales retenue à l'échelle du projet se traduit par la volonté de réduire le ruissellement par augmentation des zones d'infiltration. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée. De ce fait, les espaces de pleine terre doivent être maximisés tant dans le cadre des aménagements publics que dans les îlots bâtis. De plus, les revêtements utilisés doivent, dans le respect des exigences en matière d'accessibilité, faciliter l'infiltration de ces eaux.

En accompagnement, les eaux pluviales de ruissellement sont gérées au travers d'un système d'assainissement alternatif (noues et bassin). Les noues recueillent les eaux de ruissellement des espaces publics et au regard des contraintes physiques et hydrologiques du site, assurent la collecte, une partie de l'infiltration et du stockage de ces eaux pluviales. L'aménagement de ces noues paysagères notamment le long du boulevard urbain permet de donner une identité paysagère forte au secteur et participe à la continuité de la trame bleue du territoire. En cas de pluie importante, une partie des eaux pluviales non prise en charge par les noues, sont dirigées vers un bassin planté où les eaux seront stockées avant d'être dirigées à débit régulé vers le réseau collecteur. Les noues comme le bassin seront végétalisées via la plantation de végétaux supportant les immersions temporaires.

L'herbe et les autres végétaux joueront un rôle très important dans le traitement de la pollution particulaire : les tiges et feuilles assureront la filtration des sédiments et la protection du sol contre les pluies tandis que les racines permettront la tenue du sol. Les plantes de ces zones humides, au-delà d'une qualité esthétique, permettront donc d'épurer l'eau en nitrates, phosphates et d'une partie de ses polluants. Ils auront des pentes douces pour faciliter leur entretien et garantir la sécurité. Au niveau des parcelles privées, la gestion des eaux pluviales de ruissellement se fera exclusivement à la parcelle et des attentes fortes en terme de réduction du ruissellement des eaux est inscrit dans le cahier de prescription environnementale.

In fine en matière d'espaces publics la commune de Melun requalifiera 14 532 m² de voies publiques et cheminements ; 1 510 m² correspondant à la place urbaine, dans la continuité de la future station du Tzen 2 (RD605 transformée en boulevard urbain) et enfin 11 574 m² relatifs à une intervention sur le parc de Beaugard et les aides de jeux.

2. LE SECTEUR LORIENT



Le projet du secteur Lorient revalorise les espaces résidentiels tout en les laissant ouverts.

- a. Des espaces publics requalifiés dans la continuité des aménagements du PRU sur le quartier Montaiqu

A l'ouest sur l'avenue Pompidou, les extérieurs sont recomposés pour être accessibles PMR.

Sur le boulevard urbain, une noue marquera la limite résidentielle et participera à la gestion des eaux pluviales en surface.

La rue Lorient sera conservée dans sa localisation et son profil et une bande plantée mettra à distance les

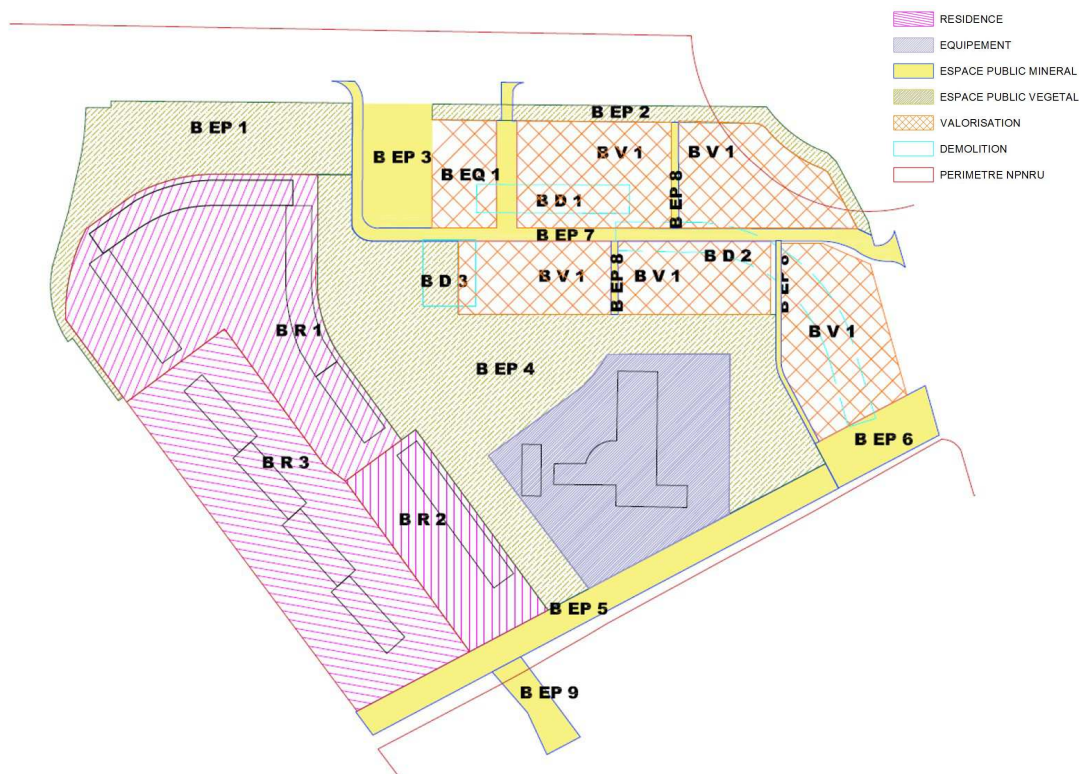
logements du RDC surélevés, qui garderont ainsi une bonne luminosité.

