

Le Président

HOTEL DE VILLE
M. Kadir MEBAREK
Maire
16 rue Paul Doumer
77000 MELUN

Serris, le 1^{er} mars 2024

Nos réf. : DAT.FP/EM24-015

Service Données et Analyses Territoriales

Affaire suivie par Elodie MAZIN

Objet : PLU MELUN

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Melun. Ce dernier nous a été transmis le 13 décembre 2023 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes :

1. Des ajustements liés aux Zones d'Activités Economiques à prévoir.

a. Un recensement des Zones d'Activités Economiques à compléter au diagnostic.

La CCI Seine-et-Marne relève l'analyse des pôles économiques des pages 52 à 56 et 85 à 89 du diagnostic territorial et recommande de la compléter par les éléments suivants :

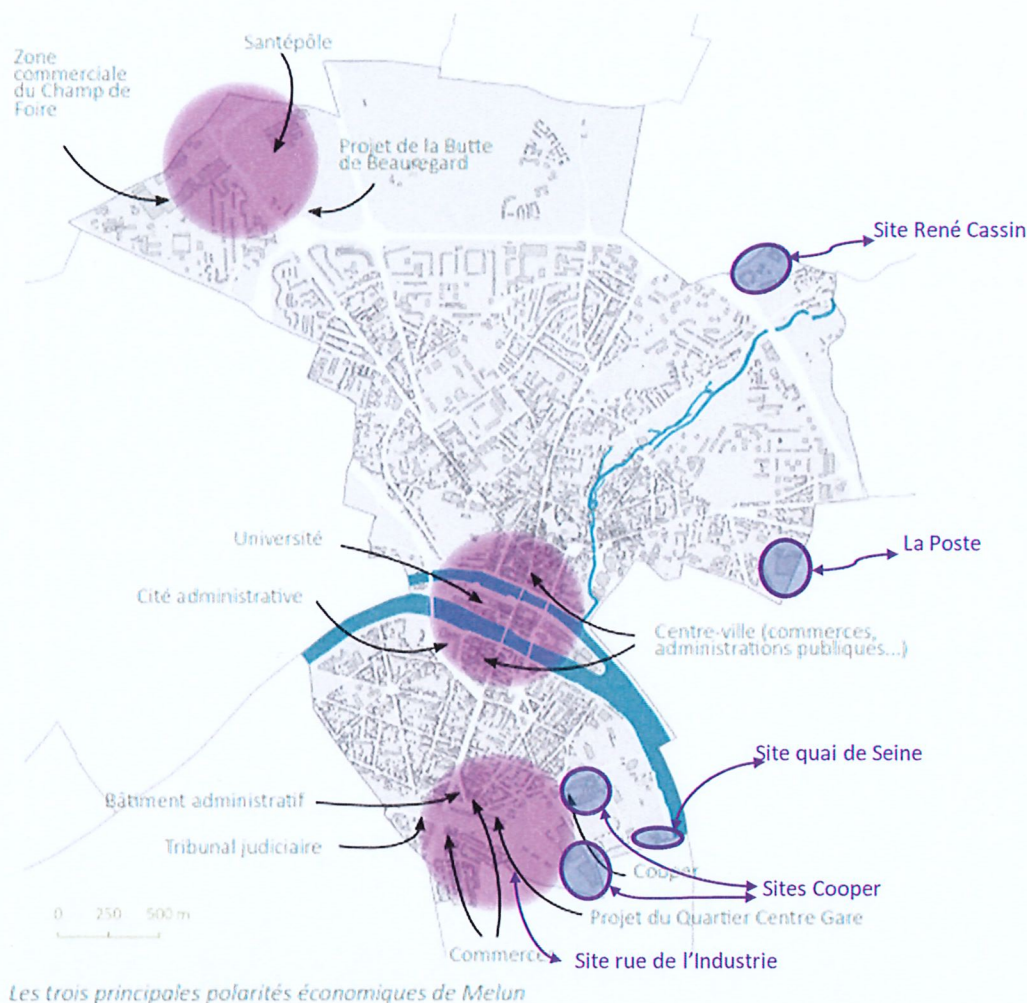
- L'Observatoire des ZAE développé par la CCI Seine-et-Marne et la DDT Seine-et-Marne identifie 3 ZAE1, 2 ZAE dites « multicommunales » et 6 ZAE dites « spécifiques » sur le territoire de Melun :
 - o ZAE du Champ de Foire et entrée de Melun
 - o ZAE de la Gare de Melun
 - o ZAE des Hautes Bornes de Melun
 - o ZAEM Paul Cézanne de Melun et La Rochette
 - o ZAEM Cooper Bel Air de Melun et La Rochette
 - o ZAEM du Parc d'activité Melun Val de Seine de Vaux-le-Pénil et Melun
 - o ZAES du pôle santé de Melun
 - o ZAES Cité Administrative de Melun
 - o ZAES Judiciaire de Melun

