



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
départementale
des territoires

Service Territoires, Aménagements et Connaissances
Pôle Stratégie et Planification Territoriale
Unité Planification Territoriale Sud
Affaire suivie par : Caroline DAVIAUD-CLAVERIE
Chargée de planification territoriale
Mél : ddt-stac@seine-et-marne.gouv.fr

Melun, le **01 MARS 2024**

Le Préfet de Seine-et-Marne

à

Monsieur le Maire de Melun

Objet : Avis de l'État – projet de PLU de Melun

Référence : STAC PSPT 2024 – 22

Pièces jointes :

- Annexes 1 : volet technique de l'avis de l'Etat
- Annexes 2 : contributions

Par délibération en date du 30 novembre 2023, le conseil municipal de la commune de Melun a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu en préfecture le 5 décembre 2023, via l'application ACTES.

En application des dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet de PLU, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils ont été communiqués dans le « porter à connaissance » du 13 août 2021 et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

1 – MODALITÉS DE PROCÉDURE

1.1 – La concertation (article L. 103-6 du code de l'urbanisme)

Par délibération du 30 novembre 2023, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation. Les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles définies dans la délibération du 17 décembre 2020 prescrivant la révision du PLU.

Le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.

1.2 – L'évaluation environnementale (article R. 104-11 du code de l'urbanisme)

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) a été saisie le 14 décembre 2023 par la commune dans le cadre de la révision du PLU.

L'avis de la MRAe sur le projet arrêté doit être joint au dossier d'enquête publique.

1.3 – La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) (article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime)

Le projet de PLU de la commune de Melun est soumis à l'avis de la CDPENAF car :

– la procédure de révision générale couvrant un territoire non compris dans un périmètre de SCoT approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces agricoles, naturels ou forestiers (article L.153-16 du code de l'urbanisme) ;

- dans les zones naturelles ou forestières, la création d'annexes aux bâtiments d'habitation est possible.

L'avis de la CDPENAF sur le projet arrêté doit être joint au dossier d'enquête publique.

1.4 – Le GéoPortail de l'Urbanisme (articles L.133-1 et L.133-2 du code de l'urbanisme)

En application de l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 et du décret n° 2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, le PLU de la commune de Melun sera **exécutoire un mois après sa transmission au préfet et à la condition que la délibération d'approbation et le document approuvé soient publiés au GPU.**

2 – ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ÉLÉMENTS QUI S'IMPOSENT

2.1 – Les servitudes d'utilité publique (SUP) (article L.151-43 du code de l'urbanisme)

Les servitudes d'utilité publique suivantes sont d'ores-et-déjà publiées sur le Géoportail de l'urbanisme par les différents gestionnaires : PM1, PT1, PT2, AC1, AC4 et I1.

SUP EL3 - Annexe 5.1.1 « servitude de halage et marchepied » :

- **L'adresse du gestionnaire est erronée.** Indiquer :
2 quai de la Tournelle 75005 PARIS
Tél : 01 44 41 16 80 Courriel uti.seineamont@vnf.fr
- De plus, la **colonne « acte instituant » doit être modifiée** : suppression de la mention « décret du 23 novembre 1954 » et ajout de la référence à l'article L2131.2 du code général de la propriété publique.

Vous trouverez en annexe du présent document une fiche concernant la mise en œuvre de la SUP EL3, fournie par VNF¹.

SUP T7 « relative aux obstacles de grande hauteur » : doit être **inscrite aux annexes du PLU relatives aux servitudes d'utilité publique.**

Vous trouverez en annexe du présent document une fiche concernant la mise en œuvre de la SUP T7, fournie par la DGAC².

SUP T1 « relative aux riverains des chemins de fer » :

Vous trouverez en annexe du présent document **la nouvelle version de la notice relative à la servitude T1, fournie par la SNCF³**, ainsi que le courrier recueillant son avis sur le projet de PLU.

SUP PT1 et PT2 : les servitudes radioélectriques dont bénéficiaient France Télécom et Télédiffusion de France **ont été abrogées** par les arrêtés [ECO12106326A du 1er mars 2021](#) pour France Télécom et [ECO12108402A du 18 mars 2021](#) pour TDF.

Enfin, le plan des SUP ne figure pas en annexe du PLU. Pour une meilleure information du public, il est **recommandé que ce dernier soit ajouté.**

1 VNF : Voies Navigables de France

2 DGAC : Direction Générale de l'Aviation Civile

3 SNCF : Société Nationale des Chemins de Fer français

2.2 – Le contenu du PLU (articles L. 151-2 à L. 151-3 du code de l'urbanisme)

Le projet de PLU de la commune de Melun comporte l'ensemble des pièces exigées.

L'ensemble des thématiques est traité et un réel projet d'ensemble se dégage. On note en particulier un travail fin concernant l'identification des espaces végétaux en ville, la mixité des usages dans la programmation des OAP et une réflexion qualitative concernant les mobilités. Pour autant certains aspects nécessitent d'être complétés.

2.2.1 – Le rapport de présentation (article L. 151-4 du code de l'urbanisme)

Le rapport de présentation (diagnostic et justification des choix) témoigne d'un travail fouillé. Certaines thématiques sont toutefois rendues éparpillées du fait du choix du plan du diagnostic, ce qui rend sa lecture peu aisée.

Le diagnostic

Le document de diagnostic fait état de l'existant mais ne fait aucune projection concernant la population ou les emplois à échéances 2030 et 2035. Or, ces données sont **nécessaires pour démontrer la compatibilité du document avec le SDRIF 2013** notamment.

De plus, on note que, sur la dernière période (2014-2020), la variation annuelle moyenne de population était de 0,7 %/an (INSEE). Il s'agissait du taux le plus élevé depuis la période 1968-1975. Or, le projet de PLU prévoit une croissance d'1,4 %/an. Si cet objectif est bien inférieur à celui fixé par le PLU actuel (2,16 %/an), il demeure important et **sa pertinence devra être démontrée**.

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le rapport de présentation estime qu'entre 2011 et 2021, 49,4 ha ont été consommés dont 17,53 ha pour des équipements publics, 14,3 ha pour du logement et 17,76 ha pour de la voirie (dont la RD 1605 – contournement Nord de Melun).

L'extension du cimetière Sud devra toutefois être **comptabilisée comme consommation d'espace**. (ER n°9 : 0,46 ha).

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Le rapport de présentation détaille :

- Les secteurs susceptibles de connaître une **mutation** à horizon 2035 (renouvellement urbain projeté, friches d'activités...). Leur surface est estimée à **24,26 ha**.
- Les secteurs en capacité d'accueillir une **densification** (comblements de dents creuses, divisions parcellaires...), pour une surface d'environ **3,72 ha** ;
- Les potentiels intégrés au périmètre opérationnel de l'**écoquartier Woodi** (extension actée avant la mise en révision du présent PLU), pour une surface de **6,68 ha**.

Une cartographie repère l'ensemble de ces éléments. **Il serait toutefois opportun d'y différencier chaque grand type de « densification » afin d'en avoir une lecture plus claire**. Les possibilités de renouvellement urbain ou de réaménagement de friches n'ont en effet pas le même impact local qu'une densification diffuse au sein de quartiers pavillonnaires. **Intégrer les cœurs d'îlots protégés à cette cartographie permettrait également de mieux cerner les possibilités de densification offertes par le projet de PLU**.

Le rapport de présentation expose un ensemble de dispositions visant à favoriser la densification de ces espaces et limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers : la maîtrise de la croissance du parc de logements ; la réutilisation des logements vacants ; la réutilisation d'édifices pour d'autres usages ; la reconversion des friches (études de pollution des sols à prévoir pour assurer la faisabilité des projets) ; le reclassement de la zone AU du PLU actuel en zone A.

On relève que le document ne localise pas les logements et locaux vacants.

Par ailleurs, alors que plusieurs paragraphes annoncent une consommation à venir de 34 ha, le document 1.2 (p.202 à 204) exprime à horizon 2035, une consommation de 24,97 ha, ce qui est bien inférieur.

Une mise en cohérence de l'estimation des consommations d'espace à venir est attendue au sein du rapport de présentation, ainsi qu'avec le PADD.

Si les justifications de modération de consommation d'espace figurent bien dans l'explication des choix retenus pour élaborer le PADD, les objectifs chiffrés ne sont pas exprimés. **Cette information** (par ailleurs présente au sein du PADD et dans d'autres chapitres du rapport de présentation) **devra figurer dans le chapitre justification.**

Inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de leur mutualisation

Le rapport de présentation décompte le nombre de places disponibles pour les véhicules motorisés à l'échelle de la ville mais cartographie uniquement les parcs de stationnement du centre-ville. Il dresse un inventaire des bornes de recharge des véhicules électriques et repère et décompte les places de stationnement cyclables.

