

**DIAGNOSTIC TERRITORIAL – PREMIERES GRANDES ORIENTATIONS
CONTRIBUTION AU SCOT METROPOLITAIN – PROJET DE TERRITOIRE**

ATELIER N° 2

**DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET
COMMERCES**



PARIS Nord 2 © by : Aureliebracquart – SA – 3.0

**DOCUMENT PREPARATOIRE A L'ATELIER
DU 21 MAI 2019**

Directrice de la publication : **Dominique ALBA**

Etude réalisée par : **Christiane BLANCOT, Véronique DOREL, François MOHRT, Anne-Marie VILLOT**

Sous la Direction de : **Christiane BLANCOT**

Avec le concours de : **Florence HANAPPE, Michèle-Angélique NICOL et Sandra ROGER**

Cartographie et traitement statistique : **Marie-Thérèse BESSE, Christine DELAHAYE, Anne SERVAIS, Pascale SORLIN**

Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire**

www.apur.org

19P070201

Sommaire

1. L'emploi.....	4
2. Les activités dans le territoire.....	6
3. La logistique.....	19
4. L'impact des activités sur le territoire	22
5. La nouvelle économie.....	26
6. Les plateformes aéroportuaires et leur impact économique	29
7. La dynamique de construction de l'immobilier d'entreprises 2007-2017	34
8. Les enjeux économiques dans les quartiers NPNRU	35
9. Les dispositifs en faveur de l'économie dans les PLU	38

1. L'emploi

Paris Terres d'Envol accueille en 2015, 357 600 habitants et 107 300 emplois, soit respectivement 5% de la population de la MGP et 3% des emplois.

Entre 2010 et 2015 le nombre total d'emplois a augmenté plus rapidement à Paris Terres d'Envol (+5%) qu'en moyenne dans la MGP (+3%).

Le territoire compte 0,6 emploi pour 1 actif résident (contre 1,1 à échelle de la MGP)

Paris Terres d'Envol est un territoire atypique à fort potentiel de développement, qui compte

Deux aéroports d'envergure internationale :

- l'aéroport de Paris-Le Bourget : 1er aéroport d'affaires en Europe, 5ème mondial, 4 500 emplois
- l'aéroport de Paris-CDG : 2ème aéroport d'Europe et 9ème mondial (passagers et fret), 87 000 emplois

Deux parcs d'expositions internationaux :

- Paris-Nord Villepinte : 1er parc d'expositions en Europe, 1,5 millions de visiteurs annuels
- Paris-Le Bourget : accueille notamment le Salon International de l'Aéronautique et de l'Espace biennal : 1 400 000 visiteurs

La présence de nombreuses zones d'activités (dont Paris Nord 2, 1er parc d'affaires privé européen avec 550 entreprises et 18 000 emplois) de nombreuses filières d'excellence telles que le transport aéronautique, la logistique, l'événementiel.

Un emploi salarié privé très largement dépendant de l'aéroport Charles-de-Gaulle

Près de la moitié des emplois salariés privés de l'EPT sont localisés à Tremblay-en-France. Parmi les emplois présents dans les autres communes, les deux secteurs les plus importants offrent des emplois directement liés à la logistique et aux services supports (principalement nettoyage et sécurité) et donc à l'activité aéroportuaire.

Cette dépendance à la plateforme pose la question de la diversification des activités offertes sur le territoire. Il est important de ne pas trop compter sur l'activité aéroportuaire dont les objectifs de création d'emplois ont du mal à être atteints sur le Grand Roissy (cf. étude Hank 2015).

Des secteurs en forte croissance pourraient voir leur positionnement se renforcer en vue d'une diversification : Médias, art, culture et Eau, énergie, déchets.

Les activités liées au numérique et au tertiaire technologique sont par ailleurs peu présentes sur le territoire et en recul (environ 1 600 emplois salariés privés). Ces secteurs pourraient bénéficier de la présence sur le territoire du pôle de compétitivité aéronautique ASTech pour faciliter la mise en réseau avec les acteurs de l'écosystème de la filière aéronautique.

58% des emplois offerts sur le territoire sont occupés par des personnes qui ne résident pas dans le territoire.

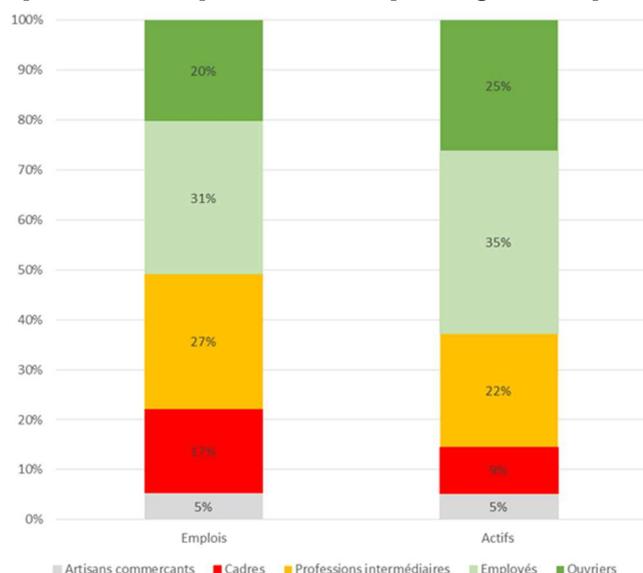
Près d'un tiers de ces personnes proviennent d'une commune située hors MGP, un grand nombre réside en Seine et Marne et dans le Val d'Oise.

En 2015, 66% des actifs ayant un emploi sortent du territoire de l'EPT pour aller travailler, principalement à Paris ou hors MGP notamment à Roissy-en-France,

Une part significative des déplacements est générée par la dissymétrie entre la qualification des actifs résidents et le niveau des emplois offerts.

Un décalage particulièrement important pour les ouvriers et employés, catégories majoritaires sur le territoire (avec une diminution très forte du nombre d'emplois ouvriers sur la dernière période). A l'inverse, un territoire peu attractif pour les cadres malgré une augmentation de ce type d'emplois.

Répartition des emplois et des actifs par catégorie socioprofessionnelle en 2015.



Source : Insee, recensement 2015

Une forte part de la population est non diplômée (42%/ 26% dans la MGP),.

Le taux de chômage¹ est élevé (20% contre 14% dans la MGP) et pourtant de nombreuses d'emplois restent non pourvues sur le bassin d'emploi Roissy – le Bourget

En décembre 2017, plus de 14 000 offres d'emplois ont été publiées sur le bassin d'emploi Roissy – le Bourget, parmi celles-ci, près de 5000 n'ont pas été pourvues suite à des difficultés de recrutement. Ces tensions s'observent particulièrement sur des secteurs tels que le commerce, l'équipement électrique électronique et informatique, les autres activités de services mais aussi dans la construction.

L'EPT a développé des actions prioritaires ciblées afin de permettre la rencontre entre les besoins en recrutement des entreprises présentes sur son territoire et la demande d'emploi de ses habitants.

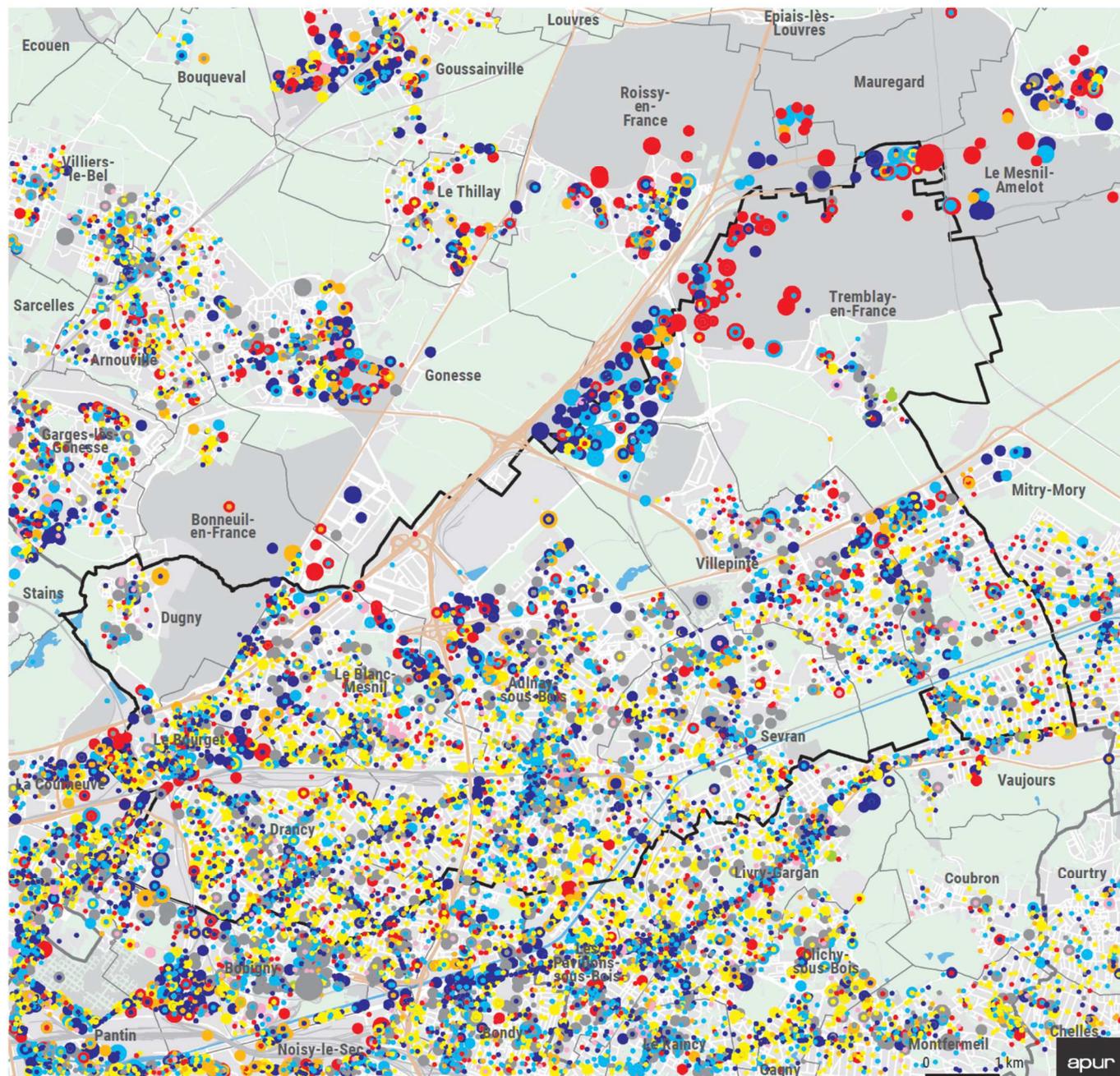
Offres d'emploi non pourvues sur le bassin d'emploi Roissy - Le Bourget en decembre 2017		
Secteur	Projets de recrutement	Difficultés à recruter
Transports et entreposage	3 260	23%
Services scientifiques, techniques, administratif & soutien	1 748	30%
Hébergement et restauration	1 737	13%
Construction	1 428	48%
Commerce de détail	1 377	47%
Santé humaine et action sociale	982	36%
Administration publique, enseignement	892	30%
Autres activités de services	632	67%
Commerce de gros	519	44%
Commerce & réparation automobile	418	84%
Equipement électrique, électronique, informatique & machines	195	83%
Autres industries manufacturières	137	49%
Activités financières et d'assurance	127	68%
Industrie agroalimentaire	105	28%
Activités immobilières	94	28%
Information et communication	89	12%
Textile, habillement, cuir, chaussure	88	11%
Industries extractives, énergie & gestion des déchets	73	8%
Agriculture	71	15%
Industrie chimique, pharmaceutique & raffinage	54	32%
Matériel de transport	26	18%
Métallurgie et produits métalliques	23	28%
Caoutchouc, plastique & minéraux non métalliques	17	56%
Travail du bois, papier et imprimerie	8	100%
Total	14 100	34,79%

Source : Insee, logiciel Agde

¹ Insee, recensement 2015

2. Les activités dans le territoire

EMPLOIS SALARIÉS



Les emplois salariés des établissements

- | | | |
|---------------------------------------|------------------|--|
| ● secteur primaire | ○ 5 000 et plus | ■ espace vert, bois, parcelle agricole |
| ● construction | ○ de 500 à 4 999 | ■ grand équipement |
| ● industrie, production | ○ de 10 à 249 | — voie ferrée |
| ● transport, logistique | ○ de 1 à 9 | — autoroute |
| ● commerce, hébergement | | |
| ● secteur tertiaire marchand | | |
| ● administration, enseignement, santé | | |
| ● arts et spectacles, sport | | |

