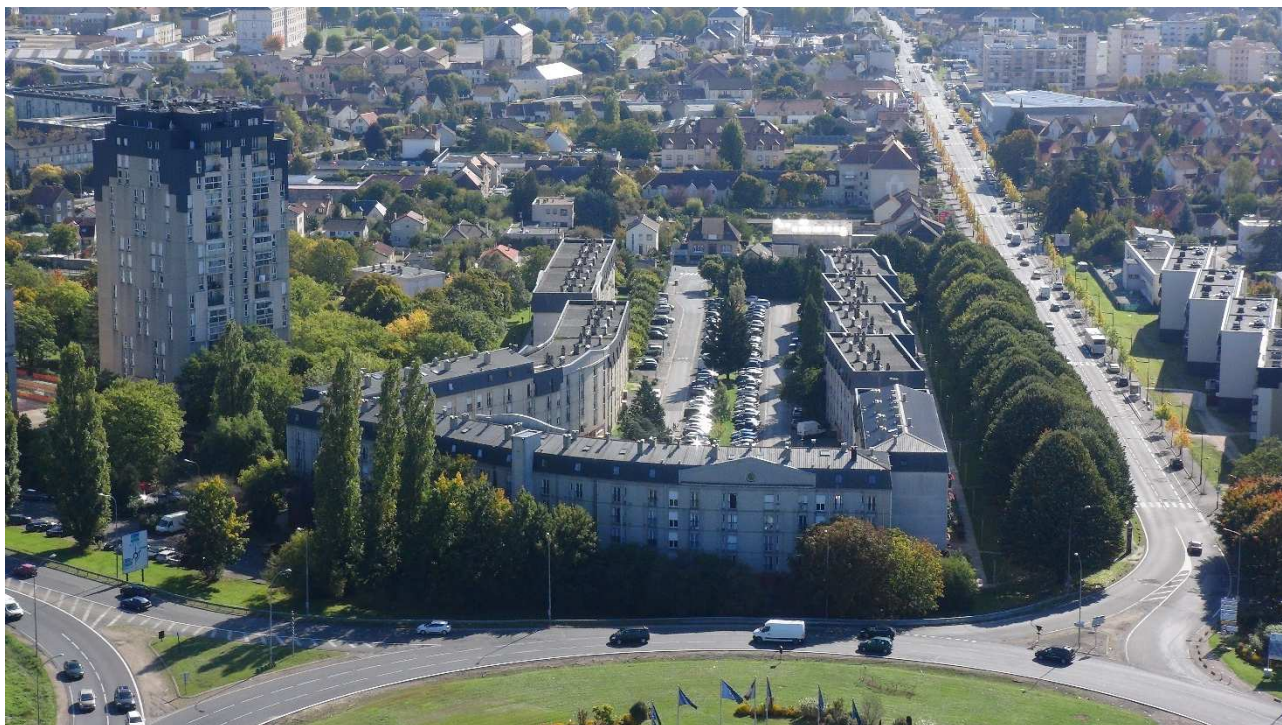


**PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE (PPVE)  
NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
HAUTS DE MELUN**

**Déclaration préalable de travaux des 208 logements de la résidence 13 square  
Lorient et Permis de démolir de la Tour 13 square Lorient**



**Arrêté municipal du 6 septembre 2024**

**Enquête publique du  
Lundi 23 septembre 2024 10h00 au Vendredi 25 octobre 2024  
12h00**

**Synthèse des observations**

## Table des matières

1	HISTORIQUE ET PRESENTATION GENERALE DU PROJET .....	3
2	RAPPEL DE LA PHASE PREALABLE DE CONCERTATION PUBLIQUE ET DE LA CO- CONSTRUCTION DU PROJET AVEC LES HABITANTS .....	13
3	LES MODALITES DE PUBLICATION DE LA PRESENTE PPVE .....	13
4	LISTE DES PIECCES FIGURANT DANS LE DOSSIER DE PPVE .....	15
5	SYNTHSE DES OBSERVATIONS ET AVIS .....	15

# 1 HISTORIQUE ET PRESENTATION GENERALE DU PROJET

**Créée en janvier 2002**, la Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine compte 128 000 habitants et regroupe 20 communes depuis le 1er janvier 2017. Elle représente actuellement 8.35% de la population et 9.1% du parc de résidences principales de Seine-et-Marne.

Situé à 50 km de Paris en seconde couronne de l'agglomération Parisienne, le territoire bénéficie du dynamisme économique de la région Ile-de-France et d'une qualité de vie remarquable, qu'il doit à sa proximité avec la forêt de Fontainebleau et au passage de la Seine au cœur de l'agglomération. Ces atouts apparaissent comme un facteur de développement considérable, autant qu'ils révèlent les enjeux d'aménagement de demain.

**La CAMVS** se compose de 5 communes centrales urbaines (Melun, Dammarie-les-Lys, Le Mée-sur-Seine, Vaux-le-Pénil, Saint-Fargeau-Ponthierry) et 15 communes périphériques périurbaines et rurales (Boissettes, Boissise-la-Bertrand, Boissise-le-Roi, Livry-sur-Seine, Montereau-sur-le-Jard, la Rochette, Rubelles, Saint-Germain-Laxis, Voisenon, Pringy, Limoges-Fourches, Lissy, Maincy, Villiers-en-Bière et Seine-Port).

Le territoire de la CAMVS est un territoire où la Politique de la Ville a une importance particulière, et ce depuis 1987. Près de 36 000 habitants résident dans un quartier prioritaire soit 33% de la population de l'agglomération. Dans le cadre de l'élaboration du Contrat de Ville, signé le 30 juin 2015, et conformément aux instructions de la circulaire du Premier ministre du 30 juillet 2014 et relative à l'élaboration du contrat de Ville, les piliers retenus sont les suivants :

- La cohésion sociale, le développement économique,
- L'emploi et l'insertion
- Le renouvellement urbain et le cadre de vie.

La CAMVS a ainsi décliné ces piliers à l'échelle locale, à travers sa stratégie communautaire pour le territoire, qui sont autant d'enjeux déclinés dans le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain : l'attractivité, la mixité, la mobilité, la solidarité et la citoyenneté.