1 Zone d'Activités Economiques (ZAE), est définie comme un ensemble continu de zones classées dans les PLU ou PLUI, urbanisées ou non, et qui sont uniquement destinées à l'accueil de l'activité économique. Elles sont dites spécifiques quand elles sont uniquement destinées à l'accueil d'une activité qualifiée de spécifique (telle qu'un aéroport, une carrière, un centre équestre, un camping...)

- o ZAES Pôle Santé de la Butte de Beauregard de Melun
- o ZAES Gruber de Melun et Dammarie-les-Lys
- o ZAES Ecole de Gendarmerie de Melun

Ainsi, il conviendrait de justifier et étayer les évolutions induites par la mise en œuvre du projet de PLU notamment la disparition de la ZAE des Hautes Bornes et de la ZAE de la Gare. La première constitue une réserve foncière que la commune ne souhaite pas conserver, la CCI Seine-et-Marne préconise que le diagnostic acte ainsi la vocation agricole de cette zone qui restera non urbanisée et cultivée malgré l'aménagement du quartier Woodie et la création de la déviation. La seconde est destinée à être classée en zone mixte ne permettant pas de garantir la pérennisation de la vocation économique des locaux.

De plus, il conviendra également de mentionner les concentrations d'activités économiques permettant de justifier la mise en œuvre de zonages UZd sur les secteurs René Cassin, sur le site de la Société Cooper, sur le quai de Seine et de la gare routière tel que proposé ci-dessous :



L'ensemble de ces compléments permettront d'assurer une pleine cohérence entre les pièces du PLU depuis le diagnostic jusqu'aux règlements graphique et écrit.

b. L'armature économique à mieux valoriser au PADD.

La CCI Seine-et-Marne partage les objectifs fixés à l'axe 3 de l'orientation 3 du PADD qui prévoient de conforter l'économie tertiaire liée au statut de ville préfecture et de développer les filières singulières afin de conférer à Melun un statut de pôle urbain départemental et de centralité à l'échelle de l'agglomération.



o Valoriser le rôle joué par les zones d'activités économiques

Outre ces objectifs, la CCI Seine-et-Marne tient à rappeler l'existence et le rôle vital joué par les Zones d'Activités Economiques. Elles accueillent des établissements pouvant difficilement s'implanter en tissu urbain mixte, participent pleinement à l'équilibre du taux d'emploi et accueillent des filières singulières.

Aussi, la CCI Seine-et-Marne demande-t-elle à ce que cet objectif soit mentionné et matérialisé sur le schéma de la page 42 du PADD sur les secteurs ci-dessous :

- Partie de la ZAEM Saint-Nicolas sur Melun jusqu'au sud de la rue René Cassin et jusqu'au chemin de Melun à Trois Moulins ;
- 2 parties de la ZAEM du Parc d'Activités Melun Val de Seine de Vaux le Pénil et de Melun qui accueillent notamment la Poste et le site de géothermie ;
- La ZAEM Cooper Bel Air qui accueille notamment les locaux de la société Cooper et qui se prolonge sur La Rochette.

