

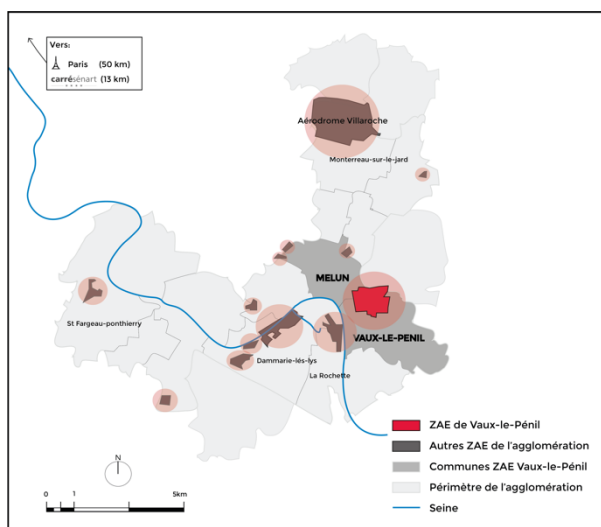
Atelier : Vaux-le-Pénil, Master 2 Urbanisme et Aménagement parcours
"Programmation, projet et management urbain" [PROMU], 2018-2019

Étude de programmation de la Zone d'Activités économiques de Vaux-le-Pénil

Dans le cadre d'un atelier de Master 2, les étudiants de l'École d'Urbanisme de Paris ont été chargés par la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, de réaliser une étude de programmation sur la Zone d'Activités Économiques de Vaux-le-Pénil. Réalisée entre les mois d'octobre 2018 et de février 2019, cette étude a pour objet principal la requalification de la ZAE. Elle s'articule avec le souhait de l'Agglomération de mettre en place un nouveau plan d'action pour renforcer l'attractivité du site.

La ZAE de Vaux-le-Pénil se situe dans la commune du même nom, à moins de cinquante kilomètres de Paris, et dessine sa limite Sud-Est avec la ville de Melun. Avec une emprise totale de 152 hectares, il s'agit du plus grand périmètre d'activité industrielle et productive de l'agglomération, concentrant environ 400 entreprises et 6 000 emplois.

Du fait de la compétence développement économique qui lui incombe, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS) souhaite mettre en place un nouveau plan d'action pour entreprendre une requalification de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) de Vaux-le-Pénil car elle présenterait des signes de déclin.



La ZAE de VLP dans l'Agglomération

Source : Atelier PROMU-EUP

Cette étude s'inscrit dans des enjeux globaux se posant à l'échelle nationale. Cependant, la ZAE de Vaux-le-Pénil est faite de particularités qui nous ont amenés à traiter ce sujet de manière contextualisée. Sa localisation en cœur d'agglomération, entre les tissus urbains mixtes de ses communes limitrophes, engendre une véritable pression immobilière. Or, cette ZAE est l'un des derniers et plus grand réservoir de foncier économique de la région, ce qui la rend particulièrement importante pour notre commanditaire, qui souhaite voir en son sein le maintien de l'activité industrielle.

La présente étude se décline en deux temps : tout d'abord un diagnostic, puis une phase de scénario programmatique.

Méthodologie

- Visites de terrain
- Analyse documentaire et traitement de données
- Entretiens avec des acteurs publics et privés du territoire

Partie 1 : Diagnostic prospectif

Ce diagnostic se divise en deux parties. La première partie est une analyse du positionnement stratégique de la zone afin de comprendre quelle est sa vocation. Il apparaît que l'identité économique de la ZAE est ambiguë sur plusieurs aspects :

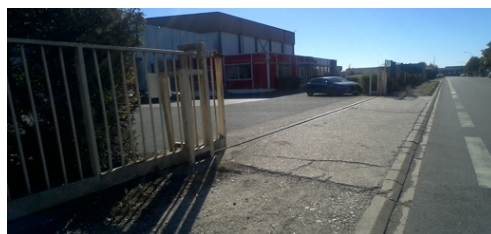
- ⇒ Une stratégie économique qui oscille entre une diversité des secteurs d'activités qui se sont développés au fil des opportunités, et une tentative de spécificité dans l'innovation alimentaire.
- ⇒ Le développement de nouvelles fonctions sur la zone (commerces, logements) au détriment de l'activité productive.
- ⇒ Un ancrage local inévitable lié à sa localisation à proximité de communes constituées, alors que sa présence dans le bassin parisien invite à tendre vers un rayonnement métropolitain.

Nous retenons de cette première phase de diagnostic que la ZAE de Vaux-le-Pénil reste tout de même attractive aujourd'hui, mais qu'elle peut être freinée par son manque d'une identité claire, et le fait qu'elle est inadaptée à certaines exigences des entreprises, notamment à cause de son offre immobilière et foncière obsolète.



