

Enquête publique unique
Arrêté préfectoral n°2021/33/DCSE/BPE/EXP
du 28 décembre 2021

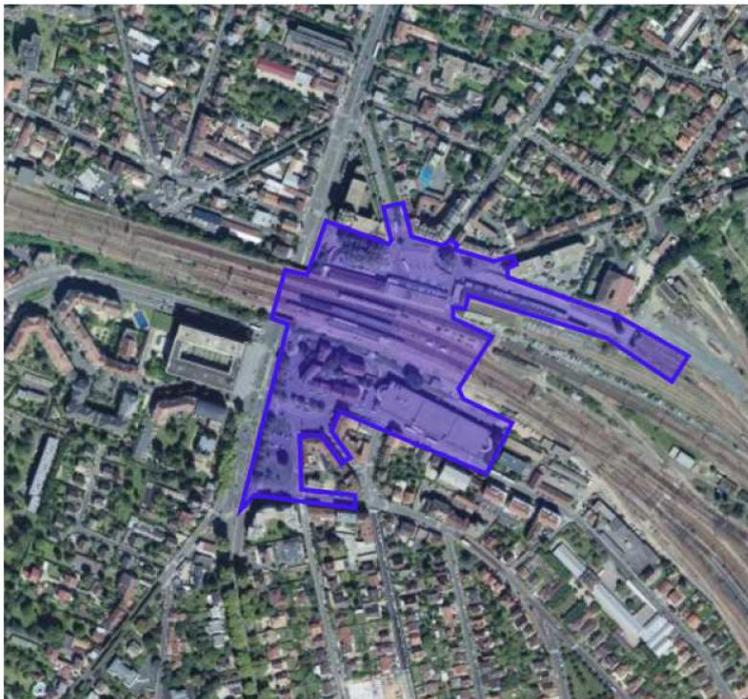


Figure 3 : Localisation du projet au 1/5000° (source : Géoportail)

Conclusions du commissaire enquêteur
Sur la mise en compatibilité du PLU de MELUN
Christian HANNEZO

Arrêté préfectoral n°2021/33/DCSE/BPE/EXP du 28 12 2021, portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation du projet de réaménagement du pôle gare situé sur le territoire de la commune de Melun, emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Enquête publique unique du mardi 1^{er} février 2022 à 09h00 au mercredi 02 mars 2022 à 17h30

Fait à Thomery le mercredi 30 mars 2022

Le commissaire enquêteur

Christian HANNEZO

Table des matières

1. Conclusions sur la mise en compatibilité du PLU de MELUN	3
1.1. Préambule	3
1.2. Aire d'étude rapprochée du projet.....	3
1.3. Le plan ci-dessous détaille l'ensemble des travaux de réaménagement.	4
1.4. Les pièces suivantes sont analysées et éventuellement mises en compatibilité :	4
2. Le projet	5
2.1. En quelques chiffres, le pôle gare de Melun, c'est :	5
3. Le cadre réglementaire de la mise en compatibilité	6
3.1. Définition	6
3.2. Champ d'application.....	6
4. Modalités de l'enquête	7
5. Le règlement du PLU de Melun	7
5.1. La partie graphique	7
5.2. La partie écrite.....	7
5.3. Les modifications nécessaires à la réalisation du réaménagement	8
6. Mise en compatibilité du PLU	10
7. Modifications à apporter au règlement du PLU	11
7.1. Les documents graphiques	11
7.2. La partie écrite (extrait de la pièce J du dossier d'enquête)	12
8. Commentaires du commissaire enquêteur	13
9. Avis du commissaire enquêteur	13

1. Conclusions sur la mise en compatibilité du PLU de MELUN

1.1. Préambule

La présente demande de mise en compatibilité du PLU de la commune de Melun est réalisée dans le cadre de l'enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique du réaménagement du pôle gare de Melun. La mise en compatibilité porte sur la modification des éléments du PLU.