Ces éléments complémentaires permettraient également de justifier la mise en place des zonages UZc et UZd sur ces ZAE.

o Compléter les pôles tertiaires

La CCI Seine-et-Marne relève que le PADD énonce très clairement la volonté d'affirmer le statut de pôle urbain départemental de Melun en confortant l'économie tertiaire liée au statut de Ville-Préfecture. La CCI Seine-et-Marne partage pleinement cet objectif.

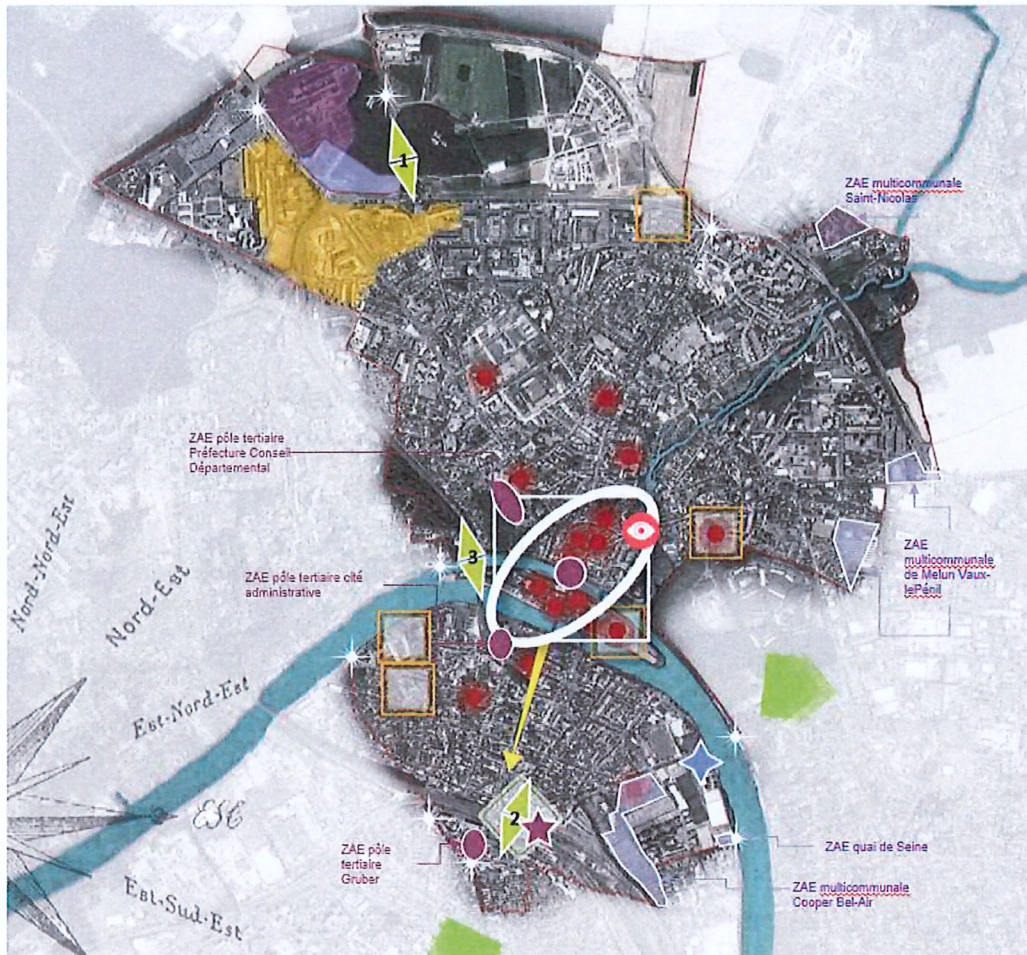
Toutefois, la CCI demande que le PADD soit plus exhaustif et identifie clairement les autres pôles tertiaires listés, notamment sur la cartographie de la page 42 :

- Pôle tertiaire Gruber,
- Pôle tertiaire de la cité administrative
- Pôle tertiaire de la Préfecture et du Conseil Départemental.

