

**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**

**RAPPORT**

**D'ENQUETE PUBLIQUE**

**Enquête du 8 novembre 2019 au 9 décembre 2019**

**Philippe de COINTET  
Commissaire enquêteur**

**Rapport d'Enquête N° E19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite: adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.**

## SOMMAIRE

1	ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	3
1.1	OBJET DE L'ENQUETE .....	3
1.2	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE.....	3
1.3	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	4
1.4	MODALITES DE L'ENQUETE .....	4
1.5	DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC .....	5
2	DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	5
2.1	DATES ET HORAIRES DES PERMANENCES EN MAIRIE DE MELUN : .....	5
2.2	PUBLICITE : .....	5
2.2.1	<i>Voie de presse</i> .....	5
2.2.2	<i>Affichage</i> .....	5
2.2.3	<i>Autres</i> .....	5
2.3	DOSSIER D'ENQUETE .....	6
3	DEROULEMENT CHRONOLOGIQUE DE L'ENQUETE.....	7
4	COMPTE RENDU DU CONTROLE DE L'AFFICHAGE .....	10
5	COMPTE RENDU DES VISITES EFFECTUEES .....	10
5.1	VISITE DES LIEUX.....	10
5.2	GENERALITES .....	10
5.3	CONCLUSION DE LA VISITE DES LIEUX .....	11
6	RAPPEL DU PROJET .....	12
6.1	DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET .....	12
6.2	LES CARACTERISTIQUES DE L'ECO-QUARTIER « WOODI » .....	12
6.3	LES SPECIFICITES DES SOUS SECTEURS UCF, UDD, ET UEE.....	13
6.4	LE PROJET PAR RAPPORT AUX BESOINS.....	13
6.5	LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT.....	14
7	ANALYSE DES INTERVENTIONS.....	15
7.1	ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES. ....	15
7.2	OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	21
8	CONCLUSION .....	24

## **1 Organisation de l'enquête**

### **1.1 Objet de l'enquête**

Enquête publique est relative à « la procédure de modification de droit commun, dite : adaptation N°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun ».

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 du PLU et les dispositions réglementaires doivent être adaptés pour tenir compte de l'évolution de l'Eco-quartier « WOODI » de la Plaine de Montaigu.

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.

### **1.2 Cadre juridique de l'enquête**

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 Montaigu 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.

L'enquête se situe dans le cadre des textes généraux concernant les enquêtes publiques, et plus particulièrement dans le cadre de ceux intéressant les révisions du Plan Local d'Urbanisme.

Rapport d'Enquête N° E19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite: adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

### 1.3 Désignation du commissaire enquêteur

Désignation de Monsieur Philippe de COINTET par Ordonnance de Madame la Présidente du tribunal Administratif de Melun: N°E1900026/77 en date du 4 mars 2019.

### 1.4 Modalités de l'enquête

Après concertation avec le commissaire enquêteur, Monsieur le Maire de Melun a pris l'Arrêté N°2019.1131 du 23 septembre 2019 fixant les modalités de l'enquête :

- **Dates et durées** : du vendredi 8 novembre 2019 à 9h00 au lundi 9 décembre 2019 à 17h00 inclus, soit 32 jours consécutifs.
- **Siège** : mairie de Melun.
- **Consultation du Dossier et présence du Registre d'enquête**: Dossier consultable au siège de l'enquête publique en mairie de Melun, et Registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie de Melun.
- Dossier d'enquête consultable sur le site internet de la Mairie, possibilité pour le public de faire part de ses observations par email sur adresse mail dédiée.

#### - **Publicité** :

Avis au public dans la presse dans deux journaux locaux quinze jours avant le début de l'enquête, avec rappel dans les huit premiers jours.

Affichage administratif quinze jours avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute sa durée dans la commune de Melun.

Affichage de l'avis d'enquête publique, ainsi que publication de l'ensemble des documents relatifs à l'enquête publique sur le site internet PLU de la mairie de Melun.

## 1.5 Documents mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Melun, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, celui-ci a eu à sa disposition :

- L'arrêté du Maire de Melun,
- Un Registre d'enquête publique,
- Le Dossier d'enquête publique (cf. plus loin)

## 2 Déroulement de l'enquête

### 2.1 Dates et horaires des permanences en mairie de Melun :

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,
Lundi 9 décembre 2019, de :	14 h 00 à 17 h 00.

### 2.2 Publicité :

#### 2.2.1 Voie de presse

Sous la rubrique des annonces judiciaires et légales.

##### Première insertion

Le Parisien du lundi 21 octobre 2019.  
La République de Seine et Marne du lundi 21 octobre 2019.

##### Deuxième insertion

Le Parisien du vendredi 8 novembre 2019.  
La République de Seine et Marne du lundi 11 novembre 2019.

#### 2.2.2 Affichage

L'affichage de l'avis de mise à l'enquête publique a été effectué comme convenu :

- Sur les panneaux d'information aux lieux d'affichage habituellement utilisés par la municipalité sur la commune de Melun,
- En mairie de Melun,
- Sur le site de l'Eco-quartier «WOODI»,
- Sur le site internet de la commune de Melun.