1.2. Aire d'étude rapprochée du projet

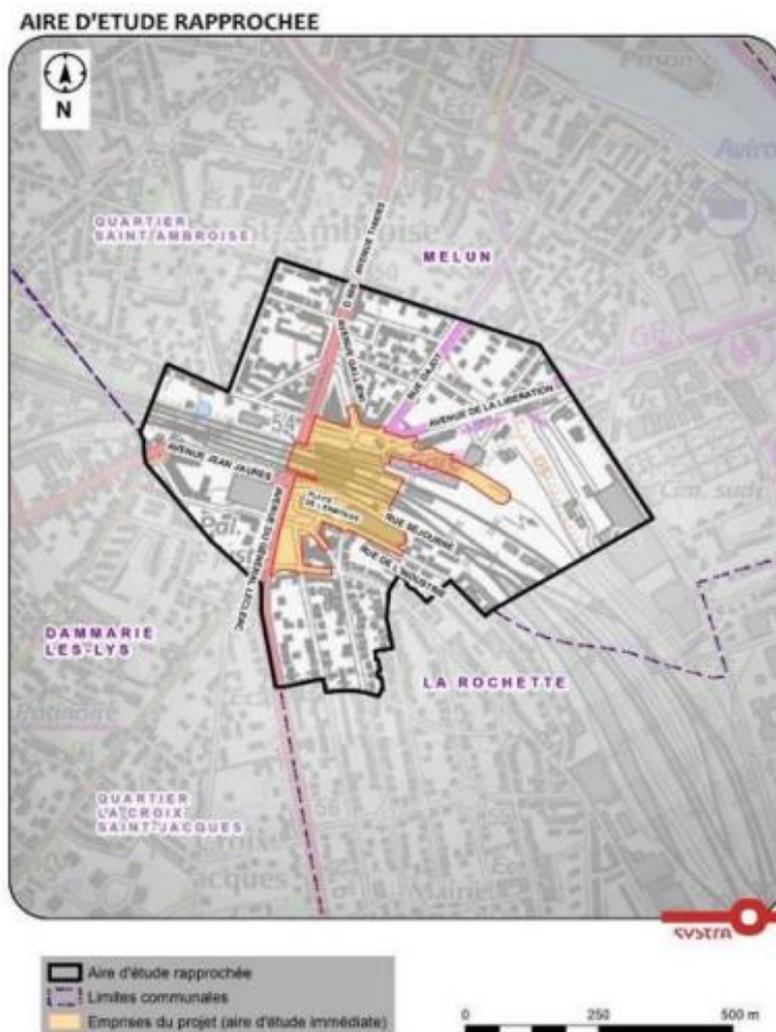


Figure 1 : Carte de situation de l'aire d'étude rapprochée (source : Systra)

La mise en compatibilité du PLU doit permettre la réalisation de l'opération tant en phase définitive qu'en phase travaux. Cette opération porte sur :

- Les espaces ferroviaires (bâtiment voyageurs, accès aux quais),
- Les gares routières nord et sud,
- Le parc relais,
- L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite,
- Les aménagements cyclables,
- L'information voyageurs,
- Les aménagements extérieurs de voirie.

1.3. Le plan ci-dessous détaille l'ensemble des travaux de réaménagement.

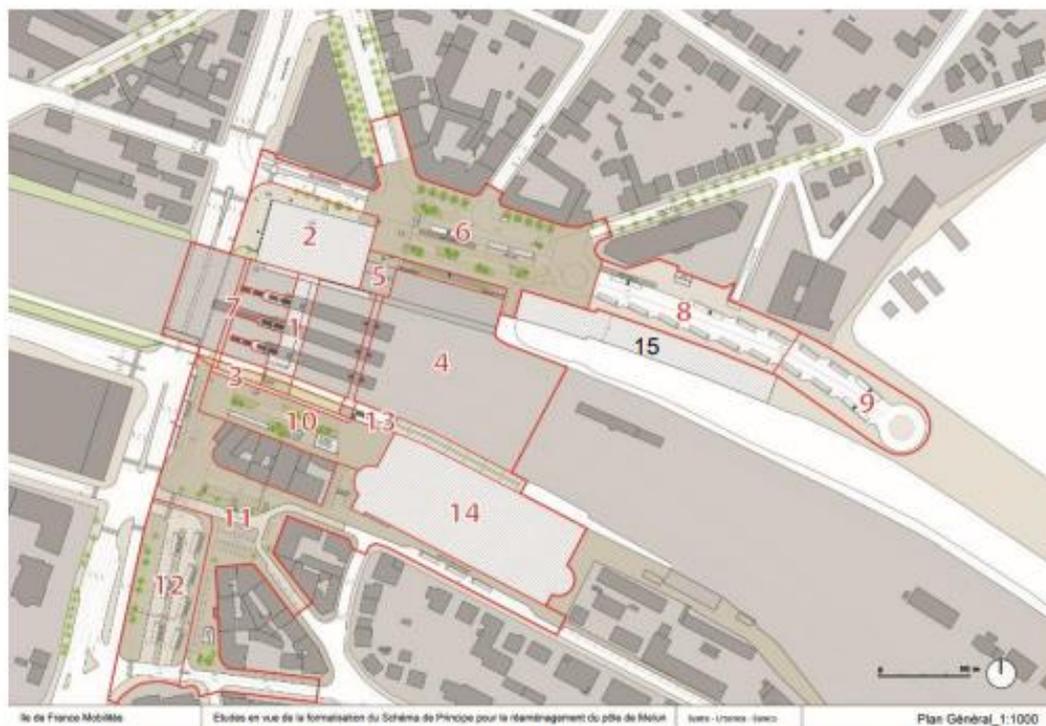


Figure 2 : Plan des différentes zones du pôle d'échanges soumis à la procédure de DUP (en rouge)

Le projet, tel que présenté dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique, intègre pour sa part les éléments de programme suivant :

Zone ferroviaire :