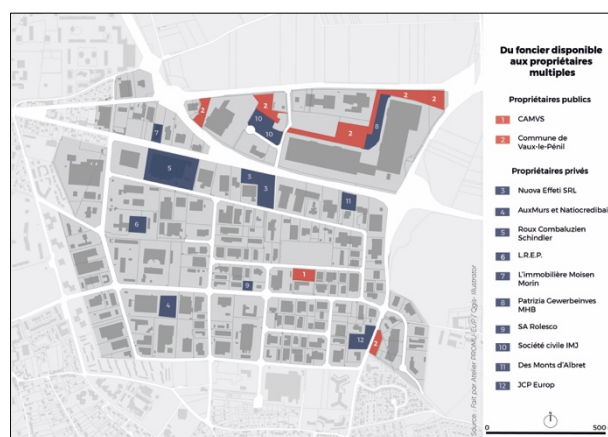
Local vétuste dans la ZAE
Source : Atelier PROMU-EUP

La seconde phase du diagnostic explore les potentiels leviers de mutations qui pourraient être utilisés pour requalifier la ZAE. Le premier concerne le paysage urbain de la zone qui d'après notre analyse est aujourd'hui peu qualitatif. Son amélioration peut passer par la rénovation de l'espace public et des enveloppes bâties.



Voirie dégradée sur la ZAE
Source : Atelier PROMU-EUP

Le second levier concerne la maîtrise foncière qui constitue un fort enjeu pour le développement de la ZAE, mais qui est actuellement difficilement mobilisable par la CAMVS. Malgré cela, l'identification des opportunités foncières et immobilières présentes sur la zone aide l'intercommunalité à mieux comprendre quels sont les obstacles qui entravent sa capacité d'action.



Les opportunités foncières et immobilières sur la ZAE
Source : Atelier PROMU-EUP

Les conclusions de ce diagnostic et les échanges menés avec la CAMVS ont permis d'établir des orientations qui définissent la vocation générale souhaitée pour la ZAE :

- ⇒ Le choix d'une stratégie économique généraliste, mettant tout de même en avant une spécificité pour l'accueil d'entreprises agroalimentaires
- ⇒ Le choix d'accompagner et de contrôler la mixité fonctionnelle en cours
- ⇒ Le choix de conforter le positionnement local de la zone

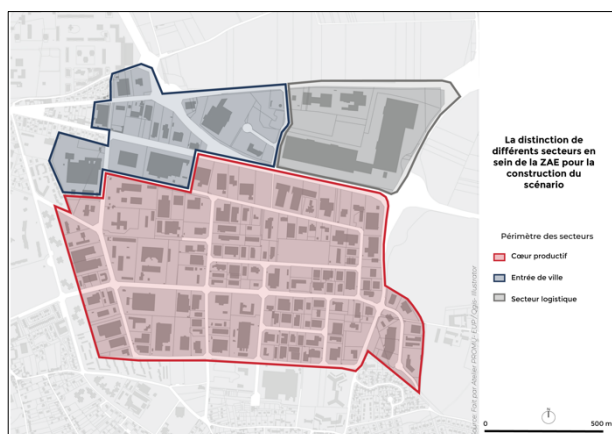
Cette vocation a servi de base pour la phase programmatique de l'étude.

Partie 2 : Scénario programmatique

Le scénario réalisé est multisectoriel. En effet, au vu de la répartition des activités et des fonctions au sein de la ZAE, celle-ci est loin d'être homogène. Le scénario distingue alors deux entités :

- ⇒ Le cœur productif, un secteur qui concentre la majorité des entreprises et l'activité industrielle,
- ⇒ L'entrée de ville, un secteur qui connaît de fortes mutations fonctionnelles.

Dans le cœur productif l'objectif sera de maintenir l'activité productive, tandis que dans l'entrée de ville il s'agira d'accompagner les mutations en cours pour qu'elles n'empiètent pas sur le cœur.



Distinction des différents secteurs pour la construction du scénario
Source : Atelier PROMU-EUP

Dans un premier temps nous proposons une meilleure gestion globale de la zone et l'accompagnement de l'implantation des activités économiques. Cette préconisation est commune aux deux secteurs, et se concrétisera par la réactivation du poste de manager de zones. Cette mesure permettra notamment de mettre en relation l'offre et la demande concernant les locaux vacants et les opportunités foncières au sein de la ZAE.

Concernant le **cœur productif**, notre préconisation consiste à proposer un parcours résidentiel pour les entreprises en leur proposant une offre immobilière diversifiée. De plus, il paraît opportun de créer un nouvel Hôtel d'Activités dédié aux start-ups agroalimentaires, qui est une spécificité souhaitée par la CAMVS. Le second point consiste à améliorer le confort d'usage sur la zone à travers deux actions principales : la requalification de l'espace public en prenant en compte les différentes typologies de voirie, et le redéploiement du stationnement sur la zone.

Concernant l'**entrée de ville**, nous proposons d'adapter ce secteur aux changements qu'il connaît, en accompagnant ses mutations. La première préconisation consiste à accepter qu'un pôle commercial se forme au Nord, et à orienter en conséquence la vocation commerciale de cette zone. La seconde préconisation vise à accorder un caractère plus urbain à l'entrée de ville. Celle-ci est traversée par une Départementale qui constitue une césure au sein de la zone et véhicule une image peu attractive en raison de son vocabulaire très routier. Nous proposons la transformation de cette route en un véritable boulevard urbain.