Melun, Dammarie-les-Lys et le Mée-sur-Seine, sont signataires d'un Contrat Urbain de Cohésion Sociale et ont engagé, dès 2007-2008, un Projet de Renovation Urbaine (PRU). Ces trois périmètres de rénovation urbaine, regroupaient au 1er janvier 2011 : 15 659 résidences principales, soit 48% des résidences principales du centre urbain et 36% de l'ensemble des résidences principales de la CAMVS. Les trois PRU ont ainsi permis le désenclavement des quartiers concernés grâce à des démolitions nombreuses (1 500 logements), de lourdes réhabilitations (4 244 logements), la création de logements neufs en vue de diversifier l'habitat et d'accompagner les trajectoires résidentielles des ménages, mais aussi la création de nouvelles voies de circulation et la création ou la restructuration d'équipements publics.

Alors que le sud de l'agglomération est parfaitement urbanisé et continu, l'Arc Nord est la zone d'expansion naturelle de la ville, bloquée au sud par la Seine et la forêt de Fontainebleau.

De plus, l'Agglomération est en plein essor en matière d'infrastructures routières (création du contournement nord – RD1605), d'habitat (Eco quartier) ou de développement économique et d'emploi, et ce développement doit aussi prendre en compte les liaisons entre le territoire en développement et les secteurs urbanisés déjà existants

**L'Arc Nord de l'agglomération** se situe en limite des forêts et d'exploitations agricoles. Cependant, ces 2 200 Ha de forêts et bois voisins, n'ont aucun accès piéton aisé. On relève néanmoins en limite nord de la zone commerciale du Champ de Foire une continuité écologique repérée dans le SDRIF et d'autres corridors repérés, qui relie l'Arc Nord à la Seine, notamment une continuité écologique régionale le long de la RD606. Il se compose de deux secteurs urbains majeurs :

- **Le secteur en développement** situé à Melun composé de la Butte de Beauregard, du Santé-pôle et de l'écoquartier Woodi.
- **Le Quartier Prioritaire** au titre de la politique de la Ville, « Plateau-de-Corbeil – Plein ciel » situé pour partie sur la commune du Mée-sur-Seine et majoritairement à Melun.

Le secteur en développement au Nord va désormais prolonger la Ville vers le Nord, alors qu'elle s'arrêtait, jusque dans les années 2 000, aux quartiers prioritaires d'habitat social.

**L'arrivée du Tzen**, transport en commun en site propre, est attendu à l'horizon 2027 en vue de relier les secteurs Nord de la ville à la Gare de Melun située au sud, qui, elle, permet un accès direct à Paris en 20 minutes.

Le Tzen desservira 3 arrêts sur le périmètre du NPNRU et traversera le quartier Montaigu, renouvelé au titre du PNRU, au niveau de la rue Branly et de la « Place des 3 horloges ». Il s'inscrit comme une véritable opportunité de désenclaver les secteurs du Nord et de faciliter les flux et la mixité des publics dans la Ville.

**L'éco quartier Woodi** jouxte le futur boulevard urbain au Sud, la forêt de Montaigu à l'Ouest et est limité au Nord par la future rocade. Il comprendra à terme :

- 2 700 logements, dont 310 sociaux ;
- 11 000 m<sup>2</sup> d'activités dont 4 500 m<sup>2</sup> de commerces ;
- Des équipements publics : 1 groupe scolaire, 1 crèche, 1 gymnase, 3 000 m<sup>2</sup> de jardins partagés...

**Le Santé pôle de Seine-et-Marne** s'est implanté sur la partie Nord-Ouest du territoire. Il fait face au quartier Schuman. Le lieu regroupe les services de l'actuel centre hospitalier de Melun et la clinique Saint-Jean l'Ermitage. Le site accueille environ 2 500 salariés et participe grandement au développement de l'attractivité de l'arc Nord.

**L'urbanisation de la Butte Beauregard** (sur la partie Sud et en bordure du rond-point de l'Europe) est rendue possible par cette évolution positive. Les réflexions sur cet espace de 62 199 m<sup>2</sup> aujourd'hui en phase projet, s'orientent vers l'accueil d'une mixité du bâti et des fonctions : EHPAD et crèche dédiée au personnel de la santé compris dans le Santé pôle 2 (activités tertiaires, professionnels de la santé...).

L'accompagnement au développement de l'Arc s'est aussi attaché à requalifier et restructurer l'existant, avec le lancement des conventions PRU à l'Est, via les quartiers de l'Almont, des Mézereaux, de Montaigu, et une partie du Plateau de Corbeil, dont les opérations arrivent à leur fin.

Signée en 2008, la convention avait pour ambition de changer l'image du territoire, de créer une mixité sociale et fonctionnelle pérenne, et gommer les écarts socio-économiques, urbains et paysagers entre le secteur Nord et le reste du territoire. Pour ce faire, le PRU 1 a désenclavé le secteur en retissant des liens entre l'Arc Nord et le centre-ville de Melun grâce à une clarification du maillage viaire et une requalification des espaces publics.

Le PRU sur l'Arc Nord a permis le désenclavement des quartiers avec 497 démolitions dont 119 sur les Mezereaux, 40 sur Montaigu et 338 sur les Jardins de l'Europe (ex- plateau de Corbeil). 1 868 logements ont été réhabilités pour une moyenne de 13 000 € de travaux par logement permettant une remise aux normes thermiques et électriques. 2 032 logements ont été résidentialisés, répondant ainsi à une demande des habitants néanmoins peu satisfaits, in fine, par les ouvrages réalisés. 3 équipements ont été créés : un groupe scolaire, un conservatoire de musique et le Centre social Lavoisier.

Or, bien que le PRU a rempli la majorité de ses objectifs, le reste des secteurs de l'Arc Nord s'est senti délaissé et il convenait d'engager une réflexion pour relier les secteurs Beauregard, Chateaubriand, Lorient, Schuman, Plein ciel (Le Mée-sur-Seine) et une partie du Plateau de Corbeil, au reste de la Ville.

