

Enquête Publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Melun (Seine-et-Marne)
arrêté municipal n° 2024.40 en date du 22/01/2024
décision E23000108/77 du Tribunal Administratif de Melun en date du 21/12/2023

Melun, le 11 juin 2024

**CONCLUSION COMPLETEE ET
AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR**

**ENQUETE PUBLIQUE
E 23000108/77**

**REVISION PLAN LOCAL
D'URBANISME
MELUN
SEINE-ET-MARNE**

Commissaire Enquêteur

Emmanuel PLACÉ

Enquête Publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Melun (Seine-et-Marne)
arrêté municipal n° 2024.40 en date du 22/01/2024
décision E23000108/77 du Tribunal Administratif de Melun en date du 21/12/2023



Suite à la demande de Madame la présidente du tribunal administratif de Melun au commissaire enquêteur par l'envoi d'un courriel en date du 28 mai 2024 à 10H00 de compléter ses conclusions en date du 16 mai 2024 vu l'article R 123 – 20 du code de l'environnement.

Relatifs à l'enquête publique préalable :

- à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Melun (Seine-et-Marne).

Enquête Publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Melun (Seine-et-Marne)
arrêté municipal n° 2024.40 en date du 22/01/2024
décision E23000108/77 du Tribunal Administratif de Melun en date du 21/12/2023

0 – Fondements juridiques et réglementaires

- Vu l'article R 123 – 20 du code de l'environnement :

A la réception des conclusions des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. (Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017, article. 4-18) « il en informe simultanément l'autorité compétente. ». En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure. (Décret. n° 2017- 626 du 25 avril 2017, article 4-18) « il en informe l'autorité compétente. »

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai (Décret. n° 2017-626 du 25 avr. 2017, art. 4-18) «de quinze jours».

- Vu le Code Général des Collectivités territoriales et son article L.2122-18 ;
- Vu l'arrêté n°2023.1265 en date du 26 octobre 2023 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Guillaume DEZERT, conseiller municipal en charge de l'Urbanisme et du Logement ;
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-19 ;

Enquête Publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Melun (Seine-et-Marne)
arrêté municipal n° 2024.40 en date du 22/01/2024
décision E23000108/77 du Tribunal Administratif de Melun en date du 21/12/2023

- Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L123-1 à L123-19, et R123-1 à R123-46
- Vu la délibération n° 2020.12.15.214 du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2020 prescrivant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et précisant les objectifs poursuivis comme les modalités de concertation ;
- Vu la délibération n° 2022.07.16.154 du Conseil Municipal en date du 07 juillet prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Vu la délibération n° 2023.11.6.198 du Conseil Municipal en date du 30 novembre 2023 présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Melun horizon 2024-2035 ;
- Vu la saisine par la Ville de Melun de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 14 décembre 2023 ;
- Vu les saisines des différentes personnes publiques associées (PPA) effectuée entre le 05 et le 18 décembre 2023 ;
- Vu le courrier enregistré en date du 18 décembre 2023 par lequel le Maire de la commune de Melun sollicite la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Tribunal Administratif de Melun ;
- Vu la décision E23000108/77 en date du 21 décembre 2023, par laquelle Madame Stéphanie GHALEH-MARZAN, première vice-présidente du Tribunal Administratif de Melun, a désignée Monsieur Emmanuel PLACÉ en qualité de commissaire enquêteur principal ;
- Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique constitutifs du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Enquête Publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Melun (Seine-et-Marne)
arrêté municipal n° 2024.40 en date du 22/01/2024
décision E23000108/77 du Tribunal Administratif de Melun en date du 21/12/2023

Références :

- Délibération n°2020.12.15.2014 du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2020 prescrivant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et précisant les objectifs poursuivis comme les modalités de concertation ;
- Délibération n°2022.07.16.154 du Conseil Municipal en date du 07 juillet 2022 prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Délibération n° 2023.11.6.198 du Conseil Municipal en date du 30 novembre 2023 présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Melun horizon 2024-2035 ;
- Décision n° E23000108/77 du 21 décembre 2023 du Tribunal administratif de Melun en Seine-et-Marne.

