

DEPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

COMMUNE DE

MELUN

ENQUÊTE PUBLIQUE

**CONSECUTIVE A LA PROCEDURE DE
MODIFICATION DE DROIT COMMUN, DITE :**

ADAPTATION N°4, DU

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

DE LA COMMUNE DE MELUN

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Enquête du 8 novembre 2019 au 9 décembre 2019

**Philippe de COINTET
Commissaire enquêteur**

Avis et conclusions motivées. Enquête N° 19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite : adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

Le commissaire enquêteur,

Ayant rappelé l'origine et l'objet du dossier, et notamment :

Que :

Le territoire de la commune de Melun est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 5 septembre 2013, modifié successivement en dates du 16 octobre 2014, du 21 juin 2018, et du 27 septembre 2018. Le contenu et les dispositions réglementaires doivent être adaptés pour tenir compte de l'évolution de l'Eco-Quartier « WOODI » de la Plaine de Montaigny.

La commune de Melun appartient au périmètre de la Communauté d'Agglomération Melun-Val de Seine (CAMVS). Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) étant en cours d'étude, et n'étant pas approuvé, le PLU de la commune de Melun doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013.

Que :

Par délibération N° 2018.09.34.172 du 27 septembre 2018, le conseil municipal a autorisé le Maire à soumettre à enquête publique la procédure de droit commun de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun, adaptation N°4, pour prendre en compte l'évolution du projet de l'Eco-Quartier « WOODI » de la Plaine de Montaigny tel que résultant du dossier de réalisation modificatif et de l'avenant N°2 du traité de concession. Les modifications visant particulièrement les points suivants :

- Implantation des bâtiments par rapport aux voies publiques,
- Hauteur des bâtiments,
- Pente des toitures,
- Stationnements,
- Modulation de la répartition de la surface de plancher.

Le Maire de la commune de Melun a pris l'Arrêté municipal N°2019.1131 du 23 septembre 2019 prescrivant la mise à l'enquête publique relative à « La procédure de modification de droit commun, dite : adaptation N°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

Ayant rappelé les objectifs du projet de modification (Adaptation N°4) du PLU :

- Faire évoluer l'outil réglementaire pour :

Avis et conclusions motivées. Enquête N° 19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite : adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

- Ajuster certaines des dispositions relatives aux stratégies de développement urbain inscrites au Plan de Développement Durable (PADD) ainsi qu'aux ambitions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3 : « Rééquilibrage du territoire » ;
- Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme au regard des réformes législatives et tout particulièrement à la loi ALUR concernant les notions de superficie minimale de terrain constructible et de coefficient d'occupation des sols ;
- Corriger des erreurs matérielles soulevées lors des échanges avec les Personnes Publiques Associées à l'occasion de procédures antérieures ;
- Intégrer les mesures émises par les Personnes Publiques Associées lors de la consultation du 23 février 2019 et compatibles avec le champ d'application de la modification de droit commun tel qu'instituée par le code de l'urbanisme.
- Veiller au respect des servitudes d'utilité publique en prenant en considération en tant que de besoin les prescriptions émises à cet effet par les Personnes Publiques Associées interrogées dans le temps de la concertation conformément à l'article L-153 40 du code de l'urbanisme.

Ayant constaté le déroulement régulier de l'enquête publique, vu que :

L' « avis au public » a été affiché par le maire à la mairie de Melun, ainsi que sur les panneaux d'affichage de la commune de Melun, quinze jours avant et pendant toute la durée de l'enquête, conformément à l'article 7 de l'arrêté N° 2019-1131 du 23 septembre 2019 du Maire Melun. Le commissaire enquêteur a pu constater que les « avis au public » sont conformes aux prescriptions des articles R.123-11 et R.123-9 du code de l'environnement et sont parfaitement visibles et lisibles.