Par ailleurs, le PADD matérialise par une étoile bleue la volonté de créer des espaces de convivialité aux abords de l'Astrolab, mais le site indiqué est celui de l'Escale.

La CCI Seine-et-Marne propose donc le schéma ci-dessous qui synthétise l'ensemble de ses demandes d'évolutions :





c. Un équilibre entre les activités économiques à rechercher à règlement.

La CCI Seine-et-Marne souscrit à la différenciation du zonage Uz qui est divisé en :

- Un sous-secteur Uz_c dédié aux secteurs à vocation commerciale où l'objectif est de respecter l'équilibre entre l'offre commerciale située dans le centre-ville et celle implantée dans cette zone périphérique.
- Un sous-secteur Uz_d dédié à des activités économiques diverses.

Toutefois, la CCI Seine-et-Marne s'interroge sur certaines occupations du sol au sein de ces 2 sous-secteurs qui affaiblissent la logique affichée de distinguer les zones commerciales des zones d'activités économiques notamment :

- L'implantation possible de magasins d'usine en zone Uz_d,
- L'implantation possible d'industrie en zone Uz_c.

d. Des ajustements de périmètres ou de classements à prévoir au plan de zonage.

La CCI Seine-et-Marne propose plusieurs évolutions de périmètre de zones ou de classement permettant de répondre aux objectifs fixés au PADD et de prendre en compte la réalité du terrain :

o La ZAE multicommunale Saint-Nicolas de Melun et Rubelles

La CCI Seine-et-Marne partage l'intérêt de classer en zone Uz_d le secteur situé dans le prolongement de la ZAE existante Saint-Nicolas sur Melun entre le sud de la rue René Cassin jusqu'au chemin de Melun à Trois Moulins. Toutefois, la CCI Seine-et-Marne note que les parcelles :

- ZA141 ZA136 sont occupées par des logements individuels,
- ZA120, ZA111, ZA57 sont à dominante de logements collectifs avec une partie centrale réduite occupée par la FSM.

En conséquence la CCI Seine-et-Marne demande l'exclusion de ces parcelles de la zone Uz_d.



o La ZAE multicomcommunale de Vaux-Le-Pénil et Melun

La CCI Seine-et-Marne partage l'intérêt de classer en zone Uzd le site de la banque postale située dans le prolongement de la ZAEM Melun Val-de-Seine de Vaux-le-Pénil et Melun (secteur classé en zone UF dans la PLU actuel).

En revanche, la CCI Seine-et-Marne observe que le site de la société thermique de l'Almont est classé en zone Uzc, (soit à vocation commerciale) alors qu'il n'accueille pas d'activités commerciales et n'a pas vocation à le faire. En conséquence, la CCI Seine-et-Marne demande que l'ensemble du site soit reclassé en zone Uzd.

o La ZAE de la Gare dont le zonage devrait être élargi

La CCI Seine-et-Marne partage l'intérêt de classer les parcelles cadastrales AY 326, 337 et 338 en zone Uz d (ZAC Gruber) et recommande d'étendre cette zone aux parcelles suivantes afin de conserver leur vocation économique : AY 8, 191, 204, 205, 208, 211, 212, 213, 214, 221, 231, 283 ;

o Garantir une vocation non commerciale à la ZAE de la Butte Beauregard

La CCI Seine-et-Marne partage l'intérêt de faire évoluer le site de la butte beauregard d'une ZAES en ZAE en classant en zone Uz d le Sud du bois Beauregard entre la D605 et la D306 et en reclassant les parcelles situées à l'Est de la D605 en zone naturelle. Toutefois la CCI Seine-et-Marne s'interroge sur la possibilité de pouvoir y autoriser les showrooms, les magasins d'usine et la logistique. Il conviendrait de revoir la réglementation en conséquence.

o Une nouvelle ZAE Quai de Seine à justifier

La CCI Seine-et-Marne partage l'intérêt de créer une nouvelle ZAE située sur le quai de Seine qui est occupée par le Pacific club et La piscine (restaurant) en classant en Uz d les parcelles AX 71 et 79. Cependant, la CCI Seine-et-Marne recommande de mieux justifier ce choix notamment au diagnostic des activités économiques.