Le trottoir, les espaces verts et les stationnements en épis existants seront réhabilités.

La résidence sera desservie au nord et à l'ouest par la rue du « Square de Lorient » et l'Avenue Georges Pompidou.

Des points d'apports volontaires enterrés seront positionnés à moins de 50m des halls.

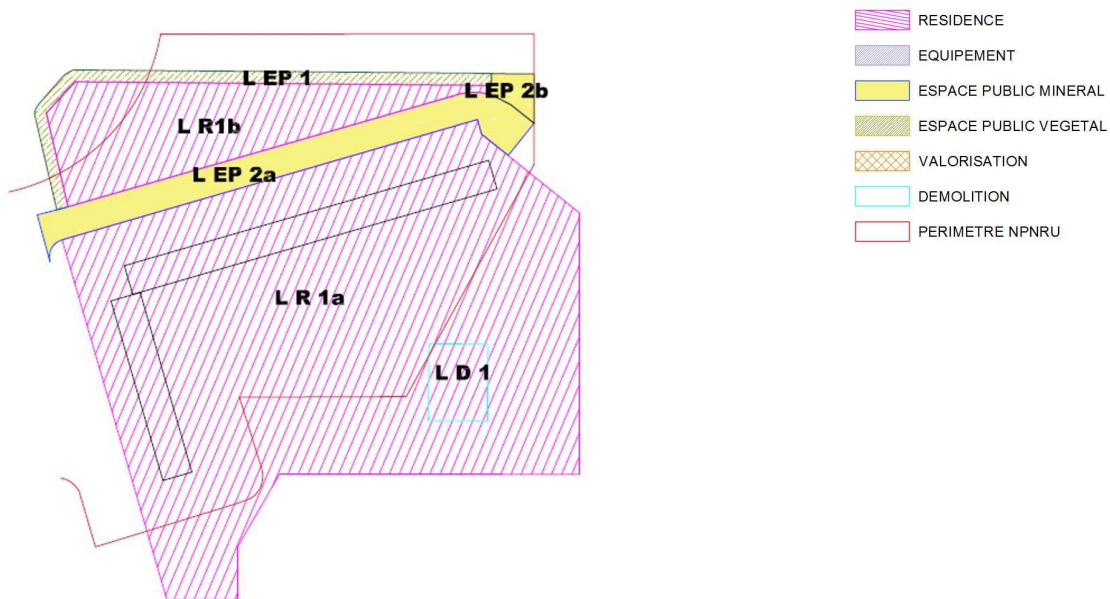
PERIMETRE OBJET DE L'ETUDE AU CAS PAR CAS – OPERATIONS PAR MOA



Quant aux opérations sur le secteur Lorient, elles restent mineures pour la commune, puisque le bailleur social Habitat 77 gardera la propriété foncière de ses espaces verts. Une fois la Tour Lorient démolie le projet de résidentialisation intégrera la requalification des espaces extérieurs en y intégrant des cheminements piétons et des jardins partagés réservés aux locataires du bâtiment réhabilité (Equerre de Lorient).

La démolition des 112 logements de la Tour Lorient va aérer le secteur déjà très dense et apporter du végétal là où jusqu'alors prônait le minéral.

Le projet du bailleur, portant sur 15 754 m² de foncier, sera travaillé avec une MOE urbaine dans le courant de l'année 2023/2024 pour un engagement des travaux aux environs de 2025.



Les 27 616 m² de foncier faisant l'objet des travaux sous MOA de la commune de Melun, sont exclusivement situés sur le périmètre s'étalant de la résidence Beauregard à la résidence Lorient excluant le foncier privé du bailleur social concerné par les résidentialisations.

CONCLUSIONS

Le projet d'aménagement du secteur Beauregard/Chateaubriand/Lamartine et Lorient bien que qualitatif, va davantage optimiser et bonifier le secteur tel qu'il existe aujourd'hui. En dehors des bâtiments démolis, il tend à requalifier l'existant pour mieux dessiner et mettre en avant ses atouts plus qu'à restructurer le fonctionnement de l'espace public.

Les partenaires ont souhaité agir de façon responsable en limitant les transformations majeures du site et ont ainsi privilégié leur valorisation à partir de l'existant.

CONSTRUCTION 180 À 210 LOGEMENTS RECONSTRUITS



LEGENDE

- Périimètre NPNRU
- Foncier projet
- Foncier existant
- Bâti réhabilité
- Bâti nouveau
- Démolition
- Equipements
- commerces
- Espace vert public
- Espace vert privé
- Espace minéral public
- Espace minéral privé
- Noues et bassins
- Espace vert de proximité hors NPNRU
- Espace vert à requalifier hors NPNRU
- Espace piéton public financé hors NPNRU
- Liaisons douces à réaliser hors NPNRU

CONSTRUCTION 180 À 210 LOGEMENTS RECONSTRUITS

L'offre d'habitat reconstruite sur le secteur Beauregard Chateaubriand-Lamartine se compose de bâtiments collectifs en R+4 le long du boulevard urbain et de logements dits intermédiaires en R+2 (habitat individuel dense) en cœur d'îlot.

L'enjeu est ici de créer, d'une part, une façade urbaine le long du boulevard requalifié composant un alignement tout en générant des perméabilités nord-sud et, d'autre part, une offre variée en cœur d'îlot, paysagère, et concurrentielle des lotissements consommateurs de foncier.