Un constat de saturation des stationnements des véhicules motorisés en centre-ville est dressé. Parallèlement, la question de l'augmentation des livraisons n'apparaît dans le diagnostic, que lors de la présentation du bilan et des enjeux. **Un paragraphe spécifique analysant ce sujet aurait été opportun.**

La localisation des principaux points de stationnement est peu soulevée (enjeux p.84). Pourtant, une offre en entrée de ville, couplée au réseau de bus et au futur Tzen 2 permettrait un potentiel désencombrement de la ville centre.

Le document 1.2 expose les justifications concernant les choix effectués pour la réalisation du PADD (p.9 à 47), des OAP (p.49 à 60) et du règlement écrit et graphique (p.61 à 142).

Pour conclure, le rapport de présentation doit être complété en lien avec les objectifs chiffrés de consommation d'espace prévus par le PADD. De plus, le diagnostic devra également faire figurer les objectifs de population et d'emplois envisagés en 2030 et 2035.

2.2.2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

L'objectif chiffré de consommation d'espace est exprimé p.21 du PADD ainsi que sur le plan récapitulatif de l'axe 1 (p.24 et 25) pour **un total de 34 ha. Ce chiffre doit être mis en cohérence dans les différentes pièces du PLU (cf.§ Rapport de présentation)**

Le rapport de présentation et le PADD affichent entre 2023 et 2035, un objectif de **réduction de 40 % de la consommation d'espace** par rapport aux 10 années précédentes qui s'élève à **49,4ha**. Ainsi la consommation projetée ne devrait donc pas excéder **29,6 ha**, ce qui n'est **pas cohérent avec les 34ha** affichés. **Ce point doit être corrigé.**

Une étude de densification des zones déjà urbanisées est présente p.36 et 37 du PADD. Toutefois, **ce chapitre devra être complété** par une cartographie précise des potentiels de densification.

2.2.3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Il est recommandé d'inscrire un renvoi aux OAP dans le règlement de chacune des zones concernées.

Les OAP de secteurs

Le projet de PLU comporte cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteurs .

À noter : Les remarques ayant trait à la thématique habitat sont exposées dans le chapitre 2-6 du présent avis.

- L'OAP n°1 : Le site ENEDIS

D'une surface de 1,8 ha, ce site est classé en secteur Um dans le projet de PLU. La commune envisage d'y accueillir des logements, un gymnase, une trame viaire réservée aux mobilités actives ainsi que de nouvelles voies d'accès pour les véhicules motorisés.

Plusieurs remarques peuvent être émises :

- Il semble peu cohérent que l'espace de nature envisagé (C') accueille également l'espace de stationnement. Selon l'ampleur de l'espace de stationnement, les vocations autant paysagères, de loisirs que de biodiversité risquent d'être mises à mal ;
- La justification des choix la description de l'OAP ne sont pas entièrement cohérentes : Il est précisé (p.52 des justifications des choix), que les logements disposeront d'un espace extérieur de plus de 3 m², excepté pour les T1. Or, l'OAP inscrit des espaces extérieurs supérieurs à 4 m² et ce, pour tous les logements. Les orientations présentées devront être mises en cohérence ;
- La légende de l'OAP et le schéma ne sont pas cohérents : la légende cite des commerces et services ou « espace public ou collectif pouvant accueillir de petites manifestations » qui ne sont pas représentés sur le schéma. Leur localisation est à préciser ou une mise en cohérence est à effectuée ;
- L'emplacement réservé (ER) n°19, destiné à accueillir le futur gymnase ne figure pas sur le plan de l'OAP. Pour plus de cohérence avec les règlements écrit et graphique et une plus grande clarté, il devra être ajouté ;
- Le nombre de places de stationnements sécurisés pourrait être précisé dans l'OAP, notamment à proximité du gymnase prévu dans ce programme.

- L'OAP n°2 : Le site de l'ancien hôpital Marc Jacquet

D'une superficie de 6 ha, il se compose de trois sites distincts reliés par un maillage viaire et pour lesquels des programmations différentes sont prévues (logements pour les secteurs A et B, équipements et services pour le secteur C).

Plusieurs remarques peuvent être émises :

- L'ensemble des emplacements réservés n'est pas repéré sur le plan de l'OAP. Pour plus de lisibilité, il est demandé de compléter le plan ;
- La légende et le schéma sont à mettre en cohérence (« dominante services/commerces » non représentée sur le schéma) ;
- Le document exposant la justification des choix évoque les zones Ud (secteur A) et Um (secteurs B et C), alors que l'OAP présente les zones UAa, UBa et Um et le plan de zonage Uar, Ud et Um. Une mise en cohérence devra être faite ;
- Il est précisé que l'opération sera phasée dans le temps, or, ce phasage n'est pas réellement précisé. Il est attendu un complément sur ce point ;
- Il est prévu la création d'une voie qui traversera le secteur, entre la rue de Ferteau et la côte Saint-Liesne. Une liaison douce intégrant un aménagement cyclable pourrait être envisagée sur cet axe afin de relier la ville basse et la ville haute avec une pente moins forte que le long de la côte Saint-Liesne.

- L'OAP n°3 : Le secteur de Chateaubriand

Situé en périmètre NPNRU, ce secteur s'étend sur 6,4 ha et est classé en zone Ud. L'OAP vise à articuler les aménagements à venir, en lien avec les logements réhabilités voisins et l'école Rose Valland implantée au Sud.

Plusieurs remarques peuvent être émises :

- Le document considère l'ensemble de bâtiments au Nord-Est comme étant déjà démolis, ce qui n'est pas le cas. Il est demandé de reformuler cette information afin qu'elle reflète la réalité ;
- La légende et le schéma sont à mettre en cohérence : les cônes de vue paysagers, les services et commerces ;
- La présentation des stationnements et la légende de l'OAP ne sont pas cohérentes. Les pourcentages de perméabilité et de pleine-terre sont à réétudier ;
- La mutualisation des places de stationnement commerces/habitations devra être favorisée sur ce secteur. L'OAP mériterait par ailleurs d'être complétée sur la question de la logistique en termes d'aires de livraisons et de points de distribution des marchandises ;
- Des aménagements cyclables devront être réalisés à l'intérieur du projet afin de relier les futures pistes cyclables de la RD 606 et de l'avenue Patton et ainsi faciliter le déplacement des vélos cargos pour la livraison des marchandises au niveau des commerces et permettre la desserte de la résidence de Beauregard et de l'école Rose Valland.

- L'OAP n°4 : Le secteur de la Butte de Beauregard

Le secteur s'étend sur une surface de 5,2 ha et est classé en zone Uzd. L'objet de l'OAP est de cadrer les aménagements en articulation avec la mise en valeur du Bois de Beauregard et l'offre de santé existante.

Plusieurs remarques peuvent être émises :

- **le site constituant une ouverture à l'urbanisation, il est demandé d'intégrer un phasage précis dans l'OAP ;**
- Il est demandé que soient précisés les domaines de la mobilité et de l'agroalimentaire, dans la description de l'OAP (comme cela est le cas p. 87 et 88 du diagnostic) ;
- l'orientation « B » qui prévoit « un maillage piétons/cycles devant permettre d'intégrer un circuit d'accès à la ferme de Montaigu » devra être précisée. En effet, la traversée de la RD 605 à partir du bois de Beauregard pose question ;
- La transition entre le bâti et le boisement mériterait d'être précisée ;
- les liaisons pour les modes actifs devront se connecter aux aménagements prévus dans le Schéma d'aménagement cyclable.

- L'OAP n°5 : Le secteur des Mézereaux

Le secteur, d'une surface de 5,3 ha, correspond au Nord du quartier des Mézereaux. Quartier prioritaire de la Ville (QPV), il a fait l'objet d'une Programmation Nationale de Renouvellement Urbain (PNRU). L'OAP a pour objet de cadrer les aménagements futurs en épannelant les hauteurs des bâtiments, en diversifiant les typologies de logements, en développant les espaces verts et les liaisons douces, en gérant les stationnements (80 % en sous-terrain, et 50 % perméables pour les parkings de surface) et en prévoyant d'accueillir des services et commerces en rez-de-chaussée.