o Les pôles tertiaires et administratifs de la ville préfecture

Melun concentre encore des sites entièrement dédiés à l'activité tertiaire et administrative. Le PLU ambitionne clairement de valoriser cette place tertiaire jouée par la ville de Melun. Souscrivant à cet objectif, la CCI Seine-et-Marne préconise de mieux traduire cet objectif au sein des règlements par la mise en place d'une zone Uz t dédiée aux activités tertiaires et administratives et qui pourrait concerner :

- La Cité administrative
- Le pôle tertiaire du site Gruber et de la Gare (tribunal administratif, chambre des Métiers...)
- Site de la Préfecture et du Conseil Départemental.

2. Des ajustements liés aux polarités commerciales à prévoir.

a. Un recensement des polarités commerciales à compléter au diagnostic.

La CCI Seine-et-Marne relève l'analyse des pôles commerciaux en page 103 du diagnostic territorial et recommande de la compléter par les éléments suivants :

- La CCI Seine-et-Marne identifie au sein de son Observatoire des Comportements et des Lieux d'Achats 617 établissements commerciaux en activité avec vitrine en février 2024 répartis au sein de 14 polarités commerciales :
 - o Centre-ville de Melun (279 commerces)
 - o Zone Commerciale du Champ de Foire
 - o Quartier Ribot
 - o Quartier avenue Pompidou
 - o Quartier Blaise Pascal
 - o Quartier Picot
 - o Quartier Mezereaux
 - o Quartier Patton
 - o Quartier Préfecture
 - o Quartier Montereau-Nangis
 - o Quartier Almont
 - o Quartier Saint-Etienne
 - o Quartier Saint-Ambroise Champlain



- o Quartier Gare Thiers Ermitage.

b. Une analyse des enjeux commerciaux à affiner.

En page 37 du diagnostic, la CCI Seine-et-Marne note une incohérence entre le constat réalisé sur la concentration des commerces du « triangle d'or » et les mesures de protection qui le visent notamment à travers l'interdiction de l'implantation en pied d'immeubles de commerces de bureaux et services. En effet, il est contradictoire d'interdire ce type d'implantation alors qu'il s'agit du site privilégié d'accueil de ces activités et contraire à la volonté affichée dans le programme d'action cœur de ville (cf page 38) affirmant « *Soutenir et développer une offre commerciale connectée. Ainsi, un secteur privilégié pour l'implantation d'enseignes a été défini, comprenant le « triangle d'or » délimité dans le PLU actuellement en vigueur. En zone UA et plus particulièrement en secteurs UAa, UAb et UAc, le linéaire commercial en rez-de-chaussée doit être affecté à des activités commerciales, artisanales, cafés ou restaurants* ».

De plus, toujours en page 37 du diagnostic, il est fait référence au Règlement Local de Publicité révisé et approuvé le 5 novembre. La CCI Seine-et-Marne préconise que ce règlement soit annexé au Plan Local d'Urbanisme.

En page 38 du diagnostic, il est constaté le déficit de l'offre commerciale du centre-ville et le manque de visibilité de cette dernière. La CCI Seine-et-Marne souhaite nuancer ce constat puisqu'elle comptabilise 33 commerces à dominante alimentaire sur les 279 de la polarité de centre-ville soit 11,82%. Ce pourcentage est dans la moyenne des villes Seine et Marne.

En page 39 du diagnostic, il est abordé la question du délitement et de l'éclatement de l'offre commerciale. La CCI Seine-et-Marne remarque que cette analyse va à contrario de la volonté affichée par le périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité qui est très large.