Conclusion

Cette étude a donc permis de relever différentes actions pour permettre la requalification de la ZAE de Vaux-le-Pénil. Ces actions portent sur des thématiques diverses (aménagement, commerce, espace public, immobilier) et peuvent être activées sur du court ou du long terme. Dans tous les cas, elles nécessitent l'implication des pouvoirs publics, mais également des entreprises privées présentes sur la zone.

Le scénario programmatique propose d'agir dans ce sens, en distinguant deux secteurs différents. Notons que ces deux secteurs se développeraient en synergie :

l'entrée de ville comme support de commerces et de services pour le cœur productif, et ce dernier comme source de clientèle pour l'entrée de ville.

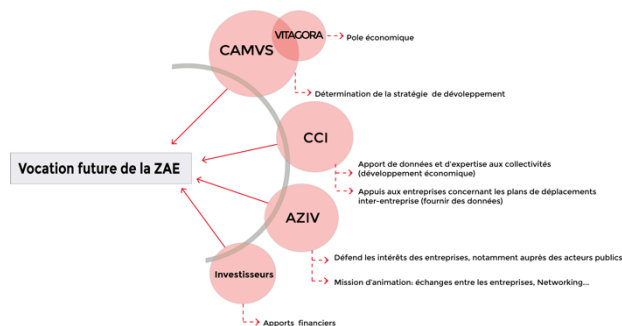
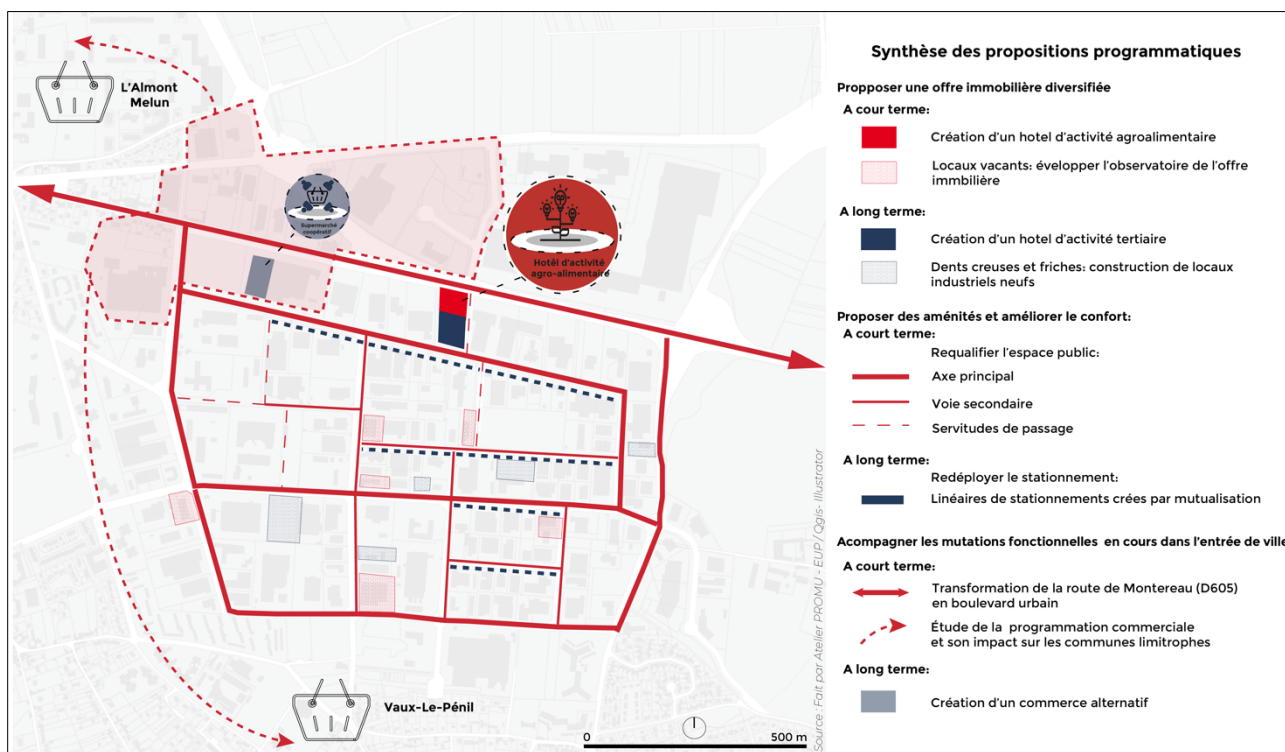


Schéma d'acteurs
Source : Atelier PROMU-EUP



Synthèse des propositions programmatiques
Source : Atelier PROMU-EUP

Commanditaires :

Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine

Noms des membres de l'Atelier :

Lucie Brisoux, Karen Castillo, Chahrazed Chaib-Draa, Wassil Derradji, Aliaa Fanidi, Mahamat Ali Kabir, Marie Tiger-Bailly, Hamza Tlamsani, Naomie Yombi.

Encadrants :

Hélène Dang Vu, Clément Orillard