Plusieurs remarques peuvent être émises :

- Le plan gagnerait également à être complété sur la composition des façades urbaines le long de l'avenue de Meaux et de la RD 605, ainsi que la localisation des services et commerces attendus ;
- la limite communale doit apparaître plus clairement, les espaces plantés au nord-est étant, en partie, localisés sur la commune limitrophe ;
- La question de la logistique au sein de ce quartier devra être étudiée (aires de livraisons et points de distribution des marchandises).
- La légende doit être mise en cohérence avec le plan : arrêt du TZen 2, cônes de vue, éléments d'intérêt patrimonial...

Les OAP Thématiques

Le projet de PLU comporte trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques.

- L'OAP thématique n°1 : Nature en ville

Cette OAP s'avère particulièrement complète et fixe des orientations concrètes en faveur d'une restauration/préservation de la biodiversité.

Certaines orientations mériteront toutefois d'être plus précises concernant la préservation des zones humides et des berges des cours d'eau (Cf. Chapitre 2.4 du présent avis).

La carte des réservoirs de biodiversité présentée page 6 identifie, à tort, le secteur Uw3 (correspondant au secteur de l'écoquartier WOODI à vocation dominante résidentielle) comme « réservoir de biodiversité à maintenir ». Ce point doit être corrigé.

- L'OAP thématique n°2 : Mobilités

Cette OAP fixe 3 grands objectifs visant à assurer une place à tous les modes de transport, développer les continuités cyclables et piétonnes et organiser la logistique du dernier kilomètre.

Elle présente une cartographie des aménagements cyclables existants et futurs visant à conforter le réseau cyclable. **Plusieurs secteurs à enjeux sont identifiés et devront faire l'objet d'un aménagement spécifique détaillé** : l'avenue Thiers devra notamment faire l'objet d'une attention particulière concernant le partage de la voirie avec le futur TZen 2, le passage des poids-lourds et le cheminement dédié aux piétons et cycles.

En revanche, aucun aménagement cyclable n'est prévu sur l'avenue de Meaux qui dessert des équipements (commissariat de police, collèges, lycées) et relie les quartiers Nord de la commune au centre-ville. **Une réflexion sur un aménagement cyclable de cet axe pourrait être menée.**

Concernant l'orientation ayant trait à la gestion du dernier kilomètre, il serait opportun de mieux préciser quels types de marchandises sont ciblés : ceux à destination directe des commerçants ou ceux du grand public. En effet, ce manque de précision complique la compréhension de la stratégie de la commune qui cherche à développer d'une part des lieux spécifiques à la livraison autour du centre-ville, et d'autre part, à permettre aux véhicules de livraison de se garer en centre-ville.

A noter : Le chapitre 2.5 du présent document expose des remarques complémentaires.

- L'OAP thématique n°3 : Réhabilitation

Cette OAP fixe, dans un premier temps, des orientations promouvant un travail sur la transition entre espace public et privé. Dans un second temps, des orientations sont fixées afin d'assurer une réhabilitation respectueuse des qualités du bâti, tout en répondant aux besoins contemporains (composition des façades, toitures, ouvertures et amélioration de la performance énergétique du bâti).

Plusieurs remarques peuvent être émises :

- Une distinction pourrait être faite concernant la rénovation ou l'extension/surélévation du bâti au sein du périmètre du SPR⁴ (ou futur PVAP) ;
- Hors SPR/PVAP, le **PLU n'est pas en droit de réglementer** l'agencement intérieur d'une construction les types de matériaux et les techniques d'amélioration de performance énergétique.

2.2.4 – Dispositions réglementaires

Les annexes du PLU doivent être complétées afin de comporter :

4 SPR : Site Patrimonial Remarquable

- le PVAP : plan et règlement ;
- les ZAC en cours d'achèvement, écoquartier Woodi notamment (plan+dossier de ZAC) ;
- les périmètres concernés par un droit de préemption urbain ;
- l'étude « entrée de ville » du secteur nord de Melun.

2.2.4.1 – Document graphique

Le plan de zonage est lisible et repère clairement l'emplacement des différentes OAP, les emplacements réservés et les éléments naturels à préserver. **Une représentation plus nette des cours d'eau est toutefois attendue.**

Classement et justification du zonage

- **L'extension du cimetière Sud de Melun (ER n°9) ne peut être classée en N. Il s'agit d'une consommation d'espace (jardins familiaux au MOS).**
- **Il est demandé à ce que tous les cimetières bénéficient d'un même zonage spécifique.** Ils sont actuellement classés en zones Ucb, Ue et N (ER n°9).
- **Il est conseillé que le périmètre occupé par le transformateur fasse l'objet d'un sous-secteur spécifique** où les règles édictées permettraient sa gestion et son développement éventuel.
- Les autoroutes et routes départementales du Nord de Melun ont été classées en N. **Un classement en U avec indice spécifique est à privilégier.**
- **Une attention particulière devra être portée à la délimitation des EBC dans les secteurs traversés par des lignes électriques à haute tension.** Le classement en EBC ne doit pas contraindre ni empêcher l'entretien desdites lignes (notamment à l'extrême Nord de Melun).
- Seule la partie du futur boulevard urbain située entre l'écoquartier Woodi et les quartiers Sud de Montaigu a été délimitée sur le plan graphique. Le tronçon entre le Santé-Pôle /la Butte de Beauregard et les quartiers de Châteaubriand/Lorient/ Beauregard a aussi vocation à évoluer en boulevard urbain avec l'accueil du Tzen 2. **Ce projet pourrait être pris en compte par le PLU.**
- Zone N, ER n°8 : il est à noter que la SNCF demande (Cf. annexe au présent document) à ce que le classement en N des jardins partagés, ainsi que l'ER n°16 soient étudiés avec ses services. S'agissant de jardins familiaux, il est toutefois rappelé que leur classement en U serait comptabilisé comme de l'extension.
- **Zone Um, PAPAG :** ce secteur est soumis au PPRI, imposant pour la zone bleu foncé que les constructions nouvelles ne soient possibles qu'en dents creuses. La zone bleu clair permet quant à elle le renouvellement urbain comportant de l'habitat. **Une réflexion particulière devra donc être menée sur ce secteur.**
- **Linéaire de protection commerciale :** la mise en place d'un tel linéaire pourrait être envisagée dans les secteurs situés hors du centre-ville et où la commune souhaite préserver l'offre de commerces.
- **L'ER n°12 : « Intégration dans le domaine public communal »** ne répond pas de la définition de l'emplacement réservé. S'agissant d'une procédure de déclassement au titre du Code Général des Collectivités Territoriales, **il devra être supprimé.**

2.2.4.2 : Le règlement écrit

Un ensemble de remarques, concernant chacune des zones, est disponible en annexes 1 du présent avis. **Elles devront être intégrées** afin d'améliorer le document et le rendre plus facilement applicable. Elles garantiront également une meilleure compatibilité avec les documents supra communaux et le code de l'urbanisme.

2.3 – Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

La commune de Melun fait partie de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS) qui n'est pas, actuellement, couverte par un SCoT approuvé. Le PLU de la commune doit donc être

compatible avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013.

Il est à noter que le SDRIF-E (Schéma Directeur de la Région Île-de-France – Environnement) devrait être approuvé d'ici l'été 2024. La commune disposera alors d'un délai de trois ans et six mois pour mettre son PLU en compatibilité avec ce dernier.

Si le SCoT de la CAMVS était approuvé dans ce même temps, le PLU de Melun devra être compatible avec ce dernier et disposera d'un délai d'un an pour apporter les modifications nécessaires.

La compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF 2013 est présentée dans le document traitant de la justification des choix (p158 à 176) et appelle les remarques suivantes.

2.3.1 – Urbanisation

2.3.1.1 - Les espaces urbanisés – Densification

- S'agissant de la surface urbanisée de référence

Le rapport de présentation analyse la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 années précédant l'arrêt du document, soit entre 2011 et 2021. En revanche, **la surface urbanisée de référence (2012) n'est pas estimée, ni délimitée**. Elle est pourtant nécessaire, d'une part, à la localisation des espaces effectivement urbanisés à cette date, et d'autre part, à la réalisation des calculs des densités humaine et d'habitat (eux-mêmes obligatoires pour démontrer la comptabilité du projet de PLU avec le SDRIF 2013). **Le document doit être complété afin de fournir cette information.**

Selon le référentiel territorial élaboré par l'Institut Paris Région, en 2012 la superficie des espaces urbanisés au sens strict était de **488,60 ha** sur la commune de Melun.