Identité du secteur

Une perméabilité visuelle des cœurs d'îlots sera privilégiée. Une réflexion précise sur l'implantation venelles et des constructions permettra d'adapter ces principes aux programmes souhaités par les maîtrises d'ouvrage.

Implantations urbaines

L'implantation majoritaire des collectifs est alignée sur la limite du boulevard pour lui donner son cadre urbain. Cela n'exclue 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.

L'ensemble des constructions aménagera un socle cohérent sur le boulevard par l'uniformité des teintes, des lignes ou des matériaux. Ce socle pourra se développer sur un à deux niveaux et recevra tous les accès piétons, véhicules et techniques nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment.

Les hauteurs variées R+3/R+5 créent un épannelage dynamique et un rythme vertical. Les R+5 marquent le boulevard et des attiques, simples ou double hauteur, animent les angles et les cheminements. On évitera un attique systématique sur tout le pourtour de la construction au profit de gabarits variés, d'une recherche de continuité éventuelle de certains pans de façade. Il est possible de mettre en œuvre des retraits sur 2 niveaux qui permettront d'exprimer une échelle différente.

Les maisons superposées créent une échelle transitoire vers le pavillonnaire.



Les estimations du nombre de logements se basent sur une SHAB moyenne de 55m².

Lot A = 1 281 m² foncier = 1 650 + 500 m² SdP = 25-30 logts + équipement

Lot B = 2 656 m² foncier = 4 000 m² SdP = 65-70 logts

Lot C = 2 121 m² foncier = 2 150 m² SdP = 30-35 logts

Lot D = 1 908 m² foncier = 1 100 m² SdP = 15-20 logts

Lot E = 1 908 m² foncier = 1 100 m² SdP = 15-20 logts

Lot F = 3 111 m² foncier = 2 190 m² SdP = 30-35 logts

Soit environ 12 700 m² SdP et ou 200 logements

Dont 3000 m² Sdp réservé à Action Logement sur les lots B, C ou F

NPNRU : ACTIONS PAR THÉMATIQUES

CONSTRUCTION

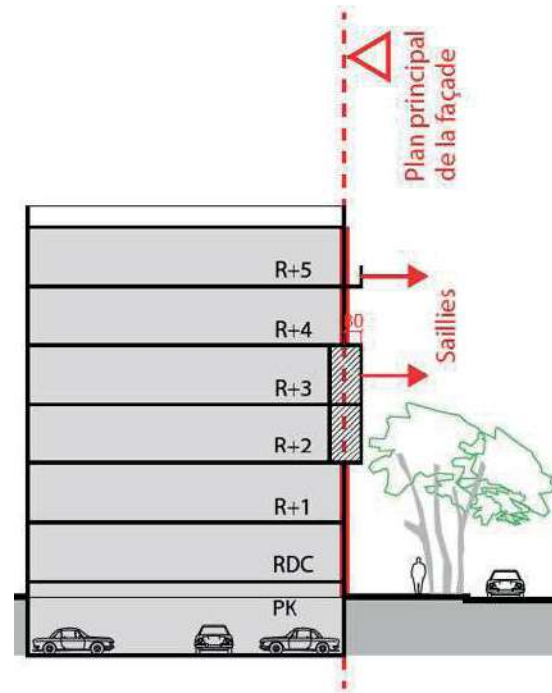
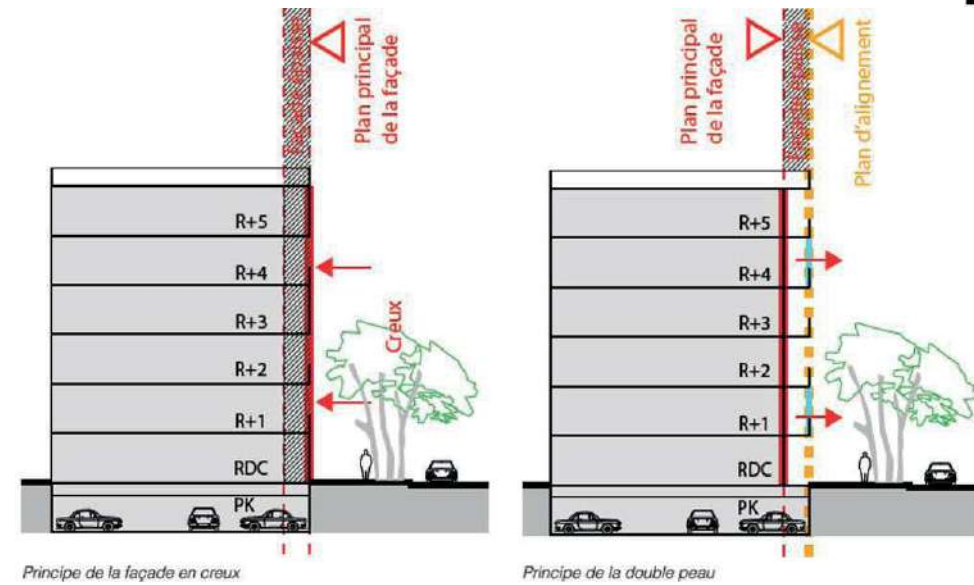
TRAITEMENT DIFFERENCIE DES FACADES

La façade épaisse

Une façade dite épaisse (balcons / loggia) au droit du boulevard urbain protège les logements de la proximité avec l'axe routier.