Source: Sirene (INSEE) - 01/01/2017, APUR, IGN

ASE

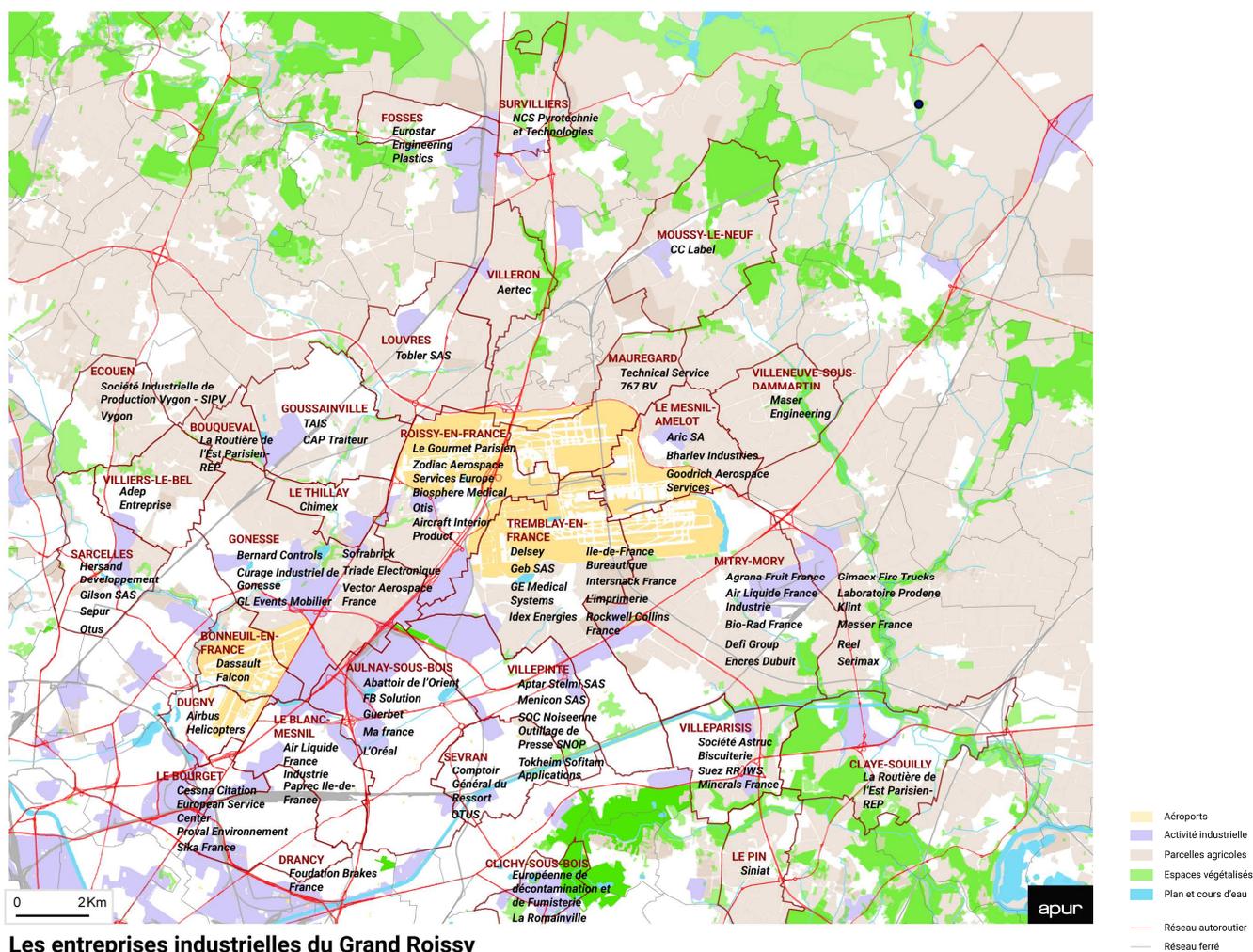
D'après le fichier Sirene de 2017, on dénombre près de 10 000² établissements sur le territoire de Paris Terre d'Envol. **Les deux-tiers sont des « très petites entreprises »** (TPE/moins de 10 salariés) soit 6 748 établissements. On les retrouve surtout dans les activités de la construction, du commerce et du secteur tertiaire marchand en général. Ces établissements sont principalement disséminés dans le tissu diffus au sud et Est du territoire. Si les établissements de ces TPE sont nombreux, ils ne représentent que 15% des emplois.

La majorité des emplois (43 %) se situe dans les « petites et moyennes entreprises » (PME/de 10 à 249 salariés) dont le nombre d'établissements n'est que de 1769 (18 %). Ces PME emploient en moyenne entre 30 et 40 salariés et sont proportionnellement plus nombreuses dans l'industrie et la production, dans le transport et la logistique, dans le commerce et l'hébergement et surtout dans la sphère des services publics que sont l'enseignement, la santé et l'administration publique. Ces PME se situent plutôt dans le tissu diffus au sud et est du territoire, c'est particulièrement vrai pour les établissements de la sphère publique localisés au plus près des habitants.

Les établissements des entreprises de taille intermédiaire (ETI/de 250 à 4999 salariés) ne sont que 74 sur l'ensemble du territoire (1% des établissements) mais emploient plus du quart des effectifs salariés dans des établissements ou l'on compte environ 500 salariés en moyenne. On retrouve surtout ces établissements dans le transport et la logistique et dans le secteur tertiaire marchand. Bien que présents dans le tissu diffus, ces établissements sont nombreux dans le nord du territoire, dans la ZAE Paris Nord 2 et sur l'emprise aéroportuaire de Charles de Gaulle.

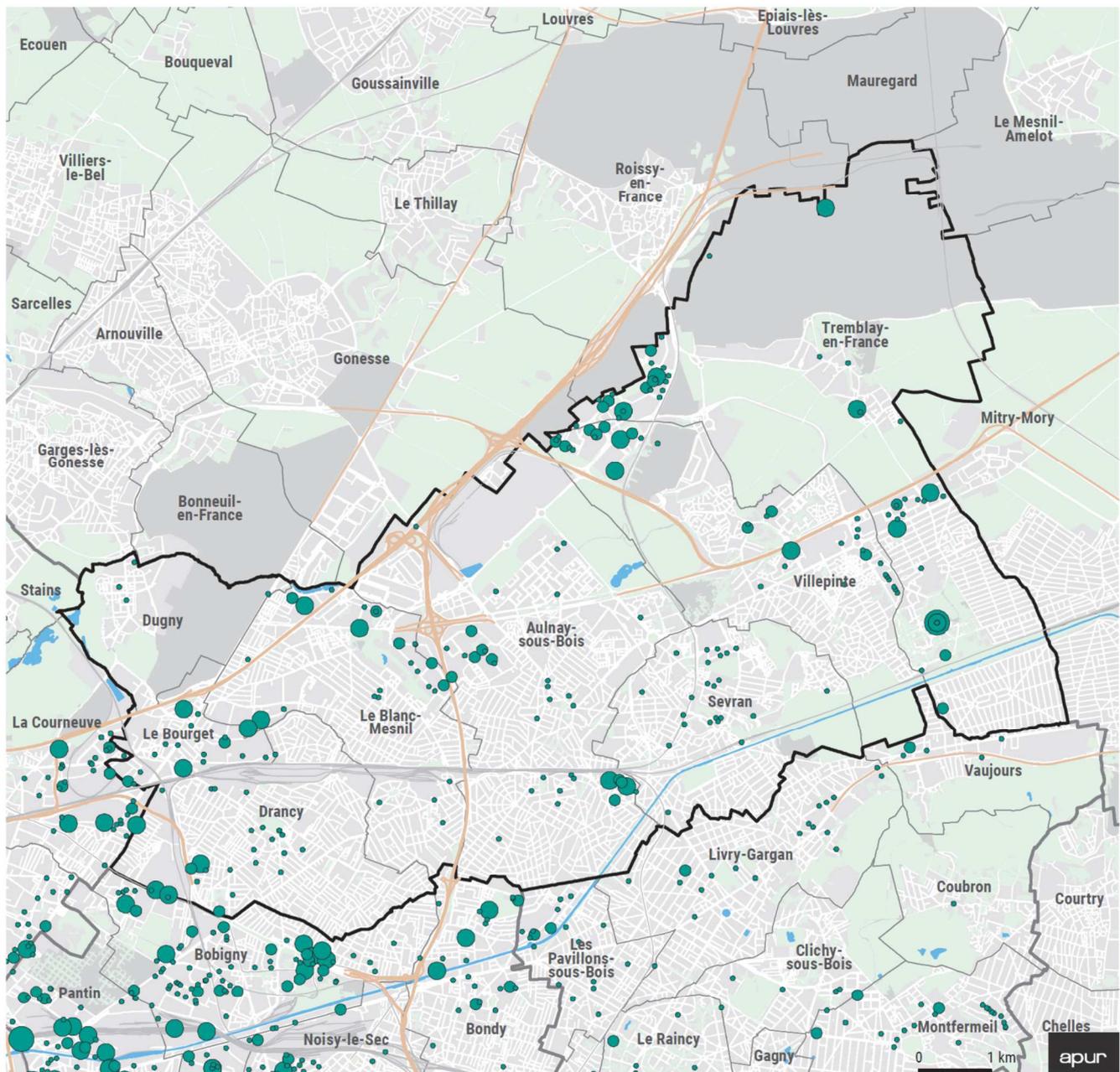
Les grandes entreprises (GE/ plus de 5000 salariés) ne sont représentées que par un seul établissement, celui d'Air France sur l'emprise aéroportuaire. A l'autre bout du spectre, 1272 entreprises n'ont pas de salarié.

Une douzaine d'établissements ont un effectif salarié supérieur à 1000. Six d'entre eux se situent à Tremblay-en-France (3 établissements d'Air France, les services municipaux, la Poste et HubSafe, société de surveillance et gardiennage), deux à Villepinte (Elior, entreprise de nettoyage et le centre hospitalier Robert Ballanger), la mairie d'Aulnay-sous-Bois, la mairie du Blanc-Mesnil, la mairie de Sevrans, enfin TFN propreté, entreprise de nettoyage.



² Il s'agit des établissements du territoire sans les sociétés civiles immobilières (0 salarié) et sans les autoentrepreneurs (établissements siège avec 0 salarié), Fichier Sirene, Apur (juin 2016)

LES BUREAUX DE PLUS DE 1 000 M²



Surface de bureaux, en m²



Source: HBS - 2016, APUR, IGN

Un parc de bureaux peu important à l'échelle de la Métropole

On décompte peu d'immeubles de bureaux de plus de 1000 m² sur le Territoire de Paris Terres d'Envol par rapport aux autres territoires ou à la Métropole en général. Un peu plus de 200 immeubles de plus de 1000 m² représentent environ 950 000 m² situés dans quelques petits pôles. Le plus grand d'entre eux est celui de la zone de Paris-Nord 2 avec environ 200 000 m² de bureaux, ce qui en fait un petit quartier d'affaires proche de l'aéroport Charles de Gaulle.

Par commune, le parc de bureaux le plus important est celui du Tremblay-en-France (380 000 m²) suivi de Villepinte (207 000 m²) et d'Aulnay-sous-Bois (135 000 m²).

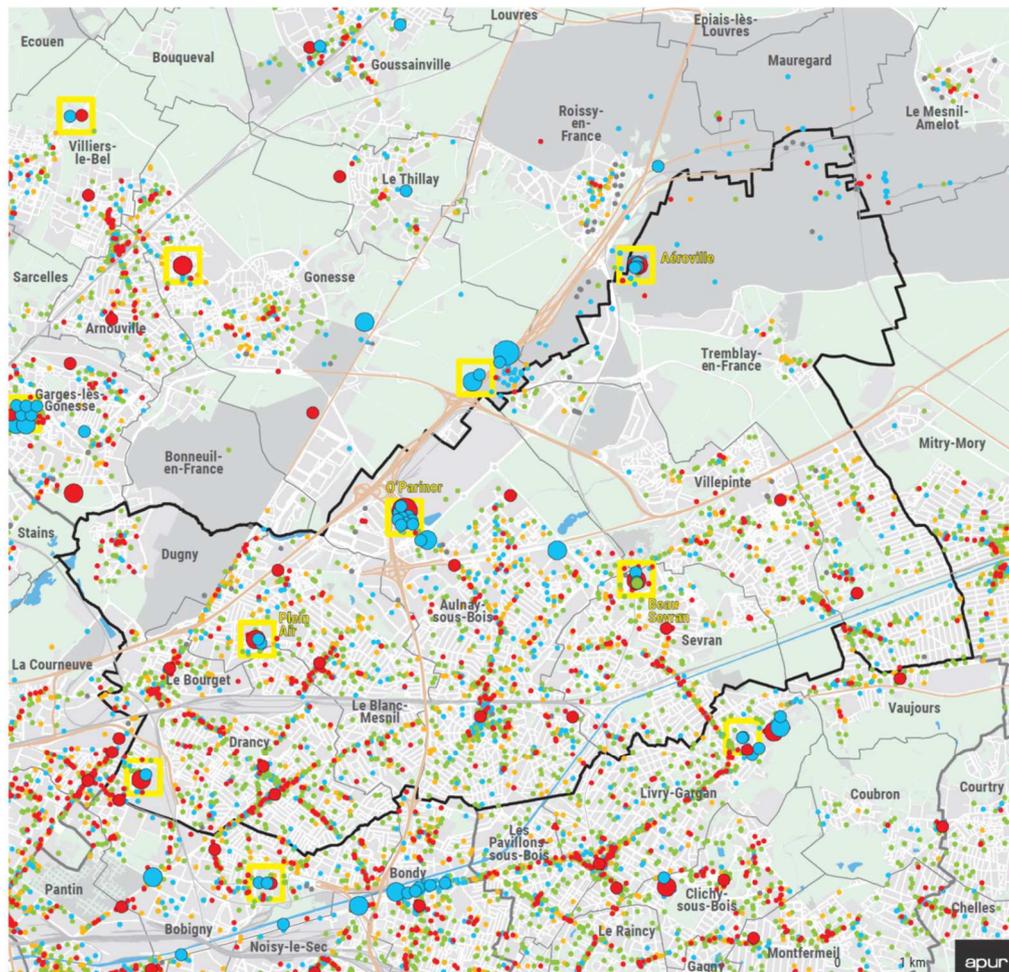
Une croissance rapide du parc de bureaux jusqu'en 1990, plus modérée ensuite

Malgré ce parc de bureaux assez faible, l'immobilier de bureaux a connu une croissance importante depuis une cinquantaine d'années. En 1975, le parc de bureaux s'établissait, selon l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise, à environ 365 000 m². Le pic de croissance est atteint en 1990 où le parc s'agrandit cette année-là de 10% et les 600 000 m² sont atteints, avant de chuter à cause de la crise immobilière. La croissance des années 1990 est plus modérée et les 800 000 m² de surfaces de bureaux sont atteints en 2000. Depuis lors, la croissance est beaucoup moins élevée, voire négative certaines années.

Une offre de bureaux suffisante mais un déficit de surfaces d'artisanat et d'industrie

D'après l'étude du cabinet Hank (octobre 2018), l'offre de bureaux est très largement suffisante pour couvrir les besoins, ce qui explique sans doute la stagnation de ces surfaces sur les 10 dernières années. **La demande importante est, en fait, celle des locaux d'artisanat et d'industrie, car ce marché est actuellement constitué en grande partie de locaux de seconde main.** Le territoire paraît en retard par rapport aux autres territoires limitrophes : la moyenne annuelle de m² des surfaces commencées de locaux d'artisanat sur la période 2008-2015 n'est que de 349 m² sur Terres d'Envol alors qu'elle est de 765 m² sur GPGE, 828 m² sur Plaine Commune et 1834 m² sur Est Ensemble. Pour la moyenne annuelle en m² des surfaces industrielles, la dynamique immobilière est meilleure puisque le territoire se situe devant Est Ensemble et GPGE avec 9937 m² pour la période 2006-2015, mais derrière Plaine commune (14.706 m²)

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL



Un équipement commercial assez modeste malgré la présence de grands centres commerciaux

L'équipement commercial du territoire de Paris-Terres d'Envol est assez lâche ; on ne compte que peu de rues très commerçantes hormis les rues Henri Barbusse à Drancy et au Blanc-Mesnil, le boulevard de Strasbourg/route de Bondy et la rue Jacques Duclos à Aulnay-sous-Bois, l'avenue de Livry à Sevrans et l'avenue de la Gare à Villepinte.

