



NOUVEAU
PROGRAMME NATIONAL
DE RENOUVELLEMENT
URBAIN (NPNRU)
des Hauts de Melun



NPRU des Hauts de Melun

Résumé non-technique de l'étude d'impact

AVRIL 2024

Ind 1



SOMMAIRE

1	Synthèse du projet	p 3
2	Le résumé non-technique	p 6
3	Contexte du projet	p 8
4	Etat existant	p 13
5	Présentation du projet	p 19
6	Impact du projet et mesures mises en oeuvre	p 28

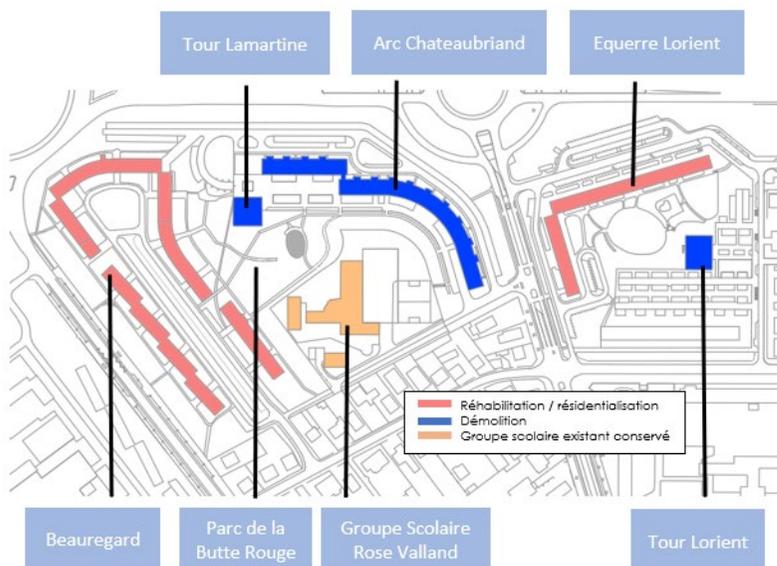
An aerial photograph of a city area. In the upper half, there is a large green forested area. Below it, a road interchange with two roundabouts is visible. The lower half of the image shows a dense residential or commercial area with many buildings, streets, and parking lots. The text '01 Synthèse du projet' is overlaid on the left side of the image.

01 Synthèse du projet

Synthèse du projet

Programmation

- Aménagement des espaces publics
- Démolitions de 3 bâtiments soit 431 logements sociaux
- Construction de 210 logements maximum en lieu et places des logements démolis
- Reconstitution de l'offre de logement social sur la commune de Melun et ses alentours
- Rénovation / résidentialisation des bâtiments conservés



Surface totale du projet

9,3ha

Secteur	Désignation	Type d'opération	Adresse	Maîtrise d'ouvrage	Calendrier
Lorient	Tour Lorient	Démolition	13 square Lorient	Habitat 77	T4 2024
	Equerre Lorient	Réhabilitation/ résidentialisation	1 à 12 square Lorient	Habitat 77	Réhab : T4 2024 Résid : T3 2025
Chateaubriand - Lamartine	Tour Lamartine	Démolition	1 à 2 square Alphonse Lamartine	Habitat 77	T2 2025
	Arc Chateaubriand		1 à 17 boulevard Chateaubriand		
	Lots A à C	Constructions neuves	En lieu et place de la tour Lamartine et de l'arc Chateaubriand	Promoteurs privés (à définir)	T1 2027
	Lots D et E			AFL	
Beauregard	Square Beauregard	Réhabilitation/ résidentialisation	1 à 26 square Beauregard	Habitat 77	Réhab : T4 2024
Espaces publics		Aménagement public		Ville de Melun	Jusqu'en 2030

Synthèse du projet

Programmation

Le projet porte sur **les quartiers Beauregard, Chateaubriand, Lamartine et Lorient**. Le site compte 891 **logements sociaux** (Habitat 77), le **groupe scolaire Rose Valland** et le **parc de la Butte Rouge**.

Le projet repose sur la **démolition-reconstruction-réhabilitation des logements** :

- Démolition des 112 logements de la Tour Lorient
- Démolition des 249 logements de l'Arc Chateaubriand
- Démolition des 70 logements de la Tour Lamartine
- Construction de près de 210 logements maximum en lieu et place de l'arc de Chateaubriand et la Tour Lamartine d'ici 2030
- Réhabilitation des 252 logements sur Beauregard
- Réhabilitation des 208 logements de l'Equerre Lorient

En contrepartie de la démolition des 431 logements, le Règlement Général de l'ANRU prévoit la reconstitution en 1 pour 1. Aussi, 431 logements seront construits sur 11 sites du territoire de la CAMVS dont 10 sur le commune de Melun.

Objectifs

- **Apporter de la mixité à travers la diversification de l'habitat sur le périmètre du NPRU**

La démolition d'un habitat compact et massif, qui marque une véritable frontière physique en entrée de ville, permettra de proposer de l'habitat en îlot en accession libre répondant ainsi à l'enjeu de mixité sociale et d'habitat du quartier.

Les reconstructions feront office de transition entre le territoire existant et celui en devenir plus au nord.

- **Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants**

Le TZen2 constitue une opportunité majeure de désenclavement des quartiers nords, situés actuellement dans un secteur très autoroutiers. Les travaux d'aménagement du projet de transport en commun est prévu dans un calendrier similaire au NPRU de façon à garantir les conditions optimales de déplacements de la population des quartiers vers le centre-ville de Melun et vers la gare RER notamment. L'apaisement et la recomposition de la façade du quartier, liés à l'arrivée du transport en commun, sont des leviers du renouvellement et de l'attractivité de l'Arc Nord et donc des prérequis à la mixité urbaine, sociale et économique.

- **Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers**

L'enjeu de transition écologique concerne à la fois le devenir du cadre de vie des habitants et leur confort mais aussi l'image de renouveau du quartier et de l'Arc Nord. Cet enjeu sera décliné à l'échelle du périmètre NPRU par la reconnexion des continuités écologiques et la réhabilitation de l'habitat et des équipements.

02 Le résumé non-technique



Le résumé non technique : synthèse de l'étude d'impact

Contenu du résumé non-technique

La législation a introduit un processus d'évaluation environnementale des opérations d'aménagement. Il comprend la rédaction d'une étude d'impact.

C'est une **étude technique permettant d'assurer la bonne intégration des projets en fonction des caractéristiques environnementales du territoire d'implantation et de ses évolutions attendues**. Conformément au Code de l'environnement, le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, ouvrages et aménagements projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.

Le **résumé non technique synthétise les informations contenues dans l'étude d'impact**. Il détail les principaux enjeux à prendre en compte pour le projet.