La mise en place des espaces extérieurs s'exprime généralement par la création de façade épaisse (comprenant une épaisseur de balcons ou de loggias). Elles sont définies par un nu de référence et une épaisseur qui constitue le plan principal de la façade à l'alignement ou en retrait de l'espace public. Cette épaisseur peut être traitée en creux ou bien comme une «double peau» pourvue de protection solaire tels que des volets, stores...

Afin d'éviter des façades trop lisses et lorsque la mise en œuvre d'une façade épaisse n'est pas adéquate, il est souhaitable de mettre en œuvre des éléments saillants ponctuels tels que des balcons, des cadres associés à des jeux de creux et de double hauteur afin d'animer la façade.



Principe du débord sur l'espace public



Balcons ponctuels

Balconnets



Boîtes en débord

Cadres saillants

CONSTRUCTION

Traitement du socle

Le traitement garantit un rapport de qualité entre les constructions et l'espace public. Au droit des logements, divers dispositifs permettent l'intimité des logements: soit la surélévation du niveau des logements par rapport à la rue, soit la création d'un espace tampon planté dans le recul de la construction.

Halls et porches d'entrée

Les halls d'entrée se trouveront obligatoirement au niveau de l'espace public. La largeur sur rue ne pourra être inférieure à 3 m. Ils seront traversants, largement transparents et vitrés sur les jardins intérieurs communs.

Les porches donnant accès au cœur des îlots seront traités avec le même soin que celui apporté aux façades, notamment dans le traitement des sous-faces et l'intégration des éventuels réseaux.

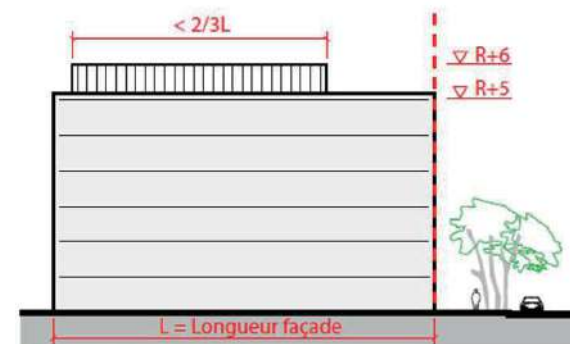
Dans les deux cas, les entrées de hall des logements devront être lisibles et qualitatives.

Toitures

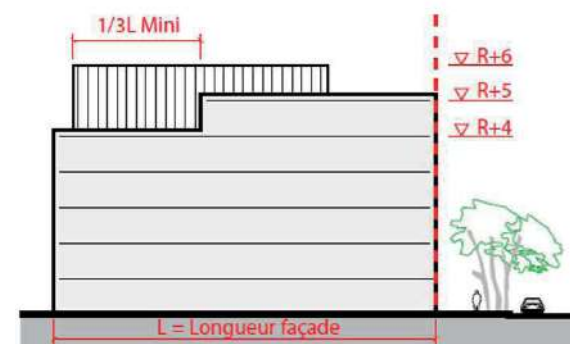
Les toitures sont considérées comme la cinquième façade du bâtiment. Ceci s'applique particulièrement aux toitures des constructions les plus basses (R+2 à R+4).

En conséquence, elles doivent être toutes traitées avec soin: le regroupement des équipements, cheminées, gaines... dans des édicules revêtus de matériaux type caillebotis ou grille à lames et placés en retrait des façades afin que ces éléments ne soient pas visibles depuis la rue sont préconisés.

Les toitures contribuent à la gestion des eaux pluviales pour chaque lot : on favorisera donc les toitures terrasse végétalisées qui offrent un attrait visuel tout en participant à la performance énergétique des bâtiments. La végétalisation devra être relativement dense afin de renforcer l'esthétique de la toiture terrasse, surtout pour les bâtiments à R+2/3/4.