1. Nouveau PASO
2. Emergence nord (ouvrage de liaison nord)
3. Emergence sud
4. Travaux de quai et abris de quai
5. Accès et rénovation

Zone Nord :

6. Parvis nord
7. Tunnel vélo
8. Gare routière nord
9. Zone de régulation

Zone Sud :

10. Place Séjourné
11. Parvis sud : place de l'Ermitage et arrêts de bus le long de l'avenue Thiers
12. Gare routière sud
13. Amorce de la coulée verte

Zone parking :

14. Parking-relais

Projet tertiaire de la CAMVS (15), non concerné par la Déclaration d'Utilité publique

1.4. Les pièces suivantes sont analysées et éventuellement mises en compatibilité :

- Le rapport de présentation,
- le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- le règlement écrit des zones traversées par le projet,
- le plan de zonage,
- Les éléments de valeur à protéger.

2. Le projet

Le pôle d'échanges de Melun draine chaque jour un flux considérable de voyageurs, lui conférant un statut particulier à l'échelle départementale et régionale. Il s'agit d'un pôle de niveau 1 pour lequel la mise en accessibilité n'est pas encore effectuée. La loi n°2005-102 et ses décrets applicatifs sur la mise en accessibilité des lieux et équipements publics, ainsi que l'arrivée d'une ligne structurante Tzen en obligent à revoir la conception et l'organisation globale du pôle d'échanges.

La mise en accessibilité de la gare ferroviaire et la volonté de résorber la coupure urbaine pour les modes doux conditionnent deux enjeux majeurs du projet. Il s'agit de proposer un schéma d'aménagement du pôle dont la compréhension est aisée et où les déplacements sont fluides, notamment pour passer d'un mode à l'autre. A ce titre, le nouveau passage souterrain et l'affectation du passage souterrain existant aux vélos est un des enjeux majeurs du dossier.

2.1. En quelques chiffres, le pôle gare de Melun, c'est :

- **15,7 M de voyageurs en 2018 (+5,4% en 4 ans)**
- **47 400 voyageurs par jour (M+D)**
- **De fortes évolutions attendues à l'horizon 2030 :**
 - +31% de montants en direction de Paris • Environ 30 trains/heure aux heures de pointe
- **Environ 30 lignes de bus et autocars**
- **Un Parc Relais de 664 places saturé La gare souffre aujourd'hui de dysfonctionnements importants, hérités de sa conception initiale :**
 - **Une intermodalité peu satisfaisante au regard de l'organisation des gares routières et des problématiques d'accessibilité (PMR) ;**
 - **Un fort usage de la voiture : axes circulants importants, offre de stationnements saturés ;**
 - **Des modes actifs (piétons et vélos) à promouvoir : pas de continuité cyclable, un manque de stationnement vélos, des cheminements piétons peu adaptés ;**
 - **Le réaménagement de la gare dans le cadre du Schéma Directeur d'Accessibilité (SDA).**

Le projet de pôle comprend une réorganisation des espaces de la gare ferroviaire. Sur le périmètre intermodal, le projet traite des abords de l'ensemble des accès à la gare ferroviaire et s'attachera à tous les modes de rabattement des voyageurs (bus, vélo, marche à pied, voiture particulière).

Le pôle d'échanges de Melun se compose d'une multitude de projets dont l'objectif est d'améliorer l'accueil et les cheminements des voyageurs du réseau de transport en commun ferroviaire et routier, des piétons, des cycles, et des automobilistes.

Le projet de réaménagement du pôle de Melun s'articule autour du nouveau passage souterrain nord-sud (PASO), qui permettra de rendre la gare ferroviaire accessible depuis les deux parvis. Cet aménagement du passage souterrain est accompagné d'une requalification des deux parvis nord et sud (notamment avec un nouvel ouvrage de liaison surplombant la sortie nord du passage souterrain), de l'organisation des deux gares routières et d'évolutions en ce qui concerne la fonctionnalité du site.

Le projet vise globalement à simplifier les correspondances des voyageurs depuis et vers la gare : fonctionnalité, praticité et accessibilité sont les trois mots clés du projet.

Pour mener à bien la transformation du pôle, de nombreux aménagements de l'espace urbain sont prévus :

- La redéfinition des espaces des gares routières pour gérer les flux de bus ;
- La désaturation des espaces en gare SNCF ;
- La mise en accessibilité de tous les espaces publics autour et au sein de la gare SNCF ;
- Le développement des infrastructures cyclables ;
- La meilleure gestion des stationnements en rabattement.