Les chapitres suivants figurent dans l'étude d'impact :

- Une description du contexte dans lequel le projet a été mené.
- Une présentation du site d'étude dans son environnement.
- Un rappel des réglementations auxquelles il doit se conformer.
- Une analyse de l'état initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet.
- Une description du projet, avec la justification des différents choix programmatiques qui ont été faits.
- Une description du planning prévisionnel de l'ensemble des opérations prévues.
- Une vérification de la conformité du projet avec les documents réglementaires évoqués précédemment.
- Une étude des évolutions de l'environnement à travers une comparaison des scénarios de référence (avec réalisation du projet et hypothèse sans réalisation du projet).
- Une analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents, à court, moyen et long terme, du projet sur l'environnement.
- Une présentation des principales mesures prises et prévues pour réduire les impacts négatifs du projet sur l'environnement ou la santé humaine.
- Les noms, qualités et qualifications des auteurs de l'étude d'impact et des études qui ont contribué à sa réalisation.

Délimitation du périmètre d'étude

L'étude d'impact actuelle ne porte que sur le secteur Lorient. Elle sera complétée ultérieurement avec les opérations sur les secteurs Beauregard, Chateaubriand et l'école Rose Valland.

En effet, les travaux de démolition de la Tour Lorient doivent débuter au T4 2024. Aussi, il était nécessaire de pouvoir déposer les autorisations d'urbanisme associées (Permis de Démolir) auprès des services instructeurs accompagnées de l'étude d'impact sur le périmètre concerné dans les meilleurs délais.

Le plan guide finalisé a bien été validé par toutes les parties prenantes mais de manière trop tardive pour pouvoir intégrer dans la présente étude les impacts de l'ensemble des aménagements.

03 Contexte du projet



Contexte du projet

Le projet des Hauts de Melun, et plus précisément les secteurs Beauregard, Chateaubriand-Lamartine et Lorient, s'inscrivent dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) de la ville de Melun, soutenu par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Le projet est situé en entrée de ville, un secteur au cœur de plusieurs opérations d'aménagement à différentes échelles. Cette conjoncture globale contribue à dynamiser le site et influe directement ou indirectement sur le projet.

Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS)

La ville de Melun s'inscrit dans la Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine (CAMVS), un regroupement de commune créée en janvier 2002.

La CAMVS compte 128 000 habitants et regroupe 20 communes depuis le 1er janvier 2017. Elle représente actuellement 8.35% de la population et 9.1% du parc des résidences principales de Seine-et-Marne.



Territoire CAMVS

Arc Nord

L'Arc Nord de l'agglomération, et a fortiori de la ville de Melun, se situe en limite de forêts et d'exploitations agricoles.

Il se compose de deux secteurs urbains majeurs :

Le secteur en développement situé à Melun composé de la Butte de Beauregard, du Santé-pôle et de l'écoquartier Woodi.

Le Quartier Prioritaire au titre de la politique de la Ville, « Plateau-de-Corbeil – Plein ciel » situé pour partie sur la commune du Mée-sur-Seine et majoritairement à Melun.

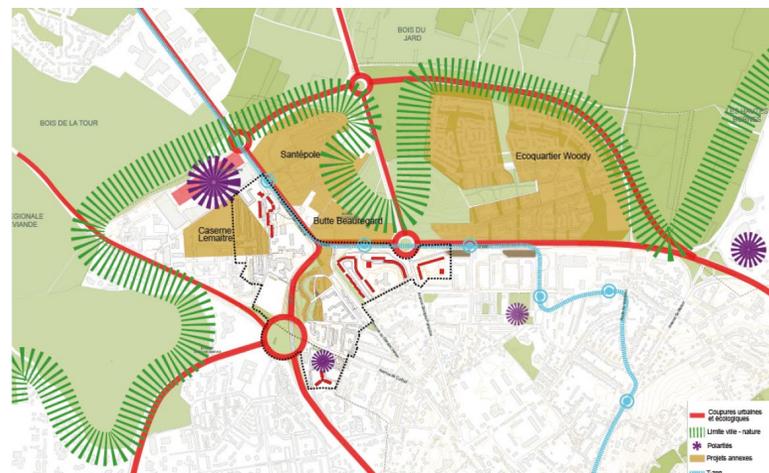


Schéma des faits saillants à l'échelle de l'arc Nord

Source : Diagnostic NPRU Melun, le Mée-sur-Seine, Phase 3 – Plan guide, RVA, 2017

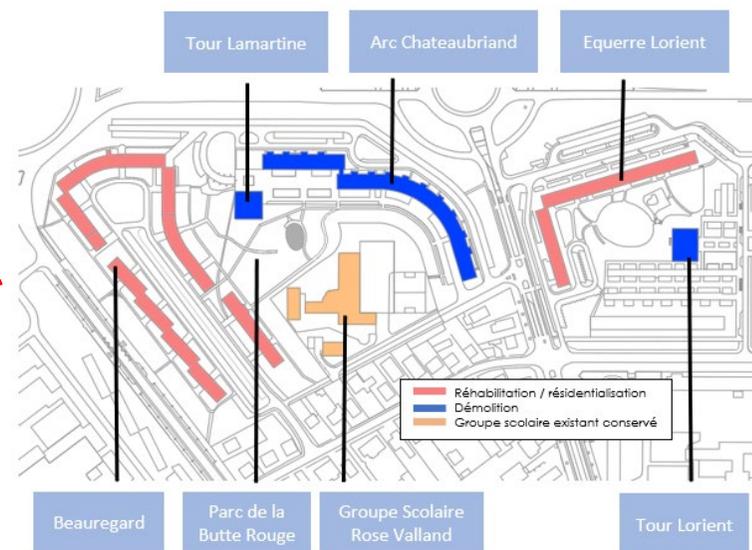
Contexte du projet

NPRU

La ville de Melun est sujette à une vaste opération de renouvellement urbain. Un premier Projet de Renouvellement Urbain (PRU), porté par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) entre 2008 et 2020, a déjà eu lieu sur les secteurs de l'Almont, des Mézereaux, de Montaigu et du Plateau de Corbeil.

Afin d'assurer la cohérence du territoire, un Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) a été défini. Il porte sur les quatre secteurs suivant :

- Schuman ;
- **Beauregard – Chateaubriand - Lamartine - Lorient**
- Plateau de Corbeil
- Tripode Plein-Ciel