Attique simple hauteur



Attique double hauteur



CONSTRUCTION

QUALITE DE L'HABITAT

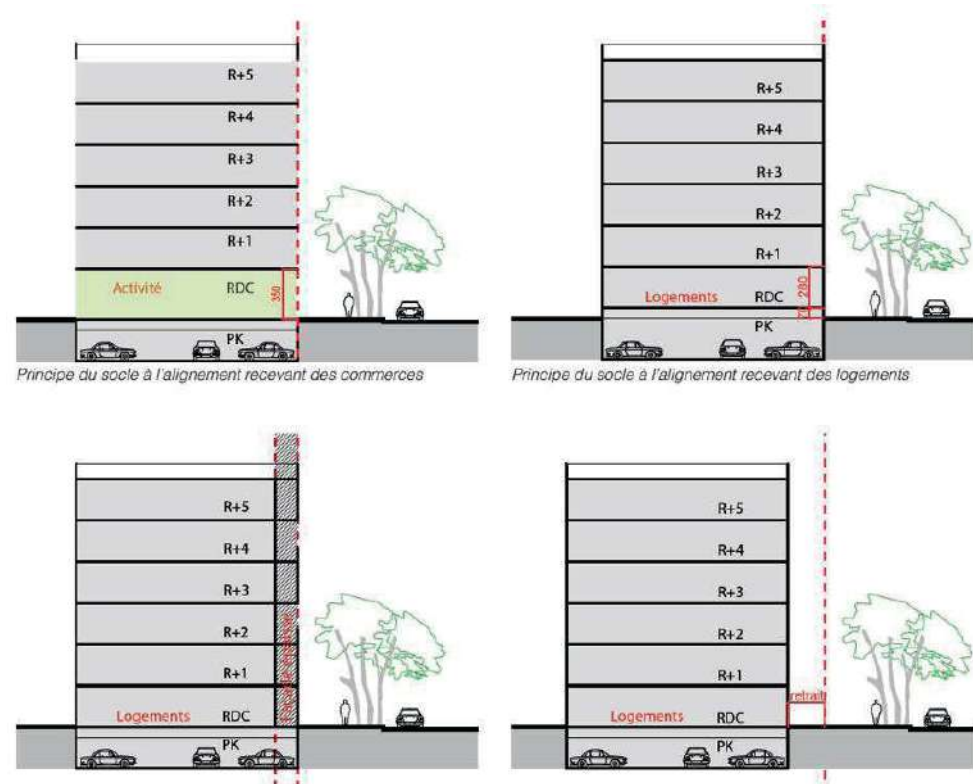
Accès et traitement des rez de chaussée

Deux types de rez-de-chaussée seront mis en place en cas d'alignement sur l'espace public.

Le premier est au niveau du sol lorsqu'il est occupé par des commerces, activités ou des locaux communs. Le second est surélevé de 0.70 m par rapport au niveau de la rue lorsqu'il reçoit des logements: cette configuration permet ainsi de préserver une certaine intimité pour les logements orientés sur la rue.

Cependant, il est préférable de minimiser le nombre de logements en rez-de-chaussée sur rue. Lorsque le bâti ou le plan principal de façade (cas des façades épaisses) est en retrait de la limite avec l'espace public, la mise en œuvre de ce socle n'est pas nécessaire. Ce socle sera non-continu afin d'éviter «l'imperméabilisation complète» des îlots privés au vu de l'espace public.

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



Orientations

Les constructions comporteront une majorité de logements traversants ou à double orientation. Les logements mono-orientés au Nord seront minimisés afin de garantir un confort d'habitation optimal. Dans les rez-de-chaussée orientés au nord, il ne pourra être réalisé de petits logements mono-orientés.

Les logements seront conçus afin de respecter la séparation des espaces diurnes et nocturnes. Les séjours et pièces de vie bénéficieront des meilleures orientations.



Rampe de parking intégrée au bâtiment avec éclairage naturel



Porte d'accès au parking intégrée à la façade principale

CONSTRUCTION

Stationnement

Les accès aux parkings sont 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 ou grilles d'accès aux sous-sols seront situées à l'alignement, dessinées par l'architecte en charge du lot et soumises pour approbation à l'architecte coordinateur avant d'être intégrées au permis de construire. Il est nécessaire de limiter le nombre de rampes afin de créer des rez-de-chaussée animés et de limiter les conflits d'usage sur les trottoirs.

En matière de logements collectifs et intermédiaires, le Plan Local d'Urbanisme impose sur la zone Uec (Chateaubriand-Lamartine) :

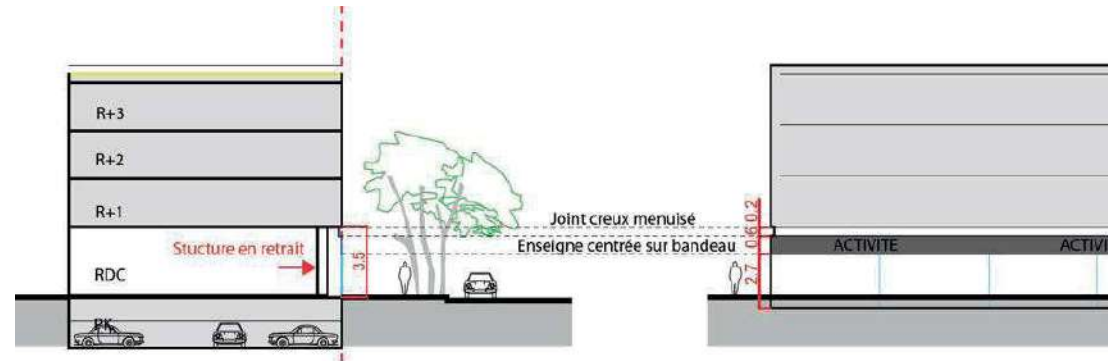
- 1 place pour 60 m² de Surface de Plancher
- 1 place par logement minimum
- 80 % des places doivent être en sous-sol

Sur le secteur UBd (Beauregard), le PLU impose :

- 1 place par tranche de 100 m² de SDP
- 1 place par logement minimum
- 50% des places doivent être en sous-sol

Accès aux bâtiments / Distribution et circulation

Les circulations cherchent à être si possible éclairées par la lumière du jour, et celles-ci distribuent en moyenne 4 à 5 logements. Les parties communes sont dimensionnées généreusement.



Principe de composition des façades commerciales



Principe d'un linéaire commercial largement vitré avec enseigne intégrée dans le bandeau

Les équipements à rez de chaussée

Une surface d'activité pourra être programmée sur le secteur Beauregard Chateaubriand-Lamartine. Ce linéaire sera implanté à l'alignement afin de lui garantir une visibilité optimale. Cet alignement se matérialisera en majorité par des produits verriers. 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.

Dans cette optique de mise en valeur de la façade, les éléments porteurs (structure) seront reportés en retrait de l'alignement et la descente de la façade au sol est interdite. Les dispositifs de ventilation seront intégrés dans le dessin de la façade.