#### 2.2.3 Autres

Rapport d'Enquête N° E19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite: adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

- La municipalité de Melun a mis à la disposition du public sur le site internet de la commune l'ensemble des informations relatives à l'enquête publique.
- Une adresse mail spécifiquement dédiée à cette enquête a été également mise à la disposition du public sur le site internet de la commune de Melun permettant au public d'adresser ses observations à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse : [urbanisme@ville-melun.fr](mailto:urbanisme@ville-melun.fr) . Les mails reçus du public pendant la durée de l'enquête sont systématiquement mis en ligne sur le site internet de la commune sous l'onglet « Révision du Plan Local d'Urbanisme ».

### **2.3 Dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête publique a été réalisé par la municipalité de Melun, simple et pédagogique, il est bien adapté à la communication avec le public. Il comporte :

**Les pièces administratives relatives à l'enquête publique.**

**Le Dossier du projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme : Adaptation N°4. Rapport initial du 23 février 2019 – Rapport corrigé du 1<sup>er</sup> juillet 2019 constitué de:**

#### **0. Cadrage général et préambule.**

##### **1. Cadre réglementaire :**

- 1.1. Le choix de la procédure
- 1.2. Les grandes étapes de la procédure.

##### **2. Présentation des modifications :**

- 2.1. Les zones UC, UD et UE du PLU et les sous-secteurs UCf, UDd et UEe
- 2.2. Les dispositions à modifier :
  - 2.2.1. Articles 6, 11, 12 du sous-secteur UCf
  - 2.2.2. Articles 6, 10,11 et 12 du sous-secteur UDd,
  - 2.2.3. Articles 6, 10,11 et 12 du sous-secteur UEe.
- 2.3. Bilan des motifs : nouvelles dispositions des zones UCf, UDd, et UEe.
- 2.4. Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme : réforme 2014
- 2.5. Ajustement rédactionnel et correction d'erreurs matérielles
  - 2.5.1. Actualisation des codifications
  - 2.5.2. Dispositions générales du Règlement du PLU de Melun
  - 2.5.3. Règlement de la zone N
  - 2.5.4. Mise en cohérence du lexique

Rapport d'Enquête N° E19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite: adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

### 3. Evaluation Environnementale

#### 4. Pièces modifiées

#### 5. Bilan

#### 6. Annexes

**Le Règlement du PLU modifié (avec l'indication des modifications apportées)**

**Ont été également jointes au dossier d'enquête publique les pièces suivantes :**

- La liste des Personnes Publiques Associées (PPA) saisies pour avis sur le Projet de PLU de Melun.
- Les courriers en retour reçus en mairie de Melun en provenance des Personnes Publiques Associées.
- Le Bilan des Avis PPA reçus.
- La délibération 2018.09.34.172 prescrivant la modification du PLU.
- Le Plan masse et schéma des circulations sur l'Eco-quartier.
- La procédure de saisie de l'Autorité Environnementale.

### 3 Déroutement chronologique de l'enquête

**Lundi 4 mars 2019.** Ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant Monsieur Philippe de COINTET comme commissaire enquêteur.

**Lundi 11 mars 2019.** Entretien téléphonique avec Madame Michaud Chargée de mission Urbanisme Réglementaire. Rendez-vous pris pour le mercredi 13 mars en mairie de Melun pour planifier et discuter des modalités de l'enquête publique.

**Mercredi 13 mars 2019,** réunion en mairie de Melun avec Madame Michaud. Informations données au commissaire enquêteur sur le contexte et les enjeux du projet de modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Melun.

Remise au commissaire enquêteur du dossier d'enquête publique. Madame Michaud informe le commissaire enquêteur qu'il n'est pas actuellement possible de fixer de date pour l'enquête publique. En effet :

Par décision N° 77-011-2019 du 27 février 2019, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France, oblige la Mairie de Melun à réaliser une évaluation environnementale de la modification N°4 du PLU de Melun. La Mairie de Melun conteste cette décision et entend exercer un recours gracieux contre cette décision.

Rapport d'Enquête N° E19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite: adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

Il faudra attendre les résultats de la procédure en cours avant de pouvoir fixer une date pour la réalisation de l'enquête publique.

**Mercredi 3 avril 2019**, réunion à la Maison du Projet, 2 ter rue Edouard Branly, 77000, Melun, avec Madame Michaud et les représentants de l'aménageur pour une visite de terrain de l'Eco-Quartier « WOODI », la présentation des projets de modification du PLU, et un échange de vues sur les enjeux du projet.

**Visite de l'Eco-quartier « WOODI »** en compagnie de Madame Michaud et des représentants de l'aménageur. Cette visite du terrain a permis au commissaire enquêteur de contextualiser les enjeux indiqués au rapport de présentation.

**Mercredi 17 avril**, suite à la réunion du 3 avril, à la demande du commissaire enquêteur, documents complémentaires communiqués par Madame Michaud et transmis par courrier au commissaire enquêteur :

- Plan de masse de l'Eco-quartier « WOODI »,
- Note sur l'accessibilité du site par les transports en commun.

**Mardi 11 juin 2019**, entretien téléphonique avec Madame Michaud pour faire le point sur l'évolution du dossier d'enquête publique.