Enquête Publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Melun (Seine-et-Marne)
arrêté municipal n° 2024.40 en date du 22/01/2024
décision E23000108/77 du Tribunal Administratif de Melun en date du 21/12/2023

1 – Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Melun vu l'arrêté municipal de la ville de Melun n°2024.40 du 22/01/2024 ayant pour objet l'organisation d'une enquête publique sur le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun du mardi 19 mars 2024 au vendredi 19 avril 2024, soit pendant 32 jours consécutifs.

Contexte :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur a été approuvé en septembre 2013.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du territoire de la commune de Melun, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol.

La commune de Melun a décidé par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2020 d'engager une procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure est menée à l'initiative de la commune, la compétence en matière d'urbanisme et d'instruction des demandes d'autorisations demeurant à l'échelle locale malgré l'appartenance de la ville de Melun à la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine.

Le Bureau d'Etudes Cittanova sous groupement avec la société LGP Avocats et le SINOPIA a pour mission d'accompagner la commune de Melun dans ce travail depuis septembre 2021.

Pendant le temps de cette procédure, il convient de rappeler que la Ville a procédé en interne à des adaptations du Plan Local d'Urbanisme adopté le 05 septembre 2023 à savoir :

- La clôture conjointe de la convention et du périmètre de la zone d'aménagement concertée « Grüber » (zone UG) qui lie les collectivités (Ville de Melun, Ville de Dammarie-les-Lys) et l'opérateur privé, la SAS « les Nouveaux Constructeurs » ;
- Une procédure de modification de droit commun n°5 de la zone UF approuvée en date du 30 juin 2021 ;
- Une procédure de modification de droit commun n° Portant sur le Projet quartier Centre Gare entérinée par une délibération du Conseil municipal du 15 décembre 2022.

Enquête Publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Melun (Seine-et-Marne)
arrêté municipal n° 2024.40 en date du 22/01/2024
décision E23000108/77 du Tribunal Administratif de Melun en date du 21/12/2023

Parallèlement, le document d'urbanisme a fait l'objet d'une démarche de mise en compatibilité à l'occasion de la déclaration d'utilité publique (DUP) relative du projet d'aménagement du Pôle d'échange multimodal de la gare de Melun (articles L.153-54 à L.153-59, R. 153-59, R.153-14 du Code de l'urbanisme).

Les éléments de mise en compatibilité ont été intégrés conformément aux directives de la DUP prononcée par arrêté préfectoral du 25 août 2022.

De la même manière, les éléments contractuels qui structurent les aménagements de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Woodi » ont été repris pour assurer la compatibilité des interventions sur ce secteur, la ZAC étant toujours en cours de réalisation.

Le travail technique étant achevé, il s'agit de procéder à l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme 2024 – 2035 et de tirer le bilan de la concertation préalablement à la saisine pour avis sur le projet de plan des Personnes Publiques Associées, de l'Autorité Environnementale et à l'ouverture subséquente de l'enquête publique.

A l'issue, après approbation définitive du Conseil Municipal, le nouveau Plan Local d'Urbanisme viendra se substituer au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05 septembre 2013.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, adopté le 05 septembre 2013, n'est plus adapté aux enjeux locaux et supra-communaux.

Les évolutions législatives sont venues bouleverser le cadre réglementaire, rendant les dispositions du PLU fragiles devant la pression immobilière et l'accélération du mitage des tissus résidentiels. Parallèlement, le document d'urbanisme communal est devenu trop contraignant pour permettre la requalification du tissu urbain dense du centre-ville, tout comme les fonciers inoccupés mais sujets à des problématiques de désimperméabilisation indispensables pour concilier habitat et cadre de vie.

La décision de révision du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'un premier bilan pour faire état à la fois des difficultés inhérentes à l'exercice et des nouveaux objectifs à tenir au regard d'une ville, Melun, en évolution croissante.

