

Mairie de MELUN
Monsieur Kadir MEBAREK
Maire
16 Rue Paul Doumer
77000 – MELUN

Melun, le 6 février 2024

*Dossier suivi par : Jade VENUTO
Chargée de développement territorial
Tél : 01.64.79.26.16
Email : jade.venuto@cma-idf.fr*

Objet : Avis de la CMA IDF 77 sur l'Arrêt du Projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de Melun

Monsieur le Maire,

J'ai le plaisir de vous communiquer, en pièce jointe, en réponse à votre saisine du mois de décembre dernier et conformément aux dispositions de l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, l'avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Ile-de-France sur le nouveau Plan Local d'Urbanisme de Melun.

Après examen par notre service de Développement économique et territorial de l'ensemble des éléments qui nous ont été soumis, la CMA Ile-de-France, valide l'économie générale du document et félicite la ville de Melun pour le fort volontarisme dont ce PLU fait preuve dans la protection et la sauvegarde du tissu artisanal. De ce fait, notre organisme émet un **avis favorable sur le projet de PLU**.

Nous avons souhaité effectuer quelques observations que vous trouverez en pièce jointe afin de contribuer à l'élaboration du projet final de ce PLU.

Espérant que nos observations contribueront à l'avancement de ce projet, notre Service de Développement Economique et Territorial reste à votre disposition pour toute question liée à la promotion et au développement de l'Artisanat.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Thierry FROMENTIN
Président