La mairie de Melun, par courrier du 23 avril 2019 a demandé un recours gracieux contre la décision de la MRAE d'obliger la mairie de Melun à procéder à une évaluation environnementale dans le cadre de la modification N°4 du PLU de Melun. Par courrier du 10 mai 2019, la Préfecture de Seine et Marne a donné un avis défavorable au projet, en raison de la décision N°77-011-2019 de la MRAE. Il convient donc d'attendre les résultats des procédures en cours pour pouvoir planifier l'enquête publique.

**Judi 20 juin 2019**, entretien téléphonique avec Madame Michaud relatif à l'organisation et au planning de l'enquête publique.

Par décision N°77-045-2019, la MRAE, après examen au cas par cas a rapporté la décision N° 77-011-2019 du 27 février 2019, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la modification N°4 du PLU de Melun.

Envoi d'un email de proposition des dates d'ouverture et de clôture de l'enquête et des permanences du commissaire enquêteur.

**Vendredi 28 juin 2019**, email de finalisation des modalités et du planning de l'enquête publique.

**Mercredi 3 juillet 2019**, réception par email du nouveau dossier d'enquête publique corrigé en date du 1<sup>er</sup> juillet 2019.

Madame Michaud confirme au commissaire enquêteur que, suite aux corrections apportées au rapport de présentation en date du 1<sup>er</sup> juillet 2019 qui tient compte des observations des PPA lors du lancer de la procédure d'enquête publique, il est procédé en date du 9 juillet 2019 à une nouvelle saisie plus restreinte des PPA

Rapport d'Enquête N° E19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite: adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.



obligatoires ainsi que des services dont l'avis a servi aux ajustements du dossier d'enquête.

**Judi 25 juillet 2019**, Entretien téléphonique avec Madame Michaud et email du commissaire enquêteur donnant confirmation du planning final.

**Vendredi 20 septembre 2019**, réception par email des documents pour l'ouverture de l'enquête publique (Avis d'enquête publique, annonce pour publication, projet d'arrêté). Confirmation par email des dates et modalités des permanences du commissaire enquêteur, et accord du commissaire enquêteur sur les documents d'ouverture d'enquête.

**Vendredi 4 octobre 2019**, Réception par email de l'Arrêté municipal d'ouverture d'enquête N° : 2019.1131 du 23 septembre 2019.

**Lundi 4 novembre 2019**, email de Madame Michaud, documents joints : copies des preuves de saisie des PPA en date du 9 juillet 2019.

**Vendredi 8 novembre 2019**, de 9h00 à 12h00 : Première permanence du commissaire enquêteur en mairie de Melun.

**Vendredi 8 novembre 2019**, 12h15 à 13h15, contrôle de l'affichage.

**Samedi 16 novembre 2019**, de 9h00 à 12h00 : Deuxième permanence du commissaire enquêteur à la mairie de Melun.

**Mercredi 27 octobre 2019**, de 14h00 à 17h00: troisième permanence du commissaire enquêteur à la mairie de Melun.

**Mercredi 4 décembre 2019**, de 09h00 à 12h00: quatrième permanence du commissaire enquêteur à la mairie de Melun.

**Lundi 9 décembre 2019**, de 14h00 à 17h00: cinquième et dernière permanence du commissaire enquêteur à la mairie de Melun.

**Lundi 9 décembre 2019**, à 17h00, à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remet à Madame Michaud le registre d'enquête dûment clôturé et signé par le commissaire enquêteur ainsi que le dossier d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur fait part à Madame Michaud des observations reçues par email, oralement ou par écrit recueillies au cours de l'enquête publique, et lui remet en main propre le « **Procès-verbal des observations issues de l'enquête publique E1900026/77 portant sur le projet de modification N°4 du PLU de Melun** (une version papier et une version Word via email).

A cette occasion est signé conjointement par Madame Michaud et le commissaire enquêteur, le « **Procès-verbal de communication des observations** ».

Rapport d'Enquête N° E19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite: adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

**Mercredi 18 décembre 2019**, relance téléphonique de Madame Michaud pour obtenir par email les réponses au PV des observations.

**Dimanche 22 décembre 2019**, relance par email de la Mairie de Melun pour obtenir les réponses au PV des observations.

**Lundi 23 décembre 2019**, réception par courrier recommandé avec accusé de réception des commentaires de la Mairie de Melun sur le « Procès-verbal des observations ».

## **4 Compte rendu du contrôle de l'affichage**

Les affiches utilisées sont conformes et parfaitement visibles et lisibles.

Les dispositions visées plus haut, concernant leur mise en place sont respectées.

## **5 Compte rendu des visites effectuées**

### **5.1 Visite des lieux**

La visite des lieux a été effectuée le mercredi 3 avril 2019 en début d'après-midi en compagnie de Madame Michaud et des représentants de l'aménageur.

Dans un premier temps le commissaire enquêteur a rencontré à la « Maison du Projet » Madame Michaud, Madame Tixier (élu responsable de l'aménagement urbain), Monsieur Ghalib et Madame Marie Laure Dercy de la mairie de Melun, et Monsieur Bentaha représentant l'aménageur pour se faire présenter les enjeux du projet, et la justification des modifications projetées.