## **Désormais, il faut poursuivre l'effort à l'ouest à travers l'accompagnement au développement et la transformation des quartiers qui composent cette entrée de Ville et d'Agglomération.**

Le projet des Hauts de Melun, s'inscrit dans un territoire dont l'évolution à moyen terme est prévisible. En effet, la récente ouverture du Santé pôle, l'arrivée prochaine du TZen et la possible cession foncière d'une partie de la caserne Lemaitre située sur le Secteur Schuman et qui occupe un foncier de plusieurs hectares, vont modifier le fonctionnement et l'identité de l'Ouest du territoire.

Les partenaires ont imaginé un développement de la Ville sur le long terme qui se découpera en plusieurs étapes et en superposition de projets dont le NPNRU, comme l'éco quartier Woodi, le Santé Pôle, la Butte de Beauregard. Ce développement au Nord a été pensé de façon à « étirer » la Ville jusqu'à ses frontières « naturelles », avec ses forêts et ses bois, tout en créant les moyens physiques et les infrastructures nécessaires à la création de liens entre la ville existante et la ville en devenir.

Ainsi, sur le long terme, le plan guide intègre les éléments suivants afin d'inscrire le secteur dans une continuité écologique à enjeu régional :

- Une traversée paysagée entre la forêt régionale de Bréviandes et la vallée de l'Almont en passant par le bois du Montaigu et l'éco-quartier ;
- Une coulée verte nord-sud entre le bois du Jard et les bords de la Seine ;
- Le prolongement de la trame bleue via la gestion alternative des eaux pluviales ;
- La création des parcelles dédiées à l'agriculture urbaine, possiblement en lien avec la ferme de Montaigu.

Plus précisément, à long terme, le maillage viaire envisagé devra permettre d'irriguer le secteur Schuman et le Champ de Foire en complément du boulevard Marc Jacquet.

La liaison RD306 à RD346 au Nord du Champ de Foire permettra une meilleure répartition des flux et un meilleur fonctionnement du boulevard urbain

Le NPNRU, approuvé par le Conseil Municipal n°2021.06.23.89 du 23 juin 2021 s'inscrit comme le prolongement de la 1ère phase du PRU 2009- 2019 et la poursuite de la mise en œuvre des projets engagés sur la base des objectifs d'aménagement et orientations présentés et issus des études, enrichis par la concertation. Il découle de 3 ans d'étude et de concertation au titre du protocole de préfiguration du NPNRU.

**Le quartier prioritaire Plateau de Corbeil – Plein ciel**, est composé de plusieurs secteurs :

- Montaigu (7 000 habitants),
- Robert Schuman,
- Beauregard,
- Jardin de l'Europe (ex Tunc-Houdart),
- Lorient.

La particularité de ce quartier, est d'être situé sur les communes de Melun et Le Mée-sur-Seine, avec la résidence Plein ciel et son bâtiment en copropriété de 19 étages le « Tripode ». Le Plateau de Corbeil-Plein ciel est le quartier le plus peuplé des Hauts-de-Melun avec 8 590 habitants. Ce chiffre représente 21% de la population de la ville de Melun sur 7% de son territoire. Le secteur du NPNRU connaît un vieillissement important et plus particulièrement sur certaines résidences. 22% des titulaires de bail ont plus de 65 ans sur le parc d'Habitat 77, et jusqu'à 25.8% sur la résidence Beauregard. 26.8% des locataires ont plus de 65 ans sur le patrimoine du bailleur social Trois Moulins Habitat (TMH), du secteur Schuman. Il peut s'agir de personnes qui sont restées titulaires de leur bail et qui parfois accueillent les générations suivantes. A l'inverse, la résidence Lamartine (Habitat 77) se dégage par une population plutôt jeune où 14.7% des titulaires de bail ont moins de 30 ans.

Face à cette population vieillissante, est présente une population jeune puisque 27% des résidents du QPV ont moins de 14 ans contre 22% sur la commune de Melun. Cette population est une des ressources du quartier.

La taille des ménages sur le QPV est de 2,5 contre 1,9 dans le centre de Melun, s'élevant à 3,6 sur le secteur Schuman où un quart des familles comporte plus de 5 personnes. Les secteurs du NPNRU, accueillent un grand nombre de familles nombreuses, 16% de familles de plus de cinq personnes contre 6% sur la commune de Melun.

La moitié de la population du secteur du NPNRU habite son logement depuis plus de 10 ans (50,2%). Deux facteurs peuvent expliquer ce constat :

- Les habitants sont souvent très attachés à leur logement / au quartier, et beaucoup sont dans l'impossibilité de déménager (montant des loyers). On parle alors d'une population captive.
- Un faible turn-over de la population qui est entre 4 et 6%. C'est la résidence Beauregard qui accueille la population la plus stable puisque 56% des locataires habitent leur logement depuis plus de 10 ans. A contrario, c'est la résidence Lamartine qui connaît la plus grande mobilité avec seulement 23% de titulaires de baux présents depuis plus de 10 ans.

Le taux de foyer monoparental est important : il s'élève à 28% sur le QPV contre 23% sur le territoire communal et 15,3% sur le territoire national. C'est un indicateur de fragilité sociale particulièrement important.

A côté des familles nombreuses, 23% des ménages du parc d'Habitat 77 sont composés de personnes seules. 39.9% des titulaires de bail sont seuls sur Lorient (la typologie des logements, majoritairement des T2 et T4, explique cette composition) contre 5% sur la tour Schuman.

Le territoire de Melun se distingue par un revenu médian net déclaré par foyer fiscal qui s'élève à 24 676 € contre 27 723 € pour le département Seine et Marne et 32 541 € pour la Région Île-de-France (2011). Ce revenu est de 10 281 € pour l'Arc Nord.

Le revenu fiscal médian de Melun est parmi les plus faibles du département, s'élevant à 1 575 €. De plus, 10% des ménages du territoire du NPNRU perçoivent moins de 520 € par mois contre 680 € en moyenne sur le département (données Contrat de ville). Ces indicateurs montrent la fragilité d'un grand nombre de ménages sur la ville avec une concentration avérée sur les QPV.

Le taux de chômage de Melun en 2017, est particulièrement élevé (de 16.2 %) alors que le taux national est de 10,4 %. 72.15 % des locataires du QPV ont des ressources inférieures de 60% au plafond PLUS. 74% des ménages sur le parc de l'Habitat 77 sont en-dessous de 60% des plafonds PLUS.