3. Le cadre réglementaire de la mise en compatibilité

3.1. Définition

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) est une procédure régie par le code de l'urbanisme conformément aux articles :

- L.144-44 à 50 et R.143-10 pour le schéma de cohérence territorial (SCoT)
- R.153-54 à 153-59, R.153-13 et R.153-14 pour le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Lorsque le projet d'aménagement nécessite une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et que ce projet n'est pas compatible avec le document d'urbanisme en vigueur, alors la DUP ne peut intervenir que si l'enquête publique a porté à la fois sur la DUP et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'arrêté préfectoral n°2021/33/DCSE/BPE/EXP du 28 12 2021, dans son intitulé « portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation du projet de réaménagement du pôle gare situé sur le territoire de la commune de Melun, emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme » confirme que l'enquête publique a porté à la fois sur la DUP et la mise en compatibilité du PLU.

3.2. Champ d'application

La procédure de mise en compatibilité est applicable pour :

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal ou intercommunal.
-

Commentaires du commissaire enquêteur :

Aucun SCoT ne couvre le périmètre du territoire de Melun, ainsi seul le PLU sera mis en compatibilité

La commune de Melun a approuvé son PLU, par délibération du Conseil Municipal du 5 septembre 2013. Il a ensuite été modifié à plusieurs reprises :

- Une procédure de modification simplifiée dite « modification n°1 » en date du 16 octobre 2014 rendue exécutoire en date 01 octobre 2018.
- Une procédure de modification simplifiée dite « modification n°2 » en date du 07 décembre 2017 et abrogée en date du 21 juin 2018.
- Une procédure de modification simplifiée dite « modification n°3 » approuvée en date du 27 septembre 2018.
- Une procédure de mise à jour arrêtée en date du 19 décembre 2018.
- Une procédure de modification de droit commun dite « adaptation n°4 » approuvée en date du 15 juillet 2020.

Par délibération n°2020.12.15.214 du 18 décembre 2020, la ville a également prescrit la révision de son PLU afin de rendre compatible les évolutions de son projet de territoire sur les questions relevant du cadre de vie, de l'environnement, et de l'attractivité du tissu urbain. De plus, il s'agit de satisfaire au contexte législatif en vigueur en soumettant à évaluation environnementale le futur projet défini.

4. Modalités de l'enquête

Le projet faisant l'objet d'une procédure de DUP (Déclaration d'Utilité Publique), et de demande d'Autorisation Environnementale, une enquête publique unique a été réalisée durant 30 jours du **mardi 1^{er} février 2022 à 09h00 au mercredi 02 mars 2022 à 17h30**.

Cette enquête unique a été prescrite par l'arrêté préfectoral **n°2021/33/DCSE/BPE/EXP du 28 12 2021**, portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation du projet de réaménagement du pôle gare situé sur le territoire de la commune de Melun, emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme.

L'enquête a été conduite par un commissaire enquêteur. Le siège de l'enquête était situé en mairie de Melun. L'enquête s'est déroulée selon les modalités prévues dans l'arrêté. Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des permanences selon le calendrier de l'arrêté. A la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a constaté qu'aucune observation déposée pendant l'enquête ne portait sur la mise en compatibilité du PLU de Melun. L'article 09 de cet arrêté prévoit qu'un rapport unique relate le déroulement de l'enquête et que les conclusions soient présentées séparément objet du présent document.

5. Le règlement du PLU de Melun

Le règlement fixe en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols (L. 151-8 à L. 151-42 du code de l'urbanisme). A ce titre, il délimite les zones urbaines et les zones à urbaniser et les zones naturelles, agricoles, forestières à protéger, les affectations des sols, la nature des constructions envisagées. Il peut notamment identifier et localiser les éléments de paysage, des quartiers, îlots, des immeubles, des espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver et à mettre en valeur ou à requalifier en prescrivant des mesures de nature à en assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration (L. 151-19 du code de l'urbanisme). Il est constitué de règles écrites et d'une partie graphique, lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément. (R. 151-10 et R. 151-11 du code de l'urbanisme).

5.1. La partie graphique

Les emprises du projet d'aménagement du Pôle multimodal se situent dans les zones : - Zone UEb : cette zone correspond à une zone d'habitat collectif - Zone UG : cette zone correspond à la ZAC Grüber.

En outre, le secteur est concerné par des éléments à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (ancien article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme). **La partie du projet relative à l'aménagement de la gare sud se situe sur un espace vert existant à conserver au plan de zonage (plan 5.2.1 du PLU) et sur un espace vert protégé au plan des espaces verts (plan 5.4.1 du PLU).**

5.2. La partie écrite

Les dispositions générales : L'article 3 -Division du territoire en zones (p.11) dispose que certains secteurs du PLU sont concernées par des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur, au titre de l'ancien article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (actuel art. L. 151-19). Ces secteurs font l'objet du plan N° 5.4.1. « **Le projet de gare routière sud n'est pas conforme à cette disposition** »

La zone UEb est concernée par l'aménagement de la zone de régulation de la gare routière nord. Les principales dispositions applicables au projet sont les suivantes :

- **Article UE 1 – Occupations et utilisation du sol interdites.** « *Le projet est conforme aux dispositions de l'article UE1* ».