Dans un deuxième temps, le commissaire enquêteur s'est rendu sur le terrain de l'Eco-Quartier « WOODI » pour se rendre compte sur place de l'impact des modifications proposées, et contextualiser les enjeux indiqués au rapport de présentation.

L'objectif principal du commissaire enquêteur était d'approfondir sa connaissance du projet de modification N°4 du PLU, de se familiariser avec les concepts de l'Eco-Quartier « WOODI » et surtout de se faire, à partir d'une perception visuelle, une idée concrète des enjeux et de l'importance des options retenues dans l'élaboration du règlement du PLU.

### **5.2 Généralités**

L'ECO-Quartier « WOODI » s'inscrit dans la ZAC de la Plaine de Montaigu, dans la zone nord des hauts de Melun, au voisinage du nouveau Pôle santé. L'Eco-Quartier « WOODI » est séparé du reste de la ville de Melun par la RD605. 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.

Rapport d'Enquête N° E19000026/77 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 qui s'étend sur une ZAC de 65 ha prévoit à terme un ensemble de 2714 logements dont 2113 logements collectifs (dont 150 logements sociaux), 601 maisons individuelles, ainsi que 11 000 m<sup>2</sup> de commerces et d'activités. Les équipements publics comprennent : Un groupe scolaire, une crèche, un gymnase et une plaine des sports de 1,6 ha. Sont également prévus : une conciergerie sociale et solidaire, une maison de quartier, un parcours sportif de 1,9 km, deux aires de jardins partagés (3 000 m<sup>2</sup>), des espaces verts couvrant 134 000 m<sup>2</sup>.

Le programme est réalisé en trois phases s'échelonnant sur 10 ans. La première phase d'aménagement qui couvre la période 2017 à 2021 prévoit 800 logements collectifs, une centaine de maisons individuelles, environ 4 000 m<sup>2</sup> de commerces et d'activités, la Maison de Quartier, la Conciergerie de Quartier ainsi qu'une Plaine des sports.

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)

### 5.3 Conclusion de la visite des lieux

La visite a permis d'approfondir et de compléter les éléments présentés dans le dossier d'étude. Lors de notre visite, une dizaine de bâtiments à usage collectifs étaient en cours d'achèvement, les voiries principales tracées, ce qui a permis au commissaire enquêteur de mieux visualiser les enjeux du projet de modification N°4 du PLU. Au terme de cette visite et compte tenu du projet présenté à l'enquête publique, les points suivants méritent une attention particulière :

Premièrement : Le projet de modification N°4 de PLU est limité à la ZAC de la Plaine de Montaigu qui fait l'objet d'un traité de concession pour assurer la réalisation de l'opération Eco-Quartier « WOODI ». Ile-de-France. Il s'agit donc d'un projet d'aménagement cohérent sur une zone bien délimitée.

Deuxièmement : La zone concernée par le projet de modification concerne un projet d'aménagement urbain présentant des caractéristiques spécifiques concernant son urbanisation : Mobilités douces, préservation des ressources énergétiques, optimisation d'un cadre de vie verdoyant, bâtiments à faible consommation énergétique ...

## 6 Rappel du projet

### 6.1 Description sommaire du Projet

Le projet de modification N°4 du PLU a pour objet de :

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 ». **Il s'agit de prendre en compte l'évolution du projet de l'Eco-quartier « WOODI » de la Plaine de Montaigu 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.

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.

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

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

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

Rapport d'Enquête N° E19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite: adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

grand axe du projet de ville se traduit par l'urbanisation maîtrisée de la Plaine Montaigu en lien avec la mutation urbaine et sociale des Hauts de Melun ».

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.

### **6.3. 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.

### **6.4. Le projet par rapport aux besoins,**

La procédure est engagée suite à concertation préalable avec l'aménageur de la ZAC de la Plaine de Montaigu. 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).

Rapport d'Enquête N° E19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite: adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

- La détermination de la hauteur admise. (article 10.2 « limitation des hauteurs » page 72 du PLU).

Par rapport au PLU précédent, les modifications 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.

#### **6.5. Les effets sur l'environnement,**

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). 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. 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. Le projet de modification N°4 du PLU n'a pas d'effet sur l'environnement.

## 7 Analyse des Interventions

**Six courriers émanant des Personnes Publiques Associées ont été reçus au siège de l'enquête publique :**

- Services de l'Etat. Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne (DDT),
- Réseau de Transport d'Electricité (RTE),
- GRT Gaz,
- Département de Seine et Marne,
- Chambre d'Agriculture Région Ile de France,
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat,

**Par ailleurs un courrier de la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie) pour saisie de l'Autorité Environnementale a été reçu au siège de l'enquête publique. La partie 3 du Rapport de Présentation intègre la procédure établie avec l'Agence Environnementale suite à la saisine du 23 février 2019.**

**Aucune observation n'a été portée sur le registre d'Enquête Publique, ni aucune observation reçue du public sur le site internet de la mairie de Melun.**