- S'agissant de l'augmentation de la densité humaine et de la densité de l'habitat

Le SDRIF 2013 identifie pour la commune de Melun des « quartiers à densifier à proximité des gares ». À ce titre, à l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de l'ordre de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Ce point est explicité p.168 du document 1.2 (Justifications du projet). Des « secteurs à fort potentiel de densification » ont également été identifiés dans les quartiers pavillonnaires du Sud de la commune, sur l'île Saint-Etienne et au niveau du quartier Saint-Liesne.

- **Concernant la densité d'habitat**

Le document met en avant les densités prévues dans les OAP, ainsi que les potentialités offertes par le règlement permettant une densification dans le diffus.

Toutefois, les calculs devront estimer les logements construits en densification, dans l'espace d'habitat de référence de 2012 (hors extensions urbaines, dont quartier Woodi), et ce, jusqu'en 2030 (date fixée par le SDRIF 2013 pour l'application de ses orientations).

Il devra ainsi être justifié que le document de PLU et ses prévisions permettent d'atteindre une augmentation de l'ordre de 15 % de la densité d'habitat d'ici 2030, au sein de l'espace d'habitat de 2012.

- **Concernant la densité humaine**

Le document précise le rythme de croissance prévu pour la population d'ici 2035, soit 1,4 %/an sur l'ensemble de la commune. De même, il estime le nombre d'emplois en 2020 à 25 500 (25 461 selon l'INSEE). Il n'estime en revanche pas le nombre d'emplois attendus sur la commune en 2035, ni en 2030.

Il est attendu que soit démontré que le projet de PLU permet bien une augmentation de la densité humaine (habitants+emplois/espace urbanisé de référence au sens strict de 2012) de l'ordre de 15 % entre 2012 et 2030. Cette estimation devra exclure du calcul la population et les emplois accueillis en extension de l'urbanisation.

2.3.1.2 Les capacités d'urbanisation nouvelle

- S'agissant de la superficie consommée depuis l'entrée en vigueur du SDRIF 2013

La commune de Melun est identifiée par le SDRIF 2013 comme faisant partie de l'agglomération centrale. Elle ne possède à ce titre aucun droit d'extension. En revanche, elle dispose d'une possibilité d'extension de 5 % de l'espace urbanisé communal au titre des « secteurs de développement à proximité des gares ». Une telle extension est possible en continuité du tissu bâti comprenant la gare, dans un rayon de 2 km. Enfin, Melun dispose d'environ 7 pastilles (de 25 ha chacune) d'urbanisation préférentielle situées sur le secteur Nord de Melun.

L'espace autour de la gare étant déjà en grande partie urbanisé, les possibilités les plus notables d'extension entre 2012 et 2030 correspondent aux secteurs d'urbanisation préférentielle de **l'arc Nord de Melun, pour une surface d'environ 175 ha.**

Le diagnostic (Document 1.1 p. 131) repère les extensions urbaines réalisées entre 2011 et 2021. Si des extensions ont été réalisées à proximité de la gare, ainsi qu'au Nord-Est de Melun, la plus large consommation concerne l'aménagement du quartier Woodi et de la RD 1605 sur le secteur de Montaigu, ainsi que celui du Santé Pôle sur la Butte de Beauregard.

Le diagnostic estime qu'entre 2011 et 2021, 66,6 ha ont changé d'affectation. Parmi eux, **49,4 ha ont été consommés en extension**, dont 8,9 ha pour la réalisation de la RD 1605. Parallèlement, **17,2 ha** ont été « consommés » au sein de l'enveloppe urbaine, sous forme de **densification** diffuse (dents creuses) ou de **renouvellement urbain** (pour 11,3 ha). Ces 17,2 ha ne correspondent pas à des extensions urbaines. À ce titre, ils doivent donc être retranchés des calculs de consommation d'espace.

- S'agissant du projet de consommation d'espaces agricoles et naturels

Voir sur ce point le § 2.2.1 – Le rapport de présentation

- Bilan

Les extensions prévues étant concernées par plusieurs pastilles préférentielles du SDRIF 2013 (écoquartier Woodi et Butte de Beauregard) ou se situant dans un rayon de 2 km autour de la gare (extension du cimetière Sud), elles sont **compatibles** avec ce dernier.

2.3.2 – Espaces agricoles, boisés et naturels

Le SDRIF 2013 repère sur la commune de Melun :

- 2 continuités écologiques, l'une incarnée par la Seine, l'autre située au niveau du Bois de Beauregard ;
- des boisements à préserver : au niveau du Bois de Beauregard et du parc de Faucigny-Lucinge ;
- des espaces verts et de loisirs à préserver situés le long de l'Almont, au niveau du parc de la Préfecture ainsi que du parc Debreuil ;
- une zone agricole, au Nord-Est de la commune.

Le projet de PLU vise la préservation et la restauration des continuités écologiques le long de la Seine et de l'Almont, ainsi que la préservation des cœurs de biodiversité que sont le bois de Beauregard et le parc Debreuil.

Pour ce faire, des classements en N, des protections au titre des EBC ou des « espaces naturels et paysagers à préserver » sont mis en œuvre.

Les espaces agricoles encore présents sur la commune, au Nord et à l'Est, estimés à 15,43 ha par le MOS 2021, sont classés en zone A au PLU.

2.4 – Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce

En l'absence de SCoT approuvé, le PLU doit être compatible avec les « orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE ». Le territoire de Melun relève du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, adopté par le Comité de bassin le 23 mars 2022.

Le Sud de la commune de Melun est également couvert par le SAGE Nappe de Beauce, approuvé par arrêté inter préfectoral le 11 juin 2013.

2.4.1 – Les cours d'eau, les mares et les plans d'eau

Les cours d'eau ne sont pas représentés sur le plan de zonage, il convient de les identifier. À cette fin, se référer, a minima, à la cartographie des cours d'eau sur laquelle figurent ceux présents sur le territoire communal (cf site des services de l'Etat :

<https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/Eau/Milieux-aquatiques/Cartographie-des-cours-d-eau>

Il est à noter que des tronçons de cours d'eau sont présents dans le parc Debreuil.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) vise à développer la trame verte, bleue et noire de la ville de Melun pour renforcer les réseaux écologiques.

Le projet de PLU comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique sur la protection des trames verte, bleue et noire. Cette orientation demande la mise en place de passes à poissons pour permettre la continuité écologique des cours d'eau, notamment en cas d'aménagement d'infrastructures lourdes.

Elle prévoit également de protéger les berges des cours d'eau et fossés (busés ou non) en interdisant toute artificialisation ou imperméabilisation sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des berges.

Ces prescriptions doivent être reprises dans le règlement écrit en zone N où les cours d'eau sont classés. L'OAP n'y est pas mentionnée et doit l'être également.

En cohérence avec le PADD, le règlement de la zone N doit être modifié afin de mieux protéger les cours d'eau et les berges et d'en assurer leur continuité écologique.

Par ailleurs, le **règlement écrit** du projet de PLU ne protège pas les **mares à préserver**.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) vise également à améliorer la connexion entre la Seine et l'Almont. Cet objectif est traduit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Nature en ville ».

La DDT se tient à disposition de la commune pour échanger, le plus en amont possible, sur l'ensemble des projets en lien avec les berges de la Seine et de l'Almont.

2.4.2 – Les zones humides

La disposition 1.1.2 du SDAGE du bassin Seine-Normandie vise la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme. De même, le SAGE Nappe de Beauce exige que les zones humides soient protégées par l'adoption de règles adaptées. Le PLU doit donc être compatible avec cet objectif.

Selon la carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles de la DRIEAT, la commune de Melun est concernée par la présence d'enveloppes de classe B le long de la Seine et de l'Almont et au nord-ouest, à proximité de la forêt de Bréviande. Les données de la DRIEAT sont bien reprises dans le rapport de présentation.

Comme pour les cours d'eau, le **règlement écrit** du projet de PLU est trop permissif en zone N et ne fait pas mention de la préservation des zones humides. Il convient donc de :

- inscrire la nécessité de réaliser une étude de caractérisation et, le cas échéant, de détermination des zones humides pour tout projet d'aménagement supérieur à 1 000 m², seuil de la déclaration au titre de la Loi sur l'eau, afin de vérifier le caractère humide ou non de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 ;
- imposer l'application de la démarche « éviter, réduire, compenser », l'évitement étant à privilégier et la compensation ne devant être envisagée qu'en dernier recours.
- imposer la réalisation des cheminements en matériaux perméables, dans la zone N.

2.4.3 – Eau Potable

La commune est alimentée en eau destinée à la consommation humaine par différentes sources :

- Melun Nord est alimenté par les six puits situés à Livry-sur-Seine ;
- Melun Sud et le centre-ville sont alimentés par le réservoir de la Rochette (usine de Livry-Sur-Seine) et un captage situé à Dammarie les Lys (actuellement à l'arrêt).