MA
Chambre
de
Métiers
et de l'
Artisanat
ÎLE-DE-FRANCE

MA PROSPECTIVE

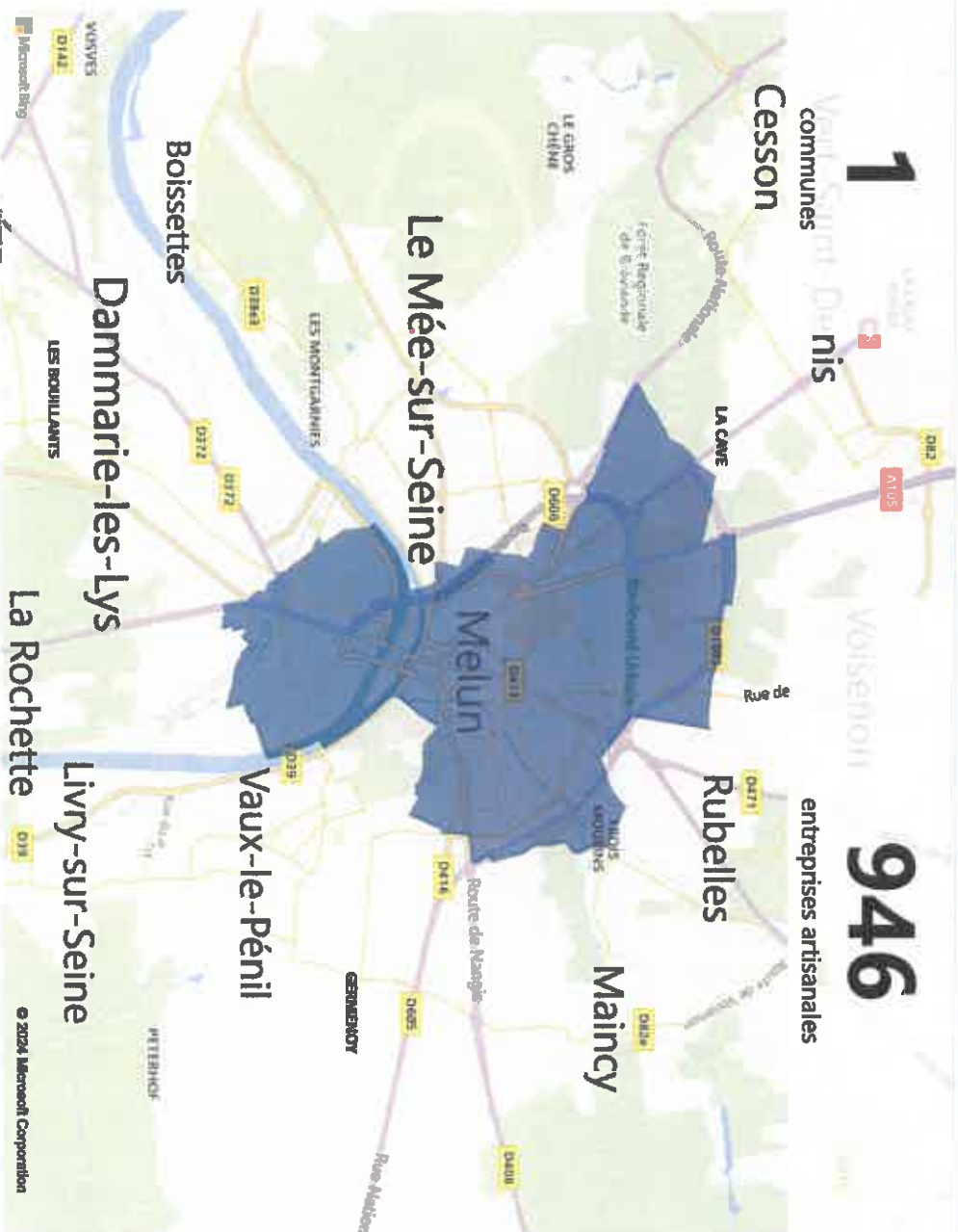
Le pôle étude de la CMA IDF

Carte du territoire



Chambre
Métiers
Artisanat

Commune	Somme de Nb entreprises
Melun	946



Portrait socio-économique

Données INSEE 2020



40 844

habitants en 2020

17 455

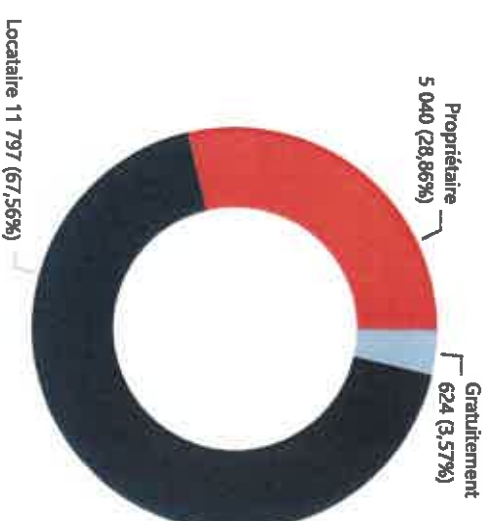
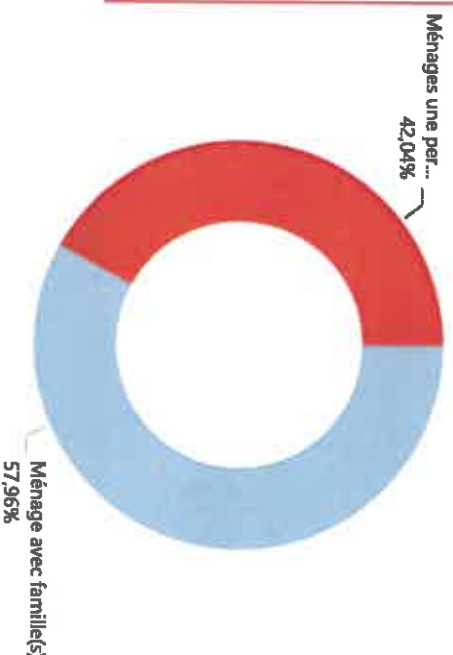
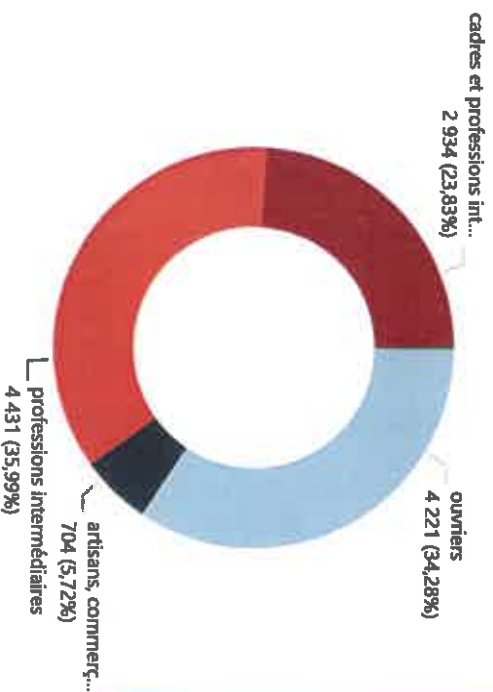
ménage en 2020

19 000 €

Niveau de vie médian

17 461

Résidences principales en 2020



Portrait artisanal

Données du Répertoire des métiers au 31 décembre 2022



946

entreprises artisanales

27 %

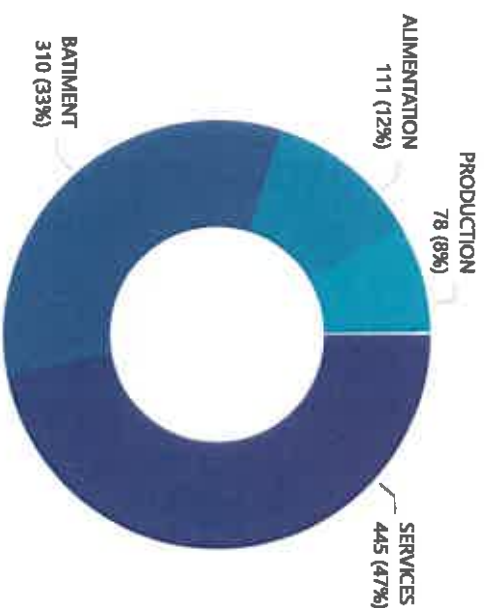
part de l'artisanat dans l'économie locale

