

Commune de Melun
Plan local d'urbanisme
Modification n° 6
Enquête publique

Rapport

Bernard LUCAS, commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur

Bernard LUCAS, Ingénieur en chef des travaux publics de l'État, retraité
Résidence du Château
12 allée des Hêtres
77000 Vaux-le-Pénil
+33160694913
bernard.lucas3@wanadoo.fr

Décision

Décision prise par M. le Premier vice-président du tribunal administratif de Melun
Date : 21 avril 2022
N° : E22000044 / 77

Autorité organisatrice

M. le Maire de Melun
Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête : arrêté municipal n° 2022.498 du
20 mai 2022

Date du rapport : 17 octobre 2022

SOMMAIRE

Sommaire	3
Rapport	5
1. Généralités	5
1.1. Objet de l'enquête.....	5
1.2. Cadre juridique	5
1.3. Situation.....	5
1.4. Présentation du projet	5
1.5. Avis des personnes publiques.....	6
1.6. Composition du dossier	7
2. Organisation et déroulement de l'enquête	7
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	7
2.2. Modalités de l'enquête.....	8
2.3. Concertation préalable	8
2.4. Information effective du public	8
2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête	9
2.6. Climat de l'enquête.....	9
2.7. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres	9
2.8. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse	9
2.9. Relation comptable des observations	9
3. Analyse des observations.....	9

Modification n° 6 du PLU de Melun

RAPPORT

1. Généralités

1.1. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la modification n°6 du plan local d'urbanisme de Melun, approuvé le 5 septembre 2013, afin de permettre la réalisation d'un immeuble à fonctions tertiaires à proximité de la gare SNCF.

1.2. Cadre juridique

La commune de Melun a retenu la procédure de modification prévue à l'article L153-36 du code de l'urbanisme. Dans la mesure où il est prévu de modifier le règlement et les limites d'une zone urbaine, cette modification nécessite, en application de l'article L153-41 de ce code, une enquête publique régie par les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

1.3. Situation

Dans le cadre d'une orientation visant à créer des pôles susceptibles de conforter l'économie locale, la ville de Melun a inscrit à son plan local d'urbanisme (PLU) le projet Quartier Centre Gare ayant des fonctions relatives aux transports en commun, à l'habitat, aux activités tertiaires et au tourisme, et comprenant des bureaux, commerces, services aux entreprises, de l'hôtellerie, des logements et une gare routière.

S'inscrivant dans le projet de Quartier Centre Gare, le projet de Pôle d'Echanges Multimodal, qui a fait l'objet d'une enquête publique entre le 1^{er} février et le 2 mars 2022, comprend : des espaces ferroviaires ; des gares routières nord et sud ; un parc relais ; des aménagements d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ; des aménagements cyclables, piétonniers et de voirie.

1.4. Présentation du projet

Le projet immobilier tertiaire nécessitant la modification du PLU fait également partie du futur Quartier Centre Gare. Il est situé à proximité immédiate de la gare de Melun, à l'est de celle-ci, sur l'emplacement de l'ancienne halle Sernam. Il est porté par la communauté d'agglomération Melun Val de Seine. Son programme comprend :

- Un hotel 4 étoiles (3000 m²) ;
- Des surfaces de bureaux (7760 m² dont 3000 m² seraient affectés à l'accueil d'une *pépinière d'entreprises*) ;
- Des cellules commerciales dont un espace de restauration ;

Modification n° 6 du PLU de Melun

- Des services dédiés à la petite enfance ou à la santé ;
- Un parking souterrain de 75 places minimum.

Le bâtiment se déploie en longueur, entre l'espace ferroviaire et la future gare routière nord. Il présente une façade de quelque 170 mètres de longueur pour une épaisseur de 16 mètres à la base, portée à 18 mètres à partir du 2^{ème} étage. Outre le sous-sol, il comporte sept niveaux plus un attique destiné à masquer les équipements émergents en toiture.