Le sous-secteur du NPNRU, sur lequel la population accuse la plus grande précarité, est celui de Schuman, où 89% des habitants sont en-dessous de 60% des plafonds PLUS. Les résidences de Beauregard et Lamartine accueillent, cependant encore, 8% de locataires dont les ressources sont au-dessus des plafonds PLUS. Parallèlement 50 à 60% des foyers de l'Arc Nord perçoivent l'APL. Et l'on observe une forte paupérisation des emménagés récents : les nouveaux arrivants sont souvent plus précaires que les occupants actuels. 100% des nouveaux entrants sur la tour Schuman ou la tour Lamartine sont en-dessous de 60 % des plafonds PLUS contre 71.4% pour Chateaubriand.

Le QPV compte 20 à 25% des allocataires percevant des revenus provenant exclusivement de la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) et 25 à 30% des allocataires perçoivent le Revenu de Solidarité Active (RSA). Face à ces chiffres, le phénomène de paupérisation du secteur NPNRU est très marqué. Le taux de pauvreté s'y trouve particulièrement élevé (36 %) contre 23% pour Melun et 14.1% à l'échelle du territoire français. Le décrochage socio-économique est très important et le secteur présente peu de mixité des Catégories Socio-Professionnelles (CSP).

**La structure des ménages et le manque de mobilité résidentielle amènent à une structure sociale marquée par des familles captives en raison des typologies de logements.**

Au-delà des caractéristiques du parc social, le QPV se compose d'un bâtiment emblématique qu'est le Tripode, seule copropriété du périmètre composé de 316 logements sur 19 étages et d'un centre commercial, sur lequel l'intervention des pouvoirs public fait consensus.

Ce bâtiment construit en 1966, montre des signes de fragilités sur le bâtiment mais aussi dans sa gestion. Les charges y sont très élevées (160 €-200 €/mois) conséquences d'un état de vétusté des parties communes et de problématiques énergétiques importantes.

Deux études spécifiques ont été menées sur la commercialité du site et sur le fonctionnement de la copropriété. L'enjeu étant de qualifier une éventuelle restructuration commerciale et de pouvoir scinder la gestion commerciale de celle des logements par une scission de la copropriété.

Les conclusions de l'étude conduite en 2018, qui a révélé un état de dégradation préoccupant (bâti, juridique et fonctionnement) du Tripode, ont amenées l'Etat, en lien avec la CAMVS, à signer en août 2020 un arrêté de plan de sauvegarde sur cette copropriété.

Les études techniques, réalisées en 2020 par un bureau d'études spécialisé, ont mis en exergue un risque immédiat pour la sécurité des occupants sur le noyau central et les 2 escaliers de secours. Les devis de ces postes sont chiffrés à plus de 2 180 000 € HT et ont fait l'objet d'une subvention de l'ANAH à 100%, obtenue en décembre 2020 avec la mobilisation du plan initiative copropriété. Les ordres de service ont été lancés en mars 2021 pour un démarrage du chantier au mois de mai 2021, dans l'attente d'une validation du plan d'intervention par le SDIS et des autorisations administratives.

Le plan de sauvegarde a été voté à l'assemblée générale des copropriétaires du mois d'avril 2021.

L'opérateur de suivi-animation a été désigné au premier semestre 2021 afin d'engager le travail sur la domanialité et la définition du programme de rénovation globale comprenant l'accompagnement des résidents.

Quant au centre commercial, le diagnostic réalisé en phase protocole a démontré son utilité dans le quartier mais aussi sa perte de vitesse. En effet il est fréquenté par les habitants du quartier Schuman pour des petits achats du quotidien (boulangerie, presse...). Il ne l'est pas pour les loisirs (restaurants, sorties, ...). Dans ce cas-là, c'est l'offre commerciale du centre-ville de Melun qui est privilégiée. Malgré tout, le centre commercial est ressenti comme étant en perte de vitesse par les habitants et les commerçants.

Il y a donc nécessité à le restructurer pour qu'une dynamique commerciale puisse s'y redévelopper. Une restructuration portant à la fois sur le bâti mais aussi sur les questions d'accès au centre commercial est donc envisageable.

Le secteur Schuman dont le projet urbain a fait l'objet de la Clause de revoyure entre 2020 et 2023, est désormais intégré au périmètre de la convention au regard de la nécessaire intervention sur le bâti des bâtiments d'habitat social et de l'école élémentaire.

L'enjeux majeur pour ce quartier est de retrouver une mixité sociale en réintégrant les familles des gendarmes de la Caserne Lemaitre via l'utilisation des équipements publics. Pour ce faire la requalification des bâtiments d'Habitat 77 et de Trois Moulins Habitat, participera au changement d'image de cette entrée de ville et favorisera la création d'un nouveau lien social sur le quartier.

L'ensemble des indicateurs économiques, sociaux et urbains justifie l'intervention des pouvoirs publics sur ces secteurs « spécialisés » dont le fonctionnement est proche de l'autarcie.

La concertation a été au cœur des échanges. Notamment sur le secteur Schuman dont le projet a été co-dessiné avec un collectif d'habitants qui a permis d'éclairer les pouvoirs publics sur la nécessité de concevoir un projet urbain sans démolition de logements sociaux.

Après une phase de diagnostic visant à valoriser les atouts du territoire qui deviendraient le fil conducteur du projet urbain, est venu le temps des scénarios et la réalisation du plan guide.

Soumis au Comité d'Engagement (CE) de l'ANRU le 16 octobre 2019 puis le 19 juin 2023 pour le Secteur Schuman, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain des Hauts de Melun, tend à répondre à tous les enjeux de désenclavement des secteurs à travers la création de

continuités douces, la rationalisation des espaces publics, la requalification des bâtis conservés, la démolition de bâtis vétustes et insécures, la requalification d'équipements publics, la diversité des modes d'habiter afin de favoriser la mixité et surtout la valorisation d'un cadre de vie exceptionnel.

La présente enquête publique s'attache à concerter le public sur une partie du périmètre du projet NPNRU à savoir celle s'étendant sur un peu plus de 9ha situés entre la rue Blaise Pascale et l'avenue Patton comprenant les bâtiments suivants :

- 13 square Lorient ;
- 1-12 square Lorient ;
- Résidence Beauregard ;
- Tour Lamartine ;
- Arc Chateaubriand.