- **Article UE 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions** « *Le projet n'est pas conforme avec les dispositions de l'article UE2, où seules sont autorisées sous conditions, les infrastructures liées au projet de transport en commun en site propre TZen2* ».
- **Article UG 1 – Occupations et utilisation du sol interdites. Les autorisations exclusives en secteur UGb2 sont étendues à l'article 2.** *Le projet d'aménagement du Pôle multimodal n'est pas conforme avec ces dispositions, pour ce qui concerne l'ouvrage de liaison nord (qu'est l'émergence nord annexe à la gare principale) et un local vélo en partie sud, ces constructions étant des annexes (de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 5 mètres de hauteur).*
- **Article UG 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions.** « *L'aménagement du Pôle multimodal n'est pas conforme aux dispositions de l'article UG2 pour ce qui concerne les équipements publics, seuls sont autorisés ceux liés au fonctionnement du projet TZen2 et pour le PSR seule son extension est autorisée. En secteur UGc, seule l'extension du PSR est autorisée. Les bureaux ne sont pas autorisés en UGc, certains pourraient être prévus dans le futur bâtiment de l'émergence nord, en restitution de ceux existants qui doivent être démolis (bureaux Transiliens)* ».
- **Article UG 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** Dispositions spécifiques aux zones UGb, UGc, UGd Dans tous les cas, les constructions seront implantées de telle manière que la distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point de la construction et le point de l'alignement opposé ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. « *Dispositions spécifiques aux zones UGb, UGc, UGd Dans tous les cas, les constructions seront implantées de telle manière que la distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point de la construction et le point de l'alignement opposé ou de la marge de reculement obligatoire qui s'y substitue soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, Cette disposition, pour les zones UGb et UGc, n'est pas conforme avec le projet de parking relais sur la rue de l'industrie. En revanche, cette disposition est conforme pour l'émergence nord sur la rue Barchou* ».
- **Article UG 10 – Hauteur maximum des constructions** « *Le projet de parking-relais n'est pas conforme avec la disposition applicable au secteur UGb2. Au regard des normes techniques, de sécurité et de la configuration du terrain le projet de reconstruction nécessite d'augmenter le nombre de niveau autorisé (R+5)* ».
- **Article UG 11 – Aspect extérieur**
 - 11.4 Dispositions spécifiques à la zone UGb2

Le traitement de l'extension du P.S.R. devra être particulièrement soigné tant en ce qui concerne les façades que les terrasses (bacs à fleurs, plantations, etc....). *Dans le cadre de cette extension, il sera procédé à la réhabilitation du bâtiment actuel dans le même esprit.*

Commentaires du commissaire enquêteur :

Il convient d'introduire les obligations à un projet de reconstruction du PSR, le PLU en vigueur n'en évoquant pas les contraintes architecturales pourtant nécessaires à la prise en compte de son intégration dans un tissu urbain constitué.

- **Article UG13- Espaces libres et plantations**

Les dispositions de l'article UG13 ne s'opposent pas à la réalisation du projet de Pôle multimodal

5.3. Les modifications nécessaires à la réalisation du réaménagement

Afin de rendre compatible le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Melun avec le projet, il convient de modifier :

- Complément au rapport de présentation,
- le règlement des zones UE dans son article UE2,
- Le règlement de la zone UG dans ses articles UG1, UG2, UG6, UG10 et UG11,
- le plan de zonage n° 5.1.2,
- le plan n° 5.4.1, des espaces verts protégés.

Le projet d'aménagement du Pôle multimodal de la Gare de Melun s'inscrit dans les projets du rapport de présentation du PLU de la ville de Melun, toutefois, celui-ci doit être complété d'un exposé des motifs des modifications apportées.

Décision du Tribunal Administratif de Melun du 18 11 2021 N° E21000109/77

Le secteur du PLU dans lequel est projeté le projet de Pôle d'échange multimodal et le programme tertiaire en pied de gare s'inscrit dans le périmètre de la ZAC Grüber créée en 1995, à l'initiative des communes de Melun et de Dammarie-lès-Lys. Cette opération initialement prévue sur près de 17 ha, n'a finalement été réalisée que sur l'emprise des anciennes brasseries Grüber sur une surface de 3,5 ha. Achevé dans les années 2000 ce nouveau quartier (452 logements, bureaux, l'aménagement d'une crèche municipale, de la place de Ermitage, implantation de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.) contribue à offrir une nouvelle façade urbaine en entrée de ville.

Aujourd'hui, le projet initial n'est plus d'actualité et les communes de Dammarie-lès-Lys et de Melun se sont engagées dans une opération de clôture de la ZAC Grüber. Pour autant, celle-ci reste inscrite au PLU de la ville de Melun approuvé en 2013.

Depuis l'approbation du PLU le projet initial de restructuration aux abords de la gare a évolué en raison notamment des nouveaux besoins de la SNCF (maintien d'emprises ferroviaires stratégiques). En outre, le pôle d'échanges de Melun demeure un pôle structurant pour les transports du sud de l'Île-de-France. (RER D, Transilien R, une vingtaine de lignes de bus et de cars départementaux), drainant chaque jour un flux considérable de voyageurs, ce qui lui confère un statut particulier au niveau départemental et régional.