En page 42 du diagnostic, la vacance commerciale et une baisse de gamme de l'offre commerciale sont identifiées comme faiblesse de l'offre commerciale. La CCI Seine-et-Marne s'interroge sur ces constats et remarque l'absence d'enjeux relatifs au sens de circulation et au stationnement. De plus, l'enjeu n'est pas obligatoirement la remontée en gamme de l'offre commerciale, mais l'adaptation de cette offre puisque Melun cumule à la fois une clientèle de salariés avec un pouvoir d'achat plus élevé (Melun est un pôle d'emplois de 40 000 emplois) et de résidents avec un pouvoir d'achat moins élevé et sensible au discount.

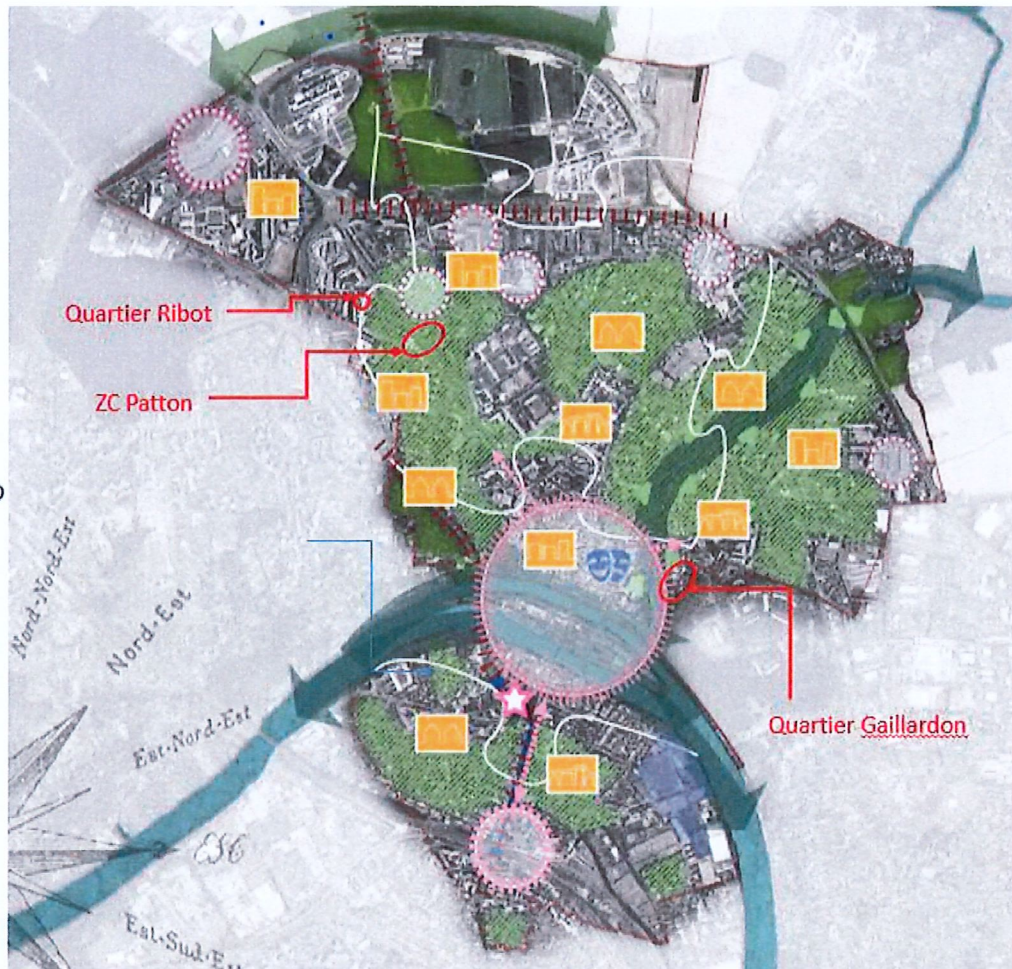
En page 103 du diagnostic, la CCI Seine-et-Marne ne retrouve que 8 polarités commerciales sur les 15 qu'elle identifie et demande donc que l'armature commerciale existante soit complétée afin de valoriser l'ensemble des polarités de quartiers.

c. L'armature commerciale future à compléter au PADD.