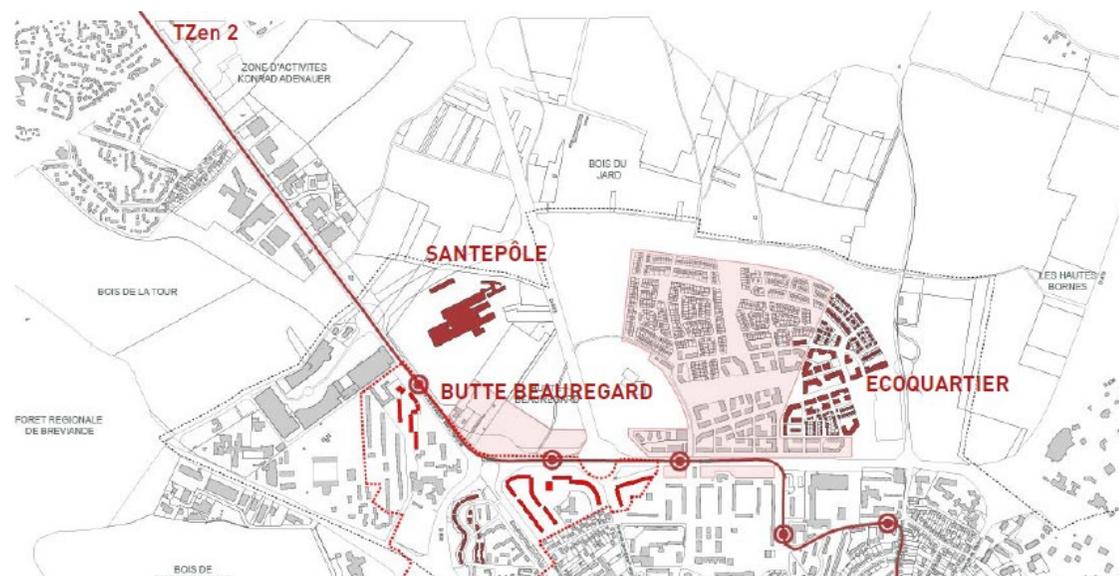
Plan masse existant
Source : ATEVE

Emprise du NPNRU et localisation des projets en entrée de Ville
Source : NPNRU Melun, le Mée-sur-Seine, Phase 3 – Plan guide, RVA

Contexte du projet - Projets limitrophes au NPRU

Aux opérations du NPRU viennent s'ajouter des projets limitrophes qui influent également dans la zone des Hauts de Melun :

- **L'éco-quartier Woodi** : éco-quartier de 65ha qui doit accueillir à terme 8 000 habitants
- **Le Santé Pôle** : regroupe les services du centre hospitalier de Melun et de la clinique Saint-Jean l'Ermitage. Le site accueille environ 2 500 salariés et participe grandement au développement de l'attractivité de l'arc Nord.
- **La Butte de Beauregard** : Espace de 6,2ha aujourd'hui en phase projet, s'orientant vers l'accueil d'une mixité de services : EHPAD et crèche dédiée au personnel de la santé compris dans le Santé pôle 2 (activités tertiaires, professionnels de la santé...).
- **Le Tzen 2** : ligne de bus à haut niveau de service reliant Lieusant au centre-ville de Melun, pour désenclaver les quartiers nord. Les travaux sur la portion au nord de Chateaubriand-Lorient devrait être achevée début 2025. La portion qui longe la zone d'étude correspond à la portion Péguy-Branly-RD605, incluse dans le secteur II, les travaux devraient commencer au T1 2024 et être achevés au T1 2025.



Tracé du tzen 2

Source : Tzen2.com

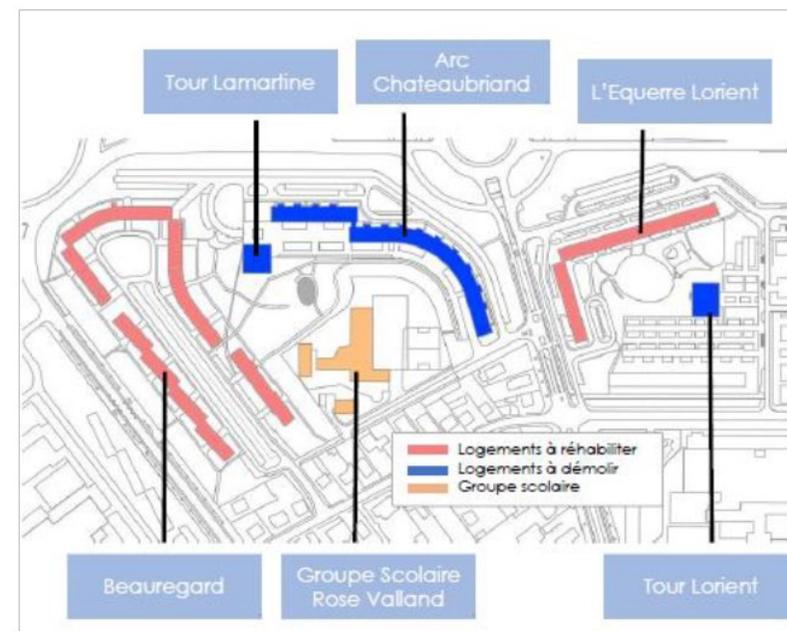
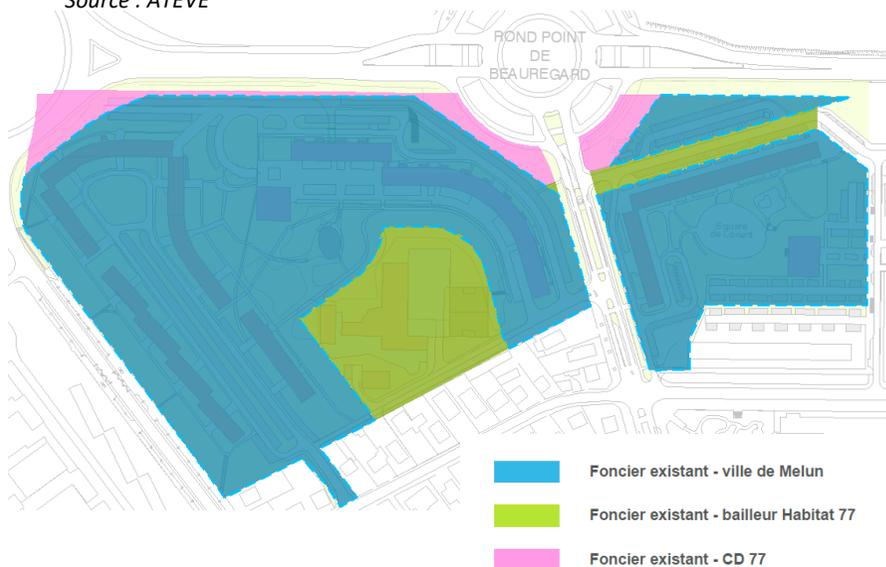
Contexte du projet – Présentation du site

Le site compte actuellement 891 logements sociaux (Habitat 77), le groupe scolaire Rose Valland et le parc de la Butte Rouge répartis sur quatre secteurs :

- Le square Beauregard (252 logements)
- La tour Lamartine (70 logements)
- L'arc Chateaubriand (249 logements)
- Lorient : la tour (112 logements) et l'Équerre (208 logements)

Plan masse existant, délimitation des emprises foncières

Source : ATEVE



Plan masse existant

Source : ATEVE

L'ensemble du quartier, à l'exception de l'école Rose Valland, appartient actuellement au bailleur Habitat 77.

Les limites foncières ont été définies lors de la construction des premiers bâtiments à Beauregard en 1963. Aujourd'hui, ce découpage ne correspond plus à l'usage du site : le parc de la butte rouge notamment est destiné à un usage public or il est situé sur le terrain privé de Habitat 77.