L'enquête publique a été annoncée dans la presse par les soins de la mairie de Melun dans deux journaux diffusés dans le département de Seine et Marne conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté, les parutions ayant eu lieu dans : « Le Parisien » le 21 octobre 2019 et le 8 novembre 2019, et, dans « La République de Seine-et-Marne » le 21 octobre 2019 et le 11 novembre 2019.

Le dossier d'enquête contient l'ensemble des pièces nécessaires à la compréhension du projet et notamment :

- Les Documents Administratifs,
- Le Rapport de Présentation (Initialement émis le 23 février 2019 et corrigé le 1^{er} juillet 2019) comprenant:
 - Le cadre général et réglementaire, résumé non technique justifiant la procédure choisie
 - La description et la justification des modifications proposées,

Avis et conclusions motivées. Enquête N° 19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite : adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

L'ensemble des pièces de la procédure ayant conduit à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) N° MRAE-045-2019 dispensant de la de la réalisation d'une évaluation environnementale le projet de modification N°4 du PLU de Melun.

- Les Documents Graphiques (Plan Masse et Schéma des Circulations sur l'Eco-quartier),
- Le Projet de Règlement, avec indication des modifications proposées,
- Les avis des personnes publiques associées.
- Les Annexes,
- **L'Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) N° MRAE-045-2019 après examen au cas par cas rapportant la décision N° MRAE 77-011-2019 du 27 février 2019, et dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la modification du Plan Local d'Urbanisme de Melun (77) en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme.**

Le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie de Melun, durant toute la durée de l'enquête, conformément à l'article 6 de l'arrêté N° 2019-1131 du 23 septembre 2019 du Maire Melun. Le dossier d'enquête a été disponible pour la consultation en Mairie sous format papier et sous format numérique sur un poste dédié.

Par ailleurs, le dossier d'enquête a été disponible pour consultation pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune de Melun.

Le registre destiné à recevoir les observations du public, coté et paraphé par ses soins, a été tenu à la disposition du public en mairie de Melun dès l'ouverture de l'enquête, le vendredi 8 novembre 2019 à 9h00, au début de la première permanence, et clôturé par ses soins le lundi 9 décembre 2019, dernier jour de l'enquête à 17h00, et remis en Mairie à Madame Michaud, Service Urbanisme Réglementaire, conformément à l'article 10 de l'arrêté.

Par ailleurs le public a eu à sa disposition pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet de la Mairie, la possibilité de consulter les observations reçues du public, et, une adresse mail dédiée spécifiquement à l'enquête : urbanisme@ville-melun.fr pour consigner éventuellement ses observations à l'attention du commissaire enquêteur.

Les cinq permanences prévues ont été tenues en mairie de Melun aux dates prévues par l'arrêté du Maire, conformément à l'article 5 de l'arrêté N° 2019-1131 du 23 septembre 2019 du Maire Melun, à savoir :

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Vendredi 8 novembre 2019, de: | 09 h 00 à 12 h 00, |
| Samedi 16 novembre 2019, de: | 09 h 00 à 12 h 00, |
| Mercredi 27 novembre 2019, de: | 14 h 00 à 17 h 00, |
| Mercredi 4 décembre 2019, de: | 09 h 00 à 12 h 00, |

Avis et conclusions motivées. Enquête N° 19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite : adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

Lundi 9 décembre 2019, de :

14 h 00 à 17 h 00.

Aucune personne ne s'est manifestée, soit par courrier, par email, soit en passant aux permanences du commissaire enquêteur,

Aucune observations écrites n'a été consignée (ou courrier agrafé) sur le registre des observations, et aucun email n'a été reçu sur le site internet de la mairie.

Six courriers ou emails ont été reçus en provenance des Personnes Publiques Associées (PPA).

Le commissaire enquêteur a rencontré Madame MICHAUD (Chargée de mission urbanisme réglementaire) le 9 décembre 2019, en mairie de Melun, après la clôture de l'enquête publique, pour lui faire part des observations orales ou écrites reçues au cours de l'enquête.