980

dirigeants d'entreprise artisanale

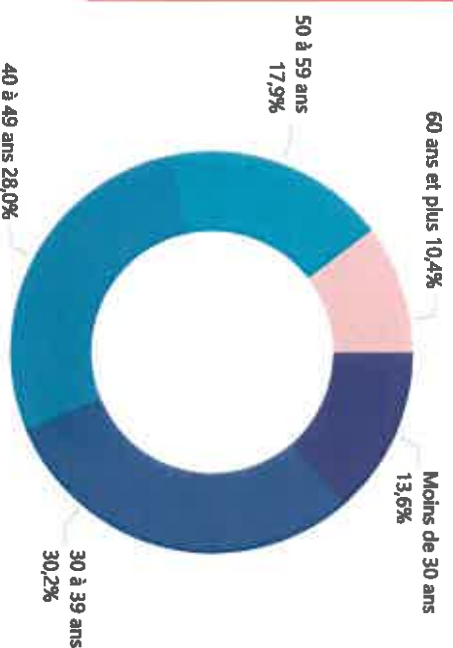
21,6 %

évolution du secteur artisanal entre 2020 et 2022

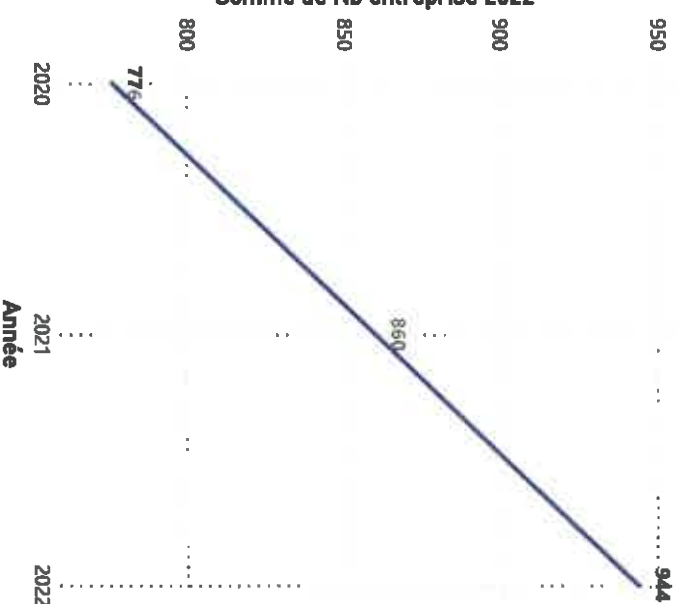


10,4 %

dirigeants de plus de 60 ans



Somme de Nb entreprise 2022

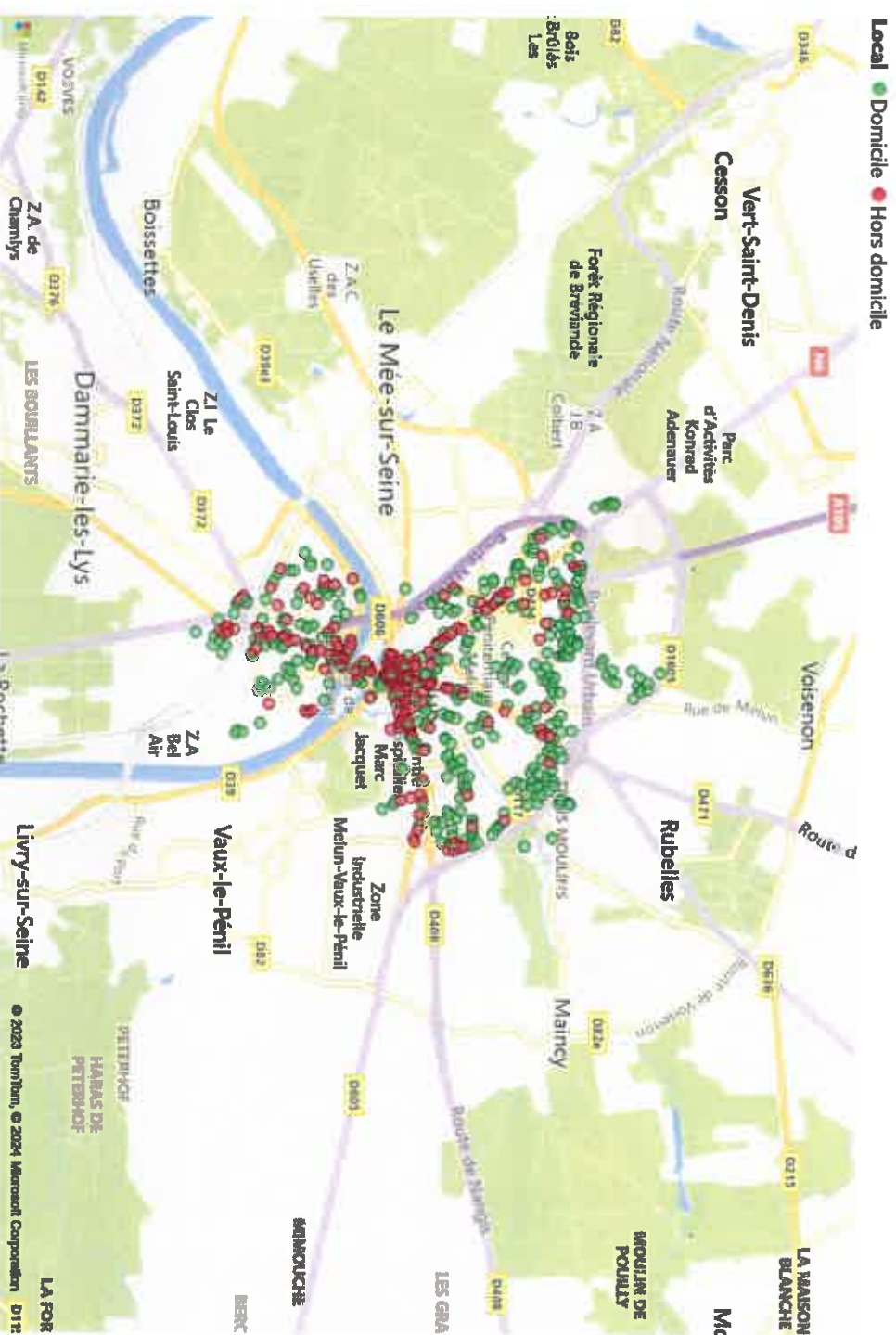
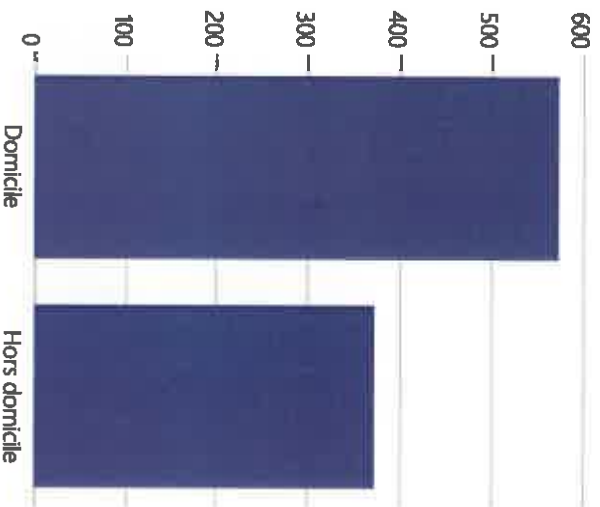