La CCI Seine-et-Marne note que le commerce est l'un des 3 grands objectifs de l'orientation 1 de l'axe 2 du PADD et y souscrit ce dernier constitue un enjeu majeur pour la commune de Melun. La CCI Seine-et-Marne remarque l'absence de plusieurs pôles commerciaux dans le schéma de la page 35 du PADD. C'est ainsi le cas du Quartier Ribot et du quartier Patton qu'il convient de signaler et d'inclure dans l'armature commerciale du territoire de Melun.

La CCI Seine-et-Marne propose donc le schéma ci-dessous qui synthétise les compléments demandés :





Ainsi, la CCI Seine-et-Marne relève clairement 2 niveaux dans la hiérarchie des pôles commerciaux fixée au PADD, la polarité principale pour le centre-ville et les pôles de quartier ou de proximité.

Au vu de la diversité et de la nature des pôles commerciaux de Melun, la CCI Seine-et-Marne préconise que des compléments soient apportés afin de hiérarchiser l'ensemble des pôles avec un niveau intermédiaire pour la zone commerciale du Champ de Foire.

- o Centre-ville

La CCI Seine-et-Marne partage l'objectif d'affirmer, conforter et assumer le centre-ville comme le pôle commerçant fort et principal de Melun. Toutefois, l'absence de précision et d'élément cartographié au PADD pour le quartier Gaillardon ne permet pas de justifier la création du zonage Uzc sur ce site.

De plus, la CCI Seine-et-Marne recommande que soient précisés les moyens mis en œuvre au sein du PLU pour la maîtrise du délitement des commerces le long des grands axes de circulation (plus particulièrement avenue du 31eme Régiment d'infanterie jusqu'à la place de la Préfecture).

- o Le Champs de Foire

La CCI Seine-et-Marne partage l'objectif de réserver la zone commerciale périphérique du Champs de Foire pour la création et le développement de plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les espaces habités. Un niveau intermédiaire adapté à cet enjeu pourrait être prévu dans l'armature commerciale en conséquence.

- o Quartier gare

La CCI Seine-et-Marne partage les objectifs d'assurer une offre commerciale de proximité dans le quartier de la Gare pour les usagers et des habitants du quartier tout en ne concurrençant pas le pôle commerçant principal à travers ce développement commercial.

Toutefois, la CCI Seine-et-Marne s'interroge sur l'articulation de cet objectif avec les orientations mises en œuvre sur une partie du boulevard Thiers pour lequel il est recherché la maîtrise du



délicatement des commerces le long des grands axes de circulation.

o Place Chamblain

La CCI Seine-et-Marne partage l'objectif de réenchanter la place Chamblain pour pérenniser l'attractivité des locaux économiques existants.

Toutefois, la CCI Seine-et-Marne s'interroge sur la localisation et le périmètre exact de cette place qui constitue plutôt un axe économique et commercial avec des rez-de-chaussée actifs, des activités économiques et de bureaux.

o Les polarités de quartier

La CCI Seine-et-Marne partage les objectifs de préserver une offre commerciale de proximité concentrée, dynamique et pérenne dans les différents quartiers et de permettre l'implantation des petites et moyennes surfaces dans les quartiers habités, lorsque leur localisation est adaptée.

La CCI Seine-et-Marne remarque également l'absence de plusieurs pôles commerciaux dans le schéma de la page 35 du PADD. C'est ainsi le cas du Quartier Ribot et du quartier Patton qu'il convient de signaler et d'inclure dans l'armature commerciale du territoire de Melun.