De plus, les limites entre les parties publiques et privées ne sont pas clairement identifiées, ce qui entraîne des problématiques de gestion, des difficultés lors des interventions de police, des incohérences entre les destinations théoriques de ces espaces privés et les usages effectifs qui en sont faits (entretien des réseaux par la ville, usage public du parc et des places de stationnement, ...).

04 Etat existant



Etat existant – Accessibilité et sécurité

Stationnement

Le stationnement est très présent, plus de 10 % de la surface est constituée de places de parking. **C'est l'une des problématiques majeures du site.**

- **Manque global de places de stationnement :**
 - - Beaucoup de véhicules stationnent d'ailleurs sur les trottoirs et autres espaces non prévus à cet effet
 - - Des stationnements en enterrés sont présents sous l'arc Chateaubriand, des problèmes d'infiltrations d'eau dans certains garages empêchent également leur utilisation.
- **Certaines places ne sont pas utilisées :**
 - - Le site ne disposant pas de contrôle d'accès, des personnes extérieures au quartier viennent s'y stationner.
 - - Quelques places sont occupées par des voitures brûlées ou qui semblent abandonnées.
 - - Les places les plus éloignées des halls d'entrées sont délaissées.
- **Manque d'infrastructures adaptées :**
 - - Pas de places de stationnement spécifiques pour les véhicules deux-roues motorisés, les deux roues non motorisées, pas de bornes de recharge pour les véhicules électriques.
 - - Pas de stationnement dédié à l'école, pour le personnel ou les parents en dépose-minute.
 - - Les élèves de l'école maternelle doivent **traverser tous les jours le square Beauregard pour rejoindre le bus** qui les emmène à la cantine, ce qui pose des problèmes de sécurité et des difficultés d'encadrement.

Sécurité

A l'exception de la tour Lorient, aucun des bâtiments ne dispose d'une voie échelle conforme aux normes en vigueur, ce qui pose évidemment un problème de sécurité important en cas d'incendie.

La tour Lorient est un lieu de trafic de drogue important qui paralyse le quartier et dégrade considérablement les conditions de vie de ses habitants. Les interventions de police sur l'ensemble du secteur sont complexifiées par l'aménagement du site : les bâtiments sont desservis par des voies en impasse, les quartiers sont entièrement ouverts ce qui facilite les possibilités de fuites lors des interpellations, le dernier étage de Beauregard communique dans toute sa longueur ce qui facilite également les possibilités de fuites.

Accessibilité

L'ensemble du site n'est pas accessible aux Personnes à Mobilité réduite (PMR) selon les normes en vigueur (pente trop importante, obstacles, largeur de cheminement insuffisante, ...).

Les bâtiments ne proposent pas tous des logements adaptés aux PMR, certains ne sont d'ailleurs pas accessibles (marches ou rampe trop importantes pour accéder aux halls d'entrée, absence d'ascenseur, ...).

Etat existant - Accessibilité et sécurité



- Rendre accessible le quartier :**
- Optimiser l'offre de stationnement
 - Rendre la rue accessible à tous
 - Rendre le parc accessible
 - Eviter le stationnement sauvage
- Sécuriser les usages :**
- Rendre facilement accessible les logements aux pompiers
 - Faciliter l'intervention de la police
 - Améliorer la sécurité routière

Etat existant

Acoustique

La création du barreau Nord (côté écoquartier) a permis de désengorger la route départementale qui longe le site et donc d'y diminuer les nuisances sonores. La création du boulevard urbain puis l'arrivée prochaine du Tzen permettront de finaliser le processus de diminution des nuisances sonores.

Toutefois, l'arc Chateaubriand constitue **un barreau qui permet de réduire le niveau sonore dans le parc de la Butte Rouge** et au niveau de l'école Rose Valland. Sa démolition va donc entraîner une augmentation du niveau sonore au cœur du quartier. Les bâtiments futurs ont été positionnées en quinconce afin de faire barrière aux nuisances sonores entre le boulevard et le parc.

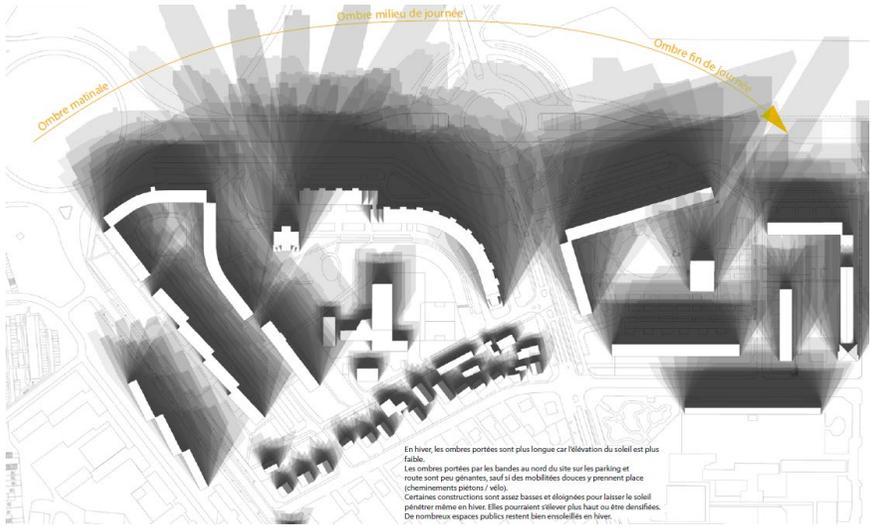


Modélisation acoustique : situation actuelle selon le classement sonore des voies - période diurne
Source : Diagnostic acoustique, Acoustb, 2023

Ombres portées

Les typologies de bâtiment en tour génèrent de l'ombre sur une grande surface d'espace public au long de la journée, mais pendant des périodes courtes.

Les typologies de bâtiment en bandes (arc Chateaubriand, Equerre Lorient) génèrent des ombres portées plus courtes mais persistantes tout au long de la journée, offrant des espaces plus frais. **Les espaces au nord de ces constructions sont peu qualitatifs** (parking, nuisances sonores liées à la route, surface minérales et imperméables) comparés aux parcs situés au sud des constructions, protégés de la chaleur par les arbres persistants et l'évapo-transpiration.



Modélisation des ombres portées en hiver
Source : Ateve

Etat existant

Qualité des logements

Des diagnostics ont été réalisés sur les bâtiments existants, ils conseillent la démolition des tours Lamartine et Lorient ainsi que de l'arc Chateaubriand. En effet, les deux tours nécessitent une rénovation thermique difficile à mettre en œuvre compte tenu de leur architecture ainsi que des travaux de rénovation lourde pour assurer l'accessibilité des PMR. La faible qualité des logements ne justifie pas l'ampleur des travaux.