Localisation des activités artisanales sur votre territoire

Données du Répertoire des métiers au 31 décembre 2022



946
entreprises



Dirigeant d'entreprises artisanales

Données du Répertoire des métiers au 31 décembre 2022

980

dirigeants d'entreprises artisanales

10 %

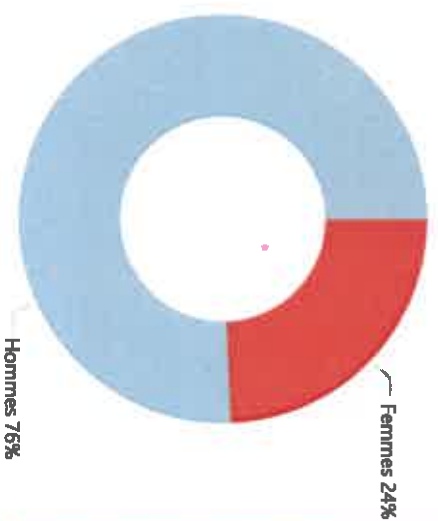
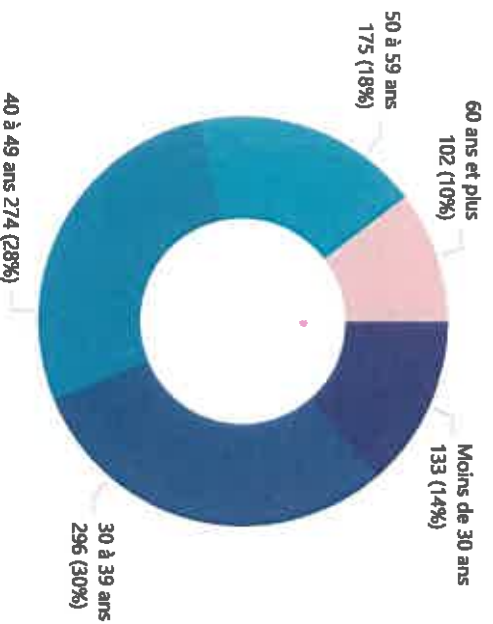
des dirigeants ont plus de 60 ans