En amont de la délibération de prescription de la révision du PLU, un groupe de travail a été créé, formé de techniciens, d'institutionnels et d'élus référents.

Des ateliers ont ainsi été supervisés par le service urbanisme de la Ville sur la période de septembre à décembre 2020 et ont permis de mettre en avant cinq thématiques dont le « cadre de l'intensification urbaine (ou reconstruire la Ville en zone dense), l'attractivité du territoire et la concertation. Pour chaque thème, une fiche action a été réalisée pour donner du sens à l'exercice.

Il s'agissait aussi de permettre une appropriation de la démarche par les acteurs à l'initiative du projet de refonte du document d'urbanisme.

Enquête Publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Melun (Seine-et-Marne)
arrêté municipal n° 2024.40 en date du 22/01/2024
décision E23000108/77 du Tribunal Administratif de Melun en date du 21/12/2023

Cette phase préalable a donné lieu à la délibération du 17 décembre 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Melun. Pour rappel, les objectifs fixés au travers de cet acte fondateur de la démarche sont les suivants :

- Affirmer le rayonnement de la Ville-Préfecture et son image positive de Ville-Préfecture et son image positive de Ville « Provinciale » ;
- Promouvoir la multimodalité, la cohabitation de la diversité des usages de transports indispensables (incluant la problématique du stationnement de tous les types de transports) dans un souci permanent d'apaisement et de rayonnement du patrimoine naturel et bâti propre à l'identité historique de Melun ;
- Consolider et renforcer les actions de valorisation des secteurs résidentiels participant à créer à toutes les échelles du territoire un cadre de vie favorable au bien-être mental et physique ;
- Profiter de l'empreinte forte des éléments de nature, de la Seine et du patrimoine bâti en plein cœur de Ville dans la redécouverte de Melun – Ville animée et conviviale ;
- Renforcer la qualité de l'habitat comme facteur majeur de bien-être par la promotion d'habitats diversifiées, à la densité maîtrisée et capables de répondre aux nouveaux usages ;
- Favoriser la présence de la nature et sa valorisation dans les parcours doux notamment à travers des choix de conception capables de promouvoir le respect du vivant y compris dans les emprises privées et la réalisation d'un vrai maillage entre ces aménités « vertes » (jardins urbains privés notamment, remise en bon état ou de préservation des continuités écologiques) ;
- Tendre vers le Zéro Consommation d'Espaces Naturels par des logiques systématiques de solutions alternatives ou mesures compensatoires ;
- Préserver les cœurs d'îlots dans les différents tissus de la Ville afin d'assurer l'amélioration du cadre de vie des habitants et de consolider la stratégie globale de protection de la biodiversité locale ;
- Développer un écotourisme responsable qui par la connaissance, l'expérience des lieux de nature forge l'écocitoyen ;
- Respecter les engagements démographiques du PLU 2013 et stabiliser le niveau de population à un seuil raisonnable en veillant attentivement à la qualité de la production immobilière et en priorisant les mesures de restauration immobilière ;
- Développer une offre de services publics qualitative et suffisante aux côtés de la mobilisation des mesures facilitant les initiatives créatrices d'emplois, les relocalisations d'activités économiques non polluantes, les activités tertiaires sur des filières durables et d'avenir ;

Enquête Publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Melun (Seine-et-Marne)
arrêté municipal n° 2024.40 en date du 22/01/2024
décision E23000108/77 du Tribunal Administratif de Melun en date du 21/12/2023

- Favoriser un urbanisme capable d'attirer les nouvelles pratiques professionnelles (espaces de travail partagés, visio-conférences...) ou encore les structures reconnues dans la formation professionnelle ;
- Créer des parcours résidentiels complets à travers la régénération de la Ville sur elle-même et une stratégie favorisant le réemploi des emprises foncières sous utilisées, mal ou sous-exploitées ;
- Intensifier les actions en faveur de la redynamisation du cœur de ville et du tissu commercial de proximité, facteurs de lien social.