L'eau issue de ces ressources subit un traitement visant à éliminer les pesticides

Les eaux distribuées en 2022 ont été conformes aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés, compte tenu des connaissances

Le territoire communal n'est pas concerné par un périmètre de captage EDCH⁶. Aucun puits privé n'est recensé sur la commune.

En revanche, le territoire communal est impacté par la présence d'un captage abandonné qui n'est pas protégé par une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) (MELUN 1 STADE : BSS n°2582X0006/P1). Les services de l'ARS n'ont pas connaissance de son comblement. Il convient de prendre toutes les précautions nécessaires afin d'éviter tout risque de pollution des sols, des eaux superficielles et souterraines. **Ce captage doit être comblé dans les règles de l'art afin d'éviter toute contamination de la nappe.**

D'après les informations de l'ARS, Melun Nord a un débit de 18996 m³/j alimentant env 29 960 habitants et Melun sud et le centre-ville ont un débit de 6000 m³/j alimentant 11651 habitants environ. Soit 41 611 habitants.

Le PLU indique que d'ici 2035, la population de Melun atteindra 49 840 habitants..

Au vu de la croissance démographique attendue, il convient de s'assurer de l'adéquation entre les besoins futurs en eau que va engendrer la densité urbaine avec la ressource disponible.

Un courrier de l'ARS concernant la protection des captages ainsi que d'autres thématiques sur les enjeux sanitaires de la commune, dont il convient de tenir compte, est joint en annexe du présent avis.

2.4.4 - Assainissement

La commune de Melun dispose d'un réseau d'assainissement collectif. Le plan de ce réseau figure bien dans les annexes sanitaires du projet de PLU.

Toutefois, le rapport de présentation ne précise pas si tous les secteurs de la commune sont desservis par l'assainissement collectif, ni si le réseau d'assainissement est de type unitaire ou séparatif (eaux grises et eaux pluviales distinctes).

Le projet de PLU prévoit un accroissement de la population de la commune de 9382 habitants à l'horizon 2035. Or les stations d'épuration de Boissettes et de Dammarie-les-Lys fonctionnent quasiment à pleine charge, présentent régulièrement des défaillances et ont des performances insuffisantes au regard des normes définies dans leur arrêté préfectoral d'autorisation. Un plan d'actions répondant à la mise en demeure préfectorale du 28 juillet 2023 prévoit notamment les extensions de la station de Boissettes (de 77 000EH à 110 000EH) à horizon 2032 et de la station de Dammarie Les Lys (de 80 000EH à 130 000EH) à horizon 2030. Est également prévue la

6 EDCH : Eau Destinée à la Consommation Humaine

reconstruction du bassin d'orage de la station de Boissettes, actuellement hors service, à horizon 2028. **En conséquence, la réalisation des projets d'urbanisation prévus pour accueillir une population supplémentaire devra être conditionnée à la mise en oeuvre de ce plan d'action.**

De plus, si un **zonage d'assainissement** a été établi, il est demandé qu'il soit placé en annexe.

2.4.5 - Gestion des eaux pluviales

Le SDAGE 2022-2027, intègre une nouvelle disposition 3.2.2 « limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie, qui recommande:

- à l'échelle de tout secteur nouvellement urbanisable, pour éviter et réduire les effets des projets d'aménagement urbain et d'infrastructures sur le cycle de l'eau, d'imposer dans les PLU une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ;
- à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, pour pallier les effets de l'urbanisation nouvelle sur le cycle de l'eau, à planifier la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150 % en milieu urbain et 100 % en milieu rural, de manière à déconnecter ou détourner les eaux pluviales du réseau de collecte, en privilégiant une compensation sur le même bassin versant, si possible.

Le SAGE Nappe de Beauce demande quant à lui d'adapter le plus en amont possible les rejets aux capacités du milieu récepteur, ainsi que de mener des études afin de mieux gérer les eaux pluviales dans les projets d'aménagement.

Le PADD vise à « faire de l'écoulement des eaux pluviales une composante à part entière de l'aménagement urbain afin de limiter leurs impacts sur le régime hydraulique des cours d'eau ».

Le règlement du PLU fixe un certain nombre de règles et requêtes visant l'infiltration à la parcelle et la préservation de la perméabilité du sol. Toutefois, **le règlement présenté n'est pas contraignant et nécessite d'être plus précis pour que la mise en oeuvre des ambitions écrites soit réelle. Ainsi, le règlement du PLU, pour toutes les zones, doit prendre en compte les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine. Il doit également être compatible avec le SDAGE Seine-Normandie.**

Il convient de respecter les principes suivants :

- Gestion des petites pluies (10 mm) à la source, avec zéro rejet vers le réseau ou le milieu superficiel. Cette gestion des petites pluies devra être réalisée en privilégiant des techniques telles que l'infiltration, l'évapotranspiration ou la réutilisation des eaux pluviales ;
- Gestion a minima des pluies de retour 20 ans (durée de 2 à 6 heures), suivant les prescriptions du règlement d'assainissement de la CAMVS, par infiltration et/ou rétention/régulation avec un débit régulé. Le temps de vidange des ouvrages devra être inférieur ou égal à 48 h.

De plus, le SDAGE préconise pour tout projet d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.241-1 du code de l'environnement, le respect des principes et objectifs suivants :

- La neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes.
- Pour des pluies de période de retour supérieure à 30 ans ou si la neutralité hydraulique du projet n'est pas atteinte pour des pluies de période de retour inférieure à 30 ans, considérant les impacts du projet d'aménagement qui ne pourront pas être réduits, les effets du projet devront être analysés et anticipés (identification des axes d'écoulement, parcours de moindre dommage, identification des zones susceptibles d'être inondées).

En ce qui concerne l'OAP thématique « Nature en ville », le chapitre « protéger la ressource en eau » n'est pas suffisamment ambitieux et ne fixe pas d'obligation en matière de gestion des pluies à la source, en matière de désimperméabilisation des surfaces (aménagement nouveau ou existant),

n'impose pas réellement de surface de pleine terre sur les projets et laisse la possibilité de construire sur des zones humides en bord de cours d'eau (sur ce dernier aspect cf §2.4.1).

L'introduction d'un coefficient de biotope appliqué systématiquement aux projets permettrait à la fois de gérer les pluies courantes (10 mm) tout en s'assurant d'un minimum de végétalisation des projets (immobiliers ou espaces publics).

2.4.6 - Toitures terrasses

La réalisation des toitures-terrasses dans les projets urbains permet d'assurer les fonctions d'abattement des pluies courantes et de stockage des pluies plus importantes, en sus d'une fonction de support pour des dispositifs de production d'énergie solaire.

Le règlement autorise les toitures-terrasses dans l'ensemble des secteurs du PLU. Il les autorise expressément dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Uw et N. Il ne les interdit pas dans les zones Ue, Ug, Uh, Uz et A.

La végétalisation des toitures est encouragée via la méthode de calcul des « surfaces plantées », mais aussi avec l'OAP « Nature en ville ».

2.5 – Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le PLU doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbain d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014. **La feuille de route 2017-2020 doit être mentionnée jusqu'à son évolution à travers le Plan de mobilités d'Île-de-France (PDMIF).** Le PDMIF en cours d'élaboration devrait reprendre pour partie les recommandations du PDUIF sur le développement de l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture.

Un Plan Local de Mobilité (PLM) est en cours d'élaboration. Le PLU devra être mis en compatibilité dès que ce dernier sera exécutoire. Pour rappel, le PLM permettra de définir une approche globale et prospective en matière de planification des déplacements et de décliner plus finement les grands enjeux de la politique de mobilité durable de l'agglomération melunaise.

Mobilité et transports

Le rapport de présentation devra être complété sur les possibilités de mutualisation des places de stationnement, conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que sur l'accessibilité des transports en commun sur la commune.

Transports en commun

La requalification en « pôle gare » de la gare de Melun et l'aménagement du TZen 2 sont des enjeux forts en termes d'intermodalité et d'attractivité pour le bassin de vie. Les **actions mises en œuvre**, notamment dans le cadre du pôle gare, **devront être hiérarchisées** afin de permettre un aménagement cohérent du territoire.

La volonté de favoriser les transports en commun est mentionnée dans le PADD, mais ce dernier ne précise pas les moyens de mise en œuvre. Le PLU devra être complété sur la thématique des transports en commun.