43 ans

Âge moyen du dirigeant

239

femmes dirigeantes d'une entreprise artisanale

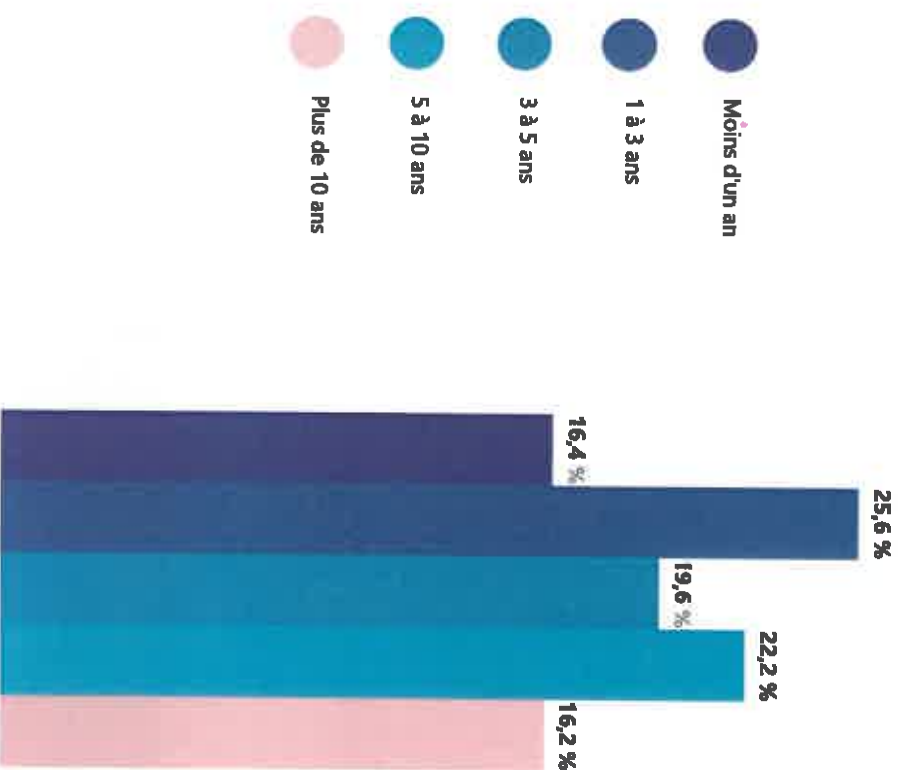


Top 10 des activités plébiscitées par les femmes

Nom de l'activité	Nombre de dirigeantes
Coiffure en salon	20
Coiffure hors salons	8
Fabrication artisanale associée à la vente de plats pour consommation immédiate en magasins sédentaires ou sur évenementiels et marchés	19
Fabrication d'articles de bijouterie fantaisie et articles similaires	13
Nettoyage courant des bâtiments	21
Services administratifs divers	17
Soins de beauté en salon	18
Soins de beauté hors salon	22
Studio de photographie	7
Travaux de maroquinerie générale	6

Ancienneté des entreprises artisanales et emploi dans l'artisanat

Données RM au 31 décembre 2022



837

Effectifs au 31 déc. 2022

388

Entreprises employeuses

-3,8 %

Taux d'évolution effectif salarié sur la période 2022-2023

-4,9 %

Taux d'évolution des entreprises employeuses sur la période 2022-2023

41 %

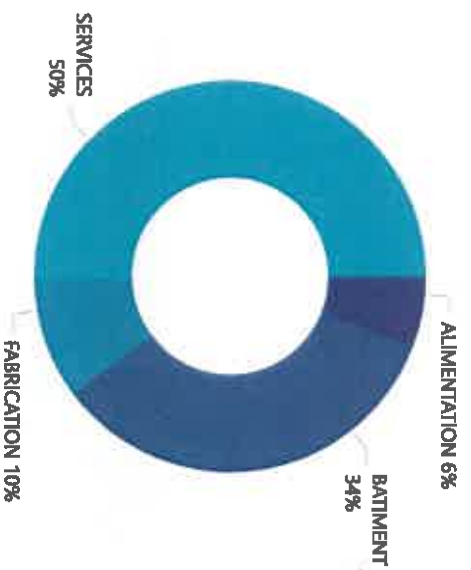
part des entreprises employeuses dans l'artisanat

Créations d'entreprise

Données RM au 31 décembre 2022

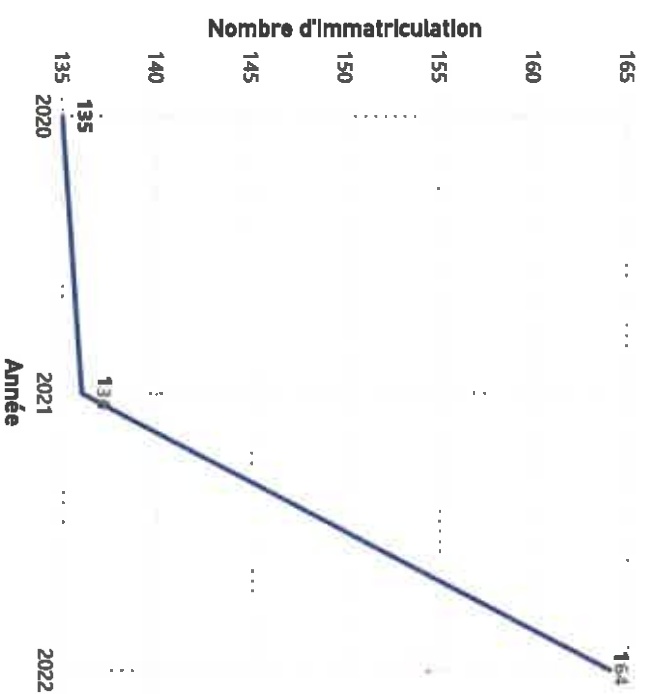
11 %

C'est le taux d'évolution annuelle moyen toute entreprise confondue entre 2012 et 2021



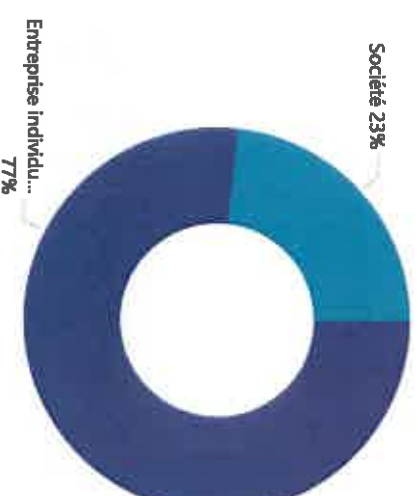
10 %

C'est le taux d'évolution annuelle moyen de l'artisanat entre 2020 et 2022



38

créations d'entreprises sous le statut de personne physique (société)



Projet de PLU de Melun

CONSULTATION DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIÉES

JANV.