L'enquête publique s'est déroulée de façon satisfaisante pendant 32 jours consécutifs du 19 mars à 14H00 au 19 avril 2024 à 12H00.

Aucun incident n'a perturbé le déroulement de l'enquête.

17 visiteurs

10 observations sur les registres d'enquête

08 courriers envoyés et annexés aux registres d'enquête

16 courriels envoyés et annexés aux registres d'enquête

Aucune pétition

04 interrogations du commissaire enquêteur

3 – Avis motivé du commissaire enquêteur

Pour les motifs suivants :

- L'opération présente concrètement un intérêt pour la population de Melun.
- La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme existants.
- La nécessité de proposer des ajustements pour améliorer le projet de Plan Local d'Urbanisme à partir des observations du public sur l'environnement, l'urbanisme et circulation. L'enjeu est en effet d'encourager l'appropriation positive de cette nouvelle réglementation et donc ne pas mettre de côté les retours constructifs des tiers amenés à participer à la procédure à savoir :

Enquête Publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Melun (Seine-et-Marne)
arrêté municipal n° 2024.40 en date du 22/01/2024
décision E23000108/77 du Tribunal Administratif de Melun en date du 21/12/2023

➤ En matière d'urbanisme :

- Motif 1 : la nécessité d'ajuster et d'affiner suite aux observations du public les zones et les secteurs et voir par exemple si certaines parcelles limitrophes comme il est demandé par certains propriétaires peuvent ainsi changer de secteur avec des obligations d'urbanismes différentes et cela pour ne pas empêcher des opportunités de renouvellements urbains pour certains projets futurs (observations 5 - 8 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 27 - 28 - 29 - 30).
- Motif 2 : la nécessité de prudence si de nouvelles constructions sont ultérieurement réalisées sur le secteur Ucc et particulièrement rue des Trois moulins, rue des Maraîchers et rue Henri de Monfreid, des débordements du ru de l'Almont sont toujours possibles du fait des inondations antérieures en 2016 et 2018 même s'il est précisé dans le PLU qu'il faudra y interdire toute nouvelle imperméabilisation (observation 7).
- Motif 3 : la nécessité que les nouvelles règles issues du Plan Local d'Urbanisme ne contreviennent pas et ne méconnaissent pas les stipulations contractuelles du traité de concession de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté La Plaine de Montaigu (ZAC), plus couramment appelé sous le nom d'Ecoquartier Woodi. Et cela pour ne pas empêcher la poursuite du projet (observation 9).
- Motif 4 : la nécessité pour ne pas mettre en péril l'instauration d'un cheminement piéton et protéger les berges de l'Almont, de prendre en compte les observations de Graphène Avocats et de son client la société RC IMMO propriétaire d'un terrain bâti situé 28-32, rue des Fabriques, cadastré AM n° 40 sur le territoire communal, portant plus particulièrement sur l'instauration d'un emplacement réservé n°5 sur ladite parcelle du motif et qu'il semble, que si les emplacements réservés 6,17 et 18 se succèdent, celui numéroté 5 est situé sur la berge opposé. De plus, les propriétaires ont fait usage de leur droit de délaissement, en adressant une mise en demeure à la commune de Melun d'acquérir le terrain cadastré AM 40 le 14 octobre 2022, la commune est restée silencieuse à demande. A l'issue d'une année, elle n'a pas plus saisi le juge de l'expropriation dans les trois mois suivants (observation 10).

➤ En matière d'environnement :

- Motif 5 : la nécessité de prudence concernant la pollution des sols, l'Autorité environnementale relève que deux OAP (Enedis et Mézereaux) interceptent des sites pollués figurant dans l'ex base de données Basol, de même qu'une opération de logements située au sud de l'ancienne Ferronnerie. D'autres opérations de logements sont quant à elles situées à proximité de sites Casias. Si une présence de pollution résiduelle était avérée, il serait nécessaire qu'elle soit traitée conformément à la réglementation applicable afin de permettre l'usage envisagé et ne pas mettre en danger les futurs projets (observation 8 et remarque 9 de la MRAe).