**Aucun visiteur ne s'est présenté aux permanences du commissaire enquêteur.**

**Les interventions des Personnes Publiques Associées ainsi que les observations du commissaire enquêteur ont fait l'objet d'un « Procès-verbal » détaillé adressé par le commissaire enquêteur au Maire de Melun en date du 9 décembre 2019.**

**Ce « Procès-verbal », complété, a été retourné par courrier recommandé et reçu par le commissaire enquêteur le lundi 23 décembre 2019, accompagné des réponses, commentaires et avis de la Mairie sur les questions posées. Il figure en annexe du présent rapport.**

### 7.1 Analyse des avis et observations des Personnes Publiques Associées.

**L'Etat, sous la signature du Préfet de Melun Fontainebleau en date du 10 mai 2019 demande de prendre en compte l'ensemble des observations présentées dans son avis.**

**Les principaux compléments qui devraient être mis en œuvre après l'enquête publique, mais avant son approbation, consistent à :**

1. Assurer la conformité au code de l'urbanisme,

Rapport d'Enquête N° E19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite: adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

2. Compléter les pages 6 et 7 du dossier concernant le projet d'aménagement de la ZAC, notamment en présentant une superposition du zonage du PLU et du projet de ZAC.

3. Préciser les modifications du Règlement concernant les articles :

- Article 6 des zones UCf, UDd, UEe : implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques :

*« Il serait souhaitable que les-dites règles (prescriptions du règlement de la voirie de la commune) soient traduites au sein du règlement du PLU. Ainsi, le report des hauteurs minimum et des profondeurs maximum autorisées permettrait une plus grande lisibilité et une facilité d'application de la règle ».*

**Réponse du service urbanisme de la Ville de Melun :**

**P18-19 du rapport de présentation, la ville a fait état du cadre qui invite à harmoniser malgré tout l'écriture aux zones formant le périmètre de l'Eco Quartier et faciliter ainsi l'application opérationnelle et architecturale de cette disposition.**

- Article 12 des zones UCf, UDd, UEe : le stationnement :

*« La réduction de moitié des places allouées aux activités de commerce et artisanat est peu explicitée. On ignore comment a été fixée cette règle et combien de places au total seront affectées à ces activités. Il s'agit de prévenir d'éventuels problèmes de stationnement en cas de sous-estimation des besoins ».*

*« Qu'en est-il des stationnements pour les véhicules électriques, pour les vélos, ainsi que les PMR ? Ces points sont à compléter ».*

**Réponse du service urbanisme de la Ville de Melun :**

**Il est précisé de la P15 à la P18 du rapport de présentation de modification du PLU, et donc mis à la consultation du public, que l'Eco Quartier s'inscrit dans un processus de réflexion de développement urbain à long terme.**

**L'une des caractéristiques (cf. schéma des circulations internes) de ce secteur est le soin apporté aux conditions permettant l'essor des mobilités alternatives et douces. A cela s'ajoute les nouvelles obligations du PDUIF qui tendent à assouplir les obligations relevant des stationnements y compris pour les destinations de commerce et d'artisanat.**

**Ainsi le caractère plus restrictif du PLU en vigueur que le PDUIF sur cette thématique du stationnement a vocation à être revue sur l'ensemble des zones à l'issue, toutefois, d'un travail équivalent à celui fait sur l'Eco Quartier en matière de schéma de circulations alternatives, et de points de repérage des zones de stationnement.**

Rapport d'Enquête N° E19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite: adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.



**La mise en place d'un parking relais sur l'Arc Nord est également un élément prégnant dans l'adéquation d'une mesure visant à inciter au délaissement des véhicules au profit d'autres modes de déplacement.**

**La tendance à des modes de consommation permettant de faire livrer ou d'utiliser à des moments ponctuels des services (drive) occasionnant une emprise des véhicules réduite et optimisée participent de cette mesure corrective.**

- Article 10 des zones UCf, UDd et UEe : limitation des hauteurs :

*« Le règlement qui offre la possibilité aux activités de commerces et d'artisanat situées en rez-de-chaussée d'élever leur hauteur sous plafond doit traduire cette possibilité en termes de hauteur et pas uniquement en termes de nombres d'étages, par exemple :*

- ° 14 ou 15 m de hauteur maximale pour 5 niveaux secteur UDd,
- ° 18 ou 19 m de hauteur maximale pour 5 niveaux secteur UEe ».

**Réponse du service urbanisme de la Ville de Melun :**

**Il est question d'harmoniser le règlement en tenant compte d'un raisonnement par niveau qui prédomine sur les secteurs formant l'Eco Quartier (cf. P19 du Rapport de Présentation).**

**De plus la présente modification n'a vocation qu'à garantir les hauteurs sous plafond suffisantes aux commerces du rez-de-chaussée sans modifier la volumétrie finale des bâtiments.**

- Article 6 des zones Na et Nd : implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

*« L'explication de cette modification n'est que vaguement donnée. Il est fait référence à l'amendement Dupont, mais on ignore quelles sont les règles édictées à cette occasion ».*

**Réponse du service urbanisme de la Ville de Melun :**

**Concernant les observations et demandes de la DDT au nom du Préfet de Seine et Marne, représentant de l'Etat, dans son courrier du 10 mai 2019, la Ville a pris soin de prendre en considération les remarques dans son rapport de présentation corrigé du 01 juillet 2019.**