Ce périmètre comprend en sus de ces bâtiments un groupe scolaire composé d'une école Élémentaire et d'une école maternelle et est desservie par des lignes de bus régulières.

À l'échelle de la commune de Melun, **le site du projet se situe au nord du territoire communal**, en entrée de ville. **Il s'étend sur une superficie de 9.3ha** et est délimité au nord par les routes RD 605 et RD 606 (avec le giratoire de l'Europe au nord-ouest) ; l'avenue Patton à l'Ouest ; la rue René Cotty et l'avenue Antoine de Saint Exupéry au sud). Le site est également traversé par l'avenue Georges Pompidou, qui circule entre Chateaubriand et Lorient. Le projet concerne **une portion du périmètre NPNRU** : les secteurs plateau de Corbeil, quartier Tripode Plein-Ciel et le quartier Schuman sont hors du périmètre d'étude et ne sont ainsi pas concernés par la présente étude.

L'ensemble du quartier, à l'exception de l'école Rose Valland, appartient actuellement au bailleur Habitat 77. Le foncier du bailleur est délimité au nord par la route départementale (foncier du Conseil Départemental de Seine-et-Marne). L'état du foncier existant a été défini lors de la construction des premiers bâtiments à Beauregard, en 1963. Or aujourd'hui, ce découpage est remis en question : la présence d'un parc urbain privé au cœur de la zone ne correspond plus aux enjeux actuels, qui tendent à renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants.

### **Le projet du NPNRU des Hauts de Melun**

Le programme urbain intègre l'ensemble des composantes qui constituent un quartier et vise à donner un sens à l'Arc Nord et dessiner une continuité entre chaque sous-secteur qui compose le périmètre du NPRU (Habitat, espaces publics, équipements, mobilités, commerces...).

La réussite du NPRU des Hauts de Melun, repose sur la réalisation des opérations suivantes :

#### **431 logements locatifs sociaux démolis**

- Les 112 logements de la Tour Lorient : le diagnostic a fait état de nombreuses problématiques de vétusté ainsi que de nombreux squats et regroupements en pieds d'immeuble.
- Les 249 logements de l'Arc de Chateaubriand : l'espace libéré permettra d'accueillir une opération de construction neuve d'environ 200 logements, et ainsi d'offrir une possibilité de trajectoire résidentielle ascendante aux habitants du quartier ou de la CAMVS. Cette démolition, permettra l'ouverture du quartier vers la butte Beauregard et la recomposition de l'entrée de Ville.
- Les 70 logements de la Tour Lamartine : sujets à des problématiques de vétusté et d'accès, cette démolition permettra l'ouverture vers les nouveaux quartiers plus au nord.

**11 de sites de reconstitution** pour accueillir les 431 logements locatifs répartis sur Melun et les autres communes de l'agglomération.



**180 à 210 logements neuf** en accession à la propriété en lieu et place de l'arc de Chateaubriand et la Tour Lamartine. Il est prévu un programme immobilier en R+4 le long du boulevard urbain et de logements superposés en R+2 (habitat individuel dense) en coeur d'îlot. C'est sur ce programme que la foncière logement déclinera son opération de diversification de logement.

**520 logements locatifs sociaux réhabilités :**

- 252 sur Beauregard ;
- 208 sur Lorient ;
- 60 sur le secteur Schuman non compris dans le présent périmètre de l'Etude environnementale

Les consommations énergétiques étant importantes il sera réalisé une pluralité de travaux participants à la réduction de la facture énergétique des locataires.

Le bailleur prévoit des montants d'investissement variables selon les immeubles, et programme les travaux suivants : Isolation thermique des façades, VMC hygroB, éclairage des parties communes à LED, Isolation des planchers haut et bas.

Les 134 logements du bailleur social TMH situés sur le secteur Schuman seront intégrés à l'étude demandée par le comité d'engagement de l'ANRU dans le cadre de la clause de revoyure.

**520 logements sociaux résidentialisés :** Dans la continuité des objectifs environnementaux de la Ville de Melun et de l'Agglomération présentés précédemment, il a été validé par les partenaires la réalisation de résidentialisation végétales à travers des essences qui seront discutées avec les habitants au moment des concertations de la phase opérationnelle. Ce choix de végétaliser les résidentialisations, répond à un besoin exprimé par les habitants en phase protocole qui appréhendait l'installation de « barreaux » comme cela a pu être le cas dans le premier PRU, de la commune.

**Réhabilitation du Groupe scolaire Jules Ferry.**

Situé dans le quartier du Plateau de Corbeil, entre les quartiers Plein Ciel et Beauregard, construit en 1954, il présente de vraies problématiques énergétiques et sanitaires. Il est ainsi prévu un programme complet de réhabilitation permettant de répondre aux normes d'accessibilités PMR, de confort et de consommation énergétique que l'on peut attendre d'un GS moderne.

Environ 400 logements supplémentaires sont envisagés sur sa sectorisation. La capacité actuelle du groupe scolaire ne permettant pas de scolariser tous les enfants, certains élèves du secteur ont dû être scolarisés dans d'autres écoles de proximité (Beauregard, Montaigne...).

Ce groupe scolaire sera en capacité d'accueillir davantage d'élèves (6 classes soit 150 élèves supplémentaires environ) en installant des salles de classes dans les locaux qui seront laissés libre suite au transfert programmé de l'inspection académique, occupant actuellement 500 m<sup>2</sup> environ, dans d'autres locaux situés sur le groupe scolaire Jean Bonis.

Les travaux de réhabilitation du groupe scolaire Jules Ferry portent sur la réfection complète du clos/couvert en portant l'accent sur une rénovation thermique et acoustique des bâtiments.

En sus le projet de portant sur le Groupe Scolaire Jean Bonis situé sur le secteur Schuman, fera l'objet d'une nouvelle étude intégrée à l'étude urbaine demandée par l'agence dans la clause de revoyure.