Le Pôle de Melun est ainsi classé de niveau 1 ce qui implique une mise en accessibilité des lieux et des équipements rendu obligatoire (loi n°2005-102 et ses décrets applicatifs), avec l'arrivée d'une ligne structurante de transport en commun (Tzen2), l'augmentation du trafic attendue à l'horizon 2030 oblige à en revoir la conception et l'organisation globale.

Ainsi, le projet porte sur tous les aménagements destinés à améliorer les dysfonctionnements actuels du Pôle, à fluidifier les correspondances (gare routières nord et sud, bâtiments voyageurs, accès aux quais, accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, parc relais, aménagements cyclables, aménagements extérieurs de voiries, information voyageurs) et à résorber les coupures urbaines.

Une concertation en 2018 a abouti à retenir un scénario de mise en accessibilité, de franchissement et de désaturation de la gare et ses abords par les aménagements suivants :

- La création d'un nouveau Passage Souterrain nord-sud (PASO) qui aura une fonction lien ville / ville, accessible depuis les deux parvis,
- la requalification des deux parvis nord et sud,
- la création d'un nouveau bâtiment voyageurs,
- La réorganisation des gares routières nord et sud,
- L'extension du parc de stationnement régional et sa labélisation en P+R (la solution de « reconstruction totale » sera finalement retenue du fait de l'usure du bâtiment existant diagnostiqué en 2019)

En accompagnement de la transformation du pôle, de nombreux aménagements de l'espace urbain sont prévus :

- La redéfinition des espaces des gares routières pour gérer les flux de bus ;
- La désaturation des espaces en gare SNCF ;
- La mise en accessibilité de tous les espaces publics autour et au sein de la gare SNCF ;
- Le développement des infrastructures cyclables ;
- La meilleure gestion des stationnements en rabattement Pour réaliser l'ensemble du projet, une évolution du règlement (certaines dispositions écrites et graphiques) du PLU opposable est nécessaire. Celle-ci porte sur :
 - *La requalification de la partie de la place de l'Ermitage, classée selon les documents en espace vert protégé existant (plan 5.4.1) ou en espace vert existant à conserver (plan 4.1.2). A ce jour cette partie de la place est constituée d'un parking,*
 - *L'adaptation des articles UG1, UG2 et UEb2 actuels qui ne permettent pas les aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du Pôle,*
 - *L'adaptation des articles UG2 et UG11 qui ne permettent que l'extension du parking relais et non sa reconstruction,*

→ La modification des articles UG 10, UG6 et UG 11 pour le seul sous-secteur UGb2 pour permettre la construction du parking relais en adaptant la hauteur autorisée (art. 10), son implantation par rapport à la rue de l'industrie (art. 6) et son intégration (art 11).

→ La modification de l'article UG1 afin de permettre la construction du bâtiment voyageur nord, seuls les annexes de 20 m² d'une surface de 5m² sont actuellement autorisées. De plus, dans le sous-secteur UGc1 où sera situé ce bâtiment, il s'agira de permettre les constructions à usage de services et de bureaux Transilien liés à l'exploitation du pôle.

6. Mise en compatibilité du PLU

Le dossier de projet présente les différents éléments constitutifs au PLU et ceux nécessitant des compléments ou des modifications, afin de le rendre compatible avec le projet du pôle gare.

- **Le rapport de présentation** est compatible avec le projet de pôle gare. Il sera essentiellement complété afin d'en préciser les modalités de réalisation.
- **Le PADD (Plan d'Aménagement et de développement durables)** est compatible avec la réalisation du projet de pôle gare. En effet, la réfection de la gare actuelle était déjà envisagée en 2013 et est inscrite dans les orientations du PADD. Le PADD ne nécessite pas de modification.
- **Les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)** : le PLU approuvé comporte 3 OAP DONT 2 font mention du pôle gare. Elles ne nécessitent pas non-plus de modifications.
- **Le règlement graphique** devra être modifié afin de supprimer l'espace vert protégé identifié sur les plans n° 5.4.1 et 5.1.2 du PLU, au niveau de la place de l'Ermitage. La ZAC Grüber devra être clôturée afin de permettre la réalisation du projet.
- **Le règlement écrit** devra être modifié afin de permettre la réalisation du projet. Il est ainsi soumis à enquête publique, l'évolution des articles suivants du règlement du PLU de Melun.
 - o **Art. UE2, sous- secteur UEb** : afin de permettre la réalisation de la zone de régulation de la gare routière Nord.
 - o **Art. UG1** : afin de permettre la réalisation de l'émergence Nord, ainsi que le parc à vélos, au Sud, constructions annexes de surface supérieures à 20 m² d'emprise au sol et potentiellement de plus de 5 m de haut.
 - o **Art. UG2** : afin de permettre au Nord de la gare, la réfection du parvis ainsi que la réalisation de bureaux (Transiliens) et dans le secteur Sud, la reconstruction du Parc de Stationnement Régional.
 - o **Art. UG6** : réglementation spécifique du sous-secteur UGb2 afin de permettre une implantation du parc relais à l'alignement des voies.
 - o **Art. UG10** afin d'augmenter le nombre de niveaux autorisés en zone UGb2, pour la réalisation du nouveau parking-relais (R+5).
 - o **Art. UG11, sous-secteur UGb2** : afin de permettre un traitement architectural plus souple du futur parking-relais.
- Les modifications proposées n'appellent pas de remarque particulière.