D'après le recensement réalisé par la CCI en 2017, on dénombre 442 commerces alimentaires, 980 commerces non alimentaires, 644 cafés et restaurants et 829 services commerciaux, ce qui fait un total de 2 895 cellules commerciales. Alors que la population du territoire représente 5,2 % de la Métropole, le nombre de commerces ne représente que de 2,7% du nombre de commerces de la Métropole, soit un déficit de commerces par rapport à la population que l'on retrouve d'ailleurs dans d'autres territoires mais de façon moins marquée. Ces chiffres ne prennent pas en compte la surface commerciale, or le territoire possède deux centres commerciaux d'échelle régionale : O'Parinor à Aulnay-sous-Bois avec 97 000 m² GLA et Aéroville à Tremblay-en-France avec 83 300 m² GLA. D'autres centres commerciaux, de taille inférieure, sont présents sur le territoire : Beau Sevrans à Sevrans (43 800 m² GLA), Plein-Air au Blanc-Mesnil, Drancy-Avenir à Drancy.

Un bon maillage de l'offre alimentaire

Compte tenu d'une densité de population assez faible à l'échelle métropolitaine (44 habitants à l'hectare contre 85 en Métropole) on constate plutôt un bon maillage de l'offre alimentaire sur le territoire : les supermarchés et les hypermarchés paraissent être bien répartis en fonction de la population résidente, ce qui n'est pas forcément le cas pour les autres offres, non alimentaires notamment. Les pôles commerciaux communaux, listés ci-dessus, sont souvent adossés à des locomotives alimentaires.

Les grands sites dédiés aux activités économiques

Le territoire Paris Terres d'Envol est le deuxième territoire de la Métropole en emprise au sol cumulée des surfaces d'activités derrière le territoire Grand-Paris Seine Bièvre : les activités occupent de l'ordre de 2300 ha et près de 30% du territoire (sur la base du récolement Apur du zonage activités dans les PLU).

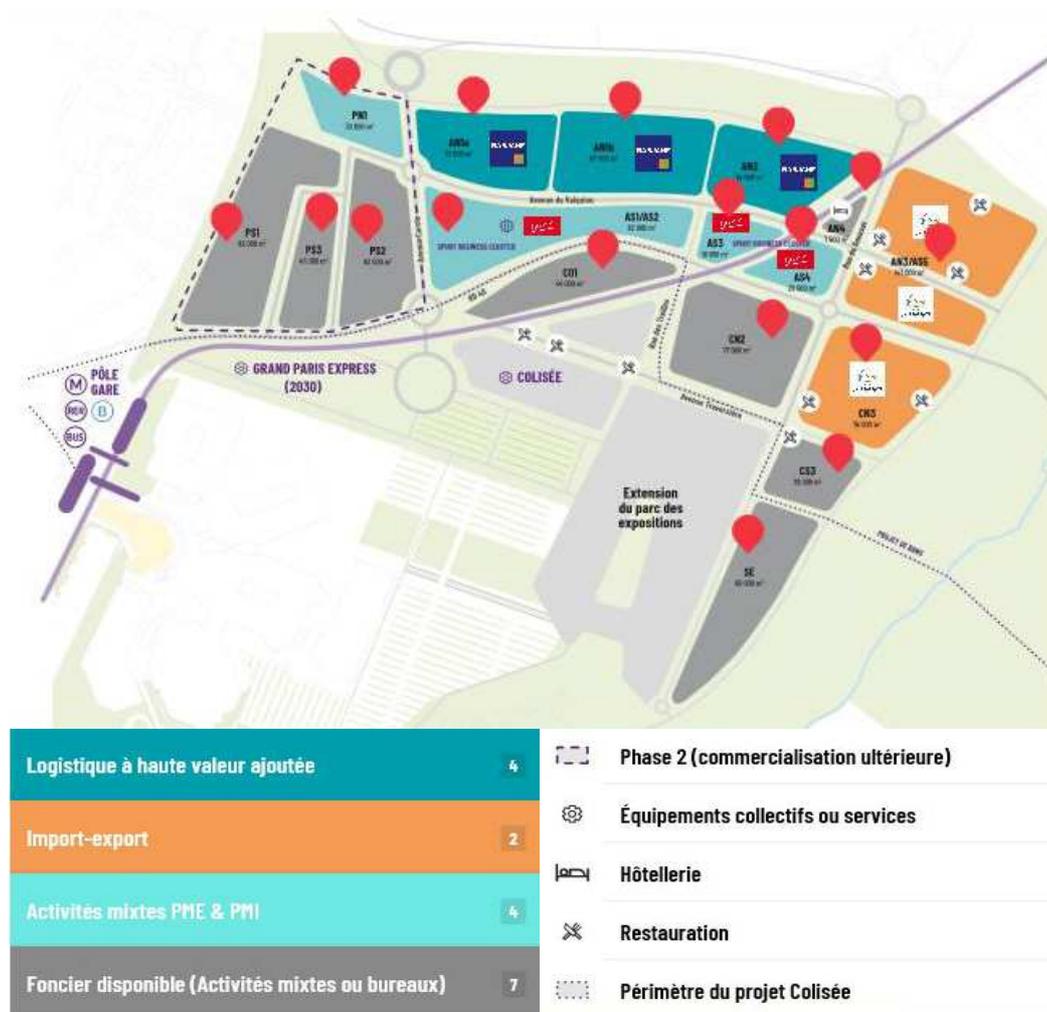
Le Parc économique de Paris Roissy : PN2, PIEX et Aerolians

Avec 500 000 m² de bureaux dont 61 500 disponibles le parc économique de Paris Roissy constitue le plus grand secteur tertiaire du territoire.

Paris Nord 2 est situé en face de la gare du RER B « parc des expositions » (et de la future gare du GPE) ce parc de bureaux est en partie obsolète. Icade prévoit de le densifier et GPA de le requalifier.

Le quartier productif d'Aerolians accueille aujourd'hui Paris Asia Center (25 000 m² de showroom au sein du programme chinois des nouvelles routes de la soie et doit, dans ses phases suivantes, accueillir de la logistique, un village d'entreprises et des bureaux (dont une partie est d'ores et déjà disponible). Il est prévu de réaliser l'ensemble de la ZAC en plusieurs phases jusqu'en 2033. La surface de la ZAC, maître d'ouvrage GPA, s'étend sur 198 Ha. Il est programmé d'y réaliser 850 000 m² de surfaces d'activités PME-PMI, logistique, bureaux, hôtellerie.

Le PIEX, situé lui aussi au pied de la gare du RER B, et de la future gare du GPE veut s'agrandir. Un terrain situé entre le PIEX et la ZAC Aerolians est pressenti pour cette extension.



ZAC Aerolians, lots de commercialisation (source : GPA)

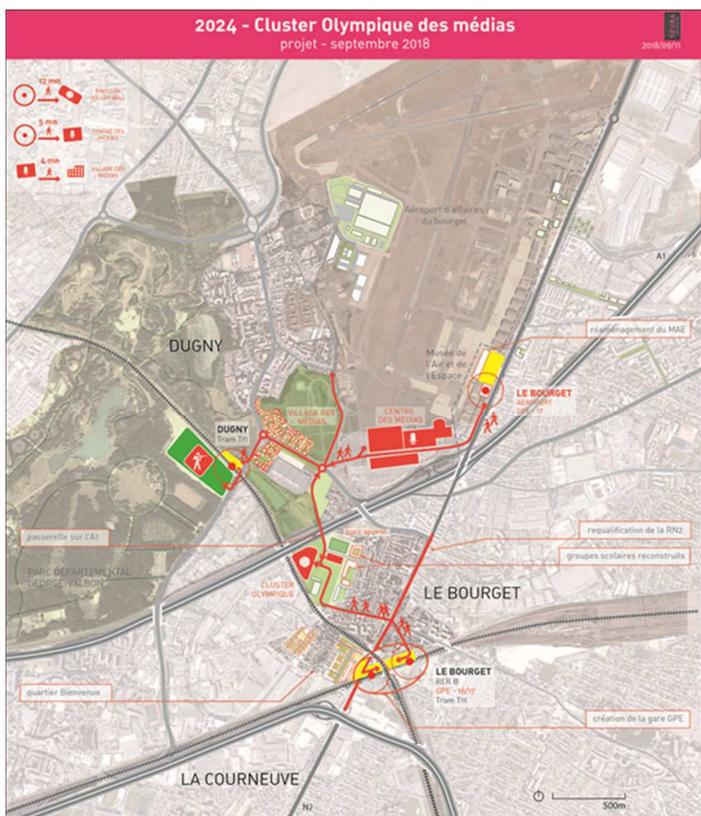
Le pôle aéronautique du Bourget



Le pôle aéronautique du Bourget, inscrit dans le CDT élaboré en 2011, a vu un début de réalisation par la mise en œuvre de trois grands projets :

- L'installation d'Airbus Helicopters en 2017 sur le site de l'ancienne base militaire sur la rive ouest de l'aéroport d'affaires ;
- La restauration du Musée de l'Air et de l'Espace ;
- Le projet de transformation de la façade Est de l'aéroport par ADP avec la construction de nouveaux programmes, et notamment d'un hôtel haut de gamme.

Objectif de commercialisation actuel : 9 hectares à commercialiser sur le site de l'ex-BAN, zone ouest de l'aéroport du Bourget. (Source : SPL Le Bourget)



En 2024, Dugny et le Bourget accueilleront le cluster Olympique des médias. L'ensemble du secteur sera remanié avec en héritage, notamment, les halls du Parc des Expositions reconstruits, un nouveau quartier d'habitat édifié autour de l'aire des vents, la rénovation des installations sportives du Bourget...

Les ZAE, des enjeux métropolitains et locaux

Une partie des activités industrielles sont installées dans des « zones d'activités ». Cette appellation qui recouvre des réalités multiples qualifie notamment d'anciens périmètres d'aménagement où ont été regroupés des bâtiments industriels ou commerciaux, souvent des « boîtes à chaussures », des bâtiments bas, avec une forte emprise au sol, entourés d'espace de stationnement.

Les PLU des communes de la MGP figurent également des zones d'activités et d'emplois. Elles regroupent à la fois des zones industrielles, appelées souvent zones d'activités économiques, des zones de logistiques et des ports, des zones artisanales. Ces zonages sont le reflet des intentions des communes pour les activités. L'habitat n'y est généralement pas autorisé et les règlements, souvent mimétiques de l'existant, visent à les protéger de transformations radicales même si une partie d'entre elles rendent compte de projets à venir. Ils peuvent comporter des règles spécifiques, notamment morphologiques et de densité (hauteur maximale des bâtiments ou règles relatives à l'emprise au sol des bâtiments à la parcelle).

Maintenir et encourager l'installation des activités en zone dense est un enjeu pour des raisons économiques, sociales, urbaines et environnementales, comme en témoignent les nombreuses études réalisées ou en cours (CCI Paris Ile-de-France, CEREMA, DRIEA, IAU, ODIME, ORF, ORIE,...). Les parcelles, les bâtiments industriels ou les zones d'activités sont aussi souvent perçus comme des réserves foncières. Or l'éloignement des entreprises de leur marché et de leurs partenaires a des conséquences sur le fonctionnement métropolitain, le développement économique, la diversité des emplois proposés. Il augmente les kilomètres parcourus par les hommes et les marchandises.

Les transformations engagées ou à venir interrogent le fonctionnement métropolitain, mais aussi les conditions d'installation et de maintien des entreprises déjà implantées et leurs parcours, les emplois pour les actifs présents. Le territoire Grand-Orly Seine Bièvre est engagé en faveur des activités productives (Cf encart).

La géographie des zones d'activités sur Paris Terres d'Envol montre :

- de vastes plaques contigües au sud de l'autoroute A1 entre les aéroports Paris-Charles de Gaulle et Le Bourget et à proximité des grands équipements stratégiques (aéroport de Roissy CDG et aéroport d'affaires du Bourget, parcs des expositions de Villepinte et du Bourget) qui participent de l'infrastructure métropolitaine. Elles font l'objet de projets d'envergure.
- des zones d'activités moins étendues dans les communes. Elles font presque toutes l'objet de projets d'aménagement de type ZAC ou sont inscrites dans une OAP. Certains projets confortent la vocation d'activités industrielles. D'autres la suppriment ou la réduisent à des secteurs « mixtes » habitat-activités qui interrogent aussi les formes urbaines (ZAC Gustave Eiffel sur la ZAE de la Molette au Blanc-Mesnil, Quartier de la Grande gare sur les ZAE Jean Mermoz au Bourget). La mise en œuvre des projets d'aménagement et de transport, par exemple l'arrivée du Grand Paris Express ou les JOP2024, augmente les risques de disparition de ce foncier industriel et productif au profit de destinations plus rentables, notamment du logement.

Une partie de ces zones d'activités est vieillissante avec des friches et des sols pollués. Autrefois à l'écart, elles ont été rattrapées par l'urbanisation mais demeurent souvent coupées des tissus urbains environnants par des infrastructures et enclavées. Elles proposent un immobilier, un environnement et des niveaux de services qui ne répondent souvent plus aux besoins des entreprises et de leurs salariés, plus souvent diplômés que par le passé avec la transformation de l'industrie. Elles sont peu denses.

Même en conservant une vocation d'activités, ces zones sont appelées à être transformées, densifiées, diversifiées, désenclavées, à être plus qualitatives et connectées et ne peuvent plus être pensées à l'écart de la ville.