**Création d'un nouveau centre commercial** (non compris dans le périmètre de l'étude environnementale) : **2 060 m<sup>2</sup>** de centre commercial seront reconstruit par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), sous réserve de la validation du projet par son Conseil d'Administration ou son Directeur Général et à l'issue des procédures d'éviction et foncière menée par la ville du Mée-sur-Seine après démolition de l'actuel centre commercial du secteur. Ce nouveau

pôle de commerces de proximité se divisera en deux bâtiments séparés par une voie d'accès marquant l'entrée du centre commercial.

**Des espaces publics existants, rues, squares, seront entièrement réaménagés.** De nouveaux espaces seront créés afin de recomposer le fonctionnement urbain tout en conservant les éléments de qualité : grands arbres, fils d'eau et réseaux, dans une volonté d'aménagement durable et d'économie d'investissement.

- Sur la Ville de Melun - secteur Beauregard/Chateaubriand/Lorient - se sont près de 28 000m<sup>2</sup> d'espaces publics qui seront réhabilités, créés et rénovés afin de créer des continuités et des liaisons douces ou circulées, aujourd'hui rares ou inexistantes entre chaque secteur de l'Arc Nord.
- Pour la commune du Mée-sur-Seine et son projet de requalification sur le secteur Plein ciel ce sont plus de 10 500m<sup>2</sup> d'espaces publics qui vont être créés et plus de 4 000m<sup>2</sup> réhabilités (non compris dans le périmètre de la présente étude environnementale)

La démolition des bâtiments et les mutations foncières imaginées permettent de repenser les aménagements d'espaces publics, de créer des liaisons inexistantes et pourtant désormais nécessaires, ou de requalifier les espaces en vue de répondre aux besoins modernes de la population.

Les espaces publics existants, rues, squares, seront entièrement réaménagés. D'autres espaces seront créés : ils chercheront à recomposer le fonctionnement urbain tout en conservant les éléments de qualité : grands arbres, fils d'eau et réseaux etc, dans une volonté d'aménagement durable et d'économie d'investissement.

Sur l'ensemble des surfaces melunaises, le coût prévisionnel projeté pour les travaux de création et de requalification a été calculé pour comprendre des matériaux de qualité, sobres et pérennes.

Ce travail sur le revêtement a comme objectif de qualifier l'espace public et de redonner une image valorisée au quartier, au même titre que les autres quartiers de l'agglomération. Cette qualité a aussi pour ambition d'influer sur la qualité écologique des aménagements et de leur fonctionnement, notamment les phénomènes d'îlots de chaleur. Ceux-ci résultent de la densification et des choix d'aménagement des espaces libres qui ralentissent le processus de refroidissement de l'air.

Les principales causes sont :

- La multiplication des surfaces imperméables et par là-même la baisse de la végétalisation et de l'eau de surface qui assurent une évapotranspiration et une baisse de la température ambiante.
- L'imperméabilisation par des surfaces à faible albédo (enrobé/béton) souvent de teintes foncées qui contribuent à l'accumulation de la chaleur et sa restitution la nuit.
- Les émissions anthropiques liées notamment à la circulation automobile.

C'est pourquoi, il est prescrit pour l'aménagement de l'espace public :

- Des teintes plutôt claires pour les espaces piétonniers (béton clair, stabilisé clair pour les mails et les cheminements doux)
- Un linéaire régulier de pavés au niveau des trottoirs et parvis pour participer à l'infiltration
- Des noues le long des sentes piétonnes et du boulevard urbain.
- Des pavés à joints engazonnés pour les zones de stationnement public

Les plantations des espaces publics devront :

- Favoriser la biodiversité tout en privilégiant les plantations rustiques avec faible entretien ;
- Permettre une bonne lisibilité des espaces ;

- Participer à l'identité des différents lieux (des plantations humides dans les noues le long du boulevard urbain / D605, plantations champêtres en accompagnement aux infrastructures, des arbres « signal » pour les mails, places et parvis, ...);
- Animer le paysage avec un intérêt tout au long de l'année.

Les aménagements prévoient aussi des espaces de gestion alternative des eaux pluviales via des noues paysagères et un modelé de terrain paysager en capacité de participer au besoin de stockage exceptionnel. Ces noues qui longent la D605 participent de la protection des masses d'eaux souterraines tant en qualité qu'en quantité et aussi de la lisibilité de la limite entre espaces publics et résidentiels. Il est primordial pour ces nouveaux espaces publics réaménagés ou créés de travailler sur un principe de gestion différenciée et ce, à l'échelle de chaque quartier. Il sera nécessaire de sectoriser ces espaces avec différents niveaux d'intensité d'intervention. La communication auprès des riverains est usagers devra également être faite pour que cette gestion soit acceptée de tous.

Sur le secteur Chateaubriand/Lamartine/Beauregard, le projet de renouvellement urbain sur le secteur Beauregard/Chateaubriand/Lamartine intègre une multiplicité d'opérations variées et complémentaires à la fois pour transformer l'image que l'on peut avoir de ce quartier en modernisant son usage, et améliorer la vie des habitants.

L'enjeu principal étant de casser la frontière physique instaurée par les constructions des années 70 afin de créer une continuité vers les nouveaux secteurs d'habitat plus au nord.

Le secteur Chateaubriand/Lamartine est celui qui va intégralement être repensé dans le cadre de ce NPRU.

En effet la démolition de 329 logements sociaux répartis en 3 bâtiments qui se trouvent à proximité de la départementale RD 605, demain transformée en boulevard urbain avec l'arrivée du Tzen, va foncièrement changer l'image du quartier. Cette frontière physique que représente l'Arc de Chateaubriand une fois démoli créera les percés nécessaires à la création de liaisons avec le reste de la Ville (éco quartier et Butte de Beauregard).

L'arrivée d'une station Tzen au droit des futurs programmes et la création de nouveaux axes de circulations piétons menant au groupe scolaire et/ou au parc de Beauregard, allégeront et simplifieront la lecture urbaine que l'on peut avoir de ce périmètre, actuellement dense, et lourd. C'est l'îlot par excellence qui va voir apparaître de l'habitat diversifié avec d'une part environ 50 logements en locatif libre de la foncière logement et 150 logements privés.

Le projet de renouvellement ambitieux de l'îlot Chateaubriand-Lamartine reconstruit des logements le long de la D605 réaménagée en boulevard urbain avec l'arrivée du TZen2, sur le périmètre de l'actuelle Arc de Chateaubriand.