Des aires de **covoiturage** sont prévues au Nord du territoire, sur le secteur de Chateaubriand. **Afin de favoriser ce mode de transport, des places réservées aux véhicules des covoitureurs devront être aménagées dans le secteur de la gare, ainsi que dans les parcs relais.**

Stationnement

En cohérence avec le PADD et le PDUIF, le PLU devra être complété sur la mise en œuvre de **l'offre de stationnement public selon les secteurs.**

Au regard des besoins estimés sur la commune, la collectivité devra s'engager à développer des bornes de recharge électrique en complément du Syndicat Départemental d'Électrification (SDEM).

L'installation de ces bornes devra être prévue en priorité sur les parkings relais afin de favoriser l'écomobilité.

Avec l'arrivée du TZen 2 sur le territoire, une **réflexion sur la localisation de sites potentiels devant accueillir un parc relais en entrée de ville** a été menée dans le cadre de l'élaboration du PLM. Parmi les secteurs identifiés, figure le centre commercial de l'Almont (au Nord-Est ou à proximité).

Le PLU prévoit également d'intégrer des espaces réservés au stationnement vélo le long de la Seine et sur l'ensemble du territoire. **Ces places réservées devront être implantées en priorité à proximité des réseaux de transport en commun et des équipements. En tant qu'agglomération centrale, le PDUIF prévoit 1 place sur 50 réservée au stationnement vélo.**

Concernant le **stationnement privé**, le règlement devra être modifié sur plusieurs points afin d'être compatible avec le PDUIF : constructions à destination des bâtiments d'habitation et des bâtiments de bureaux. La réglementation du **stationnement des vélos** devra également être modifiée (Cf. Chapitre 2.2.4 du présent document).

Maillage et liaisons douces

Le PDUIF et sa feuille de route 2017-2020 ont recensé le pont de Melun sur l'axe routier de la RD606, comme principale coupure urbaine n'étant pas résolue à ce jour. **Cet aménagement devra être priorisé dans la réalisation des projets de cheminements piétons et cyclistes.**

Afin de rendre plus lisibles les itinéraires, la commune pourra s'appuyer sur la future cartographie du plan piéton prévue dans le cadre du PLM, porté par la CAMVS.

Transports de marchandises et zones logistiques

La thématique des transports de marchandises est un enjeu fort sur la commune et fait l'objet d'une OAP relative à la logistique du dernier kilomètre. Quatre secteurs stratégiques ont été identifiés sur le territoire pour accueillir des points d'approvisionnement et de retrait de marchandises, tous localisés au Nord de la Seine.

Une réflexion sur le secteur Sud, en lien avec les communes voisines de Dammarie-lès-Lys et La Rochette pourrait être menée afin de créer un maillage autour de la ville. L'intégration de points relais accessibles sur l'ensemble de la commune, l'aménagement de places de stationnements pour les livraisons, l'adaptation de la réglementation des stationnements, etc. sont autant d'actions qui permettront de favoriser cette logistique urbaine.

Le PLU devra également veiller à favoriser le déplacement des vélos cargos vers ces points stratégiques de livraisons. Cette action pourra s'appuyer sur la charte de logistique urbaine en cours d'élaboration, réalisée à l'échelle de la CAMVS.

À noter :

- *Les données recensant l'accidentalité routière sur la commune de Melun entre 2018 et 2022, ainsi qu'une carte de localisation, sont disponibles en annexe du présent document.*

2-6 L'habitat

2.6.1 – Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La CAMVS est dotée d'un PLH adopté le 26 septembre 2022 et exécutoire depuis le 28 novembre 2022. **Le projet de PLU doit être compatible avec l'ensemble des orientations du PLH de la CAMVS.** (Cf. Fiche PLH – Melun en annexe du présent avis)

Le niveau de production de logements

Le PLU inscrit 4 000 logements supplémentaires sur 12 ans, soit une production de 330 logements par an, ce qui est compatible avec le PLH sur ce point.

Cependant, le point mort paraît sous-estimé sur la période 2014-2020 et son calcul doit être vérifié. De plus, le point mort prévisionnel doit être calculé pour la période 2020-2035 afin de confirmer les perspectives démographiques à l'horizon 2035, au regard de la production de logements.

La programmation sociale

Le PLH fixe un objectif de production de 246 LLS sur 6 ans, soit 41 LLS par an. Cette production est estimée en lien avec le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) et la nécessité de compenser chaque LLS démoli. Le PADD indique la production de 250 LLS, définis dans le cadre du NPNRU.

La convention du projet ANRU des Hauts de Melun a été signée le 8 juin 2022 pour les quartiers Lorient, Lamartine, Beauregard et Plein Ciel. Les opérations du quartier Schuman ont fait l'objet d'une validation en juin 2023. Ces opérations seront intégrées à la convention par un avenant en cours de finalisation.

Le projet prévoit 431 démolitions (112 sur Lorient, 319 pour Chateaubriand-Lamartine), 654 logements sociaux réhabilités et 520 logements résidentialisés, la réhabilitation de l'école Jean Bonis et la restructuration du centre commercial Plein Ciel. La reconstitution des 431 logements est répartie entre Melun (355 logements, dont 137 logements déjà produits) et Saint-Fargeau-Ponthierry (76 logements). **À ce jour, 218 logements restent à identifier sur Melun.**

La programmation sociale répond à l'opération de rénovation urbaine dans le cadre du NPNRU, reprise dans les objectifs du PLH. Cependant, pour apporter une information plus complète, le projet de PLU devrait préciser l'avancement de cette opération et établir le lien avec la programmation sociale.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La stratégie du PADD comprend plusieurs axes dont l'axe 1 (p.16 à 18), relatif à un développement urbain soutenable et résilient. L'orientation 1 concerne l'objectif démographique et de logements, en accord avec la capacité d'accueil du territoire.

Le PADD (p.17 et 18) rappelle l'objectif de production de 330 logements par an, soit 4 000 à l'horizon 2035, dont 250 LLS dans le cadre du NPNRU.

Le projet de PLU présente 3 OAP thématiques, dont une OAP « Réhabilitation » (p.37). **Ces OAP répondent à la nécessaire action sur le parc existant et à l'orientation 4 du PLH, relative à l'accélération du renouvellement urbain du centre historique de Melun.**

Une convention « Action Cœur de Ville » (ACV) a été signée le 10 octobre 2018, ainsi qu'un avenant (le 31 août 2020), dans le cadre des Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT). Une Opération Programmée de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur la période 2020-2024 a été signée le 12 juin 2020 sur le périmètre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Le PADD prévoit de consolider les actions du Programme ACV afin de permettre la mise en valeur du patrimoine bâti, y compris sur les opérations de logements. De plus, il prévoit (p.40) d'affirmer le centre-ville comme la locomotive du territoire (en lien avec le programme ACV).

Le projet de PLU présente également 5 OAP sectorielles, dont 4 relatives au développement de l'offre de logements. **La programmation habitat n'est pas clairement définie pour ce qui concerne la déclinaison de l'objectif du PADD visant la diversification de l'offre. Pour cette raison, les OAP doivent préciser la typologie des logements souhaités et la nature des constructions (social/privé).**

L'un des enjeux du PLH concerne le développement d'une offre de logements adaptée aux jeunes. Le PLH prévoit d'accompagner le besoin en logements étudiants et de créer une offre complémentaire pour les jeunes actifs, de type foyers. Il impose pour les opérations de LLS situées à proximité des transports publics ou des établissements d'enseignement, un minimum de 20 % de logements de petite taille avec des niveaux de loyers faibles.

Le règlement (p.31), prévoit que tous les programmes de logements (en zone Uar) comportent a minima 45 % de logements T3, T4 et/ou T5 et plus. Ceci induit que 55 % des programmes seront réservés aux plus petits logements. **Toutefois, le projet de PLU ne traduit pas explicitement l'enjeu**

posé par le PLH. Le potentiel présenté gagnerait à préciser la production de logements afin de garantir la diversification du parc.

2.6.2 - Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)

Concernant la thématique des gens du voyage, le dossier pourrait utilement préciser qu'afin de répondre aux obligations du SDAGV, la CAMVS a pour objectif de créer :

- une aire de grand passage dans le hameau de Bréau, à Villiers-en-Bière ;
- 8 places de terrains familiaux locatifs à Dammarie-lès-Lys.

Ces projets étant en cours de réalisation, la CAMVS bénéficie d'une **dérogation exceptionnelle** pour conformité au schéma. Par ailleurs, une convention a été signée en décembre 2022 avec le SIVU Yerres Bréon, actant la mise à disposition de 18 places de l'aire d'accueil de Guignes au profit de la CAMVS.