EPT PARIS TERRES D'ENVOL

Le Territoire Paris Terres d'Envol

EPT Paris Terres d'Envol

Contexte
 Aéroport
 Parc départemental

Économie - Rénovation urbaine
 ZAE
 NPNRU

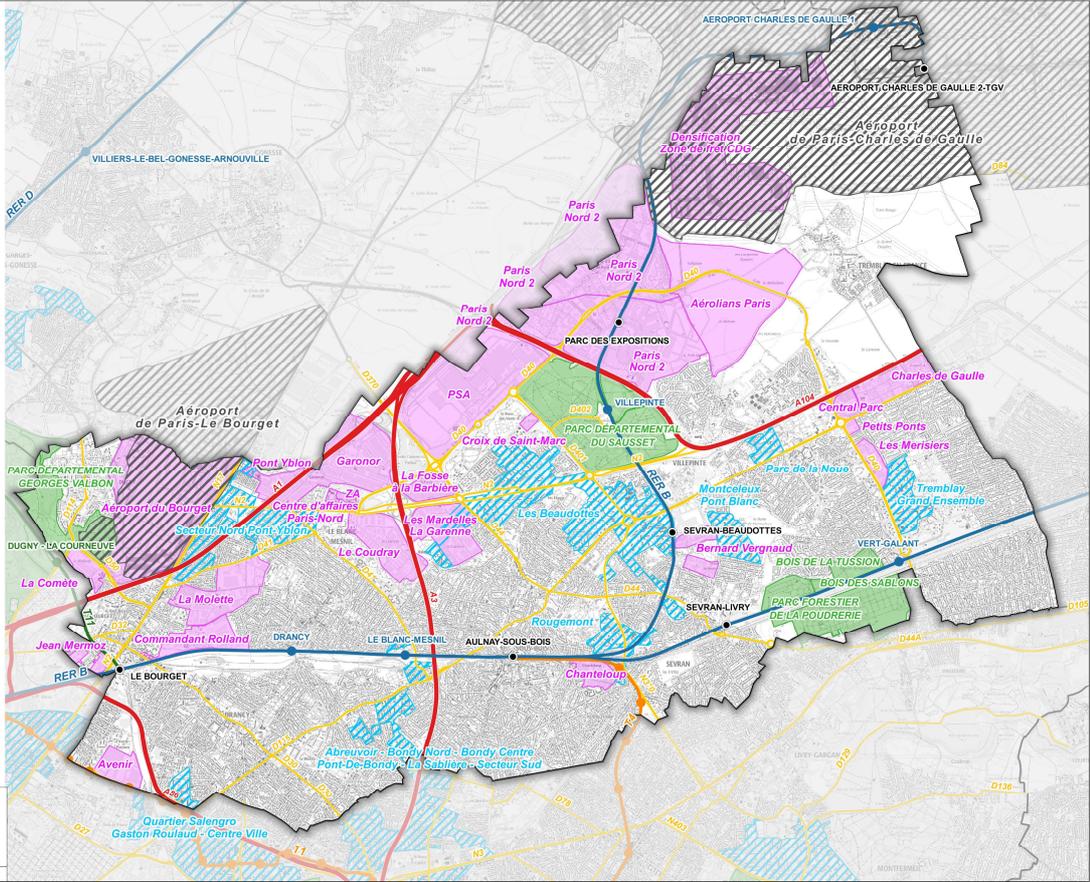
Réseau routier
 Autoroute
 Ex-route nationale et voirie départementale

Réseau ferré
 Pôle multimodal
 RER
 Tramway
 Tramway Express

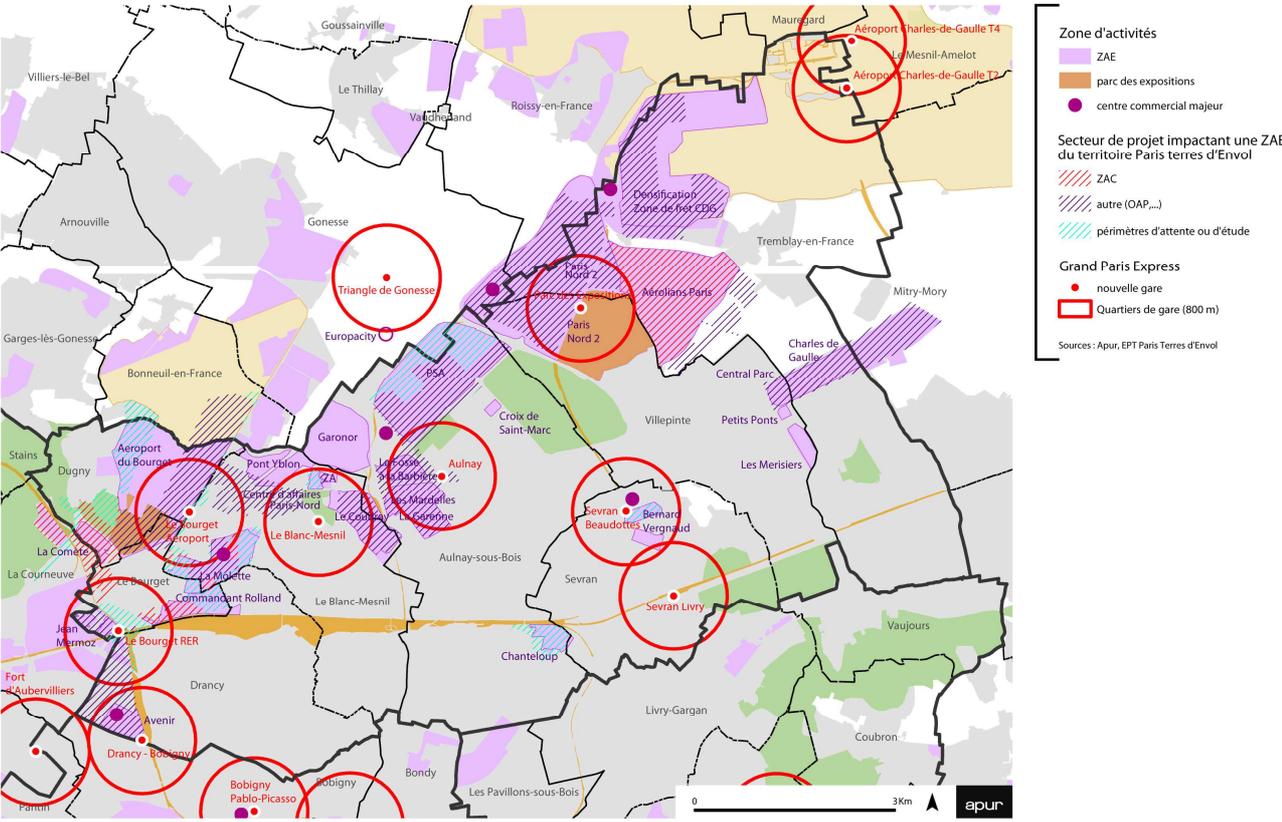
Sources : ZAE (PLU des villes, 2017), NPNRU (CGET-ANRU, 2015), Route-Fer (BD TOPO, IGN 2016), Parc (CD93, 2017)

Fonds de plan : SCAN Express 25 (IGN, 2014)

Date de réalisation : 07.03.2018



PARIS TERRES D'ENVOL : ZAE ET PROJETS EN COURS OU A L'ETUDE IMPACTANT UNE ZAE (GPE, ZAC, OAP, ...)



ZAE	Commune(s)	Surface (ha)	Description	Projet(s)
Friche Saint Gobain	Drancy	8,5 ha	Friche Desserte RER B	OAP de l'Avenir Parisien (phase 1) Ilots mixtes : - habitat/act. tertiaire au nord, - habitat/act. productive au sud GPE Le Bourget RER (2024)
ZAE de l'Avenir	Drancy	22 ha	Desserte T1 Entreprises notables : Bosch (12000 m ² d'usine) Centre commercial Avenir (1995) Zone désolée, pas de densification envisagée, très imbriquée dans le tissu urbain	OAP de l'Avenir Parisien (phase 2) : ZAE maintenue GPE : Gare Drancy-Bobigny
Secteur du Baillet	Drancy	9,8 ha	Friche	OAP
ZAE de l'Aéroport du Bourget	Dugny-Le Bourget	106 ha	PEX, 6 terminaux privés, MAE, Galerie Gagosian	Projet « Façade Est » : projet en cours GPE Le Bourget-aéroport (2024)
ZAE de l'Aéroport du Bourget	Dugny-Le Bourget	35,5 ha	Airbus Helicopters	Projet « Façade Ouest » : Cluster aéronautique, IPHE, emploi et formation
ZAE de la Comète	Dugny	14.3 ha	ID Logistics, Chimirec	ZAC : Cluster Olympique infrastructure pour les JOP 2024 Transfert de Chimirec (site en débat PSA)
ZAE Jean Mermoz	Le Bourget	9,4 ha	ZAE située en grande partie sur La Courneuve, en deux parties sur Le Bourget. ZAE « dégradée », petites entreprises de grossistes et d'import-export	OAP Quartier de la Grande Gare (18 ha) : Polarité urbaine mixte tirant parti de la nouvelle gare
ZAE du Commandant Rolland	Le Bourget		Entrepôts Léger potentiel de densification	ZAC Commandant Rolland 1 et 2
ZAE de la Molette	Le Blanc-Mesnil	56,7 ha	ZAE vieillissante (1925), projet sur une partie (halle Eiffel conservée) Entreprises : Paprec Recyclage, Air Liquide, Richardson	OAP / ZAC Gustave Eiffel ZAC : 1100 logements, 4000 m ² de commerces et services à RDC, 4000 m ² d'équipements publics, 10000 m ² d'activités économiques.
ZAE Pont Yblon	Le Blanc-Mesnil	12 ha	Enclavée (visible de l'A1, accessible RN17), voiries à requalifier.	Rachat de la ZAE pour requalification (SEGRO). Déplacement des entreprises. Partie sud de la ZAE concernée par une OAP
ZAE Centre d'affaires Paris-Nord	Le Blanc-Mesnil	4 ha	3 immeubles, zone vieillissante	
Zone d'activités îlot voisin	Le Blanc-Mesnil		Locaux vétustes et hôtels	
ZAE Le Coudray	Le Blanc-Mesnil Aulnay-sous-Bois	40 ha	Locaux d'activités et tertiaires. Zone d'activités en bon état.	GPE Le Blanc-Mesnil (2024)
ZAE Charles-De-Gaulle	Tremblay-en-France	38 ha	190 entreprises. Très bonne desserte routière, faible desserte TC	OAP permettant la réalisation de logements
ZAC Aérolians Paris	Tremblay-en-France	200 ha	Paris-Asia Business Center	OAP-ZAC Aerolians Paris - Parc d'activités internationales (150 ha), entreprises innovantes : 550 000 m ² de locaux d'activités mixtes, - extension du PIEX Cité de l'exposition et de la communication - Colisée
ZAE Paris-Nord 2	Villepinte, Tremblay-en-France,	300 ha	ZAC Paris nord 2 Propriétaire : GIE/GPA et entreprises 1 000 000 m ² . PIEX 550 entreprises, 22 000 salariés	Extension 18 ha sur l'actuel circuit Carole GPE ligne 17 Parc des Expositions

ZAE	Commune(s)	Surface (ha)	Description	Projet(s)
	Aulnay-sous-Bois, Gonesse		Accès direct depuis l'aéroport CDG.	
ZAE Chanteloup	Aulnay-sous-Bois	16,7 ha	Zone d'activités artisanale et commerciale à requalifier. Entreprises : centre de recherche L'Oréal, Dekra, les Verriers réunis, Intermarché Drive,...	OAP Centre Gare Cœur est-Ouest Requalifier la ZAE (visibilité des points d'accès, franchissements, lisières)
ZAE Les Mardelles et La Garenne	Aulnay-sous-Bois	55 ha	Locaux artisanaux et industriels. ZAE bien entretenues. Potentiel de densification.	OAP – secteur de la nouvelle gare d'Aulnay (109 ha) projet de ZAC comprenant le site PSA GPE : gare d'Aulnay (Ligne 16).
ZAE Fosse à la Barbière	Aulnay-sous-Bois	19 ha	Locaux artisanaux, évolution vers une zone commerciale. Potentiel de densification. Bâtiments fermés.	OAP – secteur de la nouvelle gare d'Aulnay (109 ha) – projet de ZAC comprenant le site PSA GPE : gare d'Aulnay (Ligne 16).
ZAE du site de PSA	Aulnay-sous-Bois	187 ha (107 ha sans le centre d'exploitation des lignes 16 et 17 du GPE)	Fermeture du site automobile 2013 13000 emplois prévus d'ici 2020	OAP - Projet de ZAC comprenant la nouvelle gare d'Aulnay Zones d'activité à créer au nord, zone hybride au sud et continuité écologique et paysagère avec le parc du Sausset.
ZAE de la Croix de Saint-Marc	Aulnay-sous-Bois	3,3 ha	Zone artisanale située en territoire Entrepreneurs à proximité de la MDE Entreprises : Polar France, Aulnay Trans express services, ...	
ZAE de Garonor	Aulnay-sous-Bois – Le Blanc-Mesnil	75 ha	Zone logistique privée traversée par l'A1. Segro Logistics : nouveau foncier logistique	
ZAE Bernard Vergnaud	Sevrans	17.8 ha	ZAE en deux parties. Territoire Entrepreneur, à proximité du centre commercial 227 entreprises RER B	OAP –sur l'ensemble de Terre d'Avenir Projet de ZAC Incluse dans le projet Terre d'Avenir, mutation partielle de la zone nord (RERB, GPE gare de la ligne 16), espaces publics, rabattement aux gares, perméabilités GPE : gare Sevrans Beaudottes
ZAE Les Merisiers	Villepinte	13 ha	Petits locaux d'activités. Transformation vers une zone commerciale. Entreprises : Feralu, Mom	OAP L'avenue Clémenceau (42,9 ha) Conforter le rôle économique et commercial le long de l'Ave G. Clémenceau (RD40)
ZAE Central Parc	Villepinte	11 ha	Petits locaux d'activités. Bien desservie par la route, mal par les TC. Entreprises : TRA Transdev, Digi,...	OAP L'avenue Clémenceau (42,9 ha)
ZAE des Petits Ponts	Villepinte	2,8 ha	ZAE peu qualitative, vacance	OAP L'avenue Clémenceau (42,9 ha)

Document de travail Apur : synthèse d'après les fiches transmises par l'EPT Paris Terres d'Envol – mai 2019

Un autre territoire industriel et productif de la Métropole du Grand Paris : Grand-Orly Seine Bièvre

Grand-Orly Seine Bièvre est l'établissement public territorial de la Métropole qui concentre le plus de surfaces d'activités. Il a été retenu comme Territoire d'industrie, dans le cadre du dispositif national de soutien et d'accélération du développement des territoires à fort enjeux industriels. Il était à l'initiative d'un *Manifeste pour un territoire industriel* en juillet 2018 et d'un groupe de travail sur l'immobilier productif qui regroupe différents acteurs de l'Arc de l'Innovation, favorisant le partage d'expériences, outils et bonnes pratiques pour maintenir des activités productives au sens large, traditionnelles et/ou innovantes.

> mise en place du dispositif national « Territoire d'Industrie »

Le dispositif qui concernera à terme 136 territoires sur le sol national prend la forme d'un soutien financier (1,3 milliards d'euros sous la forme d'un redéploiement des dispositifs déjà existants comme le TIGA (Territoire d'Innovation Grande Ambition)) et d'un panier de services touchant à la formation, l'immobilier d'entreprises, l'ingénierie territoriale. Le premier comité de projet Territoire d'industrie de l'EPT (mars 2019) présentait une soixantaine de projets avec pour objectifs de donner un nouvel élan aux actions visant à renforcer les formations à destination des habitants, à valoriser l'image des emplois industriels, ou bien encore à créer des lieux d'hébergement permettant de soutenir les entreprises industrielles, d'accompagner les entreprises dans leur transformation numérique, ou de maîtriser le foncier industriel.