NPNRU : ACTIONS PAR THÉMATIQUES

CONSTRUCTION

DETAILS ARCHITECTURAUX

Les garde-corps

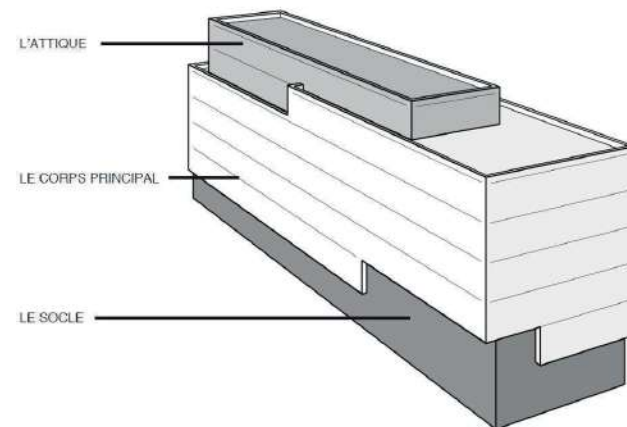
Les garde-corps devront être en partie occultants. La tôle aluminium anodisé naturel ou laquée perforée, le métal déployé, le verre opacifié ou sérigraphié sont autant de solutions qui assureront l'intimité des résidents.

Traitement des fonds de balcons et loggias

Il sera apporté un soin particulier aux fonds de balcons et loggias. Un matériau noble (métal, bois...) ou le choix d'une couleur en harmonie avec l'ensemble du secteur permettra d'animer la façade mais aussi d'individualiser

ces espaces extérieurs de vie. La sous-face devra également faire l'objet d'une attention particulière avec un traitement en harmonie avec l'ensemble du projet.

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 et la solidité du socle



LES ULIS - V&A

CONSTRUCTION

Le règlement de l'ANRU n'impose pas de conditions de label particulier pour le financement de la construction de nouveaux logements. Toutefois à l'horizon 2020 une nouvelle réglementation environnementale va être mise en œuvre ayant pour objectif la généralisation des bâtiments à énergie positive et la prise en compte des émissions de carbone dans le cycle de vie des bâtiments. Ces nouvelles exigences sont étudiées dès aujourd'hui dans le cadre de l'expérimentation E+C-.

Il semble donc opportun en lien également avec le nouvel écoquartier d'exiger que les nouveaux bâtiments de logement, qui seront raccordés au réseau de chaleur urbain de Melun, soient énergétiquement et environnementalement performants.

Cela se traduira

- Pour les logements par le respect des exigences énergétiques et carbone du label BBC EFFINERGIE 2017. Parallèlement une démarche environnementale de type NF Habitat HQE très performant devra être exigée tant pour les logements sociaux qu'en accession afin d'intégrer un large panel de thématique permettant de valoriser à la fois la qualité de vie des occupants, le respect de l'environnement et la performance économique des bâtiments

- Pour les équipements, par une démarche environnementale de type NF HQE Bâtiments Durables

La prise en compte du contexte environnemental avoisinant ainsi que les objectifs même du projet en matière de performance environnementale sont essentiels afin de construire un projet urbain harmonieux, cohérent avec la démarche d'ensemble du secteur et garantissant une qualité de vie pour les futurs occupants du quartier.

Les projets chercheront à proposer des bâtiments performants d'un point de vue énergétique. Pour répondre à cet objectif, il devra être proposé une conception bioclimatique associée à une enveloppe thermique et des systèmes énergétiques performants. Les systèmes énergétiques seront simples d'utilisation pour faciliter la maintenance et l'entretien tout en faisant appel à des technologies efficaces.

L'ensemble des actions décrites ci-dessus permettront de garantir un projet urbain harmonieux, cohérent avec la démarche d'ensemble du secteur et garantissant une qualité de vie pour les futurs occupants de l'Arc Nord.



ESPACES PUBLICS ET PAYSAGE

Les espaces publics existants, rues, squares, seront entièrement réaménagés. D'autres espaces seront créés : il chercheront à recomposer le fonctionnement urbain tout en conservant les éléments de qualité : grands arbres, fils d'eau et réseaux etc, dans une volonté d'aménagement durable et d'économie d'investissement.