Conformément à l'article 9 de l'arrêté, ces observations reçues au cours de l'enquête publique ont été rassemblées dans un document intitulé « Procès-Verbal des observations issues de l'enquête publique E19000026/77 relative à La procédure de modification de droit commun, dite : adaptation N°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun », et remises en main propre à Madame MICHAUD le 9 décembre 2019, copie par email.

La remise de ce document a fait l'objet d'un « Procès-Verbal de communication » signé conjointement par le commissaire enquêteur et Madame MICHAUD.

La commune de Melun a fait part de ses réponses au PV des observations par courrier recommandé reçu le lundi 23 décembre 2019.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles, en conformité avec les dispositions de l'arrêté N° 2019-1131 du 23 septembre 2019 du Maire de Melun, et en conformité avec les dispositions relatives à l'exécution de ce type d'enquête.

Ayant examiné :

Le cadre réglementaire et le choix de la procédure :

1. Le projet de modification du PLU consiste à effectuer des modifications au niveau du règlement et de ses annexes sans avoir d'impact sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
2. Le projet de modification ne modifie en rien les orientations du PADD, les limites des zones agricoles, des zones naturelles ou des espaces boisés classés.
3. Les modifications envisagées n'entraînent pas de consommation d'espaces naturels supplémentaires ou encore une majoration des risques de nuisance sur la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Avis et conclusions motivées. Enquête N° 19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite : adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

4. La procédure est engagée suite à concertation préalable avec l'aménageur de la ZAC de la Plaine de Montaignu. Les effets des modifications souhaitées sur le périmètre foncier en cours d'aménagement sont donc connus.

Le choix de la procédure de modification de droit commun est justifié et les conditions d'application respectées.

Les caractéristiques de l'Eco-Quartier « WOODI ».

Les sous-secteurs UCf, UDD, et UEe couvrent la zone d'aménagement de l'Eco-Quartier « WOOD » lui-même inscrit dans le périmètre de la ZAC de la Plaine de Montaignu.

Les grandes orientations du PADD pour ce secteur visent à « favoriser l'urbanisation maîtrisée et faire émerger une centralité contemporaine mais aussi assurer la transition avec le milieu rural ». Par ailleurs, en page 24 le PADD, précise qu'« Un grand axe du projet de ville se traduit par l'urbanisation maîtrisée de la Plaine Montaignu en lien avec la mutation urbaine et sociale des Hauts de Melun ».

Les réflexions sur l'aménagement de la frange nord de Melun ont été amorcées en 1998 avec l'AFRTRP. La création de la ZAC a été enclenchée le 30 juin 2011 par délibération du Conseil Municipal et approuvé le 8 juillet 2011.

L'Eco-quartier a été identifié au PADD du PLU comme un projet phare, devant contribuer à l'accroissement et à la diversification de l'offre de logements en adéquation avec le Plan Local d'Habitat intercommunal. Il doit satisfaire à la réalisation de plus de 2000 logements dont à minima 150 logements locatifs sociaux. Par ailleurs, l'Eco-Quartier a été repéré comme le levier majeur du rééquilibrage spatial et typologique du parc de logement. L'habitat conçu sur cet espace répond aux préoccupations de préservation des ressources énergétiques et à l'optimisation d'un cadre de vie verdoyant.

La conception de l'Eco-quartier veille en particulier :

- Au développement de la biodiversité et la gestion responsable des eaux fluviales ;
- A la recherche d'une production énergétique plus proche de la nature (géothermie, photovoltaïque, biomasse) ;
- A l'implantation d'une urbanisation respectant les contraintes foncières, techniques, et écologiques et les servitudes d'utilité publique ;
- A la création d'un espace mixte (mêlant habitat collectif et individuel, équipements publics, espaces verts, bois, transports).