L'article UG11 devrait subir des modifications supplémentaires. En effet, l'article 11.1.4.2 concernant les règles de toitures s'appliquant notamment au sous-secteur UGc, devant accueillir le nouveau bâtiment de voyageurs, pourrait se montrer bloquant pour la réalisation du projet.

Extrait du règlement en vigueur :

« 11.1.4.2. Dispositions spécifiques aux zones UGa1, UGa2, UGa 3, UGa4, UGb3, UGb4 et UGc, UGd Lorsque la construction à édifier comportera une toiture en pente, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à versants dont la pente sera comprise entre 20 et 45° en ne comportant aucun débord sur les pignons. Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures de lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit contenues dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit de projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et dûment justifiée ».

6.1. Servitude d'Utilité Publique (SUP)

Le secteur est affecté par un certain nombre SUP que sont :

- **SUP AC1** : périmètre de protection des monuments historiques ;
- **SUP AC4** : zone de protection du patrimoine architectural et urbain
- **SUP EL7** : alignement des voies publiques (Parvis Nord, ainsi qu'au Sud, proche de la place de l'Ermitage) ;
- **SUP I4** : relative au transport d'énergie électrique
- **SUP T1** : zone de protection des voies ferrées
- **L'AVAP**

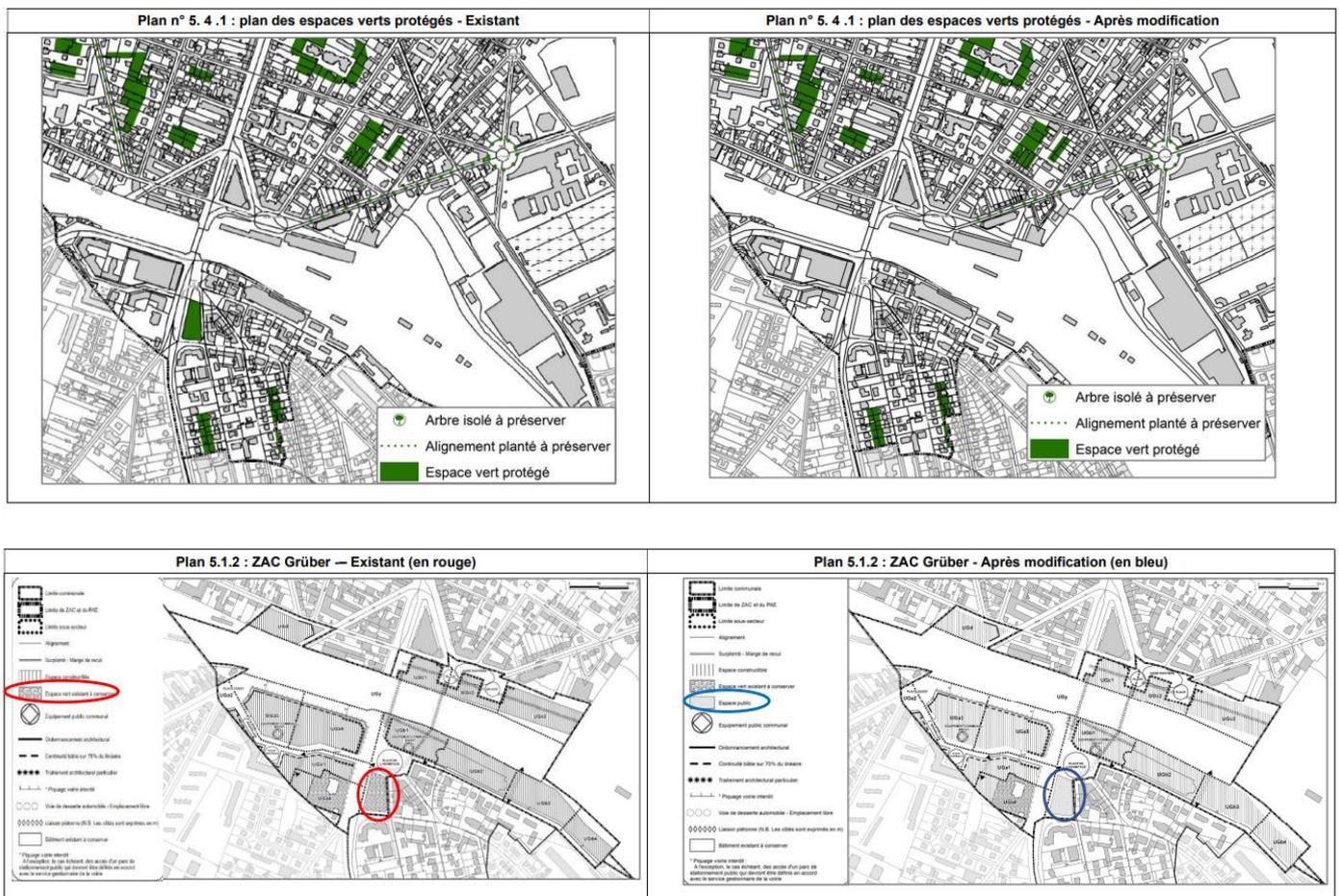
A proximité immédiate :