2024



**CHAMBRE DE METIERS ET
DE L'ARTISANAT
ILE-DE-FRANCE :**
Observations et avis

Chambre de Métiers et de l'Artisanat Île-de-France

72-74, rue de Reuilly – CS0315 – 75592 Paris cedex 12

Tél. : 01 80 48 26 00

www.cma-idf.fr



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**

ÎLE-DE-FRANCE

L'ARTISANAT A MELUN

Un rôle économique et social majeur

L'artisanat, un acteur majeur de l'économie melunaise

L'Artisanat est un acteur majeur de l'économie melunaise :

946 entreprises artisanales sont implantées sur son territoire/ L'Artisanat melunais emploie **837** salariés en plus des chefs d'entreprise et leurs conjoints. Au total plus de **1700** actifs travaillent dans l'Artisanat parisien : une taille équivalente à la population d'un arrondissement.

➤ **946** entreprises artisanales

➤ **980** dirigeants et conjoints

➤ **837** salariés

➤ **1 700** actifs



Bâtiment

111 (12%) entreprises aménagent les immeubles de demain et contribuent à la transition énergétique en rénovant le bâti



Alimentation

111 (12%) entreprises artisanales apportent au quotidien des produits alimentaires de qualité qui contribuent à la diversité commerciale et l'attractivité de la capitale.



Fabrication

78 (8%) entreprises dans le domaine de la fabrication, des métiers d'art et de la création sont des ambassadeurs du savoir-faire parisien.

Services



25 848 (45,8%) entreprises proposent des services de proximité indispensables aux particuliers mais également aux entreprises et collectivités

Pour plus de données, consulter le document en pièce jointe



L'Artisanat, composante essentielle des villes franciliennes

L'intégration de l'artisanat dans les villes revêt une importance capitale pour plusieurs raisons. Tout d'abord, l'artisanat joue un rôle essentiel dans la préservation de l'identité culturelle et historique d'une ville, contribuant ainsi à créer une atmosphère authentique et distinctive. En outre, il favorise le dynamisme économique local en créant des emplois et en stimulant l'activité commerciale de proximité. L'artisanat est également un vecteur de lien social, créant des interactions significatives entre les artisans et la communauté locale. En intégrant des ateliers artisanaux, la ville peut offrir des espaces uniques et attractifs qui ajoutent à son attrait global, attirant à la fois les résidents et les visiteurs. Enfin, en encourageant l'artisanat, les municipalités participent activement au développement durable en favorisant la production locale, la réduction des transports et la préservation des savoir-faire locaux et traditionnels. Ainsi, l'intégration de l'artisanat constitue un pilier essentiel pour bâtir des villes dynamiques, durables et culturellement riches.

5 enjeux majeurs pour le développement de l'artisanat

Enjeu 1 : La maîtrise des implantations commerciales et la préservation des équilibres commerciaux

Enjeu 2 : Le maintien de la mixité fonctionnelle sur l'ensemble de la ville

Enjeu 3 : Une ville productive qui propose de nouvelles opportunités d'installation aux artisans dans un marché immobilier tendu

Enjeu 4 : Un environnement urbain attractif et partagé, permettant l'épanouissement de l'ensemble des secteurs artisanaux

Enjeu 5 : Faciliter la mise en place d'une chaîne logistique urbaine performante



Enjeu 1 La maîtrise des implantations commerciales

Sauvegarder le commerce de proximité à caractère artisanal

Des règles plus précises et restrictives par la délimitation de linéaires.

L'article L151-16 du Code de l'Urbanisme permet d'instaurer, dans le cadre de la réalisation d'un règlement de PLU, des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat de proximité. Les numéros de rues identifiés par ces linéaires peuvent faire l'objet de règles spécifiques dans l'objectif de sauvegarder l'offre commerciale de proximité. Il est ainsi possible, par exemple, de limiter les implantations à certaines destinations ou sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme, d'interdire les changements de destination protégeant ainsi les implantations à caractère purement commercial, et de rendre obligatoire l'aménagement de locaux commerciaux dans les artères à forte commercialité.

Les articles du code de l'Urbanisme

Article L151-16 du code de l'urbanisme

- « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »
- « Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

Les observations et préconisations de la CMA IdF

Le projet de PLU de Melun délimite 2 types de linéaires :

1. Le long des voies repérées aux documents graphiques comme "linéaires le long desquels la diversité commerciale est à préserver ou développer de niveau 1", le changement de destination des constructions est autorisé uniquement vers la sous-destination « Artisanat et Commerce de détail ».
2. Le long des voies repérées aux documents graphiques comme "linéaires le long desquels la diversité commerciale est à préserver ou développer de niveau 2", 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 ».

L'établissement de ces deux linéaires sur les rues du cœur de ville interdit, de facto, l'implantation des constructions à sous-destination des « activités de service recevant du public » qui comprennent les banques, agences bancaires, assurances, agences immobilières... La transformation en bureau ou en logement est également interdite, ce qui aura comme vertu de préserver la commercialité de la rue et la continuité du linéaire. Cette action est nécessaire à la redynamisation du cœur de ville.