L'enjeu de ces 180 à 210 logements neufs, est de créer, d'une part, une façade urbaine le long du boulevard requalifié composant un alignement tout en générant des perméabilités nord-sud et, d'autre part de créer une offre variée en cœur d'îlot, paysagère, et concurrentielle des lotissements consommateurs de foncier.

Une perméabilité visuelle des cœurs d'îlots sera privilégiée et sera accompagné d'une réflexion précise sur l'implantation des venelles et des constructions qui permettront d'adapter ces principes aux programmes souhaités par les maîtrises d'ouvrage.

L'implantation majoritaire des collectifs sera alignée sur la limite du boulevard pour lui donner son cadre urbain qui n'exclura pour autant pas les jeux architecturaux (retrait, creux, décrochés...). Les hauteurs variées R+3/R+5 créeront un épannelage dynamique et un rythme vertical. Enfin, les maisons superposées créeront une échelle transitoire vers le pavillonnaire.

Les partenaires seront particulièrement vigilants à la question architecturale sur ces constructions. Pour garantir la réalisation de cette opération dans les conditions souhaitées par les collectivités et les partenaires, le bailleur social (propriétaire du foncier), la ville de Melun et la CAMVS engageront

un ou plusieurs jury(s) pour définir le(s) promoteur(s) et le(s) projet(s) architectural(aux) qui sera(ont) conduit(s) sur ce site.

Sur le secteur Nord, une même rue de desserte reliera la station TZen2 aux nouvelles constructions. La place publique, créée au droit de ces rues, autour de la station, deviendra la polarité de ce secteur, en limite des quartiers renouvelés et créés. Ce nouvel espace public aménagera une place au caractère végétal puisque participant des continuités écologiques nord-sud. Les espaces publics, et notamment le square Beauregard désenclavé, feront le lien entre la station du TZen2, les logements et le groupe scolaire.

La réhabilitation de la rue du Square Beauregard permettra une recomposition des stationnements et l'aménagement des cheminements piétons et véhicules qualitatifs qui débouchera sur l'avenue Patton et/ou sur la rue Coty, selon le projet architectural qui sera validé par les partenaires, les forces de l'ordre et les habitants de cette résidence.

Ce circuit permettra d'assurer correctement les accès pompiers et le passage du camion de collecte des déchets ménagers.

La liaison douce de l'école sera réhabilitée et rendue publique et accessible aux camions pompiers. Un système de déposes-minutes sur chaque avenue, Pompidou et Patton, permettra d'apaiser le secteur aux heures de dépose des enfants du groupe scolaire.

Le groupe scolaire Beauregard sera relié au nord à la nouvelle polarité et ainsi au secteur de développement de la Butte de Beauregard. Dans le sens Est-Ouest, un large mail sécurisera les trajets des enfants et un dépose-minute sera aménagé sur l'avenue Pompidou. Ce mail participera aussi aux accès pompiers et des résidences.

La méthode de gestion des eaux pluviales retenue à l'échelle du projet se traduit par la volonté de réduire le ruissellement par augmentation des zones d'infiltration. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée. De ce fait, les espaces de pleine terre doivent être maximisés tant dans le cadre des aménagements publics que dans les îlots bâtis. De plus, les revêtements utilisés doivent, dans le respect des exigences en matière d'accessibilité, faciliter l'infiltration de ces eaux.

En accompagnement, les eaux pluviales de ruissellement sont gérées au travers d'un système d'assainissement alternatif (noues et bassin). Les noues recueillent les eaux de ruissellement des espaces publics et au regard des contraintes physiques et hydrologiques du site, assurent la collecte, une partie de l'infiltration et du stockage de ces eaux pluviales. L'aménagement de ces noues paysagères notamment le long du boulevard urbain permet de donner une identité paysagère forte au secteur et participe à la continuité de la trame bleue du territoire. En cas de pluie importante, une partie des eaux pluviales non prise en charge par les noues, sont dirigées vers un bassin planté où les eaux seront stockées avant d'être dirigées à débit régulé vers le réseau collecteur. Les noues comme le bassin seront végétalisées via la plantation de végétaux supportant les immersions temporaires.

L'herbe et les autres végétaux joueront un rôle très important dans le traitement de la pollution particulaire : les tiges et feuilles assureront la filtration des sédiments et la protection du sol contre les pluies tandis que les racines permettront la tenue du sol. Les plantes de ces zones humides, au-delà d'une qualité esthétique, permettront donc d'épurer l'eau en nitrates, phosphates et d'une partie de ses polluants. Ils auront des pentes douces pour faciliter leur entretien et garantir la sécurité. Au niveau des parcelles privatives, la gestion des eaux pluviales de ruissellement se fera exclusivement à la parcelle et des attentes fortes en terme de réduction du ruissellement des eaux est inscrit dans le cahier de prescription environnementale.

Le projet du secteur Lorient revalorise les espaces résidentiels tout en les laissant ouverts. A l'ouest sur l'avenue Pompidou, les extérieurs sont recomposés pour être accessibles PMR.

Sur le boulevard urbain, une noue marquera la limite résidentielle et participera à la gestion des eaux pluviales en surface.

La rue Lorient sera conservée dans sa localisation et son profil et une bande plantée mettra à distance les logements du RDC surélevés, qui garderont ainsi une bonne luminosité. Le trottoir, les espaces verts et les stationnements en épis existants seront réhabilités.

La résidence sera desservie au nord et à l'ouest par la rue du « Square de Lorient » et l'Avenue Georges Pompidou. Des points d'apports volontaires enterrés seront positionnés à moins de 50m des halls.

## 2 RAPPEL DE LA PHASE PREALABLE DE CONCERTATION PUBLIQUE ET DE LA CO-CONSTRUCTION DU PROJET AVEC LES HABITANTS

Les projets de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation publique conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération n° 2015.06.3.101 du 25 juin 2015, le Conseil Municipal a approuvé et autorisé la signature du Contrat de Ville et du Protocole de préfiguration du NPNRU des Hauts de Melun et la mise en œuvre d'une démarche de concertation. De plus par délibération n° 2019.01.11.11, le Conseil Municipal a validé les objectifs de l'opération d'aménagement du NPNRU des Hauts de Melun et arrêté les modalités de la concertation relative à l'opération.