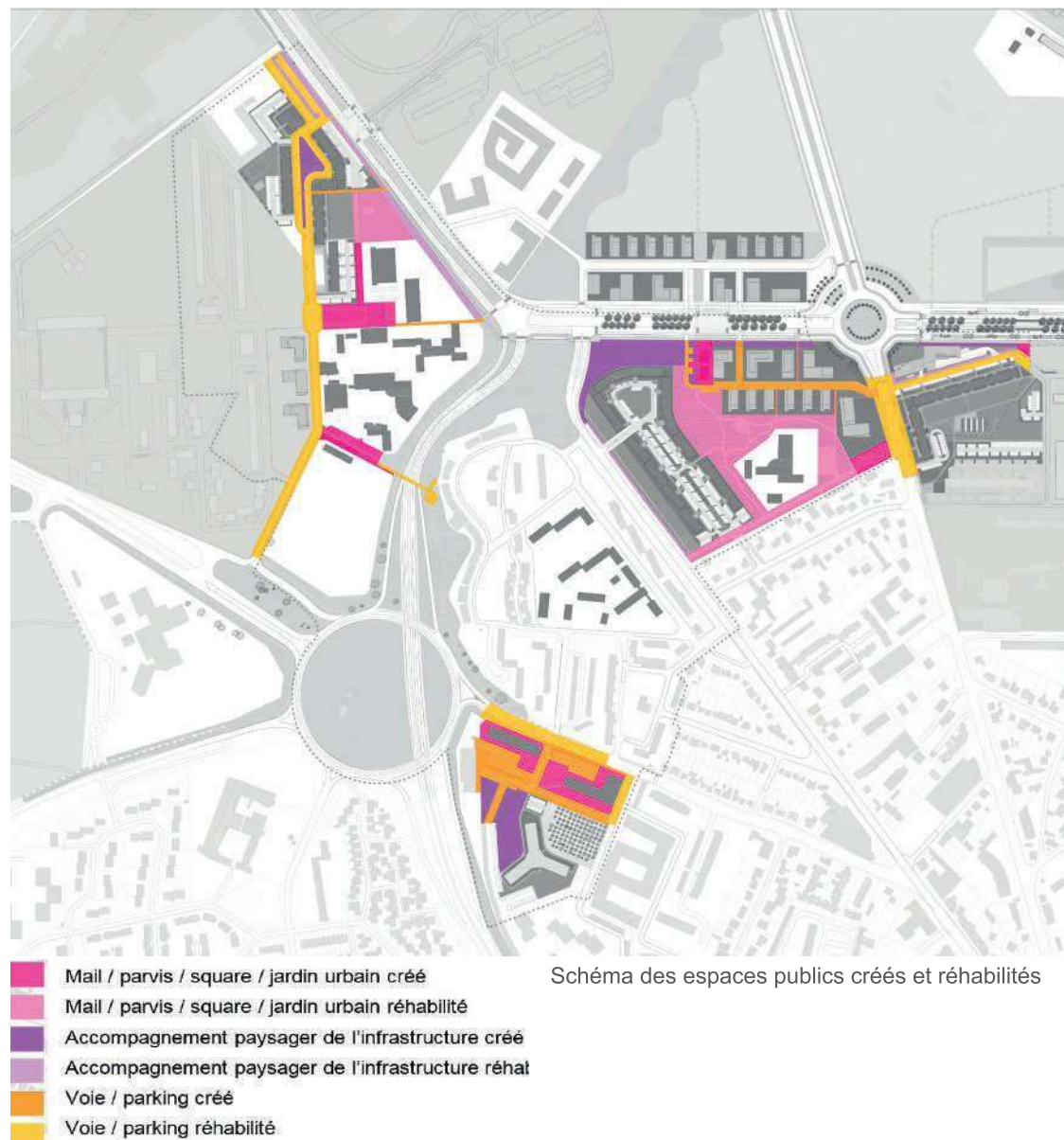
Sur l'ensemble des surfaces melunaises, le coût prévisionnel projeté pour les travaux de création et de requalification a été calculé pour comprendre des matériaux de qualité, sobres et pérennes.

Ce travail sur le revêtement a comme objectif de qualifier l'espace public et de redonner une image valorisée au quartier, au même titre que les autres quartier de l'agglomération.

Cette qualité a aussi pour ambition d'influer sur la qualité écologique des aménagements et de leur fonctionnement, notamment les phénomènes d'îlots de chaleur. Ceux-ci résultent de la densification et des choix d'aménagement des espaces libres qui ralentissent le processus de refroidissement de l'air.

Les principales causes sont :

- La multiplication des surfaces imperméables et par là-même la baisse de la végétalisation et de l'eau de surface qui assurent une évapotranspiration et une baisse de la température ambiante.
- L'imperméabilisation par des surfaces à faible albédo (enrobé/béton) souvent de teintes foncées qui contribuent à l'accumulation de la chaleur et sa restitution la nuit.
- Les émissions anthropiques liées notamment à la circulation automobile.



ESPACES PUBLICS ET PAYSAGE

C'est pourquoi, il est prescrit pour l'aménagement de l'espace public :

- Des teintes plutôt claires pour les espaces piétonniers (béton clair, stabilisé clair pour les mails et les cheminements doux)
- un linéaire régulier de pavés au niveau des trottoirs et parvis pour participer à l'infiltration
- Des noues le long des sentes piétonnes et du boulevard urbain.
- Des pavés à joints engazonnés pour les zones de stationnement public

Les plantations des espaces publics devront :

- Favoriser la biodiversité tout en privilégiant les plantations rustiques avec faible entretien ;
- Permettre une bonne lisibilité des espaces ;
- Participer à l'identité des différents lieux (des plantations humides dans les noues le long du boulevard urbain / D605, plantations champêtres en accompagnement aux infrastructures, des arbres «signal» pour les mails, places et parvis,) ;
- Animer le paysage avec un intérêt tout au long de l'année.