Les spécificités des sous-secteurs UCf, UDD, et UEe :

1. Secteur UEe :

- C'est le secteur le plus dense avec un aménagement du front bâti prévu sur la RD605,
- Il constitue l'accroche urbaine du projet,

- C'est un secteur d'habitat mixte avec du collectif, des activités, des services et des équipements.
2. Secteur UDd :
- C'est un secteur caractérisé par une mixité d'usages mais à dominante résidentielle,
 - Il accueille une crèche et d'une école.
3. Secteur UCf :
- Ce secteur est situé entre la forêt promenade et le barreau de liaison RD605,
 - Il est destiné à recevoir de l'habitat pavillonnaire sous forme de maisons individuelles ou petits immeubles collectifs.

Le projet par rapport aux besoins,

L'évolution du projet Eco-Quartier « WOODI » résultant notamment du dossier de réalisation modificatif ainsi que de l'avenant N°2 du traité de concession nécessite de modifier certaines règles concernant :

- Les conditions d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques. (article 6 page 50 du PLU).
- L'acceptation, sous conditions, de formes architecturales innovantes. (articles 11.5 « toitures » page 56 du PLU).
- Les dispositions relatives aux places de stationnement concernant les constructions à usage de bureaux et les constructions à usage de commerce ou artisanal. (article 12 page 59 du PLU).
- La détermination de la hauteur admise. (article 10.2 « limitation des hauteurs » page 72 du PLU).

Par rapport au PLU précédent, les modifications mineures qui concernent le règlement des zones UCf, UDd, UEe :

- Visent à créer un équilibre entre intensité urbaine et préservation des emprises naturelles existantes, et,
- Visent à favoriser une architecture innovante sur les constructions admises. (notamment des toitures à pente asymétrique pour des projets de construction soumis à avis d'architecte conseil garantissant que ces projets remplissent objectivement des critères de performance énergétique et s'inscrivent harmonieusement dans l'environnement urbain).

La modification N°4 prend en compte les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, notamment en ce qui concerne la suppression du coefficient d'occupation des sols. Par ailleurs la modification N°4 intègre des ajustements matériels et des corrections d'erreurs matérielles ainsi que l'actualisation des codifications, et prend en compte les prescriptions émises par les Personnes Publiques Associées (PPA) interrogées dans le temps de la concertation.

Avis et conclusions motivées. Enquête N° 19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite : adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

Le projet parait en conséquence de ce qui précède, être justifié, équilibré, réalisable et cohérent par rapport aux objectifs de la commune et par rapport aux préconisations législatives et réglementaires.

La compatibilité du projet avec les règles de niveau supérieur, la cohérence entre les documents du PLU, les effets sur l'environnement.

Le projet de modification N° 4 du PLU ne comporte pas d'éléments susceptibles de remettre en cause la compatibilité du PLU avec les règles de niveau supérieur, que ce soit le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours d'élaboration, le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE), et le Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) de l'Agglomération Melun-Val de Seine (qui stipule que les logements sur la Plaine de Montaigu doivent participer à hauteur de 250 à 300 logements par an pendant 8 à 10 ans à la remise à niveau du parc de logements).

Le projet de modification N° 4 du PLU est cohérent avec les objectifs des différents documents du PLU :

- Il correspond bien aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) tels que définis en pages 6 et suivantes du PADD : « La préservation d'un patrimoine naturel et bâti de qualité », « la recherche d'un habitat et de constructions qualitatives », et, dans les modifications proposées concernant l'architecture des bâtiments et les toitures admises de certaines constructions autorisées, il contribue effectivement aux solutions visant à « agir sur la performance énergétique du Bâti ».
- Il s'inscrit dans le cadre des grandes Orientations d'Aménagement et de Programmation, et notamment dans celle intitulée « Rééquilibrage du territoire » dans la mesure où il répond aux préoccupations suivantes :
 - Continuer à proposer des produits immobiliers adaptés au contexte local, et notamment faciliter l'accès au logement des jeunes (locatif et accession) ;
 - Participer au maintien du nombre d'habitants et compenser le desserrement des ménages ;
 - Veiller à la qualité architecturale des programmes de logements pour assurer leur attractivité, leur performance énergétique et leur intégration au territoire.