> Un Manifeste pour un territoire industriel et productif signé par les acteurs du territoire de Grand-Orly Seine Bièvre en juin 2018

Convaincus que l'avenir de la Métropole se construira durablement dans un équilibre entre habitat, activités de services et activités productives créatrices de richesses et d'emplois diversifiés, une quinzaine d'acteurs publics et privés du territoire, élus, décideurs locaux et dirigeants d'entreprises industrielles, premiers signataires du Manifeste se sont engagés à l'initiative du territoire Grand-Orly Seine Bièvre à agir ensemble pour maintenir et développer l'activité industrielle et productive.

Sept engagements ont d'ores et déjà été pris :

- Agir pour proposer du foncier économique en milieu urbain dense et à proximité des pôles de transports,
- Favoriser l'activité productive dans les programmations d'aménagement,
- Mettre en œuvre des outils favorisant la production d'immobilier productif à loyer modéré,
- Favoriser les partenariats public-privé innovants et co-construits,
- Faciliter l'expérimentation dans l'intégration d'activités productives,
- Apporter une réponse aux besoins des entreprises souhaitant se maintenir en zone urbaine dense,
- Se mobiliser en faveur de la formation.

Le Manifeste s'appuie sur des constats de désindustrialisation, et en particulier l'alerte lancée par la CCI Paris Ile-de-France au début de l'année 2018 sur les besoins futurs des activités productives : un besoin en immobilier de l'ordre 1,5 à 1,9 millions m2 par an en Ile-de-France à l'horizon 2030, soit de l'ordre de 240 à 300 ha de foncier par an. Le Manifeste mentionne aussi des opportunités et des leviers : les opérations d'aménagement à venir sur le territoire, les opportunités réglementaires (SCOT et PLUI) ou encore les mutations en cours du secteur industriel, y compris avec une démarche environnementale.

<http://www.grandorlyseinebievre.fr/wp-content/uploads/2018/07/20180705-Manifete-pour-un-territoire-industriel-et-productif-Grand-Orly-Seine-Bi%C3%A8vre.pdf>

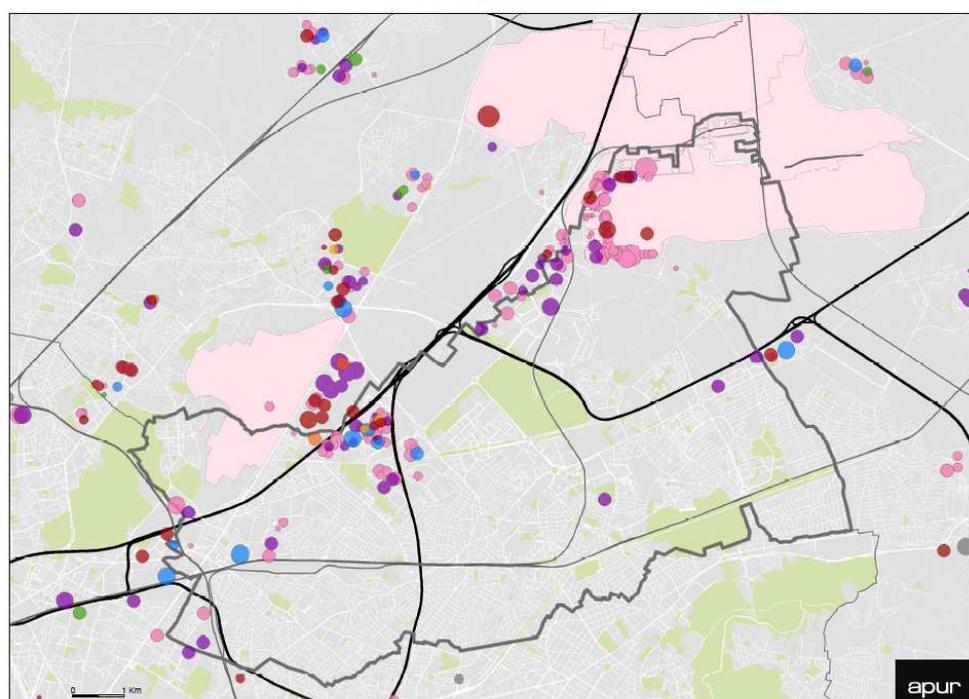
3. La logistique

Un territoire à vocation logistique

Le territoire de Paris Terres d'Envol présente une réelle fonction logistique à l'échelle régionale et internationale grâce notamment à la présence des deux aéroports du Bourget et de Paris-Charles de Gaulle, du site de Garonor et de ses connexions aux grandes voies routières d'approvisionnement en provenance et vers le Nord de l'Europe et le nord-est de la France (A1, N2).

En termes d'emplois, la logistique, le transport et le commerce de gros constituent le deuxième secteur le plus pourvoyeur d'emplois du territoire (derrière les services collectifs) avec près de 30 000 emplois salariés, dont 25% sont directement liés aux activités logistiques et fret de Paris-Charles de Gaulle.

Les entrepôts logistiques dans le T7
Paris Terres d'Envol



Le 2e territoire à vocation logistique de la Métropole du Grand Paris après Grand-Orly-Seine-Bièvre

Le territoire compte en effet environ 150 entrepôts soit 29% des entrepôts de la Métropole et 9% des entrepôts franciliens³. Leur surface totale est de 1,12 millions de m² soit 38% des surfaces d'entrepôts de la Métropole et 7% de ceux d'Ile-de-France. Le territoire concentre quelques très grands entrepôts qui élèvent la surface moyenne à 7 532 m² (supérieure à la moyenne métropolitaine mais inférieure à la moyenne régionale) et dont la surface médiane se situe à 4 200m² (5000 m² pour IDF, 2239 m² pour MGP).

³ Sources : Base de données des entrepôts de l'Ifsttar- A. Heitz, traitement et mise à jour Apur, 2016-2017.

Ils se concentrent principalement le long de l'A1, aux abords de la plateforme aéroportuaire de Paris-Charles de Gaulle et dans la zone logistique de Garonor. Cette dernière a été créée sous l'impulsion des pouvoirs publics en 1970 sur les communes d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil au carrefour stratégique de l'A1 et de l'A3. Elle concentre un nombre important d'entrepôts, essentiellement dédiés au transport, à la logistique et à la grande distribution. Les grands entrepôts de la logistique industrielle se concentrent de l'autre côté de l'autoroute A1, dans la zone industrielle des Tulipes à Gonesse (95), à proximité directe de l'aéroport du Bourget.

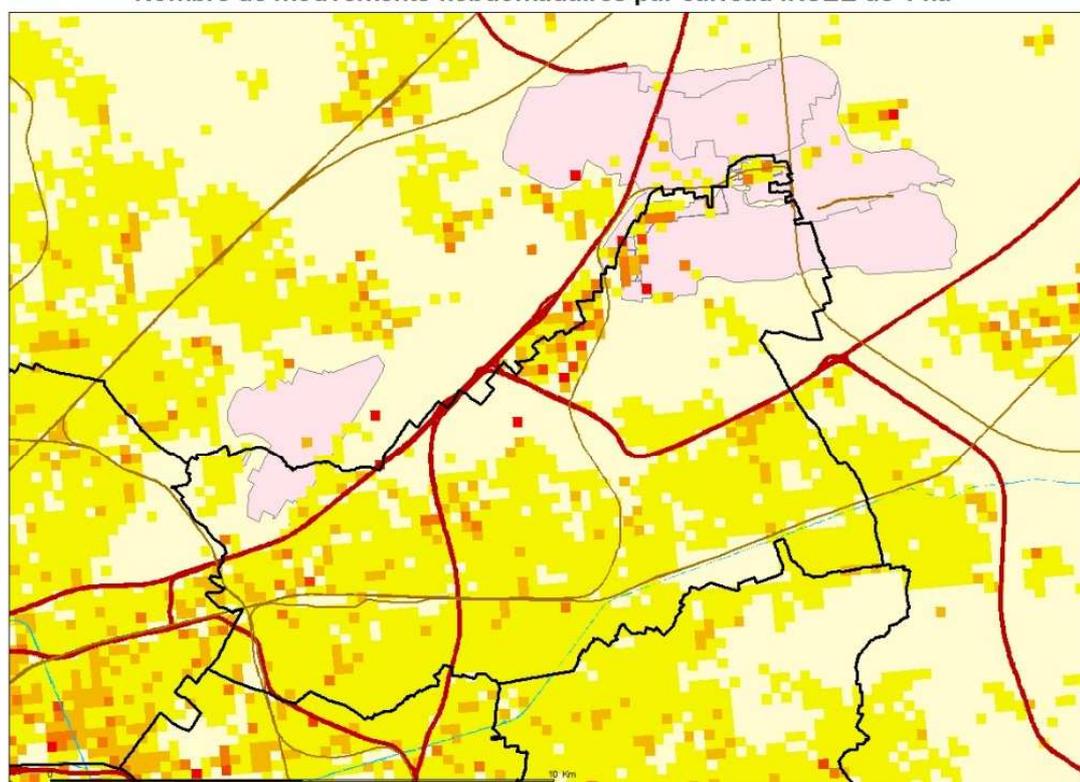
Les quatre plus grands entrepôts du territoire mesurent plus de 40 000m²

Les deux premiers, France Handling (65 000 m²) et Air Cargo International (58 000 m²) à Tremblay-en-France sont spécialisés dans les prestations pour les compagnies aériennes et sont clairement liés à la présence des grandes plateformes aéroportuaires. Les deux suivants sont les entrepôts Samada (logistique des magasins Monoprix) à Aulnay-sous-Bois (site de Garonor) avec 46 000 m² et Raja (grossiste industriel spécialisé dans les emballages en carton) à Tremblay-en-France avec 42 000 m². La logistique de la grande distribution spécialisée dans le prêt-à-porter est également présente avec deux entrepôts de H&M (de 35 000 m² et 33 000 m² au Bourget (ZA du Commandant Rolland).

Le secteur de Paris-Charles de Gaulle, en dehors du territoire Paris Terres d'Envol, prolonge ce corridor logistique au nord, le long de l'A1, avec plus de 715 000 m² d'entrepôts dont le plus grand mesure plus de 120 000 m² (hub européen du messager Fedex). Le fret aérien est un secteur à forte valeur ajoutée car pour environ 1% des volumes transportés en Ile-de-France il représente 30% de la valeur des échanges de la France hors Union Européenne. Cette activité se concentre très fortement à l'aéroport de Paris-Charles De Gaulle (84% du fret aérien national) qui constitue le deuxième aéroport de fret en Europe derrière Francfort.

Le Site de PSA (18 ha) en cours de reconversion a d'ores et déjà une vocation logistique affirmée avec la création de la plateforme Carrefour - 26 600 m² et 1600 m² de bureaux, 300 emplois - qui occupe la partie Nord-Est du site. Cette plateforme permet de préparer les commandes drive à destination d'une cinquantaine de magasins de la moitié nord de la région d'ici la fin 2018, dont des drives piétons situés à Paris. Il est prévu d'y ajouter en 2019 une messagerie Chronopost (200 emplois).

Mouvements de marchandises sur le territoire Paris Terres d'Envol (EPT 7) Nombre de mouvements hebdomadaires par carreau INSEE de 4 ha



Sources : ETMV 2011-2012 - RIF-DRIEA/DGITM-ADEME, IStat, Sirene 2016 - Insee, Apur

Les nombre de mouvements de marchandises, transportées par la route, estimés chaque semaine sur le territoire de Paris Terres d'Envol sont de l'ordre de 125 600 mouvements, ce qui représente 4,5% des mouvements de marchandises dans la métropole (41% ont lieu à Paris, 9% à Paris-Ouest-La Défense et 9% à Grand Orly-Seine-Bièvre).

A titre de comparaison, Grand-Orly-Seine-Bièvre

400 entrepôts soit 51% des entrepôts de la MGP (25% des entrepôts de l'IDF)

Environ 1,3 millions de m² soit 30% des surfaces de la MGP (8% IDF)

Entrepôts de petite taille 3 200 m² en moyenne, 1000 m² pour la surface médiane

Les 3 plus grands entrepôts mesurent entre 49 000 m² et 64 000 m², ensuite autour de 20 000 m²

Environ 260 000 mouvements de marchandises chaque semaine (9% des mouvements estimés dans la MGP)

Les enjeux de ce territoire en termes de logistique sont de conserver dans la métropole des entrepôts de surfaces moyennes entre 5 000 et 20 000 m² et même des grandes plateformes.

Paris Terres d'Envol doit confirmer sa place de territoire logistique stratégique d'échelle régionale voire internationale puisqu'en lien avec les grands axes qui structurent la logistique régionale (A1, Francilienne) et les grandes plateformes de Garonor et de Roissy.

4. L'impact des activités sur le territoire

Des déplacements domicile-travail surtout réalisés en voiture

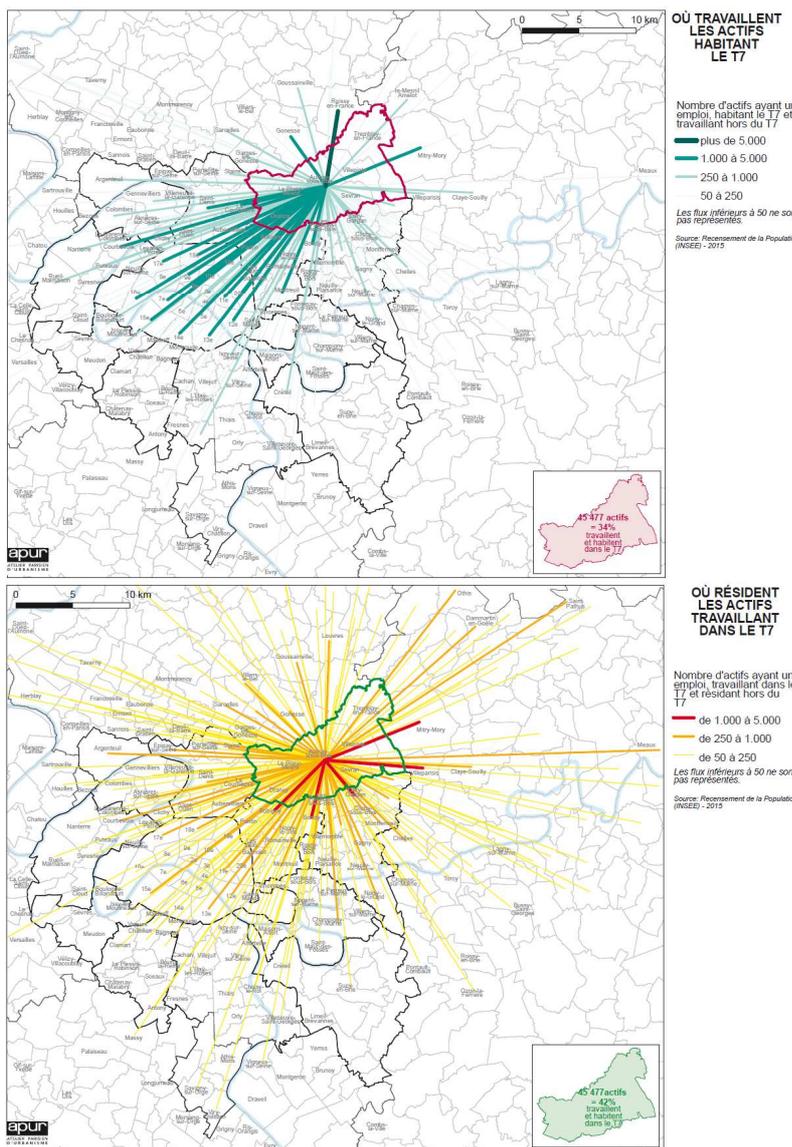
Les 107 000 actifs venant travailler dans Paris Terres d'Envol proviennent de différentes communes, 31% d'actifs résidents dans des communes hors MGP (dont Mitry-Mory, Villeparisis...), 42 % habitant le territoire, et 27% provenant du reste de la MGP, notamment de Grand Paris Grand Est (7%) ou Paris (5%).