La modification envisagée porte sur le règlement du PLU. Elle consiste en :

- l'ajustement des limites d'emprises constructibles à l'intérieur de la zone UG et à la marge de la zone UEb ;
- l'adaptation des articles UG1-Occupations et utilisations du sol interdites, UG2-Occupations et utilisations du sol admises sous conditions, UG6-Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, UG7-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, UG10-Hauteur maximale des constructions, UG11-Aspect extérieur, UG12-Stationnement des véhicules, applicables à la zone UG.

1.5. Avis des personnes publiques

Les personnes publiques associées ont été consultées par lettres en date du 12 mai 2022 puis, après prise en compte de certains des avis reçus et modification en conséquence du dossier d'enquête, par de nouvelles lettres en date du 10 août 2022.

Il convient également de préciser que la mission régionale d'autorité environnementale Île-de-France a, par sa décision du 19 mai 2022, dispensé d'évaluation environnementale le projet de modification n°6 du PLU de Melun.

Le préfet de Seine-et-Marne, Île-de-France Mobilités, le département de Seine-et-Marne, la communauté d'agglomération Melun Val de Seine, la chambre d'agriculture de région Île-de-France et la chambre des métiers et de l'artisanat de région Île-de-France ont fait parvenir un avis.

Le préfet a demandé que la nouvelle nomenclature relative aux destinations et sous-destinations des constructions ne soit pas introduite dans le PLU, la procédure de modification ne permettant pas de le faire. Cette demande a été prise en compte dans le projet.

Île-de-France Mobilités a transmis une note d'un cabinet d'avocats analysant les risques d'interférences entre la mise en compatibilité du PLU de Melun dans le cadre de la procédure en cours de déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du pôle gare de Melun et la modification n°6 du PLU de Melun. En réponse, le maître d'ouvrage a fait apparaître dans le dossier les évolutions relevant de la mise en compatibilité du PLU et celles relevant de la modification n°6 dudit PLU, lesquelles ne se recouvrent pas. Par une nouvelle lettre, en date du 15 septembre 2022, Île-de-France Mobilités, compte tenu de ces modifications et de l'arrêté préfectoral du 25 août 2022 déclarant le projet d'utilité publique le projet

de réaménagement du pôle gare de Melun, a indiqué que le projet de modification n° 6 du PLU de Melun n'appelait pas de remarques de sa part.

Le département de Seine-et-Marne a donné un avis favorable sous réserve de la pris en compte de ses observations. Celles-ci portent sur l'accès au parking souterrain du bâtiment et aboutissent à des recommandations quant à l'aménagement et à la gestion de la voirie du secteur dans sa configuration future. Ces observations seront à prendre en considération dans le cadre de l'aménagement du pôle gare. Elles n'ont pas d'incidences sur la modification du PLU telle qu'elle est envisagée actuellement.

La communauté d'agglomération Melun Val de Seine a émis un avis favorable.

La chambre d'agriculture a indiqué que le projet ne soulevait aucune remarque particulière de sa part. La chambre des métiers et de l'artisanat a également indiqué n'avoir pas d'observation à formuler.

1.6. Composition du dossier

Le dossier mis à l'enquête est composé des pièces suivantes :

- A. Rapport de présentation (Contexte général, Exposé de la modification, Incidences sur l'environnement, Bilan du projet de modification),
- B. Annexes
 - 1. Délibération prescriptive ;
 - 2. Saisie MRAE ;
 - 3. Saisine TA et désignation du commissaire enquêteur ;
 - 4. Saisine des personnes publiques associées et retour des avis avec observations ;
 - 5. Arrêté d'ouverture d'enquête publique ;
 - 6. Annexes cartographiques ;
 - 7. Annexes réglementaires (comprenant une présentation des modifications à apporter au règlement de la zone UG du PLU, en distinguant celles issues de la mise en compatibilité du PLU découlant de la déclaration d'utilité publique du pôle d'échange multimodal de Melun et celles proposées dans le cadre de la modification n°6 faisant l'objet de l'enquête) ;
 - 8. Annexes techniques (incluant divers éléments relatifs au bâtiment projeté).

