

Dammarie-lès-Lys,

Le

13 MARS 2024

Direction Aménagement du Territoire
Affaire suivie par Sandra DEL RIO
☎ 01 64 79 25 11
✉ : sandra.del-rio@camvs.com

Monsieur Guillaume Dezert
Hôtel de Ville
16 rue Paul Doumer
77000 Melun

N/REF : DAT/2024/03/05/18

L R+AR 2013751198827

Objet : Révision PLU – projet arrêté - avis CAMVS

P.J. : une note

Monsieur le Conseiller délégué,

Nous avons reçu le 14 décembre dernier, le projet de Plan Local d'Urbanisme que le Conseil Municipal de Melun a arrêté par délibération du 30 novembre 2023.

En sa qualité de Personne Publique Associée, la Communauté d'Agglomération a participé à des temps d'échanges lors de l'élaboration de ce document. Suite à débat au sein de votre Conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable à l'été 2022, nous vous avons partagé, par courrier du 24 octobre 2022, des points de vigilance à porter dans l'écriture des pièces réglementaires liées à des champs de compétence de notre Agglomération. Ces points ont été complétés par des échanges entre nos services respectifs en août 2023.

L'articulation du projet territorial de votre commune avec la Seine se trouve tout à fait en résonance avec le projet de territoire de notre Agglomération « AMBITION 2030 », approuvé en mars 2022, dont l'un des piliers repose sur le rapprochement de notre territoire avec son fleuve et dont les orientations fédératrices sont :

- de mettre en valeur la biodiversité, la richesse écologique et le patrimoine de ce grand corridor bleu et vert ;
- de créer un maillage de lieux exceptionnels ayant la Seine pour lien.

En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, en sa qualité d'Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont votre commune est membre et au titre de ses compétences, émet un avis favorable à ce projet de PLU, assorti de quelques propositions formulées dans la note jointe visant à améliorer la prise en compte des points que nous avons déjà soulevés.

Mes services restent à votre disposition pour vous apporter toute précision dont vous auriez besoin.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Conseiller délégué, l'expression de mes salutations distinguées.



Le Président,

Franck VERNIN



Révision du PLU de Melun – arrêt de projet de PLU du 30 novembre 2023**Avis de la CAMVS au titre de ses compétences****Compétence eau potable**

Au nord de la commune, sur le secteur Montaigu (parcelle AC 0002), se situent des ouvrages de stockage d'eau potable d'une capacité actuelle totale de 4 000 m³. Ils ont pour fonction l'alimentation en eau de la ville de Melun, du Nord du territoire de Melun Val de Seine, ainsi que d'une partie des communes de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud. Sur le plan technique, ces réservoirs permettent également de réguler la pression conjointement avec le réservoir de Chérisy à Vaux-le-Pénil et assurer la défense extérieure contre l'incendie.

Les réservoirs jouent donc un rôle important pour le développement urbain de la ville de Melun mais également pour celui du secteur de Villaroche (ZAC du Tertre de Montereau sur la commune de Montereau-sur-le-Jard), où d'importants développements sont attendus, directement alimentés via ces réservoirs.

Un diagnostic réalisé sur ces ouvrages a mis en avant un état très dégradé des cuves R1 et R2, soit 2 000m³ (2x1 000m³). Suite à la formation de cavités dans le sol et l'apparition de défauts structurels du génie civil dus à d'importantes fuites d'eau potable, elles sont à l'arrêt depuis début 2017 pour R1 et début 2019 pour R2 et ont donné lieu à un chantier de déconstruction.

Les études du schéma directeur d'alimentation en eau potable de la CAMVS ont mis en évidence la nécessité de réaliser des travaux de démolition et reconstruction des ouvrages R1 et R2 avec un volume de stockage de 2350 m³ tenant compte de l'évolution des besoins du territoire. L'étude de conception est finalisée.

Le PLU en vigueur classe la parcelle des réservoirs (parcelle AC 2) en zone N, entourée d'une trame d'espaces boisés classés protégeant le bois de Montaigu.

Afin de permettre la construction du nouveau réservoir de Montaigu mais également de sécuriser et permettre l'évolution de ces ouvrages du site selon les besoins futurs du territoire (notamment le réservoir R3 toujours en exploitation, construit en 1968), il paraît essentiel d'amender le règlement soumis sur les points suivants :

Article 2.1 - Implantation des constructions

La hauteur des annexes est fixée à 3,5 mètres maximum (paragraphe c). Compte tenu du foncier disponible particulièrement limité de la parcelle et de la potentielle évolution du réservoir R3, il semble nécessaire de ne pas contraindre la hauteur des éventuelles annexes. De même, la distance de 25 m des annexes à respecter par rapport à la construction principale peut s'avérer particulièrement contraignante et sans justification pour des locaux techniques.

Article 2.2 - Aspect extérieur

Les règles (paragraphe b à f) traitent notamment de l'aspect des façades, des couvertures ou des ouvertures lesquelles sont davantage destinées et applicables à des bâtiments de type résidentiel, commercial ou tertiaire (harmonisations des enduits avec les autres constructions environnantes,

toitures à 2 pans minimum de pente comprise entre 30 et 45°, interdiction de couleurs sombres ou très claires en toiture...) qu'à des ouvrages d'intérêt collectif.

Il apparaît nécessaire de pouvoir déroger à ces règles architecturales qui ne sont pas adaptées à la réalisation d'ouvrages de la nature des réservoirs. La rédaction de ce même paragraphe appliquée à la zone Ue (Equipements) semble davantage adaptée à la parcelle (page 142 du projet de règlement du PLU) et pourrait être reprise.