d. **Des précisions liées au développement commercial à apporter aux OAP**

La CCI Seine-et-Marne relève les 5 OAP prévues et recommande d'apporter des précisions relatives à la localisation des activités de services et les commerces projetés au sein des OAP suivantes :

o Ancien Hôpital

Le site de l'ancien hôpital fait l'objet d'un projet urbain soumis à OAP découpées en 3 quartiers A, B et C. Les quartiers sites B et C de cette OAP sont classés en zonage UM pour lequel le commerce est interdit. Seul le quartier A est classé en zones UAr (partie du centre-ville historique destinée à être requalifiée) dans lequel le commerce est autorisé sans condition et Ud dans lequel le commerce est autorisé à la condition qu'il s'agisse d'une évolution (réhabilitation, extension...) des bâtiments existants, ou d'une construction neuve identifiée dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Partageant cet objectif pour le commerce, la CCI Seine-et-Marne demande que l'OAP matérialise la localisation des commerces au sein du quartier A.

o Chateaubriand

Le site de cette OAP s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Il est intégralement situé en zone UD pour laquelle le commerce est autorisé à la condition qu'il s'agisse d'une évolution (réhabilitation, extension...) des bâtiments existants, ou d'une construction neuve identifiée dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'OAP précise que les commerces de proximité pourront être implantés le long du boulevard urbain au sein du secteur A. Pour plus de clarté la CCI Seine-et-Marne recommande de représenter sur le schéma au sein du quartier A cette volonté et demande que le texte définisse les orientations relatives au commerce de proximité pour les secteurs B et C.

o Butte Beauregard

La CCI Seine-et-Marne partage l'objectif que ce site soit un nouveau pôle d'emploi à vocation santé, recherche, innovation et intégrant les filières de bioressource, avec le projet d'implantation d'un hôtel. En conséquence, la CCI Seine-et-Marne demande que la vocation commerce soit retirée du schéma de cette OAP puisque la légende prévoit une vocation à dominante de services et de commerces.

Par ailleurs, le classement du site en zonage Uzd est pertinent avec l'objectif de l'OAP seulement si les vocations autorisées sous conditions pour l'artisanat et le commerce de détails sont exclues (show-rooms d'artisans, magasins d'usine, ou d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité). Outre la concurrence avec les polarités commerciales existantes, elles engendreraient un afflux de circulation incompatible avec la desserte envisagée.

De plus, afin de faciliter la lisibilité et la compréhension des OAP, la CCI Seine-et-Marne demande que les légendes des schémas de principe ne reprennent que les éléments comportés dans le schéma concerné. A titre d'exemple, la légende de la vocation dominante de la zone « Dominante services/commerces » apparaît systématiquement bien qu'il ne soit pas prévu l'accueil de services et commerces dans certains secteurs soumis aux OAP.



e. Des outils de préservations du commerce à développer

La CCI Seine-et-Marne relève et souscrit à la mise en œuvre de l'outil réglementaire liée à la préservation de la diversité commerciale sur plusieurs polarités commerciales du territoire. La déclinaison de cette disposition se traduit par la distinction de 2 niveaux de linéaires commerciaux :

- Le linéaire commercial de niveau 1, pour lequel le changement de destination des constructions est autorisé uniquement vers la sous-destination « Artisanat et Commerce de détail »
- Le linéaire commercial de niveau 2, pour lequel le changement de destination des constructions est autorisé uniquement vers la sous-destination « Artisanat et Commerce de détail ». Il est, de plus, demandé dans le cas d'une opération de réhabilitation lourde que les rez-de-chaussée relèvent de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ».

Afin de prendre en compte tous les rez-de-chaussée actifs (commerces et services), la CCI Seine-et-Marne recommande d'étendre la possibilité de changement de destination vers la sous-destination activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

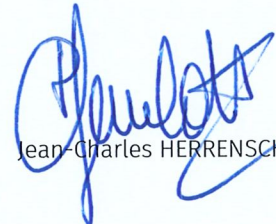
Afin de sécuriser les pôles commerciaux situés en tissu mixte, la CCI Seine-et-Marne préconise également d'ajouter :

- Des linéaires commerciaux de niveau 1 pour les polarités de l'Almont et Ribot ;
- Des linéaires commerciaux de niveau 2 pour les polarités Chamblain et de la Gare.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos remarques et demandes formulées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format numérique ainsi que la couche cartographique (format Shape) des pièces cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.



Jean-Charles HERRENSCHMIDT

