



## PLAN LOCAL D'URBANISME VILLE DE MELUN

**ARRÊTÉ** : Le 30 novembre 2023

**APPROUVÉ** : Le 3 octobre 2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3.10.2024  
Approuvant le Plan Local d'Urbanisme  
Fait à Melun, le

# LE SECTEUR CHATEAUBRIAND



# 1. Le contexte urbain, naturel et paysager



## Elements clés

Surface :	<b>6,4 ha</b>
Zone :	Ud
Secteur patrimonial :	RAS



## Situation et contexte urbain

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

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

Le secteur Chateaubriand/Lamartine/Beaugard, fait partie :

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

## Patrimoine urbain, architectural

Le site est aujourd'hui constitué :

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

## Patrimoine paysager et potentiel écologique

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

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

## 2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Programmation bâtie :

- > Entre 180 et 210 logements dont :
  - 50 à 65 logements en locatif libre,
  - 150 à 160 logements en accession libre.
- > Commerces de proximité le long du boulevard urbain
- > Activités libérales et/ou liées à la petite enfance

### Aménagement et composition générale

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

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

L'enjeu sera de créer :

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

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

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

### Cadre de vie, nature en ville

Le site préservera :

- Le bois (A). Celui-ci joue un rôle stratégique pour la vie de quartier : poumon vert, lieu fédérateur, espace de détente et de loisirs, lieu de biodiversité. Cet espace central devra être accessible et lisible à tout point du quartier.  
L'aménagement du bois doit permettre de créer des espaces thématiques appropriables par les habitants et usagers du quartier ;
- Le double alignement d'arbres de la rue Général Patton (B) ;
- Le cœur d'îlot qui évoluera au regard du projet de résidentialisation (C) ;
- Les arbres mûres et en bonne santé.

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

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

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

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

### Dessertes et mobilités

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

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

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

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

### Stationnements

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

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

Les accès aux parkings seront intégrés aux bâtiments : les trémies extérieures ne sont pas acceptées. Au niveau de la rampe, une transparence vers l'intérieur de l'îlot est à rechercher. Les portes et grilles d'accès aux sous-sols

seront intégrées à la composition architecturale du projet et feront l'objet de plans et coupes au permis de construire.

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

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

## Forme urbaine et aspect des constructions

### **Orientation**

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

Les T1 mono-orientés Nord sont interdits.

L'ensemble de logements devront proposer un espace extérieur de 4m<sup>2</sup> minimum.

### **Aspect extérieur et socle**

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

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

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

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

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

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

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

### **Secteur A**

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

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

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

### **Secteur B**

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

### **Secteur C**

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



### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

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

### ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCÈS ET À LA DESSERTE

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

### ORIENTATIONS ET INTÉGRATION PAYSAGÈRES

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