L'activité commerciale a été limitée sur le reste de la commune, soit aux cas de réhabilitation du bâti existant, soit aux parcelles identifiées par les OAP sectoriels.

En zone d'activité, l'activité commerciale est limitée aux surfaces de vente accolées aux sites de production.

La CMA est favorable à ces mesures de recentrage du commerce en cœur de ville et des espaces identifiés par des OAP.



Enjeu 2

Maintien de la mixité fonctionnelle

Favoriser la construction de nouveaux locaux et préserver les sites d'activité

Préserver la production en ville, c'est conserver un emploi de proximité qui fait vivre l'économie locale. L'artisanat est polymorphe et se trouve aussi bien en cœur de ville, dans les zones résidentielles que dans les zones d'activité. L'Artisanat productif fait partie de la sous-destination « Industrie », englobant aussi bien des activités industrielles d'envergure nécessitant plusieurs milliers de mètres carrés, que des petits locaux artisanaux de moins de 100 mètres carrés. Dans ce cas précis, on retrouve les activités artisanales dans la petite sous-traitance industrielle, les métiers d'arts, l'agroalimentaire... De nombreux petits locaux artisanaux sont implantés sur le territoire depuis de nombreuses années, y compris en cohabitation avec d'autres fonctions urbaines comme l'habitat. Ces activités sont, pour la plupart, parfaitement intégrées en milieu urbain sans provoquer de gêne dans le voisinage.

Le règlement peut également limiter, en vertu des articles R151-30 et R151-33, l'implantation des activités nuisibles ou dangereuses pour le voisinage tout en autorisant les activités artisanales de taille réduite parfaitement intégrées en ville.

Les articles du code de l'Urbanisme

5^e de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme

« La sous-destination " industrie " recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. »

Articles R151-19, R151-30 et R151-33

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1^{er} Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;

2^e Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

1^{er} Les types d'activités qu'il définit ;

2^e Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

Les observations et préconisations de la CMA IdF

Le projet de PLU prend en compte l'omniprésence de l'artisanat productif sous forme de petites unités sur l'ensemble de la ville. Ces activités productives sont notamment classées dans la sous-destination « Industrie ». Ainsi, cette sous-destination est autorisée sur pratiquement l'ensemble du territoire de la ville tout en interdisant les activités qui seraient susceptibles de créer des nuisances.

Cette politique plus permissive vis-à-vis de la petite industrie permettra le développement de l'artisanat productif et du bâtiment dans l'espace urbain, notamment des espaces urbains moins denses en périphérie du cœur de ville, dans lesquels les artisans ont plus tendance à acquérir et à adapter des locaux à leurs besoins.



Enjeu 3

Préfigurer les futurs sites artisanaux

Anticiper l'implantation des activités artisanales dans les futurs projets urbains

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de définir les grandes lignes du projet tout en gardant la souplesse nécessaire aux projets qui évoluent dans le temps. Ainsi, ces orientations sont inscrites dans les Plans Locaux d'Urbanisme, et tout projet développé sur le site concerné devra être compatible.

Il existe des OAP spécifiques prévues par l'article R 151-8 du Code de l'urbanisme permettant de mettre en place des secteurs d'aménagement. Les secteurs concernés par ce type d'OAP seront soumis à des objectifs plutôt généraux et non pas à un règlement figé dans le PLU.

Les OAP d'aménagement sont un bon outil pour intégrer l'activité artisanale dans les futurs programmes de ZAC et l'aménagement de nouveaux secteurs en général. En effet, les contraintes techniques et financières de l'implantation des activités productives en ville rendent nécessaire l'anticipation

Les articles du code de l'Urbanisme

Article R151-8-1 du code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation applicables à une zone d'aménagement concerté créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-7-2 comportent au moins :

- 1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;
- 2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;
- 3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone»

Les observations et préconisations de la CMA IdF

Dans les nouveaux OAP, la présence de l'Artisanat dans la programmation est plutôt timide, mise à part sous forme de commerce de proximité. Dans le site OAP Ancien Hôpital, il est évoqué la création d'un tiers-lieu sans plus de précision dans le programme. Dans le secteur Mezereaux, le programme indique la présence d'activités en rez-de-chaussée sans plus d'information sur la nature des activités que ces locaux sont censés accueillir. Or, l'implantation des activités en ville nécessite une anticipation dans la manière de penser et d'organiser les formes urbaines. Ces OAP devraient être plus précises sur la nature de la sous-destination qu'on souhaite privilégier : bureaux, industrie, entrepôts... Ces précisions permettraient d'imposer des contraintes programmatiques plus précises aux opérateurs qui prendront en charge les différents lots de l'opération.

Les OAP sont l'occasion d'inscrire au programme de petits sites de production artisanales que les opérateurs ne viennent pas spontanément proposer. Ces sites, lorsqu'ils sont correctement conçus, sont de nature à intégrer les activités productives sans occasionner de gênes au voisinage. L'anticipation dans le programme de ce type de sites permet de mieux concevoir les problématiques liées notamment aux livraisons et de penser à une meilleure péréquation de la charge foncière entre différents composants du programme.