Article 3.1 - Traitement des abords

Les clôtures de la parcelle sont actuellement en panneaux préfabriqués béton surmontés de barbelés, dont la hauteur totale est supérieure à 2 mètres. Le site étant isolé et non surveillé, il est régulièrement visité voire vandalisé. Face à cette problématique, il apparaît impératif de pouvoir maintenir des clôtures en panneaux béton pour leur robustesse et la confidentialité qu'ils apportent contrairement à un grillage rigide. L'interdiction prévue dans les généralités (paragraphe a) pour ce type de clôture n'est pas compatible avec ce besoin.

En outre, à moins que les réservoirs soient concernés par les exceptions citées au paragraphe c, la règle générale (paragraphe b) qui impose une hauteur maximale des clôtures à 1,20 mètre n'est pas non plus compatible avec les recommandations de l'Association Scientifique et Technique pour l'Eau et l'Environnement (ASTEE) en la matière qui prévoient une hauteur des clôtures de 2 mètres minimum pour les parcelles accueillant des ouvrages d'eau potable. Ces recommandations sont également reprises par les Agences Régionales de Santé (ARS).

Afin d'assurer au mieux la sécurisation du site, des dérogations sur ces deux points sont à prévoir.

En conclusion, si le classement de la parcelle des réservoirs en zone N du PLU semble cohérente au regard de son environnement immédiat (espace boisé classé), certains articles du projet de règlement risquent toutefois de contraindre fortement, voire d'empêcher l'évolution de ces ouvrages d'intérêt collectif. La solution à ces difficultés pourrait consister dans la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées au sein de la zone N sur la parcelle des réservoirs au sein de la zone N (type Na, Nb...), permettant de déroger aux règles précitées.

Pour ce faire, il serait nécessaire d'adapter la conditionnalité de destination autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées obligeant en zone N à être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Compétence habitat

Le Programme Local de l'Habitat approuvé en 2022 a mis en évidence le besoin de diversifier la typologie des logements dans le centre-ville de Melun afin d'y favoriser l'accueil de familles. Il s'agit de développer une mixité sur ce quartier en rééquilibrant l'offre par rapport à une forte présence de produits locatifs « investisseur ».

Afin de contribuer à la requalification du centre-ville de Melun, des interventions spécifiques ont été mises en place (ORI, OPAH-RU...) visant à réhabiliter le bâti existant et à l'adapter aux besoins actuels. Ces restructurations bâties peuvent amener à modifier le nombre de logements dans les immeubles (problématique notamment du changement de destination des 1ers étages au-dessus des commerces). Le centre-ville de Melun bénéficie d'une très bonne desserte par des transports en commun qui va se renforcer par l'arrivée du Tzen2.

Il nous apparaît important de ne pas trop contraindre les restructurations bâties (voire de nouvelles constructions) par les normes de stationnement.

Cela se justifie particulièrement pour la création de petits logements (les exigences pour de plus grands logements pouvant également être adaptées par rapport à d'autres quartiers plus éloignés de l'offre de transport).

Les règles de stationnement pages 52 à 55 de la zone UA n'accordent pas suffisamment de souplesse pour favoriser cette restructuration de typologie résidentielle. Il est en effet exigé une place par logement pour toute construction neuve ou opérations créant un logement supplémentaire (par extension, division, changement de destination...) sauf contrainte technique justifiée (sans que celle-ci soit expliquée ou encadrée). Au-delà de cette contrainte technique, l'infaisabilité économique d'une opération peut aboutir à une impossibilité de réalisation. La possibilité de réalisation du stationnement à proximité immédiate de l'opération, notamment par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, est pertinente mais ne présente pas une souplesse suffisante pour rendre crédible la faisabilité économique d'une réhabilitation s'accompagnant d'un nombre très limité de logements supplémentaires. Cela serait d'ailleurs en phase avec la stratégie de développement durable que souhaite renforcer la commune de Melun sur son territoire.

Il pourrait ainsi être examiné une moindre exigence de stationnement sur les petites typologies ou une sorte de "franchise" à octroyer sur la création d'un quantitatif supplémentaire de logements à définir au sein d'un immeuble.

Compétence développement économique

Les remarques liées à cette thématique sont ciblées sur certains secteurs.

Dans l'OAP du secteur de l'ancien hôpital : il ne nous semble pas forcément pertinent de restreindre le type d'activités sur la filière du bien-être, de la santé, de la nature et de laisser davantage de souplesse au regard des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme. Ne serait-il pas plus prudent que la filière économique indiquée (bien-être, santé, nature) soit à considérer comme une orientation souhaitée et non impérative ?

Le secteur UZd créé sur le secteur de la Gare : Le fait de classer l'emprise du programme tertiaire de la gare de Melun en zone UZd ne permet pas d'y autoriser du commerce de détail ou des activités de service avec accueil d'une clientèle ; ce qui n'est pas en adéquation avec le projet validé dans le cadre de la modification n°6 du PLU. Même si ce programme a fait l'objet d'une délivrance de permis de construire, ne valant cependant pas autorisation au titre des E.R.P., il est important de maintenir une souplesse de destination au niveau du rez-de-chaussée afin de pouvoir compléter, tout en l'encadrant, l'offre commerciale de proximité autour de la gare sans pour autant venir concurrencer le tissu commercial du centre-ville.

Enfin, concernant le règlement de la zone UZd, il est étonnant qu'il ne comporte aucune règle en matière de stationnement.