Pour l'arc Chateaubriand, en plus des **problèmes structurels** (infiltration dans les sous-sols) et **thermique**, le bâtiment pose un **problème urbain** : il empêche toute ouverture de la ville sur le nord, créé une image vétuste en entrée de ville et réduit grandement la qualité potentielle des futurs espaces publics au sud.

Globalement, des constructions moins hautes et plus performantes, avec des appartements traversants seraient préférables.

L'équerre Lorient présente moins d'enjeux en termes de qualité urbaine (moins visible en entrée de ville, le square au cœur de l'Equerre est un espace privé), le bâtiment peut facilement être rénové et mis aux normes, **une réhabilitation est donc conseillée.**

Enfin, l'ensemble du secteur est constitué de logements sociaux, actuellement si les habitants de ces secteurs souhaitent accéder à la propriété ils ne peuvent le faire en restant sur place. Il s'agit donc de créer une mixité d'habitat pour permettre un parcours résidentiel ascendant.

Groupe scolaire Rose Valland

Le groupe scolaire Rose Valland accueille en grande majorité les enfants du quartier. Il est constitué de deux cours de récréation (l'une pour les maternels l'autre pour les élèves des cours élémentaires) qui présentent de nombreux problèmes d'aménagements.

Des échanges avec le corps enseignant ont permis de mettre en lumière les problématiques suivantes :

- Les jeux de l'école maternelle sont peu nombreux et parfois inadaptés à l'âge des élèves (dans la cour maternelle, les jeux sont adaptés aux élèves en classe de petite section mais pas à ceux des classes de grande section ce qui cause des mésusages) ;
- Pas d'assise ni mobilier dans la cour élémentaire
- Les deux cours constituent des îlots de chaleur, d'autant plus problématiques au vu de la sensibilité du public concerné : majoritairement en enrobé qui capte la chaleur, peu voire pas de zones d'ombres, aucune végétation accessible aux élèves dans la cour maternelle, ...
- Parvis d'entrée étroit, les emplois du temps sont déjà adaptés pour tenter de le désengorger
- Manque de stationnement pour le personnel, dont les véhicules stationnés sur le parking Beaugard sont fréquemment vandalisés.

Etat existant – Aspect environnemental

La **trame bleue*** est aujourd’hui inexistante sur le site. Elle constitue pourtant un enjeu important pour la biodiversité du site et la lutte contre l’îlot de chaleur urbain.

Afin d’assurer la connectivité écologique du quartier avec la trame verte locale (jardins privés, bois de Beauregard et parc aux conifères), **les corridors écologiques devront être préservés et renforcés.**

Des **zones refuges de biodiversité** (pour la faune et la flore) ainsi que des **arbres-habitats** sont présents sur le site, ils en constituent un atout majeur et doivent être préservés et protégés.

Le site d’étude fait aujourd’hui l’objet d’une **gestion intensive** qui laisse peu de place à la biodiversité et à la flore spontanée. L’intégration d’une gestion différenciée des espaces verts est indispensable pour renforcer la place de la biodiversité dans le quartier. Les **sites de nidification des oiseaux ont été identifiés et sont à préserver.**

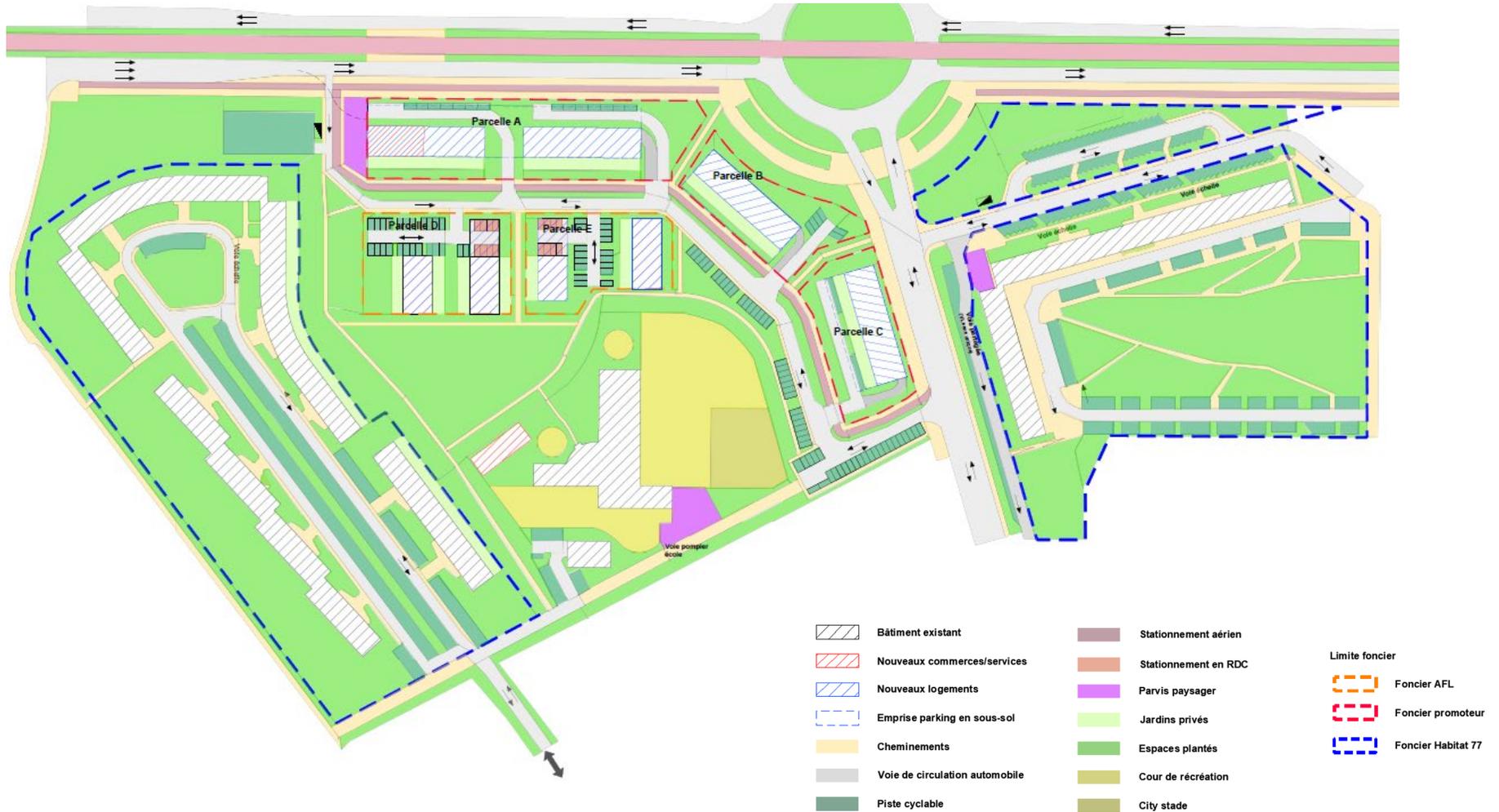


*Trame bleue: Réseau écologique et écopaysager constitué par/dépendant des cours d'eau et les zones humides adjacentes

05 **Présentation du projet**



Présentation du projet



Les opérations de résidentialisation des secteurs Lorient et Beauregard sont en phase d'étude, ce plan guide se concentre sur le secteur Chateaubriand-Lamartine.