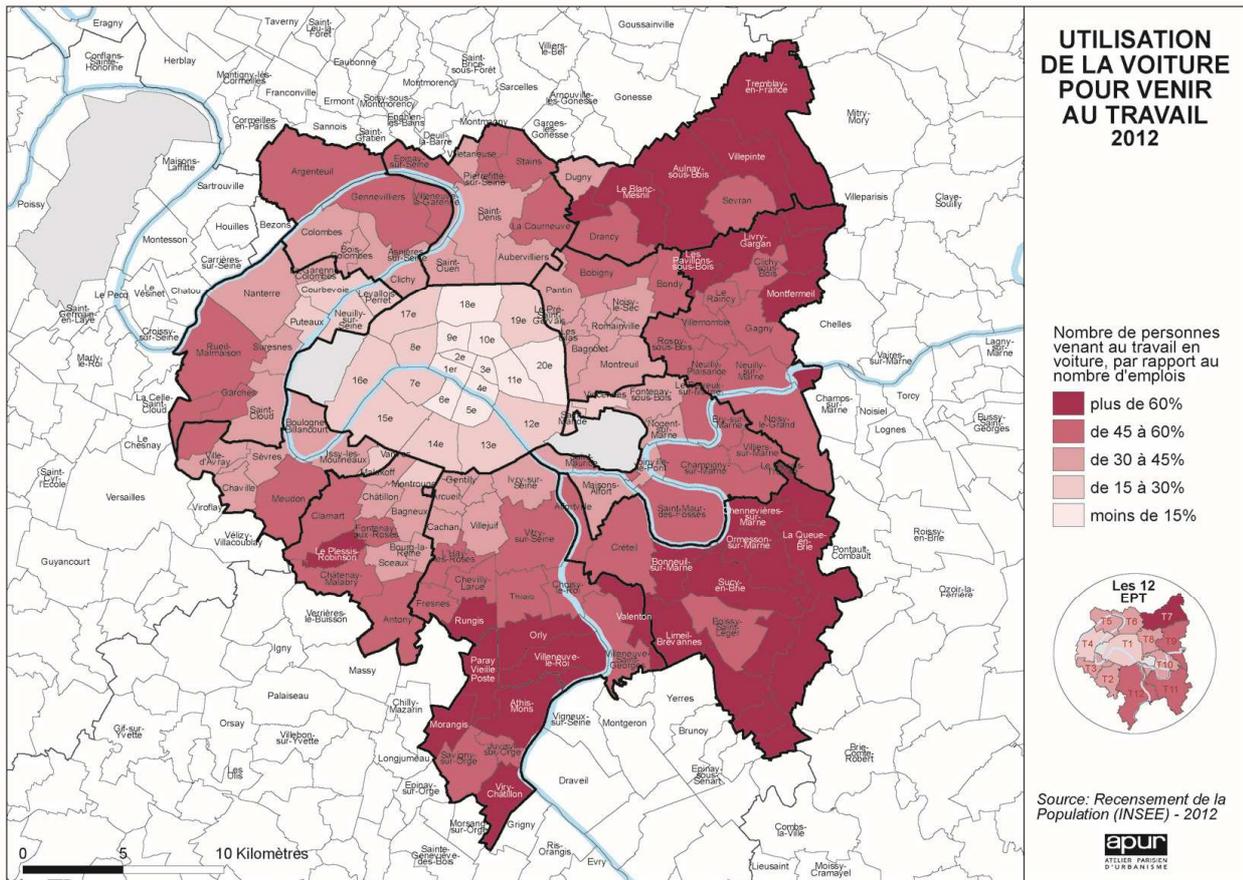
C'est d'abord en voiture que ces actifs se rendent sur leur lieu de travail dans le territoire, avec 62% d'usagers de la voiture ou d'un véhicule utilitaire, contre 26% des transports collectifs. Cette répartition modale en faveur de la voiture est considérable, comparé au reste de la métropole. Elle varie cependant en fonction du lieu de résidence des actifs : la voiture est le mode de transport de 82% des actifs qui habitent hors MGP, et de plus de 70% des trajets réalisés en rocade.

Les actifs de Paris Terres d'Envol utilisent un peu plus la voiture pour se rendre à leur travail (47%) que les transports en commun (43%), notamment du fait du nombre d'entre eux travaillant à Paris (23%) : ceux-ci utilisent majoritairement (à 75%) les transports en communs. Les autres destinations des actifs habitant le territoire sont formées des pôles d'emploi de Roissy, de la Plaine Saint-Denis, mais aussi de Gonesse, Mitry-Mory, Bondy, La Courneuve, Courbevoie ou Montreuil...

Si l'on considère les actifs qui habitent et travaillent à l'intérieur du territoire (42% des emplois), l'usage de la voiture se fait plus important (51% des déplacements), contre seulement 25% des déplacements en transports en commun et 14% par la marche à pied.

Cet usage important de la voiture, qu'il s'agisse des actifs venant travailler à Paris Terres d'Envol, ou des actifs résidant et travaillant dans le territoire, s'explique à la fois par la structure peu dense des zones d'emploi (zones d'activité artisanale et industrielle, logistique), mais aussi par la faible offre en transport en commun et en rabattement sur les grandes gares. Ce constat est aussi le reflet du manque d'espace public et de cheminements peu confortables pour les piétons.





Une accessibilité routière des zones d'emploi renforcée, demain, par le GPE

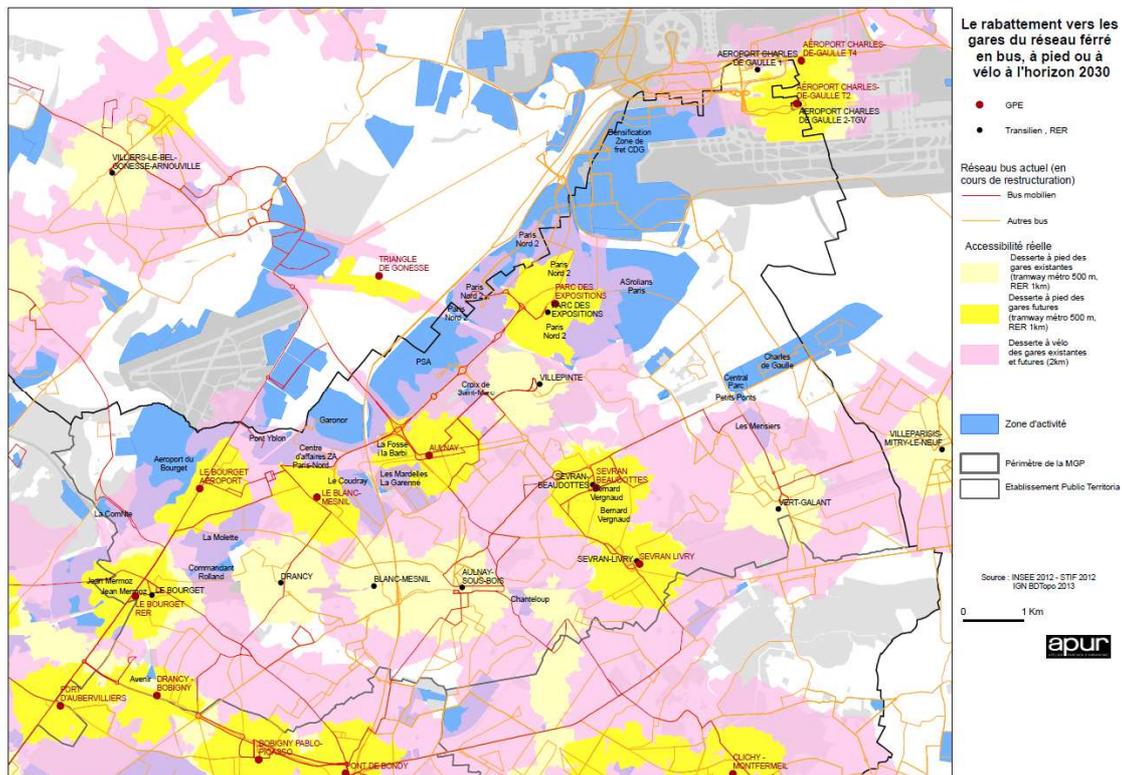
Une desserte en transports collectifs encore lacunaire

Le manque de desserte en transports collectifs est particulièrement vrai pour les zones d'activités situées le long de l'A1 et autour des aéroports, secteurs qui bénéficient par ailleurs de la proximité du réseau d'autoroutes et d'échangeurs. Aujourd'hui, la desserte en transports collectifs de ces zones d'emploi repose essentiellement sur les lignes bus Mobilien.

D'ici 2025, l'arrivée de la ligne 16 permettra de desservir les zones d'activités du Blanc-Mesnil, d'Aulnay et de Villepinte. A l'horizon 2030, le prolongement de la ligne 17 jusqu'à l'aéroport paris-Charles de Gaulle viendra donner une accessibilité nouvelle au secteur du Parc des Expositions et de la plateforme aéroportuaire.

Afin d'amplifier les effets du GPE, un rabattement efficace doit se mettre en place et être pensé dès aujourd'hui à l'échelle du quartier de gare mais aussi plus loin.

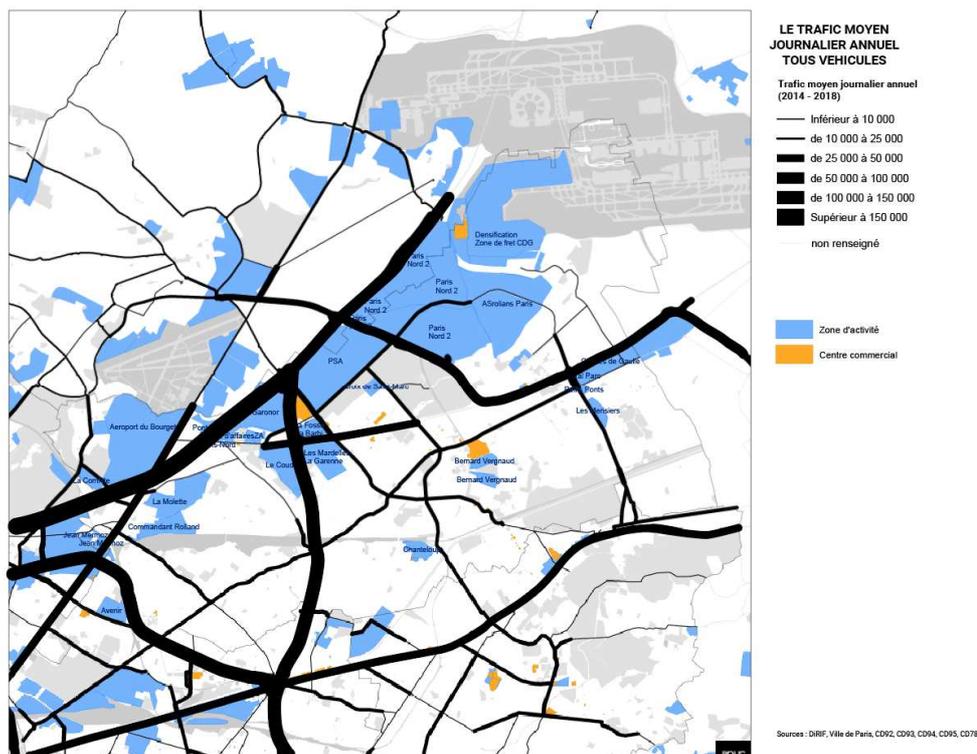
- Dans les quartiers de gare (rayon d'1 km), l'aménagement de rues, de trottoirs plantés et l'apaisement du trafic routier permettraient de favoriser la marche à pied et les modes actifs autour des gares,
- Dans un rayon de 2 km, la mise en place de lignes de bus et de navettes adaptées aux horaires des zones d'activités devrait s'accompagner de nouveaux services mobilités en lien avec les plans de déplacement d'entreprise (autopartage, free floating, covoiturage ...)
- Enfin la mise en œuvre d'une politique cyclable à l'échelle du territoire, par l'apaisement général des grandes départementales et l'aménagement de voies cyclables convergeant vers les gares, afin de couvrir facilement des distances de 2 à 4 km.



Une desserte autoroutière des zones d'emploi le long de l'A1 et du nord de l'A3

L'usage important de la voiture pour se rendre au lieu de travail et la présence de zones d'activités et logistiques, encouragés par le réseau dense de voies rapides (A1, A3, A86), entraînent des niveaux de trafics routiers qui se concentrent en réalité sur quelques grands axes (autoroutes et RN2 pour l'essentiel).

Si l'on considère la desserte routière, la frange nord du territoire bénéficie d'une excellente accessibilité par l'A1, à proximité de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle et de son hub en transport aérien et logistique, mais aussi par l'échangeur RN2-A3. Cette qualité de desserte est moins vraie pour les secteurs d'emploi du Bourget et du Blanc-Mesnil, qui bien que traversés par l'A1 et l'A3, ne bénéficient pas de connections directes entre les zones d'activités et les voies rapides.