Un dossier comprenant divers courriers émis ou reçus dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées était également à la disposition du public.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par sa décision n° E22000044 / 77 du 21 avril 2022, M. le Premier vice-président du tribunal administratif de Melun m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Modification n° 6 du PLU de Melun

2.2. Modalités de l'enquête

Par son arrêté n° 2022.498 du 20 mai 2022, M. le Maire de Melun a prescrit la réalisation d'une enquête publique relative à la modification n° 6 du plan local d'urbanisme de la commune de Melun.

Les modalités d'organisation de l'enquête avaient été préalablement discutées lors d'une réunion tenue le 16 mai 2022 avec madame Amandine Michaud, chargée de mission urbanisme et grands projets à la mairie de Melun.

Le projet de modification du PLU m'a été présenté lors de cette réunion. Le projet de bâtiment nécessitant cette modification du PLU m'a été présenté au cours d'une réunion tenue à la communauté d'agglomération Melun Val de Seine le 17 juin 2022 avec des représentants de ladite communauté d'agglomération, de la municipalité et de la mairie de Melun, de la société publique locale (SPL) Melun Val de Seine Aménagement, porteur du projet, du promoteur et de l'architecte. Cette réunion a été suivie d'une visite du site.

L'enquête s'est déroulée du 5 septembre 2022 au 6 octobre 2022 pendant 31 jours consécutifs. Le siège de l'enquête était fixé à la mairie de Melun. Le public pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête à la mairie, aux heures habituelles d'ouverture et, sous format numérique, sur un poste informatique dédié installé en mairie ou encore sur le site internet de la ville de Melun. Les observations et propositions pouvaient être consignées sur le registre d'enquête paraphé par le commissaire enquêteur et déposé au siège de l'enquête, ou transmises par courrier au siège de l'enquête. Elles pouvaient également être transmises par courriel.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues à la mairie de Melun :

- Le lundi 5 septembre 2022 de 9h00 à 12h00 ;
- Le samedi 24 septembre 2022 de 9h00 à 12h00 ;
- Le jeudi 6 octobre 2022 de 14h00 à 17h00.

2.3. Concertation préalable

Il n'y a pas eu de concertation préalable autre que la consultation des personnes publique.

2.4. Information effective du public

L'information du public a été effectuée par les annonces parues dans deux journaux :

- *La République de Seine-et-Marne* le 8 août 2022 ;
- *Le Parisien* le 8 août 2022.

Ces annonces ont été renouvelées dans :

- *La République de Seine-et-Marne* le 5 septembre 2022 ;
- *Le Parisien* le 5 septembre 2022.

L'avis d'enquête publique a également été publié :

- Par voie d'affiches dans la cour de l'Hôtel de Ville et à quatorze emplacements différents répartis dans la ville de Melun ;
- Sur le site internet de la ville de Melun.

2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

2.6. Climat de l'enquête

Aucune observation n'a été recueillie, que ce soit par voie écrite ou électronique. Je n'ai rencontré personne au cours des trois permanences que j'ai tenues.

2.7. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

Le registre d'enquête m'a été remis à la fin de l'enquête. Il a été clos et signé par mes soins.

2.8. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

J'ai établi le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales à la date du 10 octobre 2022 et l'ai remis et commenté le 13 octobre 2022 à monsieur Dezert, conseiller municipal en charge de l'urbanisme et de l'habitat et à madame Amandine Michaud, chargée de mission urbanisme et grands projets à la mairie de Melun.

Par courriel en date du 13 octobre 2022, madame Amandine Michaud m'a indiqué, en réponse, que la ville de Melun n'avait pas de remarques ou autres précisions à formuler.

2.9. Relation comptable des observations

Aucune observation n'a été recueillie au cours de l'enquête, que ce soit par inscription ou annexion aux registres papier et électronique, par courrier ou courriel, ou même par voie orale.

3. Analyse des observations

Il n'y a pas d'observation à analyser.

Fait à Vaux-le-Pénil, le 17 octobre 2022

Le commissaire enquêteur



Bernard Lucas