La ville de Melun a quant à elle satisfait les obligations (places en aire d'accueil permanente et places de terrains familiaux locatifs) inscrites au schéma départemental. Toutefois, selon l'enquête menée en 2019 pour l'élaboration du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, 5 familles sédentaires ont été recensées en situation précaire sur des parcelles privées non conformes, ou en stationnement non autorisé sur son territoire.

Le document 1.2 (p.104 et 196) indique que l'aire d'accueil des gens du voyage ainsi que les terrains familiaux ont fait l'objet d'un classement en secteur Uh, dédié à l'habitat mobile.

Le projet de PLU doit rappeler les obligations incombant à la CAMVS. De plus, il serait opportun de mener une réflexion permettant le relogement des 5 familles sédentaires en situation précaire : logements en PLAI, terrains familiaux destinés aux gens du voyage ou toute autre solution adaptée.

2.7 – Préservation de l'environnement

2.7.1 La Trame Verte et Bleue (TVB) et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le rapport de présentation (p.111 et 112 du document 1.1) expose la carte des objectifs de la trame verte et bleue issue du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Île-de-France, pour la commune.

Sur la base du SRCE et d'inventaires de biodiversité réalisés sur le territoire, le document identifie les cœurs de biodiversité : la Plaine et les boisements de Montaigu, la vallée de l'Almont et le parc de Spelthorne, l'île Saint-Etienne et les berges de la Seine, le parc Faucigny-Luncinge et le parc Debreuil. Ces espaces sont classés en zone N au PLU et bénéficient, pour la plupart des espaces boisés, de classement en EBC. La vallée de l'Almont bénéficie également d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU.

En sus, d'autres espaces végétalisés sont protégés dans le projet de PLU comme le parc de la préfecture (classé en zone N et EBC), des cœurs d'îlots et des alignements d'arbres; au titre du L.151-23 du CU. Ils servent de support à la trame verte et bleue de la commune.

Concernant le secteur « WOODI », le **PADD pourrait reporter les secteurs naturels présents au plan de zonage afin de les sanctuariser en tant qu'éléments de la trame verte urbaine.**

Afin de conforter le corridor de la sous trame arborée il serait opportun de protéger le boisement au nord ouest de la commune (parcelle AC 0006) par un classement de type EBC.

Le territoire melunais n'est couvert par aucune protection ou inventaire environnemental. Toutefois, 6 sites Natura 2000, dont 3 Zones de Protection Spéciales (ZPS) et 5 Zones Spéciales de Conservation (ZSC) sont présents dans un rayon de 20 km autour de la commune.

L'évaluation des incidences Natura 2000 est présentée p.144 à 147 du document 1.2. Cette dernière est complète et conclusive.

2.8 – Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)

La Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine a adopté son PCAET le 23 janvier 2017. Valable pour une durée de 6 ans, il a fait l'objet d'un bilan à mi-parcours entre 2021 et 2022.

La révision du document (prévue pour 2023-2024) aura pour objectifs :

- de continuer à traiter l'atténuation climatique et la réduction des émissions de GES⁷, mais également d'actualiser les actions en étoffant la vision d'adaptation au changement climatique, de résilience et de sobriété ;
- de traiter davantage la préservation des ressources (eau, biodiversité, qualité de l'air) et le développement d'une économie circulaire.

Le document 1.2 du rapport de présentation (p.198 à 201) analyse la compatibilité du projet de PLU avec le PCAET adopté en 2017. Il précise toutefois que ce dernier est en passe d'être révisé. **Le PLU devra donc être mis en compatibilité avec le nouveau PCAET lorsque celui-ci sera exécutoire.**

Il est à noter que par sa délibération du 9 octobre 2023, la CAMVS a prescrit l'élaboration d'un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) valant PCAET.

Le PCAET de la CAMVS se décline en 3 axes stratégiques : « Une collectivité exemplaire », « Vers un territoire durable » et « Concertation avec les parties prenantes ».

Ces axes stratégiques sont déclinés en 10 objectifs et 35 actions.

La démonstration de la compatibilité du PLU avec le PCAET porte sur les deux premiers axes. Il semble toutefois que celui intitulé « Vers un territoire durable » soit celui qui correspond le plus aux orientations mises en place dans un PLU.

- Objectif n°4 : Aménager durablement le territoire : le projet de PLU met en place un ensemble de mesures visant un aménagement durable du territoire : préservation de la trame verte et bleue, prise en compte des risques naturels, actions visant au développement des mobilités actives... En revanche, certains objectifs sont à rendre plus effectifs d'un point de vue réglementaire, comme la gestion de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou la préservation des berges et des zones humides.
- Objectif n°5 : Inciter à la rénovation et à la construction durable : À travers son PADD, son OAP « Réhabilitation » et son règlement, le projet de PLU incite bien à la rénovation et à la construction d'un habitat durable. Des remarques sur la teneur des règles édictées seront toutefois à prendre en compte en fonction de l'appartenance ou non au périmètre du PVAP (Cf. Chapitre 2.2.3 – OAP thématique n°3 du présent avis).
- Objectif n°6 : Promouvoir une mobilité durable : Le projet de PLU traduit cette volonté à travers son PADD, son OAP « Mobilités », les OAP de secteurs et par la mise en place d'emplacements réservés pour le développement des réseaux de mobilités actives. Plusieurs remarques peuvent cependant être émises, notamment la nécessité de compléter le document de projet concernant les transports en commun et préciser des maillages au sein des OAP de secteurs. Concernant les stationnements, le règlement devra être repris sur un certain nombre de points, notamment le stationnement réservé aux vélos (non respect du PDUIF).
- Objectif n°7 : Améliorer le mix énergétique : Le projet de PLU permet (voire impose) l'installation de panneaux solaires sous certaines conditions et impose le raccordement de nouveaux projets au réseau de chaleur urbain existant, notamment dans les OAP de secteurs. Les Zones de Développement Prioritaire (ZDP) ne sont toutefois pas précisées.

2.9 – Risques et nuisances

2.9.1 - Risque inondation et remontées de nappes

La commune de Melun est soumise à plusieurs risques d'inondation :

7 GES : Gaz à effet de serre

- par crue et débordement de la Seine : ce risque fait l'objet du PPRi de la Seine de Samoreau à Nandy, approuvé le 30 décembre 2002. Le projet de PLU en fait mention à plusieurs reprises. **Le zonage et le règlement se trouvent bien en annexe du PLU.**
- par crue et débordement de l'Almont : ce risque ne fait pas l'objet d'un PPRi. Pour autant, la commune a connaissance du risque et cet aléa est traduit par un zonage adapté (moindres possibilités de construire) dans le projet de PLU. **Le Plan d'inondation de l'Almont est bien présent en annexe du projet de PLU.**
- Par remontées de nappes : le Sud de la commune est potentiellement sujet aux débordements de nappe et aux inondations de cave. De même, plusieurs secteurs de la partie Nord de la commune sont soumis à cet aléa (le long de l'Almont et au Nord-Ouest notamment). **Ce point devra être complété dans le diagnostic.**

Le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2022-2027** du bassin Seine-Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral du 3 mars 2022 et publié au Journal Officiel de la République Française le 7 avril 2022. Le PLU de Melun rappelle les principales dispositions du PGRI. **Il devra justifier de sa compatibilité avec ce dernier.**

Le rapport de synthèse du PGRI est disponible à l'adresse suivante : [https://www.prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france/irecontenu/telechargement/94039/601567/file/2_Synth%C3%A8se du PGRI.pdf](https://www.prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france/irecontenu/telechargement/94039/601567/file/2_Synth%C3%A8se%20du%20PGRI.pdf)

Il n'est pas évoqué le fait que la commune bénéficie du **PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations) Seine-et-Marne Francilienne**. Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens. **Cette information doit figurer dans le rapport de présentation.**

2.9.2 – Risque retrait-gonflement des argiles

La commune de Melun est concernée dans sa quasi-totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveaux moyen ou fort. Le diagnostic présente la carte de ces aléas (p.24). **Il est par ailleurs demandé de préciser dans la légende, la date de ces données.**

Depuis le 1^{er} janvier 2020, en application de l'article 68 de la loi ELAN, la réalisation d'études de sol est obligatoire pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones d'aléa fort et moyen. **Ce point doit être explicitement précisé dans le règlement.**

De plus, le Ministère de la Transition Écologique a publié une plaquette relative aux nouvelles dispositions sur les constructions réalisées en terrain argileux, conformément aux dispositions de la loi Elan : « **Construire en terrain argileux : La réglementation et les bonnes pratiques** ». Elle est disponible sur le site du Ministère :

https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/construire_en_terrain_argileux_la_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf

Cette plaquette devra être annexée au PLU.