Enquête Publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Melun (Seine-et-Marne)
arrêté municipal n° 2024.40 en date du 22/01/2024
décision E23000108/77 du Tribunal Administratif de Melun en date du 21/12/2023

- Motif 6 : la nécessité d'affiner les parcours à écureuils à savoir les écuroducs du motif que les arbres de ce parcours peuvent au cours des années se dégrader et même mourir avec donc la modification de parcours pour les rongeurs si nécessaire (observation 28).
- Motif 7 : la nécessité de conserver de la surface plantée dans la zone Uag pour les petits propriétaires fonciers pour le motif de conserver à minima de l'espace vert dans ce secteur qui pourrait en manquer dans cette zone (observation 31).
- Motif 8 : la nécessité de prendre en compte 13 des 14 recommandations de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale, exception faite de la recommandation 5 concernant la croissance démographique, la réponse apportée au maître d'ouvrage lors de l'interrogation 4 du commissaire enquêteur étant suffisante. Les 13 recommandations suite aux justifications de la MRAe dans son rapport sont motivées par les préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement de la commune de Melun.

➤ En matière de circulation :

- Motif 9 : la nécessité d'assouplissement de création de minimum 1 stationnement pour toute opération de réhabilitation en centre-ville (zone Ua et Ub) pouvant être un frein pour les opérations futures. Les stationnements en sous-sol devraient être privilégiés pour les nouvelles constructions et une évolution des règles en matière de stationnement des véhicules motorisées et vélos pourrait donc être envisagée avant l'approbation du projet de PLU (observation 19 - 21 - 22).
- Motif 10 : la nécessité de mettre en place un plan de prévention du bruit dans l'environnement des infrastructures routières de compétence communale de Melun du fait d'un trafic routier important, la voiture est particulièrement présente sur les grands axes routiers et les entrées de ville. (Interrogation 4 du commissaire enquêteur).
- En conclusion et n'ayant constaté aucun projet démesuré à même de dépasser les capacités de la commune de Melun, je considère que les objectifs fixés au projet paraissent réalistes.

Le commissaire enquêteur :

- **Recommande à la commune de Melun de proposer des ajustements pour améliorer le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme à partir des observations du public sur l'environnement, l'urbanisme et circulation et cela en prenant en compte principalement les motifs numérotés de 1 à 10. L'enjeu est en effet d'encourager l'appropriation positive de cette nouvelle réglementation et donc ne pas mettre de côté les retours constructifs des tiers amenés à participer à la procédure suite à la consultation du public, les observations de ce public lors de la consultation et de l'enquête publique ainsi que les avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).**

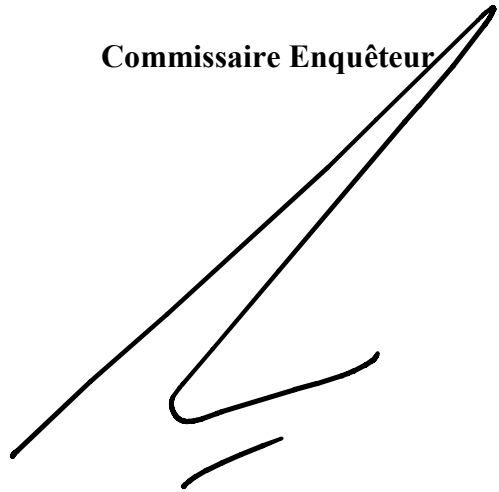
Enquête Publique
Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Melun (Seine-et-Marne)
arrêté municipal n° 2024.40 en date du 22/01/2024
décision E23000108/77 du Tribunal Administratif de Melun en date du 21/12/2023

- **Enfin, il donne un avis favorable :**
- **Au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Melun.**

Melun le 11 juin 2024

Emmanuel PLACÉ

Commissaire Enquêteur

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping, connected strokes that form a unique, abstract shape.