Présentation du projet

Le plan guide proposé est structuré autour d'éléments majeurs :

- La valorisation des espaces en entrée de ville, la création d'un front urbain qualitatif
- Une forme bioclimatique des nouvelles constructions
- Le développement de la trame verte et bleue
- Le renforcement des circulations piétonnes et cyclables
- L'accessibilité par tous des espaces extérieurs et des bâtiments, en garantissant des cheminements PMR et des voies échelles conformes aux normes en vigueur

Paysage

- Structurer les parcs en fonction des circulations piétonnes et cyclables, de la trame verte et bleue (dont alignements d'arbres et arbres remarquables) et des usages
- Traiter les parvis paysagers de manière qualitative (parvis école et parvis côté boulevard urbain)
- Prendre soin des transitions entre les différents espaces (lisières)

Usages

- Créer des espaces ludiques adaptés à différents âges : aires de jeux, espaces d'arts urbains, parcours sportif, ...
- Aménager des espaces de rencontre et de convivialité
- Diversifier les usages dans le quartier : aménager des espaces de restauration, café, commerces de première nécessité ainsi que des services de proximité (crèche)

Biodiversité

- Développer un maillage d'espaces verts continus et connectés
- Développer la trame bleue à l'échelle du site en favorisant une diversité de zones humides (noues, mares,)
- Développer la trame verte à l'échelle du site (avec différentes strates végétales) et augmenter les espaces dédiés à la biodiversité
- Valoriser la biodiversité en entrée de ville associée à une démarche pédagogique pour faire connaître la biodiversité locale
- Définir un plan de gestion écologique pour l'ensemble des espaces verts

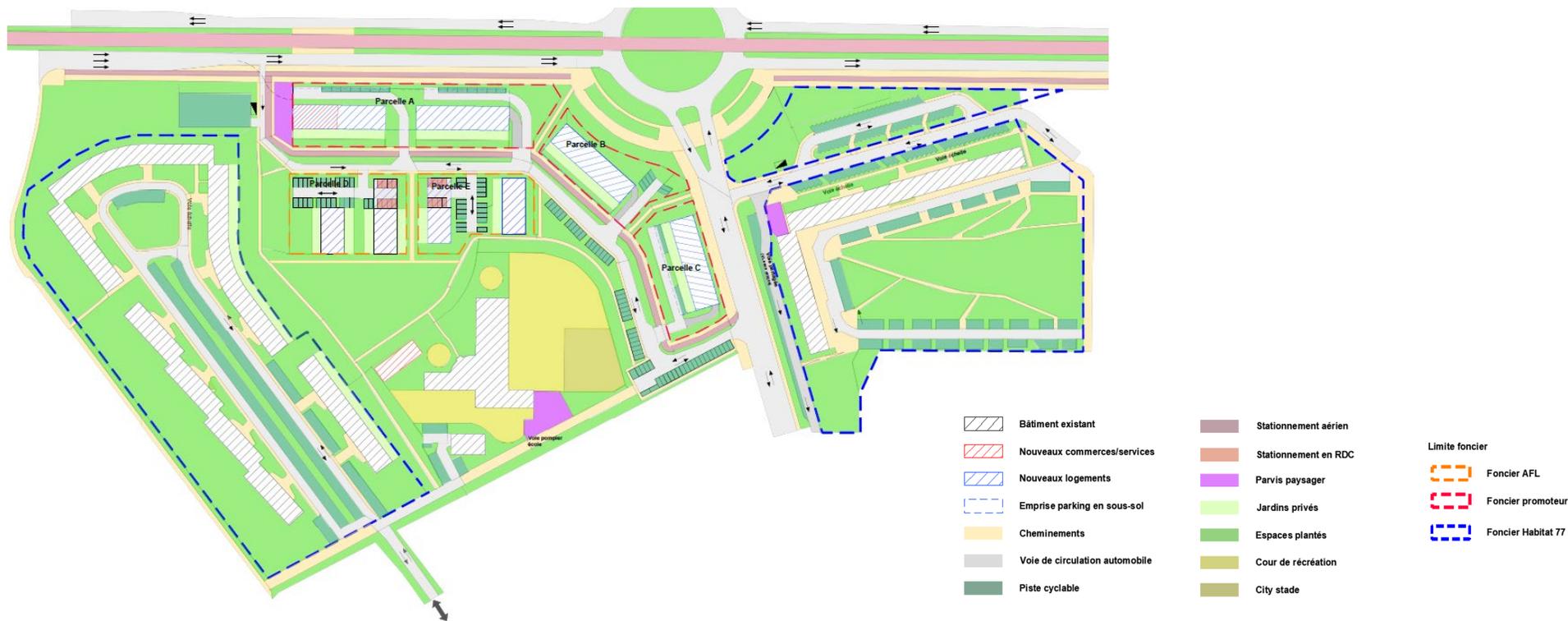
Présentation du projet

Constructions neuves

Le projet prévoit la construction de 210 nouveaux logements de typologies variées en lieux et place de l'arc Chateaubriand et de la tour Lamartine

Les emprises des lots et des bâtiments ont été déterminées de manière à remplir a minima les conditions suivantes :

- Permettre la création d'environ 60 logements pour les lots en promotions immobilières (lots A à C) et 40 pour les lots de la foncière logement en cœur d'îlot (lots D et E)
- Garantir une surface minimale de pleine terre d'au moins 30% par lot (hors toiture et revêtement perméable)



Présentation du projet

Réhabilitation

Aspect énergétique :

- Mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur (atteinte de la meilleure note de performance thermique) ;
- Mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée ;
- Centralisation de la production d'eau chaude et son raccordement au réseau de chaleur de la ville ;
- Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs ;
- Réfection et calorifugeage des réseaux de chauffage ;

Sécurité et parties communes :

- Les travaux nécessaires à la sécurité incendie ;
- Le remplacement de l'interphonie et du contrôle d'accès ;
- La réfection des halls et, si nécessaire, des cages d'escaliers ;
- La mise aux normes des installations électriques ;
- La création d'une nouvelle loge gardien et d'un local d'entretien.

Logements :

- La révision des menuiseries extérieures ;
- Le remplacement des gardes corps ;
- La mise en sécurité électrique des logements ;
- Le curage des réseaux Eaux Usées / Eaux Vannes, le remplacement des chutes EP, l'adaptation du réseaux AEP ;
- La condamnation des conduits et des pelles vide-ordure.