Des services de mobilités et des innovations pour les employés

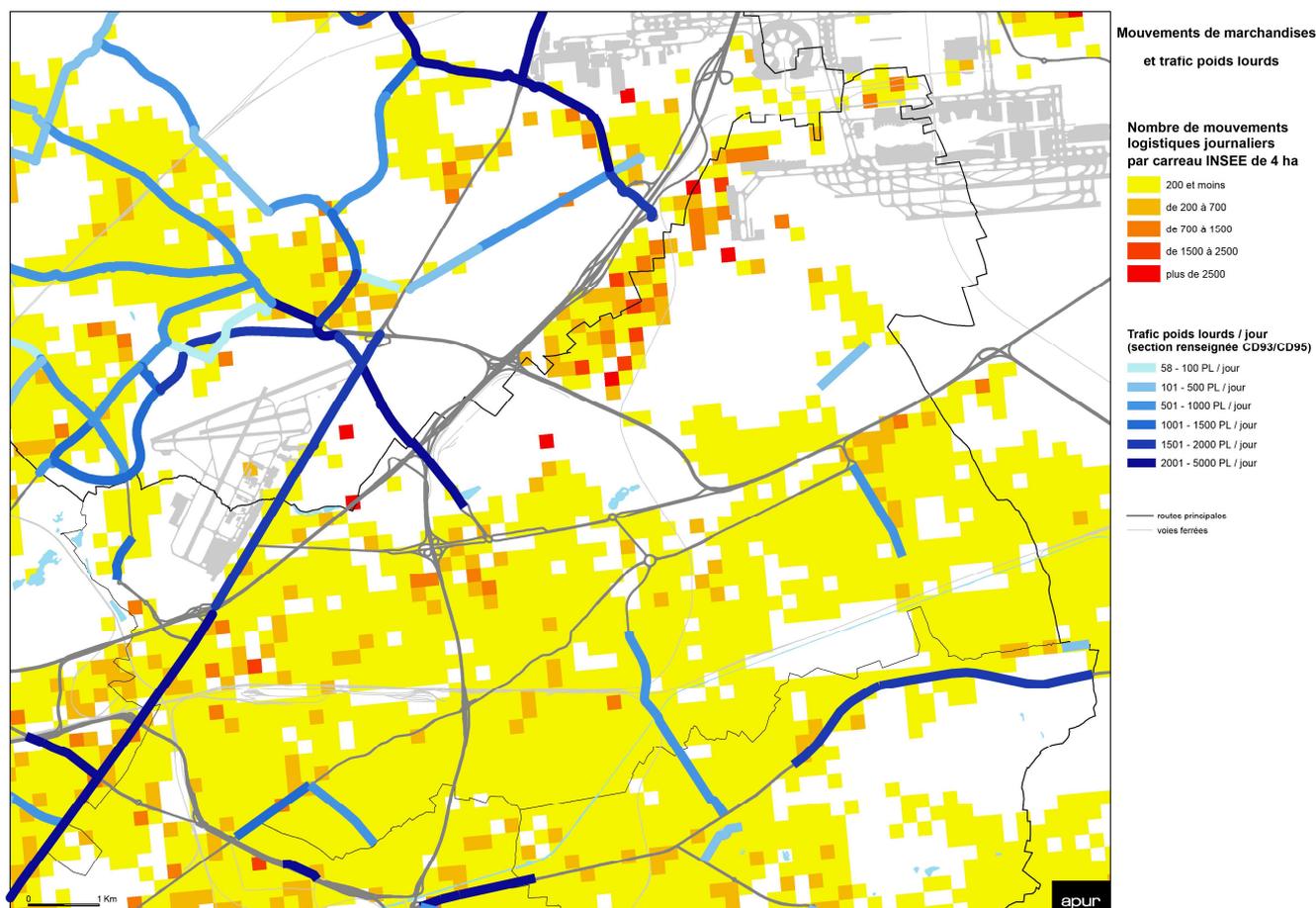
Les entreprises sont elles aussi des acteurs de la mobilité, au travers de plans de déplacement d'entreprises et interentreprises et des innovations en matière de mobilités. Cela concerne notamment les grands sites d'activité.

Un trafic poids lourds concentré sur les grands axes départementaux

Le territoire de Terres d'Envol, comme l'ensemble du nord-est de la Métropole, est traversé par des trafics poids lourds importants, du fait de la présence de l'A1 et de la proximité de Roissy qui forment des portes d'entrée internationales dans l'agglomération pour les flux logistiques. Les zones d'activités se sont localisées en conséquence, le long de l'A1 et de l'A3, mais aussi de l'ex RN2 et de la D115, ces deux voies départementales accueillant 8 à 9 % de trafic poids lourds, selon une proportion habituellement constatée pour ce type de voie.

Dans le futur, la qualité des connexions, au moyen de diffuseurs complets desservant les zones d'emploi, permettant des itinéraires poids lourds raccourcis, seront déterminants pour le développement de l'activité économique. En effet, la RN2 qui forme aujourd'hui un axe logistique important avec 2400 poids lourds/jour (mais surtout 32 000 véh/jour) est amenée à évoluer avec les importants flux piétons qui convergeront vers les trois gares GPE de la RN2. La transformation de cette voie en un boulevard de la métropole est à l'étude par le CD93, avec un trafic apaisé, un itinéraire cyclable et un espace public requalifié.

MOUVEMENTS DE MARCHANDISES ET TRAFIC PLOUS LOURDS



5. La nouvelle économie

Les lieux d'appui à la création et à la maturation d'entreprises, notamment innovantes

Les incubateurs, les pépinières, les hôtels d'entreprises, les centres d'affaires ou les « tiers-lieux » constituent des marqueurs pour les territoires et des accélérateurs de la transition numérique y compris dans des secteurs « traditionnels » de l'économie. Dans un contexte d'évolution des modes et des lieux de travail (locaux plus flexibles ou facilitant les échanges, augmentation du nombre de non-salariés), ils proposent de nouveaux services aux habitants et des solutions d'hébergement et d'accompagnement aux entrepreneurs en début de parcours.

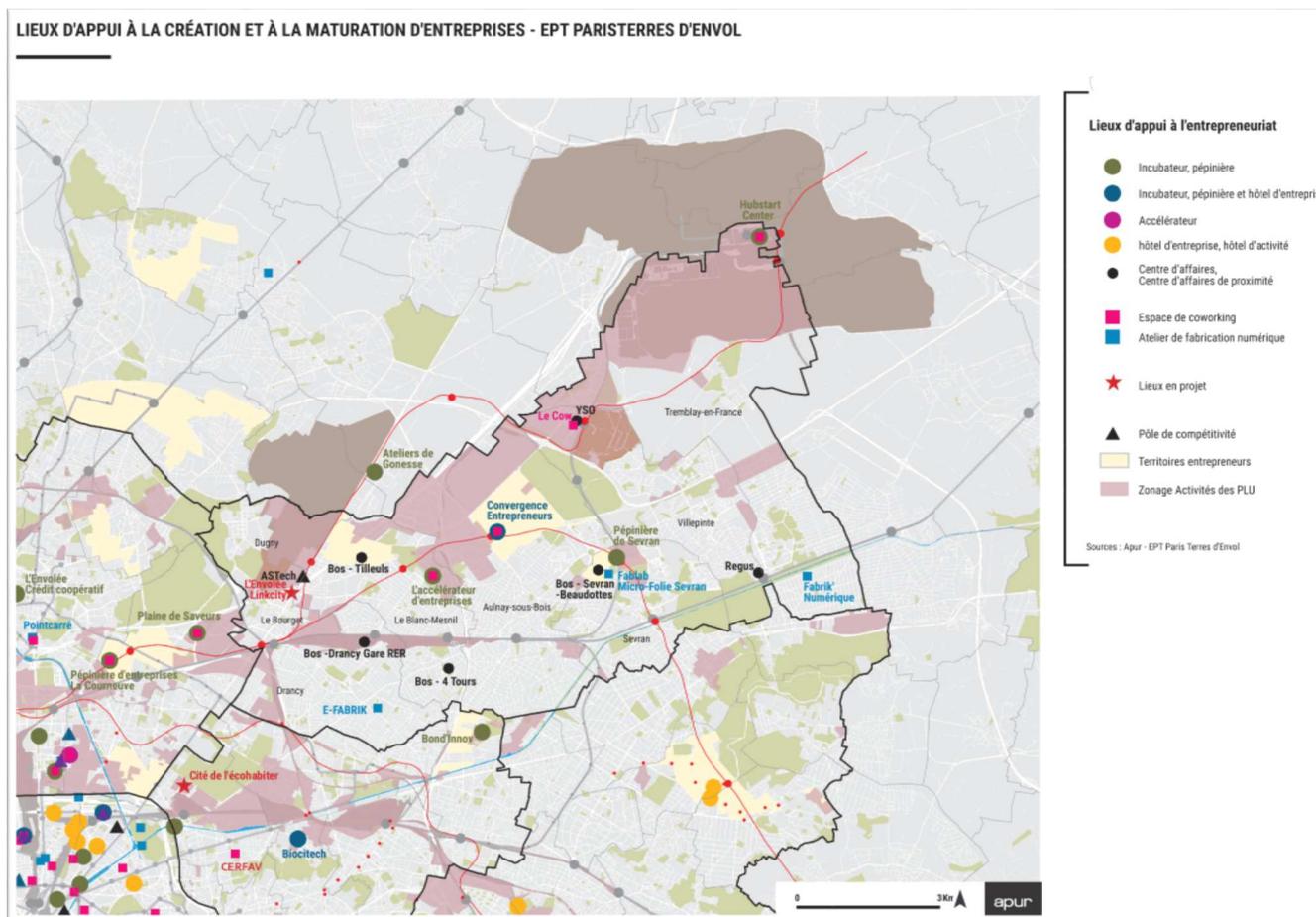
Les deux principales structures d'appui à l'entrepreneuriat du territoire sont généralistes : la pépinière Convergences Entrepreneurs à Aulnay située en « Territoires Entrepreneurs » qui accueille des entreprises innovantes et le Hubstart Center à sur la zone aéroportuaire de Roissy. A proximité, la pépinière de la CCI, Les Ateliers de Gonesse, propose également des locaux d'activités.

Un nouvel incubateur aéronautique L'Envolée est en projet à proximité de l'aéroport du Bourget (Projet Linkcity IMGP2, Abbé Niort – carrefour Lindbergh). Le projet soutenu par le pôle de compétitivité aéronautique ASTech doit favoriser les innovations et la mise en réseau des acteurs de l'écosystème de la filière aéronautique, des petites entreprises aux grands groupes.

Cette démarche pourrait aussi concerner d'autres filières spécifiques du territoire porteuses d'emplois : tourisme d'affaires, transport-logistique, commerces, services aéroportuaires en s'appuyant sur le tissu existant des entreprises.

Un nouvel espace de coworking, Le Cow, situé à la gare RERB du PIEX de Villepinte a été inauguré en mars 2019 mais globalement, les espaces de coworking ou les télécentres sont peu nombreux dans le territoire, hormis sur les pôles d'affaires ou de voyageurs. Un constat à mettre en regard avec la faiblesse des emplois des secteurs des activités liées au numérique, aux médias, aux arts et à la culture mais qui pourrait évoluer avec les nouveaux quartiers de gare du grand Paris Express.

La mise en place de petites structures pour soutenir l'entrepreneuriat de proximité constitue une spécificité à l'échelle de la MGP, notamment dans des secteurs de la Politique de la ville. C'est notamment le cas des Business Open Spaces « centres d'affaires de proximité » portés par la société Premier Conseil, spécialiste du développement économique des quartiers prioritaires, et réalisés en lien avec les bailleurs sociaux.



Les PLU peuvent contribuer à rendre les territoires accueillants pour ces nouveaux lieux, en facilitant leur installation de façon permanente ou temporaire, par exemple en utilisant des locaux ou des bâtiments en attente de réhabilitation ou des locaux vacants, notamment à rez-de-chaussée dans des centres-villes ou des quartiers politique de la ville mais aussi dans les ZAE qui pourraient être densifiées et diversifiées, facilitant l'accueil des jeunes entreprises.

A Paris, le PLU approuvé en juillet 2016 ne classe plus les espaces de coworking comme bureaux mais comme CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public). Cette mesure, qui concernait déjà les incubateurs, pépinières et hôtels d'entreprises, facilite l'implantation de nouveaux espaces de coworking dans l'ouest parisien.

Les infrastructures numériques

Le numérique est conditionné par la capacité à échanger des contenus et à exploiter en temps réel une multitude de flux de données. Les infrastructures qui en sont le support doivent continuer à évoluer :

- Les réseaux de communications électroniques : les réseaux filaires très haut débit (fibre optique professionnelle et grand public) ; la couverture mobile en 4G assurée par antennes et le déploiement des antennes 5G, avec une convergence et une complémentarité des réseaux fixes et mobiles,
- Les data centers pour stocker les données,
- Le réseau électrique.

Au-delà des obligations réglementaires, les collectivités peuvent accompagner et faciliter les déploiements des opérateurs sur le terrain, notamment des infrastructures d'accueil qui structurent les réseaux : fourreaux, chambre de raccordement ou de tirage, armoires de rue, locaux, antennes.

Sur le territoire Paris Terres d'Envol, le déploiement du réseau de fibre optique FttH « grand public » est aussi à considérer pour les entreprises. Sa complétude constitue à la fois un enjeu de marketing territorial à l'intérieur de la Métropole et un enjeu de cohésion sociale.

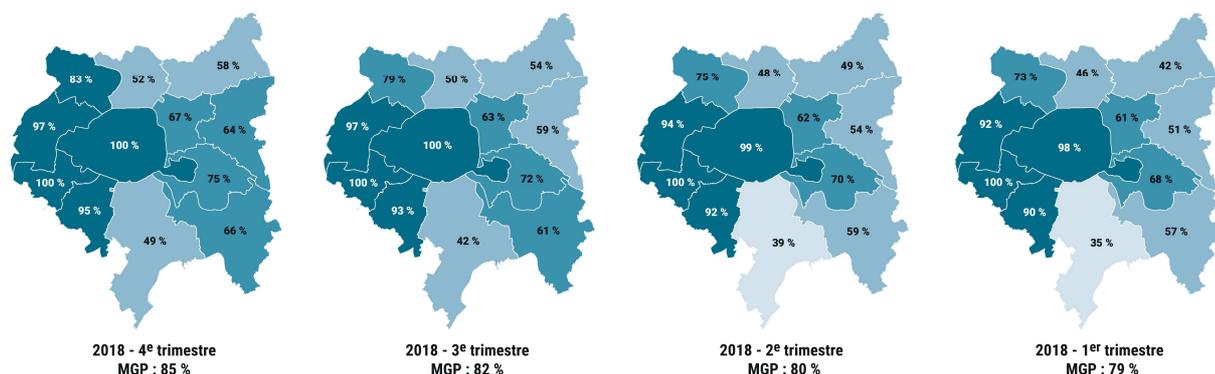
Pour les entreprises, les offres d'accès à internet proposées sont moins qualitatives que les offres professionnelles FttO (disponibles partout dans la MGP) mais aussi moins chères car ce réseau est déployé par les opérateurs dans un cadre réglementaire régulé pour garantir la concurrence. Les offres FttH proposées répondent aux besoins d'une partie des entreprises, notamment de TPE/PME et sont aussi appelées à évoluer. Le régulateur des communications électroniques, l'Arcep, encourage en effet la mise en place d'offres intermédiaires en direction des entreprises (FttE), qui s'appuient sur le réseau FttH mais avec davantage de garanties (débits symétriques, temps de latence ou de rétablissement) que les offres Grand public et des prix plus bas que les offres actuelles FttO.