La concertation a été organisée entre Juin 2017 et Juillet 2018, avec notamment des journées de rencontre des habitants sur site et ateliers d'échanges thématiques, une réunion publique...

La démarche de concertation a été engagée dès le Protocole de Préfiguration en 2017 et les études préalables au projet.

Le bilan de la concertation réalisée en phase protocole, est jointe au dossier de Consultation du public.

Depuis 2019 et le passage en Comité d'engagement de l'ANRU qui a validé le projet de renouvellement urbain, la concertation s'est déroulée via des rencontres, des ateliers et des réunions publiques tels que rappelé dans les réponses apportées à l'autorité environnementale précisé ci-après.

## 3 LES MODALITES DE PUBLICATION DE LA PRESENTE PPVE

L'enquête publique a été portée à connaissance du public à compter du 5 septembre soit 17 jours avant le début de l'ouverture de l'enquête publique. Les affiches ont été installés dans l'ensemble des panneaux administratifs de la collectivité située à proximité des écoles de la Ville.

Les avis d'enquête publique ont été apposés sur les portes des Halls des immeubles d'habitat social situé sur le site de projet :

- Résidence Beauregard
- Résidence Schuman
- Tour Schuman
- Equerre Orient
- Square Ribot/Siegfried

Au total 166 affiches ont été affichées.

Des flyers ont été distribués dans les boîtes aux lettres des pavillons situés à proximité du site de projet (rue René Coty)

La Ville a publié à deux reprises dans le Journal Le Parisien (le 7 septembre et le 1<sup>er</sup> octobre) et le Journal La République de Seine-et-Marne (le 9 septembre et le 30 septembre). En sus un communiqué de Presse a été envoyé à la Presse locale le 25 septembre 2024.



L'ensemble des documents nécessaire à la bonne compréhension du public ont été mis en ligne à compter du 23 septembre et téléchargeable via le lien [Participation du public par voie électronique – Enquête publique](#)

The screenshot shows a web browser window displaying the website of the City of Melun. The browser's address bar shows the URL: <https://www.ville-melun.fr/actualites/1059-npru-enquete-publique>. The website header features the 'Ville de Melun' logo and a search bar. A navigation menu includes 'La Ville', 'Au quotidien', 'Temps libre', 'Pratique', and 'Démarches en ligne'. The main content area is titled 'PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE – ENQUÊTE PUBLIQUE'. Below the title, there is a sub-header 'Actualités > Participation du public par voie électronique – Enquête publique'. The article text begins with: 'La Convention Pluriannuelle du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain des Hauts de Melun a été signée le 19 juin 2022. Désormais les travaux vont débuter en vue de requalifier une des entrées majeures de Melun dans la continuité de ce qui a été fait avec le premier Programme de Rénovation Urbaine sur l'Almont, les Mézereaux et le secteur Gaston Tunc. Dans le cadre de ce projet d'ampleur, l'information et la concertation des habitants est majeure.' A section titled 'PAROLE D'ÉLU' features a portrait of Brigitte TIXIER, Adjoint déléguée au Programme de Rénovation Urbaine. Her quote reads: '« Le NPNRU est un projet phare pour la Ville de Melun. Avec l'arrivée du Santé pôle, la création du quartier Woodi et l'arrivée prochaine du Tzen2, la Ville se développe au Nord et il était nécessaire de créer les conditions d'une Ville unie et unique, dont les quartiers sont liés par des infrastructures cohérentes et accessibles à toutes et tous. La création du Barreau Nord et la transformation de la RD 605 et 606 en boulevard urbain nécessitent que le secteur Lorient, Chateaubriand, Lamartine et Beauregard soient repensés et requalifiés. Avec les travaux de réhabilitation de L'Equerre Lorient et la démolition de la Tour du 13 square Lorient, le NPNRU entame sa phase « visible » de transformation de la dernière partie du quartier Montaigu qui n'avait pas été requalifié avec le PRU. Avec ces premiers travaux, c'est toute une partie de la Ville qui se tourne vers l'avenir et ses promesses d'un meilleur cadre de vie pour les habitants »' The browser's taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock indicating 17:45 on 23/09/2022.

## **4 LISTE DES PIÈCES FIGURANT DANS LE DOSSIER DE PPVE**

- Note de Contexte
- Etude environnementale
- Résumé non technique
- Avis cas par cas de DRIEAT
- OAP secteur – extrait du PLU en cours de révision
- Avis de la MRAE
- Mémoire ne réponse à la MRAE
- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- Bilan de la Concertation en phase Protocole de Préfiguration
- Avis enquête publique
- Déclaration Préalable de Travaux – Réhabilitation Lorient
- Permis de Démolir 13 square Lorient

## **5 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET AVIS**

La PPVE a porté sur un programme de très grande envergure qui s'inscrit dans la durée (2016-2032) et ambitionne une requalification majeure du quartier Lorient-Chateaubriand-Beauregard, dans la continuité du premier Programme National de Rénovation Urbaine

Le dossier mise à disposition du public est jugé complet et exhaustif et comporte des éléments qui éclairent aussi bien la méthode suivie (concertation, écoute, dialogue, médiation associative, co-construction) que les étapes d'engagement et de réalisation des travaux.

La préoccupation environnementale est prise en compte de manière assumée et les réponses du Maître d'Ouvrage aux remarques et recommandations de la MRAE sont particulièrement circonstanciées.

Concernant l'information du public, la présence de la Maison du Projet (rue Edouard Branly), outre la possibilité de rencontrer des agents de la Ville, permet de mettre à disposition des outils de communication illustrés.

Aucune remarque du public n'a été adressée par aucun moyen que ce soit à la Ville de Melun concernant cette PPVE.

Le dossier était néanmoins aisément consultable en ligne ou relayé sur les supports papiers.

En l'absence de remarque et de commentaire du public sur le registre ou via les différents moyens mis à sa disposition, cette partie ne sera pas davantage développée, le projet étant jugé consensuel.

En conclusion l'avis est favorable au projet NPRU des Hauts de Melun.

Le 27 octobre 2024,