**La page de garde (page 1 du rapport) indique précisément les évolutions du rapport issues des remarques émises par les PPA sous les termes suivants :**

**« Le présent dossier tient compte des retours et des observations des Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes :**

- **Direction du Réseau de Transport d'Electricité (RTE) en date du 9 avril 2019 ;**  
Rapport d'Enquête N° E19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite: adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

- *Direction des exploitations de GRT Gaz en date du 21 mars 2019 ;*
- *Direction Départementale des Territoires de la Préfecture de Seine et Marne (DDT 77) suite à son avis du 10 mai 2019 ;*
- *Direction Régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE) en date du 13 mars 2019 ; »*

Un courrier, en date du 09 juillet 2019, ci-après annexé, a par ailleurs été adressé à Mme la Préfète. Il s'agissait de lui faire part en détail des précisions apportées au rapport de présentation et des motifs qui expliquent parfois la non retranscription immédiate des demandes émanant des services de l'Etat, mais qui restent à l'étude.

La ville rappelle que le rapport corrigé et prenant en compte donc les remarques du courrier du 10 mai 2019 a fait l'objet d'une nouvelle saisie de Mme la Préfète en date du 9 juillet 2019, permettant ainsi éventuellement de formuler un avis défavorable aux réponses apportées à cette occasion.

Au terme du délai de droit commun laissé aux PPA et en l'absence de toutes remarques remettant en question les mesures adoptées pour mieux intégrer ou non les observations faites, l'avis de la préfecture est réputé favorable.

Aussi il peut être juridiquement considéré que les ajustements du rapport emportent l'absence d'insatisfaction des PPPA consultées.

*Le commissaire enquêteur constate que le Rapport de Présentation corrigé du 1<sup>er</sup> juillet 2019 présente en page 10 la superposition du zonage du PLU sur le projet de ZAC Eco-Quartier « WOODI ».*

*Il note que les observations relatives aux limitations de hauteur, au stationnement et aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques ont bien été prises en compte dans le projet de modification N°4 du PLU.*

*Le commissaire enquêteur par ailleurs considère que le raisonnement par niveau, avec une limitation à cinq niveaux lui paraît raisonnable pour les bâtiments ayant une activité commerciale au rez-de-chaussée, dans la mesure où le gabarit du bâtiment s'intègre dans la configuration architecturale préconisée dans l'Eco-Quartier « WOODI ».*

## **Département de Seine et Marne.**

Le Département de Seine et Marne par courrier en date du 23 mai 2019 donne un avis favorable, avec les observations suivantes :

*« Zone Nd correspondant aux deux aires d'accueil des gens du voyage, il semble que l'étude « Amendement Dupont » ait justifié un positionnement du bâti à 50 m environ de l'axe central de la RD 605. Il est rappelé que cette étude doit figurer en annexe du PLU ».*

### **Réponse du service urbanisme de la Ville de Melun :**

Rapport d'Enquête N° E19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite: adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

**La réponse à la demande, justifiée de la DDT 77, a été apportée en ajoutant comme objet à la procédure de modification les précisions utiles à l'article N6 page 142 du PLU.**

**A l'issue de la délibération approuvant définitivement l'adaptation du document d'urbanisme communal, l'étude sera donc intégrée dans les documents d'annexes accessibles sur le site et en Mairie.**

**Il s'agit de corriger un oubli matériel qui résulte des adaptations successives mais ne remet pas en question l'application de la règle instituée (voir précisions ci-après dans le cadre des questions relevant des observations du commissaire enquêteur).**

*Le commissaire enquêteur considère en effet que cette étude devrait figurer dans les documents annexes du PLU.*

## **GRT Gaz.**

**GRT gaz, par courrier en date du 21 mars 2019 demande :**

- 1. Que soient autorisés dans le règlement d'urbanisme du PLU les occupations et utilisations suivantes : « Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».**

**Par ailleurs, en ce qui concerne les servitudes, GRT gaz demande :**

- 1. Que les servitudes d'utilité publique de GRT gaz soient mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés ;**
- 2. Que le dossier de PLU précise de consulter GRT gaz- Direction des Opérations- Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers- 2, rue PierreTimbaud-92238 GENNEVILLIERS CEDEX dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité de ses ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire ;**

## **Réponse du service urbanisme de la Ville de Melun :**

**Comme rapporté plus haut, le rapport corrigé du 1<sup>er</sup> juillet 2019 prend en compte ses indications.**

**La procédure de mise à jour du PLU adoptée par décision du 19 décembre 2018 (ci-jointe) avait expressément pour effet de garantir de la prise en compte des observations de GRT Gaz.**

*Le commissaire enquêteur constate que les observations de GRT gaz ont bien été reprises dans le projet de modification N°4 du PLU.*

## **RTE.**

Rapport d'Enquête N° E19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite: adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

RTE, par courrier en date du 9 avril 2019, demande que, s'agissant des prescriptions générales applicables à l'ensemble des ouvrages du réseau public de transport d'électricité, les contraintes qui grèvent le foncier traversé par les ouvrages de transport et de distribution d'énergie soient clairement prises en compte au dossier du PLU :

1. Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
2. Que le PLU autorise la construction dans les zones concernées d'ouvrages électriques à haute et très haute tension, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification.
3. Que la hauteur spécifiée dans le règlement ne soit pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, tous secteurs compris.
4. Que pour les transformateurs soient autorisés des aménagements futurs tels que construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures des postes.