Enjeu 4

Environnement urbain attractif

Un environnement urbain moteur du développement de l'artisanat

L'attractivité commerciale se mesure également par un environnement urbain sécurisant pour le piéton et des modes de déplacements doux, ainsi que par un aménagement verdoyant permettant de lutter contre les flots de chaleur.

Au-delà de la nécessité vitale de s'approvisionner en produits de première nécessité, l'acte d'achat est de plus en plus effectué dans un contexte de détente et de loisir. Le développement des achats en ligne et la livraison à domicile sont venus alléger la corvée des courses quotidiennes, et le commerce physique est plus orienté vers une dimension de loisir et de lien social.

Le PADD constitue la synthèse et le point d'articulation des politiques locales en faveur de l'attractivité du territoire. Bien qu'il ne soit pas directement opposable, le règlement du PLU doit être compatible avec les principes énoncés par le PADD.

Les articles du code de l'Urbanisme

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Les observations et préconisations de la CMA IdF

Le projet de PADD de Melun offre une place prépondérante à l'aménagement des berges de la Seine. La Seine est à la fois un axe de communication mais également un espace de loisir et de détente potentiel qu'il convient de mettre en valeur pour redonner leur splendeur aux paysages de bords de Seine qui constituent l'identité de la ville : promenades, espaces de loisir... Plus généralement, il convient de prendre en compte sa présence dans les nouveaux projets urbains afin de mieux faire apparaître la proximité du fleuve et de la nature. Ceci contribuera fortement à valoriser la ville dans sa dimension touristique également. Redonner une nouvelle vie au cœur de ville par la valorisation de la Seine permettra de relancer le dynamisme des activités économiques, et particulièrement du commerce artisanal de proximité.

Le PADD établit également un objectif d'apaiser la circulation automobile (Axe 1 - orientation n°3) et de laisser plus de place au piéton et aux circulations douces en général. Une réflexion est à mener dans ce sens pour effectuer une transition « en douce » et non subie par les consommateurs et les artisans eux-mêmes. Il est primordial d'établir un diagnostic partagé du cœur de ville avec les acteurs économiques et franchir ensemble les étapes vers une ville durable.

Notre organisme est un maillon essentiel de la chaîne économique locale. En tant que tel, nous avons la possibilité de contribuer à cette réflexion par une étude du cœur de ville en mettant autour de la table les principaux acteurs afin d'établir ce diagnostic partagé qui reste essentiel pour prendre en compte les réalités locales en évitant le risque de transposer les solutions non adaptées.



Enjeu 5

Mobilité et logistique

Eviter la saturation de l'espace public par une réglementation adaptée

Aujourd'hui, la principale problématique des artisans, et particulièrement des artisans qui se déplacent à l'intérieur de la région francilienne pour livrer des marchandises ou pour fournir un service aux clients finaux (communément appelés « artisans mobiles »), est de pouvoir se déplacer et de stationner leur véhicule dans de bonnes conditions et à proximité du client. Il s'agit d'une logistique qui n'est pas effectuée par des transporteurs professionnels, mais par les artisans eux-mêmes. Dans ces déplacements, les artisans mobiles subissent un partage inégal de la voirie, notamment en raison des particuliers qui se déplacent régulièrement seuls sans privilégier le covoiturage et stationnent sur la voie publique, et des transporteurs professionnels qui effectuent toutes les manœuvres sur l'espace public.

Une réglementation adaptée en matière de stationnement et d'aires de livraison est nécessaire pour désaturer la voie publique. Cette politique doit favoriser :

- La création d'une offre de stationnement pour les professionnels artisans dans de nouvelles opérations
- Des aires de livraison dans les parcelles privées, afin que les transporteurs professionnels puissent effectuer les manœuvres nécessaires
- La création d'espaces de transfert de marchandises (hubs urbains) vers des modes plus adaptés aux espaces urbains contraints : véhicules plus propres et plus petits en taille.

Les articles du code de l'Urbanisme

Article R151-44 du code de l'urbanisme :

« Afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols, le règlement peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37 et dans les conditions du présent paragraphe.

« Ces obligations tiennent compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité. »

ILE-DE-FRANCE

Les observations et préconisations de la CMA IdF

Le règlement est plutôt souple en matière de stationnement pour les artisans-commerçants. Aucune obligation d'aménagement de places de stationnement n'est requise dans le cœur de ville ou les autres territoires. Compte tenu que le commerce est principalement situé dans la vieille ville et que les occasions de création de nouvelles places de stationnement sont limitées, cette règle nous semble cohérente.

En revanche, pour les nouvelles opérations identifiées par OAP, il pourrait être demandé aux surfaces commerciales supérieures à 1500 m² d'aménager leur propre aire de livraison à l'intérieur de la parcelle dans l'objectif d'éviter tout encombrement de l'espace public.

Pour les activités industrielles, le nombre de places est corrélé au nombre d'emplois. La CMA IdF trouve cependant qu'il est difficile de mesurer le nombre d'emplois sur un permis de construire et qu'il serait plus judicieux de donner un ratio plutôt lié à la surface de plancher industrielle. En dehors de la zone Ua, une place par tranche de 200 m² pourrait être demandée afin de permettre la création d'un minimum de m². En zone Ua, compte tenu des difficultés générées par le parcellaire étroit de la vieille ville, il est recommandé de ne pas établir de quotas pour des locaux inférieurs à 200 m².