Présentation du projet

Reconstitution de l'offre de logements sociaux

Les opérations de relogement visent à recréer une offre de **logements sociaux neufs et de qualité** qui offrirons un **niveau de confort supérieur** aux locataires dans un **cadre de vie de qualité**, à proximité des transports en communs. Ces choix ont également été motivés par l'enjeu d'éviter de recréer les problématiques inerrantes aux sites démolis et de procurer un cadre de vie plus chaleureux aux locataires. La reconstitution de l'offre de logements hors du site permettra d'équilibrer le logement social sur tout le territoire et de lutter contre la stigmatisation du quartier. Les opportunités qui se sont présentées au cours du processus de planification ont également influencé ces décisions.

Les logements neufs disposeront d'une **meilleure isolation thermique** et seront conformes aux réglementations en vigueur (en terme **environnemental, d'accessibilité** ou encore de **sécurité** avec des voies échelles conformes). Ces bâtiments s'inscriront dans des ensembles urbains dont l'architecture sera en rupture avec celle des années 60 présent sur le site (cf p17 : qualité des logements existants) qui présente des bâtiments monumentaux empêchant les cheminements, induisant d'importantes ombres portées et ne permettant pas des aménagements urbains qualitatifs.

Présentation du projet

Reconstitution de l'offre de logements sociaux

- **12 Logements sociaux : Rue Marcel Houdet (Melun)** : Création d'un programme de 30 logements par un promoteur privé au sud de Melun dont 12 logements pour le bailleur Habitat 77 de typologies variées du T2 au T4.
- **51 Logements sociaux : avenue Patton (Melun)** : Création d'un immeuble de 51logements par un promoteur privé à proximité du périmètre du NPRU. Acquisition en VEFA de l'ensemble du bâtiment composé de typologies variées et notamment des logements adaptés aux personnes seniors.
- **22 Logements sociaux rue Gatelliet (Melun)** : Création d'une opération de 22 logements sociaux sous Maitrise d'ouvrage directe d'habitat 77, située dans le sud de Melun.
- **76 Logements sociaux (Saint Fargeau Ponthierry)** : Création d'une opération de 76 logements par un promoteur privé dans le cadre d'une opération globale d'une centaine de logements. Acquisition par Habitat 77 en VEFA de l'ensemble du programme.
- **38 Logements sociaux Mail Gaillardon (Melun)** : Création d'une opération de 38 logements sous maitrise d'ouvrage d'Habitat 77 dans le centre-ville de Melun. Opération intégrée à un projet global d'aménagement sous convention avec la Communauté d'Agglomération et l'Etat.
- **52 Logements sociaux boulevard de Maincy (Melun)** : Création d'un immeuble de 52 logements par un promoteur privé faisant partie d'une opération totale de 463 logements, composée de logements intermédiaires, collectifs et individuels. Acquisition en VEFA par le bailleur social Habitat 77.
- **52 Logements sociaux : Eco-quartier (Melun)** : Création de 52 logements sous maitrise d'ouvrage directe du bailleur social Habitat 77, réparties en typologies multiples du T2 au T5. Programme situé au cœur de la Tranche 2 de l'Ecoquartier proche du groupe scolaire et des commerces.
- **18 Logements sociaux : Eco-quartier (Melun)** : Création de 18 logements sociaux par un promoteur privé. Acquisition en VEFA par le bailleur Habitat 77 dans un immeuble de 80 logements situé à l'entrée de l'Ecoquartier.
- **20 Logements sociaux : Eco-quartier (Melun)** : Création d'un programme de 20 logements en semi collectif sous MOA d'Habitat 77 au cœur de l'Ecoquartier.
- **68 Logements sociaux : Eco-quartier (Melun)** : Création d'un programme de 68 logements en collectif sous maitrise d'ouvrage directe d'Habitat 77, au cœur de l'Ecoquartier.
- **22 Logements sociaux : Eco-quartier (Melun)** : Création d'un programme de 22 logements sous maitrise d'ouvrage directe d'Habitat 77 au cœur de l'Ecoquartier.

Présentation du projet – Performance environnementale

Désimperméabilisation des sols

Le projet permet une désimperméabilisation des sols avec notamment :

Secteur Lorient :

Démolition de la tour

Mise en œuvre de voies et stationnements perméables.

Le coefficient de ruissellement sur le secteur Lorient passera ainsi de 69% à l'existant contre 59% soit une **diminution de 14,5%**.

Gestion des eaux pluviales

Conformément au règlement d'assainissement, les espaces privés réhabilités devront a minima gérer leurs **pluies courantes à la parcelle**.

Les nouveaux lots privés devront assurer une gestion à la parcelle des **pluies centennales** sauf impossibilité technique justifiée. La gestion des **pluies trentennales avec un rejet au réseau limité à 3L/s /ha**.

Les eaux pluviales des **espaces publics seront gérées à la parcelle** jusqu'à l'occurrence **centennale**.

La gestion des eaux pluviales se fera de préférence à ciel ouvert dans des noues, bassins paysagers et jardins de pluies ou si besoin en enterré, dans des structures drainantes sous la voirie (grave drainante, structure alvéolaire, ...).

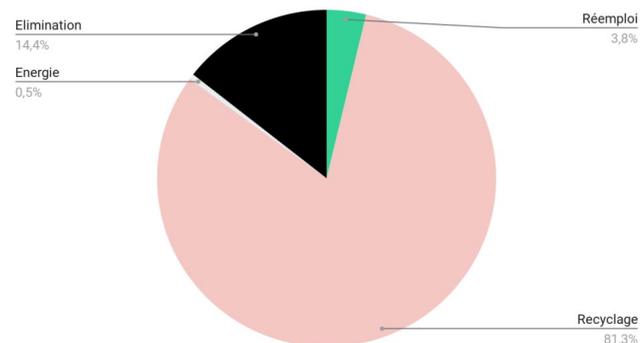
Les tests de perméabilité réalisés démontrent **une bonne capacité d'infiltration du sol**, avec une vitesse d'infiltration de 7.10^{-6} m/s en moyenne.

Economie circulaire

L'économie circulaire est définie par l'ADEME comme « un système économique d'échange et de production qui, à tous les stades du cycle de vie des produits (biens et services), vise à augmenter l'efficacité de l'utilisation des ressources et à diminuer l'impact sur l'environnement tout en développant le bien-être des individus ». Le réemploi, la réutilisation et le recyclage sont des principes fondamentaux de cette approche.

Des diagnostics ont été réalisés sur les différents bâtiments qui seront démolis, pour estimer les quantités et types de matériaux qui peuvent être réutilisés. Plus de 81% des matériaux démolis peuvent ainsi être recyclés, et près de 4% peut être réemployés.

Figure – Synthèse Economie Circulaire



Répartition par catégorie de déchet pour la tour Lorient

Source : Diagnostic PEMD, Bellastock, 2023

06

Impact du projet et mesures mises en oeuvre



Impact du projet - Incidences sur le milieu physique

Stationnement

Le projet du secteur Lorient prévoit :

- La reprise du parking existant au nord (109 places)
- La suppression du parking proche de la tour Lorient, qui est peu accessible depuis l'Equerre et ne serait donc pas exploité par ses habitants (27 places)
- La conservation du parking au sud (62 places)
- La création de nouveaux stationnements le long des façades sud et est de l'Equerre, avec notamment des places PMR à proximité des halls (56 places dont des places PMR)

Au total, 227 places sont donc prévues à Lorient pour 208 logements, soit **1,1places/logement**, contre 146 places actuellement disponibles pour les logements de l'Equerre (0,7place/logement), ce qui constitue une augmentation de plus de 50 %.