Par ailleurs, en ce qui concerne les servitudes, RTE demande :

1. De joindre en annexe du PLU la liste des ouvrages, et les cartes annexées à son courrier ;
2. De mentionner, en annexe du PLU le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de la commune : « RTE-Groupe Maintenance Réseaux Est- 86, avenue Anatole France-BP44- 94400 VITRY SUR SEINE-tel. 01 45 73 36 00 »

**Réponse du service urbanisme de la Ville de Melun :**

**Comme rapporté plus haut, le rapport corrigé du 1<sup>er</sup> juillet 2019 prend en compte ses indications.**

**L'Annexe des Servitudes d'Utilité Publique sera amendée et complétée conformément à l'avis rendu aux termes de la procédure d'adaptation N° 4 du PLU en vigueur.**

*Le commissaire enquêteur constate que les observations de RTE ont bien été reprises dans le projet de modification N°4 du PLU.*

**Chambre d'Agriculture Région Ile de France**

Courrier reçu de la Chambre d'Agriculture en date du 4 avril 2019. La Chambre d'Agriculture n'a pas de remarques particulières à formuler.

Rapport d'Enquête N° E19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite: adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

## **Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) de Seine et Marne.**

Courrier reçu de CMA en date du 29 mars 2019. La CMA n'a pas de remarques particulières à formuler.

### **7.2. Observations du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur fait part des observations suivantes :

1. Concernant le règlement de la zone N, page 142 du PLU, Article N6.  
« Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ».

L'article du règlement modifié précise qu' « en zone Nd, toute construction doit être édifiée avec un recul d'au moins 25 m par rapport à l'alignement des voies... ».

*Quelle est la justification pour ramener de 75 m à 25 m le recul par rapport à l'alignement des voies ?*

**Réponse du service urbanisme de la Ville de Melun :**

**Pour répondre de manière satisfaisante à cette interrogation, il convient de se référer à l'étude « entrée de Ville » qui a été réalisée au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme à l'occasion de la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols prescrite le 27 avril 2007 et adoptée le 17 décembre 2009.**

**Cette étude visait expressément à motiver les dispositions de l'article 6 visé ci-dessus, et ce au regard des obligations découlant de l'article L111-1-4 dit « Amendement Dupont » pour justifier des partis d'aménagements du secteur de la Plaine de Montaigu au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité environnementale, urbaine et architecturale.**

**Pour respecter et s'inscrire dans la promotion d'un urbanisme qualitatif le long des voies routières les plus importantes tout en intégrant le projet de développement urbain de la Plaine de Montaigu à travers deux périmètres : celui de Beauregard d'une part, qui accueille aujourd'hui le pôle santé (et doit se poursuivre), et l'Eco-Quartier « WOODI » sur l'autre versant, la Ville s'est donc astreinte à créer les conditions, les modalités permettant d'assurer un urbanisme répondant aux besoins du territoire spécifique des Hauts de Melun.**

**Il s'agissait de s'affranchir d'une règle standardisée à tous les territoires pour s'en approprier les termes et concevoir un outil réglementaire adapté aux ambitions futures tout en veillant à respecter les caractéristiques particulières de cette entrée Nord de Melun située entre infrastructures, urbanité, zones naturelles, forestières et agricoles.**

Rapport d'Enquête N° E19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite: adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

**Ainsi la règle initiale qui précise « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe (largeur totale 200 m) des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (largeur totale 150 m) » a-t-elle fait l'objet d'une mesure d'adaptation au contexte local.**

**C'est donc dans le but de ne pas amputer définitivement les perspectives de développement d'un secteur identifié 2NA dans le POS, mais aussi supra communaux tel le SDRIF de 1994, suite à l'application stricte de « l' Amendement Dupont » que la Ville a privilégié le retrait de 25 m en donnant toutefois des orientations techniques précises aux futurs aménagements devant prendre place à savoir :**

- **« Des mesures d'intégration dans le site qui n'urbanisent pas les secteurs de pentes afin de minimiser les impacts visuels ;**
- **Des mesures visant une mixité urbaine cohérente suivant un gradient Sud/Nord pour réussir la greffe sur le tissu urbain existant ;**
- **Des mesures de mixité fonctionnelle permettant de raccrocher les secteurs entre eux ;**
- **La création d'un cœur de quartier animé et vert, en implantant des commerces et des équipements publics au cœur du parc urbain de la Plaine de Montalgu ;**
- **Des mesures qualifiantes pour faciliter le partage de la voirie dans un souci de sécurité des usagers ».**

**L'étude de 40 pages fait état séquence par séquence d'un diagnostic poussé et de préconisations. Elle faisait partie des pièces accompagnant la procédure de révision simplifiée de 2009.**