Le projet de modification N° 4 du PLU n'a pas d'effet sur l'environnement. Il ne modifie en rien les grandes orientations du PADD, les limites des zones agricoles, des zones naturelles ou des espaces boisés classés. Il ne remet pas en question l'équilibre entre les surfaces urbanisées, artificialisées et les surfaces naturelles. Les modifications envisagées n'entraînent pas de consommation d'espace naturel supplémentaire ou encore une augmentation des nuisances sur la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels.

Les observations recensées et les réponses obtenues,

Le commissaire enquêteur a bien examiné et analysé :

- Les observations qu'il a reçues pendant l'enquête publique, **du public, et des Personnes Publiques Associées (PPA)**, que ce soit directement par oral ou par écrit, lors des permanences, ou encore celles inscrites sur le registre d'enquête en dehors des permanences, ainsi que les courriers et les emails qui lui sont parvenus à la mairie de Melun (aucune observation du public reçue par email, par oral ou par écrit)..

Ces observations y compris celles émises par le commissaire enquêteur, figurent dans le « Procès-verbal des observations issues de l'enquête publique E1900026/77 portant sur le projet de modification N°4 du PLU de Melun » établi en date du 9 décembre 2019 et remis et commenté par le commissaire enquêteur à Madame MICHAUD (Chargée de mission urbanisme réglementaire) le 9 décembre 2019 après la clôture de l'enquête publique à l'issue de la dernière permanence en mairie de Melun.

- ainsi que les réponses apportées à ces observations par la Mairie de Melun dans son courrier recommandé reçu le 23 décembre 2019.

L'analyse de ces observations par le commissaire enquêteur figure dans le rapport d'enquête au chapitre 7 « Analyse des interventions du public ».

Raisons qui ont motivé les Conclusions du commissaire enquêteur :

Ayant bien considéré tout ce qui précède, et, compte tenu des éléments exposés ci-dessus, des avis et observations formulés par les Personnes Publiques Associées, de l'absence d'observations des habitants de la commune et du public, et, compte tenu aussi des réponses de la Mairie de Melun à ces observations, y compris celles émises par le commissaire enquêteur, le commissaire enquêteur a pu constater le bien fondé du projet de modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été élaboré par la commune de Melun.

Outre les réponses fournies par la mairie aux observations du public et des personnes associées, il a pris en considération :

Avis et conclusions motivées. Enquête N° 19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite : adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

- Le fait que les objectifs affirmés paraissent conformes à la lettre et à l'esprit du code de l'urbanisme,
- Le fait que les modifications proposées sont compatibles avec les règles de niveau supérieur,
- Le fait que les modifications proposées sont cohérentes avec les documents du PLU,
- Le fait que les modifications inscrites dans le projet de modification N°4 du PLU de Melun sont raisonnables et équilibrées.

Conclusions du commissaire enquêteur :

En conclusion, compte tenu de ce qui est exposé dans les paragraphes précédents, le commissaire enquêteur considère que le projet de modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Melun :

- est compatible avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013,
- est pertinent dans les choix adoptés,
- est nécessaire pour assurer le développement harmonieux de l'Eco-Quartier « WOODI ».

Emet un AVIS FAVORABLE et sans réserve au projet de modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme élaboré par la mairie de Melun.

Fait à Fontainebleau, le 8 janvier 2020

Philippe de COINTET
Commissaire enquêteur



Nota :

Avec ces « Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur », est transmis à Monsieur le Maire de Melun « Le rapport d'enquête ».

Copies du « Rapport d'enquête » et des « Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur » sont également adressées par le commissaire enquêteur au Tribunal Administratif de Melun.