Sécurité / accessibilité

Le projet réglera les problématiques principales de sécurité et d'accessibilité :

- Cheminements PMR, stationnements PMR à proximité des halls de l'immeuble
- Voie échelle conforme en cœur d'îlot
- Accès clairement identifiés et en nombre restreint permettant de simplifier les interventions de police
- Suppression du principal secteur de trafic à savoir la tour Lorient.

Ensoleillement

La démolition de la tour de Lorient permettra de réduire les zones d'ombres sur le secteur et de maximiser l'ensoleillement. L'impact sera donc ici positif.

Acoustique

Avec l'**arrivée prochaine du Tzen et la création du boulevard urbain**, le trafic sur l'axe routier nord sera amené à diminuer prochainement, ce qui va permettre de diminuer le niveau sonore actuel.

L'arc Chateaubriand constitue un barreau qui permet de réduire le niveau sonore dans le parc de la Butte Rouge et au niveau de l'école Rose Valland. Sa démolition va donc entraîner une augmentation du niveau sonore au cœur du quartier. Les bâtiments futurs ont été positionnées en quinconce afin de faire barrière aux nuisances sonores entre le boulevard et le parc.

Sur le secteur Lorient, la tour était située en retrait de la RD et partiellement cachée par l'équerre, sa démolition n'aura pas d'impact important sur le niveau sonore du quartier.

NB : L'implantation des constructions neuves et l'impact sur le niveau sonore du quartier sera détaillée dans la version finale de l'étude d'impact, portant sur les secteurs Chateaubriand-Lamartine et Beaugard.

Impact du projet - Incidences sur le milieu physique et mesures associées

Charte chantier propre

Les opérations sur le secteur Lorient auront un impact restreint sur le site : elles ne nécessitent pas de terrassement important, pas de forage ou de pompage, ...

Les impacts principaux seront finalement les nuisances survenant en phase chantier. Pour limiter ces nuisances, une charte chantier propre sera mise en œuvre et devra être signée par chacune des entreprises intervenantes sur le site.

Elle permettra de limiter le risque de nuisances sur différents aspects : l'acoustique, la pollution, la gestion des déchets de chantier, ...

Déchets

La gestion des déchets in situ sera recherché en phase conception, avec une valorisation des déchets inertes.

En phase chantier, les déchets seront évacués dans le cadre d'un Schéma d'Organisation et de Suivi de l'Evacuation des Déchets (SOSED).

Les déchets de chantier seront acheminés vers les filières et installations locales de traitement de déchets du BTP adaptées.

Un registre de déchets permettra le suivi et le contrôle du bon fonctionnement de la filière de collecte et de traitement.

Acoustique

Une charte chantier propre fixera notamment des horaires de chantier à respecter (entre 8h et 20h), le planning de chantier sera adapté autant que possible pour limiter les nuisances, en prévoyant par exemple les travaux bruyants à proximité de l'école durant les vacances scolaires, en dehors de heures de sieste pour les enfants ...

Pollution

- Le stationnement et lavage des engins ainsi que le stockage des huiles et hydrocarbures est prévu dans des espaces prévus à cet effet, imperméables pour limiter le risque de pollution accidentelle.

- Les eaux de lavage seront récupérées et traitées

Gestion des terres excavées

En phase conception, on cherchera à limiter autant que possible les travaux de terrassement. Les terres excavées seront prioritairement réutilisées en remblais sur le site.

Les études de pollution réalisés témoigne d'une absence de polluants dans le sol.

Impact du projet - Incidences écologiques et mesures associées

Les impacts d'un projet peuvent entraîner une dégradation de la qualité environnementale. La séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

Les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement préconisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous et détaillées d'avantage dans l'étude d'impact.

Mesures	Intitulé	Phase concernée
Mesures d'évitement		
ME1	Conserver les haies et les linéaires d'arbres	Travaux
Mesures de réduction		
MR1	Adaptation du planning des travaux en fonction des sensibilités de la faune	Travaux
MR2	Assistance environnementale et/ou maîtrise d'œuvre en phase chantier par un écologue	Travaux
MR3	Mise en place d'un plan lumière adaptée	Travaux et conception
Mesures d'accompagnement		
MA1	Installation de nichoirs à Moineaux domestiques	Travaux

Impact du projet – Incidences écologiques et mesures associées

Espèces ou cortèges d'espèces concernés	Effets du projet (avant mesures)		Effet du projet (après mesures)	
	Description	Impact	Mesures préconisées	Effets résiduels
<p>Oiseaux (en particulier le Moineau domestique)</p> <p>Reptiles (Lézard des murailles)</p> <p>Entomofaune</p> <p>Chiroptère</p>	<p>Lors du projet, des bâtiments seront démolis sur une partie de l'emprise du site (Arc Chateaubriand, Tour Lamartine et Tour Lorient)</p> <p>Travaux Création d'espaces verts</p>	<p>Impact immédiat négatif :</p> <p>→ Destruction d'habitats</p> <p>→ Possible dérangement des espèces pendant les périodes sensibles</p> <p>→ Destruction d'individus</p>	<p>→ MR1 : Adaptation du planning des travaux</p> <p>→ ME1 : Conserver les haies et alignements d'arbres utilisés comme habitat par l'espèce</p> <p>→ MR2 : Assistance environnementale et/ou maîtrise d'œuvre en phase chantier par un écologue</p> <p>→ MC1 : Mise en place de nichoirs de substitution (installation à réaliser au moins 1 an avant le début des travaux)</p> <p>→ MR3 : Mise en place d'un plan lumière adapté</p>	<p>Impact résiduel positif :</p> <p>→ Pas de dérangement pendant les périodes clés (nidification, hivernage, accouplement, ...)</p> <p>→ Conservation des habitats + création d'espaces verts supplémentaires</p> <p>→ Mise en place de nichoirs de substitution le temps de la réalisation des travaux</p> <p>→ Conservation de zones refuges et possibilités de report de l'espèce vers d'autres secteurs du site</p> <p>→ Création d'habitat</p> <p>→ Pas de perturbation visuelle notamment pour les chiroptères la nuit</p>
Amphibiens	<p>Le projet intègre la création de noues et bassins</p>	<p>Impact positif par la création d'habitats et de zones de reproduction favorables aux amphibiens</p>	<p>Aucune mesure n'est préconisée en raison de l'enjeu déjà très faible sur l'aire d'étude.</p> <p>Aucun amphibien n'a été identifié sur site durant le suivi amphibien réalisé au printemps 2023</p>	<p>Impact résiduel positif :</p> <p>→ Création d'habitat</p>