DES PLACES EN REVÊTEMENT CLAIR AVEC DES PLANTATIONS QUI PERMETTENT UNE BONNE LISIBILITÉ DE L'ESPACE



DES MAILS EN SOL STABILISÉ QUI RELIENT DIFFÉRENTS ESPACES ET USAGES

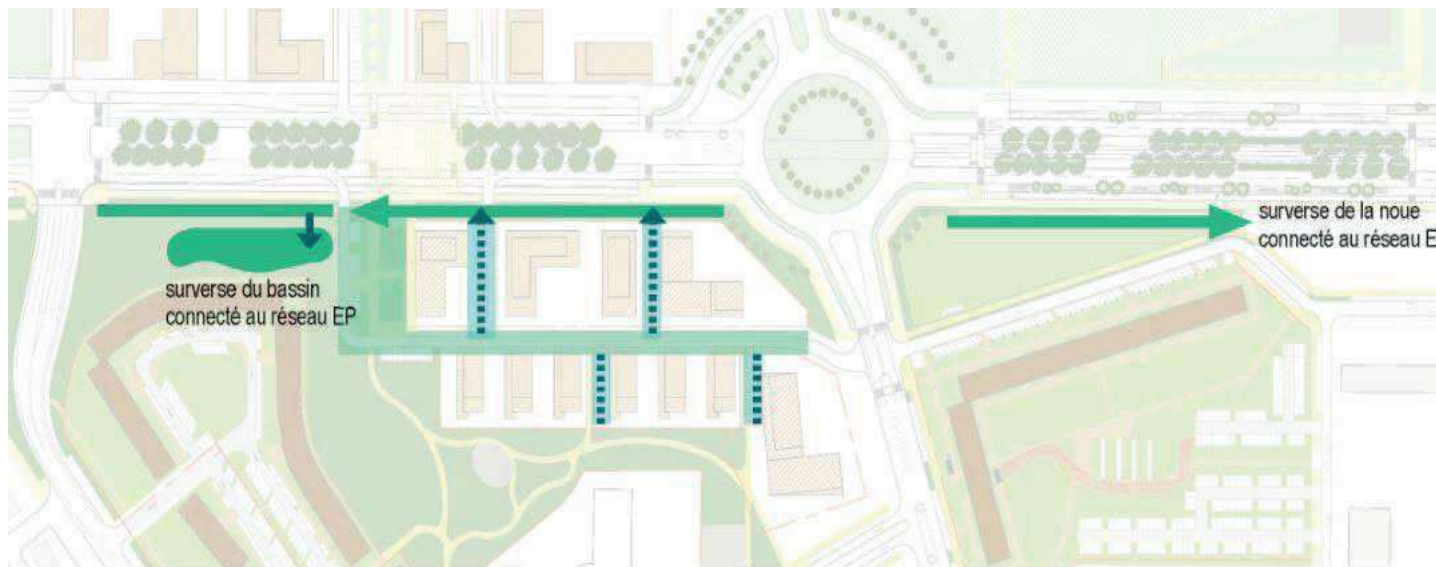


DES JARDINS URBAINS À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS

ESPACES PUBLICS ET PAYSAGE

Les aménagements prévoient aussi des espaces de gestion alternative des eaux pluviales via des noues paysagères et un modelé de terrain paysager en capacité de participer au besoin de stockage exceptionnel. Ces noues qui longent la D605 participent de la protection des masses d'eaux souterraines tant en qualité qu'en quantité et aussi de la lisibilité de la limite entre espaces publics et résidentiels.

Il est primordial pour ces nouveaux espaces publics réaménagés ou créés de travailler sur un principe de gestion différenciée et ce, à l'échelle de chaque quartier. Il sera nécessaire de sectoriser ces espaces avec différents niveaux d'intensité d'intervention. La communication auprès des riverains est usagers devra également être faite pour que cette gestion soit acceptée de tous.

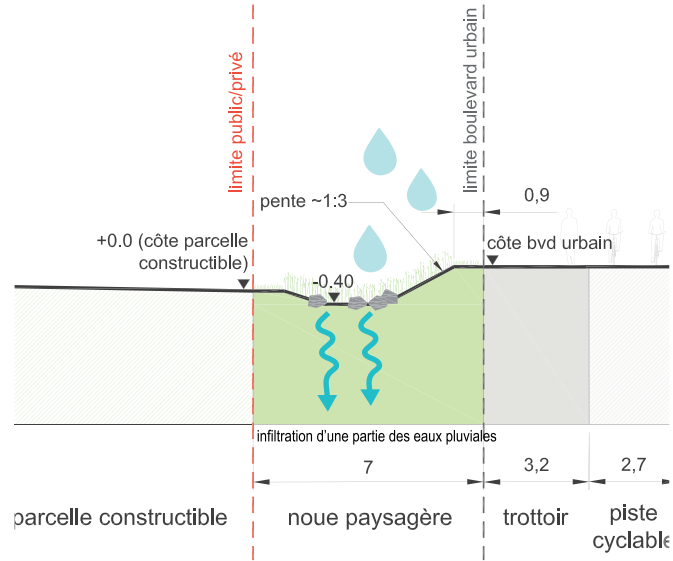


les principes de gestion des eaux pluviales du projet

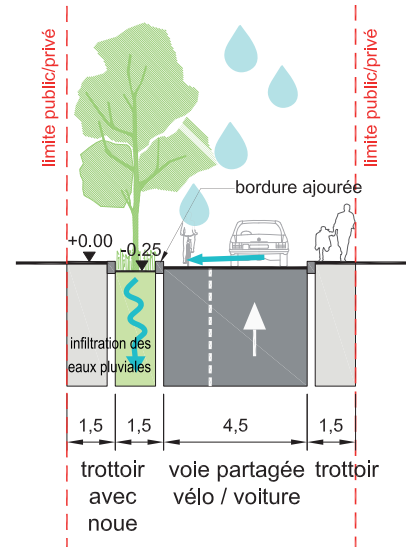


DES NOUES PAYSAGÈRES SÈCHES QUI SOULIGNENT LE BOULEVARD URBAIN

ESPACES PUBLICS ET PAYSAGE



coupe de principe de noue en limite du boulevard urbain



Coupe de principe de noue en accompagnement d'une nouvelle voie



tête de pont de noue pour traverser la voie



Des noues paysagères structurées



Bassin d'orage