**Sans que la présente procédure n'intéresse cette question, la règle adoptée en 2009 n'ayant pas vocation à être modifiée mais simplement mieux retranscrite. En effet, la Ville souhaite prendre en considération à l'occasion de l'adaptation 4 de son PLU les observations de la DDT de Seine et Marne émises à l'occasion d'une précédente procédure « adaptation 3 » concernant la zone N.**

**Toutefois, l'intégralité de l'étude pourra vous être communiquée par tous moyens (courrier, envoi électronique). Parallèlement, et à l'échéance de la présente procédure cette dernière sera réintégrée aux annexes sur le site Internet de la Ville, ou encore au document du PLU en vigueur en sus de la version du POS 2009 d'ores et déjà aisément consultable en Mairie.**

*Le commissaire enquêteur considère qu'il serait souhaitable que le document soit ajouté en annexe au PLU.*

**2. Concernant le stationnement article 12 des zones UCf, UDD et UEe.**

L'article 12.5.2 modifié précise que « Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat et l'hébergement hôtelier il est exigé une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente ».

*Pourquoi une telle limitation ? La réduction du nombre de places de parking disponible pour les visiteurs ne risquerait il pas d'entraîner une prolifération du parking sauvage qui irait à l'encontre des objectifs de l'Eco-quartier.*

**Réponse du service urbanisme de la Ville de Melun :**

**En cohérence avec la réponse apportée à l'interrogation de la Préfecture de Seine et Marne, voici les éléments pour appréhender les motivations sur le stationnement et plus largement le traitement de l'omniprésence des véhicules, il a été précisé de la page 15 à la page 18 du rapport de présentation de modification de PLU, le processus de réflexion de développement urbain de long terme.**

**L'une des caractéristiques (cf. schéma des circulations internes) de ce secteur est le soin apporté aux conditions permettant l'essor des mobilités alternatives et douces. A cela s'ajoute les nouvelles obligations du PDUIF qui tendent à assouplir les obligations relevant des stationnements y compris pour les destinations de commerce et d'artisanat.**

**La tendance à des modes de consommation permettant de faire livrer ou d'utiliser à des moments ponctuels des services (drive) occasionnant une emprise des véhicules réduite et optimisée participent de cette mesure corrective.**

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Si il est vrai que le développement de services tels que le drive ainsi que le développement de mobilités dites alternatives et ou douces peuvent limiter l'emprise des véhicules au sein de l'Eco Quartier pour les activités commerciales et artisanales, cela paraît moins vrai pour les activités hôtelières. Le commissaire enquêteur considère cependant que, globalement, le parti pris par la commune en ce qui concerne le stationnement est raisonnable et cohérent avec les objectifs du projet Eco-Quartier »WOODI ».*

### 3. Concernant la limitation des hauteurs. Article 10.2 sous-secteur, UEe et UDd.

L'article 10.2 ne précise pas de limitation de hauteur, seulement une limitation à 5 du nombre de niveaux.

*Ne conviendrait il pas de fixer une hauteur maximale pour rester dans la configuration esthétique globale de l'Eco-quartier ?*

**Réponse du service urbanisme de la Ville de Melun :**

Rapport d'Enquête N° E19000026/77 consécutive à la procédure de modification de droit commun, dite: adaptation N°4, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Melun.

**Il est question d'harmoniser le règlement en tenant compte d'un raisonnement par niveau qui prédomine sur les secteurs formant l'Eco Quartier. (cf. P19 du rapport de présentation).**

**De plus, la présente modification n'a vocation qu'à garantir les hauteurs sous plafond suffisantes aux commerces des rez-de-chaussée sans modifier la volumétrie finale des bâtiments.**

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Le commissaire enquêteur considère que, pour ces zones qui constituent l'accroche du front bâti le long de la RD605 d'une part, et, le centre d'activité de l'Eco-Quartier « WOODI » d'autre part, une approche privilégiant un raisonnement par niveau se justifie pour l'harmonisation du bâti, dans la mesure où il est fixé une limite à 5 niveaux, et dans la mesure où le gabarit des immeubles s'intègre dans l'architecture préconisée pour l'Eco-Quartier.*

## **8 Conclusion**

L'enquête publique s'est déroulée normalement, selon la procédure et les modalités prévues par l'arrêté N° 2019.1131 du 23 septembre 2019 du Maire de Melun sans incident.

L'absence de visite du public aux permanences du commissaire enquêteur, ainsi que l'absence d'observations du public sur le registre d'enquête ou sur le site internet de la mairie soulignent le peu d'intérêt du public de Melun pour cette modification N°4 du PLU concernant le site de l'Eco Quartier « WOODI ». La position excentrée de ce site peut expliquer l'absence de motivations de la population de Melun pour ces modifications considérées à la fois mineures et techniques.

Le public a pu avoir accès au dossier d'enquête et au registre pour noter, coller ou agraffer ses observations, ainsi qu'au site internet de la Mairie pour consulter les pièces du dossier et y faire part de ses observations.

Le Dossier d'Enquête a été établi de manière complète et sérieuse.

Fontainebleau, le 8 janvier 2020.

Philippe de COINTET  
Commissaire enquêteur