- **SUP AS1** : périmètre de protection rapprochée d'un captage d'alimentation en eau potable
- **SUP PM1** : plan de prévention des risques (à l'Est)
-

7. Modifications à apporter au règlement du PLU

7.1. Les documents graphiques

Les modifications proposées au PLU sont les suivantes :



7.2. La partie écrite (extrait de la pièce J du dossier d'enquête)

Les dispositions générales qui rappellent les protections du code de l'urbanisme ne sont pas à modifier, seul le document graphique est adapté.

La zone UEb, article 2 modifié

« ZPPAUP » zone de Protection du patrimoine Architectural, urbain et paysager

L'article : Les infrastructures routières ainsi que les équipements publics et d'intérêt collectifs liés au fonctionnement du projet de transport en commun en site propre T Zen 2, **complété par : « et ceux liés à la réalisation et au fonctionnement du pôle multimodal de Melun ».**

La zone UG l'article 1 modifié

- La phrase : les constructions annexes détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 5 m de hauteur et l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière, **est complétée par « à l'exception de celles liées à la réalisation et au fonctionnement du Pôle Multimodal de la gare de Melun ».**

La zone UG l'article 2 modifié

- La phrase : les infrastructures routières ainsi que les équipements publics et d'intérêt collectifs liés au fonctionnement du projet de transport en commun en site propre Tzen2, **est complétée par : « et ceux liés à la réalisation et au fonctionnement du pôle multimodal de Melun ».**
- La phrase : sont en outre autorisés sous conditions dans le secteur UGb2 exclusivement **est complétée comme suit : L'extension et/ou la reconstruction** du parc de stationnement Régional existant (PSR).
- Après la phrase : les prescriptions d'isolement acoustique sont réduites pour les façades de ces mêmes bâtiments lorsqu'elles sont exposées indirectement au bruit de la voie, **est ajouté :**
Sont autorisées sous conditions dans le secteur UGc1 :
 - o **Les constructions à usage de services et de bureaux liés au projet d'aménagement et à l'exploitation du Pôle Gare de Melun.**

La zone UG, article 6 modifié

Est ajouté :

6.6 disposition spécifique en secteur UGb2

L'extension et / ou la reconstruction du PSR devra être édifié soit à l'alignement soit en recul par rapport à l'alignement des voies.

La zone UG article 10 modifié

10.2 Limitation des hauteurs

	Hauteur maximum	Nombre de niveaux
Dispositions générales applicables à la zone UGb		
Disposition générale applicables au secteur UGb 2		6

La zone UG article 11 modifié

11.4 dispositions spécifiques à la zone UGb2

Est ajouté : le traitement architectural et l'aspect extérieur général du PSR, installations, ouvrages, annexes et/ou adjonctions, modifications de l'équipement à plus long terme (comme sa réhabilitation) devront être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration au tissu urbain existant.

Le choix d'une toiture terrasse est autorisé.

Le traitement des façades, le choix des matériaux, la performance énergétique, le choix des revêtements devront être justifiés sur des considérations servant le cadre bâti et urbain constitué.

Le concept architectural et le parti pris devront s'inscrire dans le temps et satisfaire à la durabilité, et s'inscrire dans les possibilités de mutabilités.

Sur rue une continuité bâtie devra être assurée et clairement identifiée à travers les choix de traitements différenciés.

8. Commentaires du commissaire enquêteur

Les modifications envisagées ne remettent pas en cause l'état général du PLU, seul un espace vert protégé classé est réduit.

Les modifications envisagées ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU de Melun avec les documents supra communaux.

La modification de règlement proposée vise à autoriser les projets d'infrastructures de réaménagement du pôle gare de Melun.

Aucune observation du public n'a été déposée sur les différents registres pendant la durée de l'enquête.

9. Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur émet **un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU de Melun** permettant la réalisation de tous les travaux de réaménagement du pôle Gare de Melun.

Fait à Thomery le mercredi 30 mars 2022

Le commissaire enquêteur



Christian HANNEZO