Mouvements de terrain

Plusieurs cavités ont été recensées sur la commune mais ce risque ne figure pas dans le rapport de présentation. **Il est demandé de compléter ce point.** L'inventaire de ces cavités est disponible sur le site Géorisques :

https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-moi/3166/detail?form-commune=true&codeInsee=77288&city=Melun&lon=2.659426&lat=48.541342&typeForm=commune&postCode=77000&go_back=/accueil-collectivite&type=municipality&propertiesType=&commune=77000%2C%20Melun

2.9.3 – Risques technologiques

La commune de Melun n'est couverte par aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). De même, aucun PAC (Porter à Connaissance) de risque technologique n'a été élaboré sur son territoire.

Sites et sols - Installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE)

La commune est concernée par la présence de sites et sols pollués. Plusieurs **Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)** sont ainsi repérés sur le territoire. Le rapport de présentation en fait état p.154 du document 1.1. Sur ces secteurs, en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement, doivent être réalisées.

Des secteurs d'information sur les sols sont présents en annexe du PLU, comme l'exige l'article L.125-6 du code de l'environnement. Cependant la totalité des SIS ne sont pas répertoriés, il convient de consolider les informations données en consultant le site www.georisques.gouv.fr.

7 sites pollués ou potentiellement pollués sont également recensés sur la commune. Ils appellent une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif. **Cette information n'est pas explicitée dans le rapport de présentation. Il est demandé un complément sur ce point.**

Pour plus d'informations, veuillez consulter le site : www.georisques.gouv.fr

De même, le territoire melunais compte 225 anciens sites industriels ou d'activités de service susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols.

Pour mémoire, lors de la réalisation de projets, le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués.

La commune est concernée par 29 ICPE dont une relève du régime d'autorisation (Coopération pharmaceutique française).qui est classée non SEVESO. **Cette information doit être explicitée dans le rapport de présentation.**

Canalisation de transport de matières dangereuses

Le territoire communal est concerné par plusieurs canalisations de gaz et de gaz naturel. Ces canalisations font l'objet de servitudes d'utilité publique qui sont annexées, sous forme de liste, au PLU.

Lignes à haute tension

La commune est concernée par 6 lignes à haute et très haute tension :

2 lignes de 63 Kv, 3 lignes de 225 Kv et 2 lignes de 400 Kv. Elle compte également un poste électrique de 225 Kv.

Ces lignes font partie du réseau stratégique du réseau de transport d'électricité très haute tension identifiées dans le SDRIF 2013. Les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages. Il est nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.

A cette fin, un courrier et des recommandations spécifiques aux lignes électriques, ainsi que des plans de RTE vous sont fournis en annexe.

2.9.4 - Routes à grande circulation, autoroutes et infrastructures de transport terrestre bruyantes

La commune est concernée par plusieurs infrastructures de transport bruyantes notamment, les RD 306, 605 et 606, classées Routes à Grande Circulation (RGC) et la voie ferrée. Le diagnostic (p.63 à

67), présente le réseau routier et ferré du territoire, ainsi que leurs impacts sonores sur les riverains : carte de bruit stratégique 3^e échéance des grandes infrastructures routières de type A et classement sonore des voies. Cependant la cartographie de bruit des grandes infrastructures ferroviaires n'est pas présentée.

Les Cartes de Bruit Stratégique (CBS) de 4^e échéance ont été approuvées par arrêté préfectoral 2023/DDT/SEPR/24 du 20 février 2023. Il concerne les infrastructures routières et autoroutières non concédées dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules et les infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains, dans le département de Seine-et-Marne. **Il est demandé de mettre à jour cette donnée dans le rapport de présentation ainsi que dans les annexes du PLU.**

Les cartes de bruit des grandes infrastructures de transport terrestre du département de Seine-et-Marne sont tenues à la disposition du public à la Direction Départementale des Territoires (DDT) et mises en ligne sous forme de carte interactive : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=06955d43-6ae4-47d8-84fa-ce5a7b83fdcb#>

Le rapport de présentation présente les infrastructures terrestres faisant l'objet d'un classement sonore (page 67). Cette présentation dans le PLU est incomplète et doit faire l'objet d'une mise à jour. En effet il convient de citer les arrêtés de classement sonore 99 DAI 1CV 048 du 12/03/1999 2022/DDT/SEPR/89 du 8/07/2023. La représentation cartographique du rapport de présentation devra être modifiée en conséquence en prenant en compte la révision du classement sonore ferroviaire actée par l'arrêté du 8 /07/2023.

De plus, afin de répondre aux dispositions de l'article R.151-53 du Code de l'Urbanisme, il convient de reporter en annexe du PLU sur un document graphique le périmètre des secteurs affectés par le bruit situé de part et d'autre des infrastructures classées et d'annexer les deux arrêtés précités.

Il conviendra de rappeler le classement sonore dans le règlement des zones concernées.

Les informations relatives au classement sonore sont consultables à l'adresse suivante : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-terrestres/Principes-et-cartographie-interactive-du-classement-sonore-des-infrastructures-de-transport-terrestres>

2.10 – Éléments du patrimoine bâti et paysager à préserver

Le projet de PLU de Melun vise la préservation des éléments bâtis et paysagers à travers plusieurs orientations de son PADD, notamment : valoriser le patrimoine bâti autour du fleuve, valoriser l'île Saint-Etienne, préserver les qualités urbaines et paysagères des quartiers, faire pénétrer la nature en ville...

La commune pourra utilement se référer au Plan Paysage du Val d'Ancoeur approuvé le 26 juin 2023, notamment en ce qui concerne la requalification des espaces publics en entrée de ville, afin d'assurer la transition entre la frange urbaine melunaise et les paysages ruraux des communes voisines.

Les deux OAP thématiques « Nature en Ville » et « Réhabilitation » fixent également des orientations visant à la préservation et à la restauration des éléments du patrimoine bâti et paysager.

La protection des alignements d'arbres, des cœurs d'îlots, des rives de l'Almont au titre de l'article L.151-23 du CU participe également de cette volonté.

En revanche, aucune protection du patrimoine bâti n'a été repérée sur le plan de zonage, le Site Patrimonial Remarquable (SPR) étant révisé en parallèle du PLU (PVAP). Il permettra une protection forte du patrimoine bâti de la commune.

L'élaboration de ce document, servitude d'utilité publique, doit être citée dans le règlement écrit du PLU et annexée à ce dernier.

CONCLUSION

En conclusion, j'émet un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Melun, sous réserve expresse de :

- **Démontrer la compatibilité du PLU avec le SDRIF 2013 ou de justifier sa non-atteinte :** déterminer l'espace urbanisé de référence, estimer la population et le nombre d'emplois en 2030, démontrer la possibilité offerte par le PLU d'augmenter de l'ordre de 15 % les densités humaine et d'habitat ;
- **Déterminer précisément les surfaces ouvertes à l'urbanisation** à échéances 2030 et 2035 : écoquartier Woodi, Butte de Beauregard, extension du cimetière Sud...
- **Thématique habitat :** expliciter le calcul du point mort afin de confirmer l'objectif démographique, identifier l'offre de LLS restant à produire dans le cadre de la reconstitution NPNRU, définir clairement la programmation sur les principaux secteurs susceptibles de connaître une mutation ou une densification d'ici 2035 et traduire plus concrètement l'objectif de diversification du parc dans les OAP (typologie – taille et social/privé) ;
- **Thématique de l'eau :** mettre en place une réglementation plus contraignante concernant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, la protection des berges des cours d'eau et édicter des règles pour la préservation des zones humides ;
- **Thématique risques :** compléter les données du rapport de présentation concernant le risque d'inondation par remontées de nappes, les risques technologiques (ICPE, transport de matières dangereuses, lignes électriques à haute et très haute tension...);
- **Thématique transports et déplacements :** compléter le rapport de présentation concernant les transports en commun, modifier le règlement concernant les stationnements des véhicules motorisés pour les bâtiments à destination d'habitat et de bureaux, ainsi que les stationnements vélo ;
- **Compléter le règlement et ses annexes :** règles s'appliquant aux constructions en zone d'aléas moyen et fort pour le retrait-gonflement des argiles, dossier de PVAP, dossier de ZAC, fiches des SUP, classement sonore...

Le préfet



Pierre ORY