Sur l'année 2018, la part des locaux raccordables à la fibre optique FttH est passé de 42 à 58% dans l'EPT Paris Terres d'Envol, soit une évolution rapide même si elle reste en deça de la moyenne de la MGP (85 % de locaux raccordables) et un objectif régional de 100% de locaux fibrés en 2020.

ÉVOLUTION DU DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE DANS LA MÉTROPOLÉ DU GRAND PARIS

Part de locaux raccordables à la fibre* dans les 12 territoires de la Métropole

20 à 40 % 40 à 60 % 60 à 80 % 80 à 100 %
(*) : FttH - Fiber to the Home - 100 Mbit/s et plus
 Source : Arcep - www.data.gouv.fr



Sur le territoire de Paris Terres d'Envol, il y a d'importantes disparités entre les communes et à l'intérieur des communes, comme en témoigne le niveau d'avancement des déploiements à l'adresse fin 2018 et le niveau d'avancement des « points de mutualisation », un équipement amont dont la mise en service précède le raccordement des adresses.

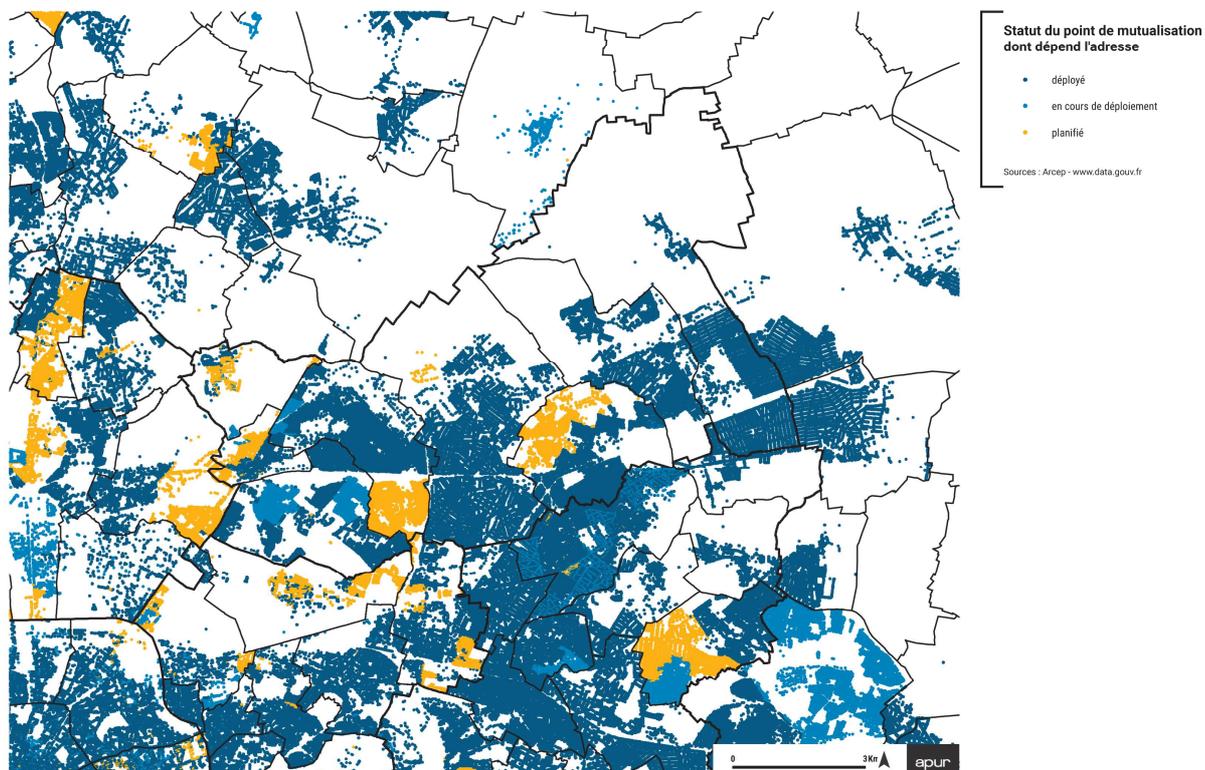
L'absence de points-adresses sur les cartes indique que ces adresses n'étaient pas fin décembre 2018 dans le radar des opérateurs d'infrastructures⁴ pour le déploiement de la fibre FttH : cela concerne des secteurs urbains, où les habitants et les entreprises

⁴ <https://cartefibre.arcep.fr/>

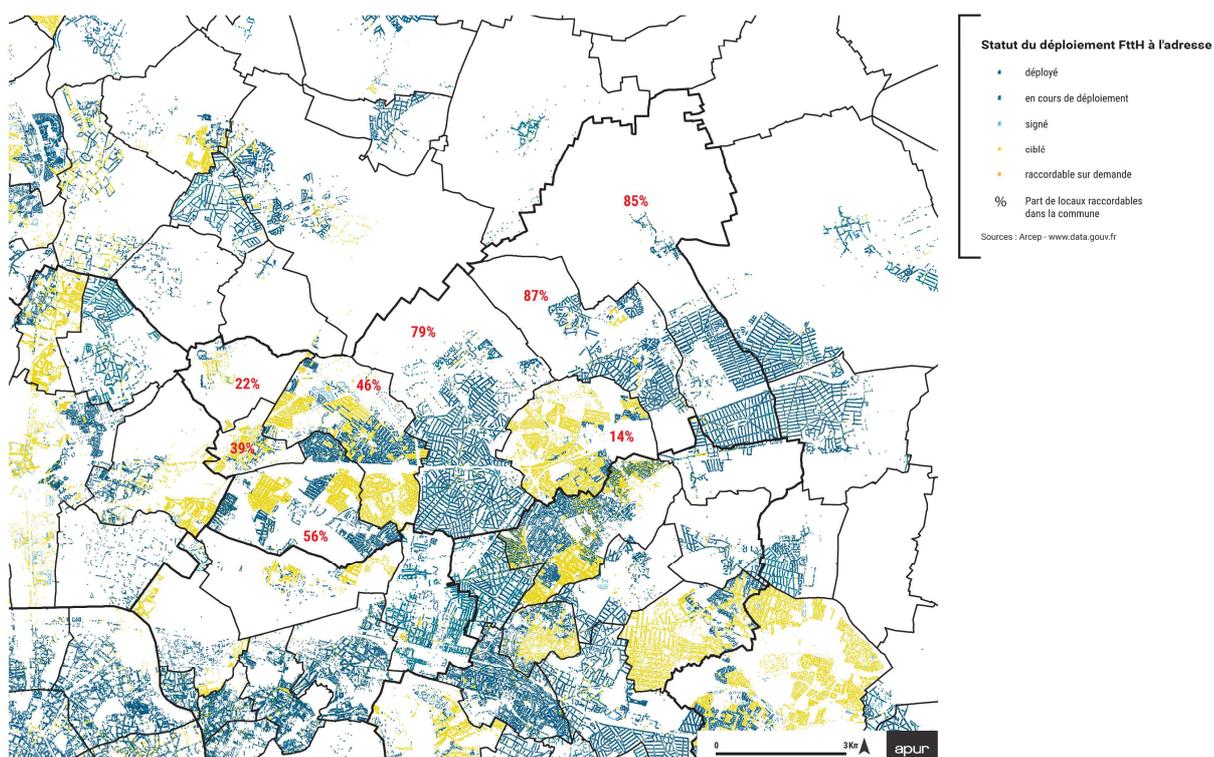
<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/le-marche-du-haut-et-tres-haut-debit-fixe-deploiements/>

peuvent être pénalisés mais aussi les ZAE, où le déploiement de la fibre optique FttH, en complément de la fibre FttO, pourrait être un des leviers à actionner pour transformer ces zones, les densifier, les diversifier et les rendre plus attractives.

STATUT DES POINTS DE MUTUALISATION (PM) AUXQUELS SONT RELIÉS LES IMMEUBLES- 4ÈME TRIMESTRE 2018



ETAT DU DÉPLOIEMENT FTTH DANS LES IMMEUBLES- 4ÈME TRIMESTRE 2018

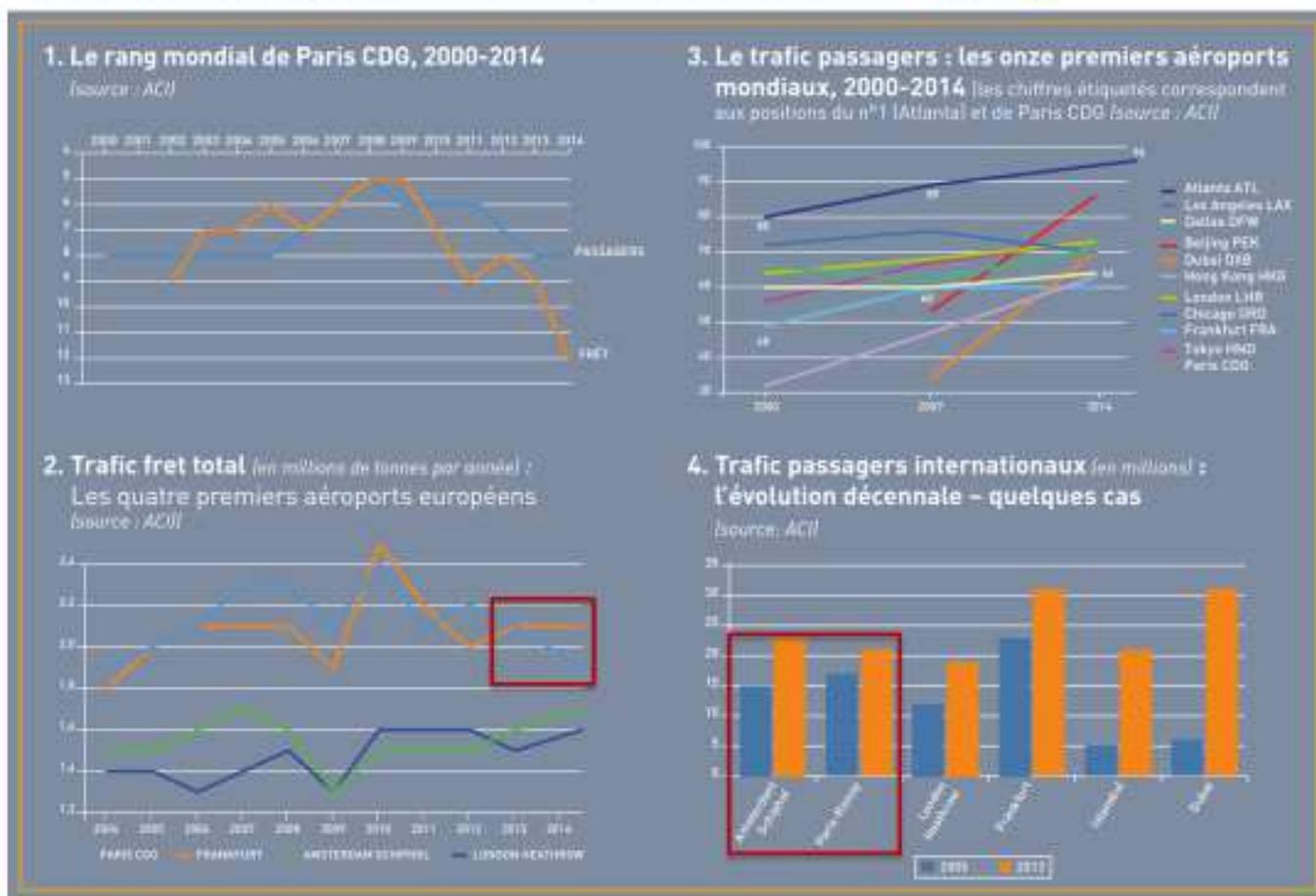


6. Les plateformes aéroportuaires et leur impact économique

Extraits de l'étude sur le Grand Roissy réalisée par Hank pour GPA (2018)

1. Analyse socio-économique du Grand Roissy : moteurs et enjeux

4/ L'aéroport de Roissy dans la course internationale : un contexte dynamique



Le Pôle aéronautique de l'IDF, concentrant principalement les activités de maintenance/ réparation et d'évènementiel

L'économie des échanges internationaux

Une problématique transversale recouvre une réalité économique « floue », qui renvoie à plusieurs types d'activités :

- Le tertiaire supérieur (activités administratives, de gestion, numérique)
- Les rencontres professionnelles (foires-salons-congrès, B to B) et le tourisme d'affaires : restauration, hôtellerie, services de congrès...
- Les activités de logistique – transports et de commerce de gros qui comprend :
 - Le fret aérien ;
 - Le commerce international
 - ... et plus globalement l'ensemble des activités aéroportuaires.

Un « secteur » qui représenterait 84 000 emplois privés salariés en 2016, +2% de croissance soit +1381 emplois entre 2011 et 2016, 1/3 de l'emploi du Grand Roissy

5% de l'emploi de « l'économie des échanges internationaux » en IDF, une sous-représentation de l'économie des échanges internationaux sur le territoire

Extraits de l'étude sur le Grand Roissy réalisée par Hank pour GPA (2018)

AÉROPORTS & AÉRONAUTIQUE



2 aéroports internationaux **92 960 salariés**
sur les deux emprises aéroportuaires

Paris-Charles-de-Gaulle

2^e aéroport européen
en trafic passager

700 entreprises

226 millions d'€
d'investissement du groupe ADP
en 2015

Paris-Le Bourget

1^{er} aéroport
européen d'affaires

80 entreprises

19 millions d'€
d'investissement
du groupe ADP en 2015



65,8 millions de passagers

Secteur aéronautique

1 400 salariés
soit 2 % de l'effectif régional

29 établissements
soit 15 % de l'effectif régional

Salon international de l'aéronautique et de l'espace
1^{er} salon professionnel mondial



Sources : Insee, Clap 2014 ; Groupe ADP ; ACI 2015

pictogrammes © 123rf / lemyer, © IAU IdF

1897 emplois privés salariés en 2016, 6% de l'emploi d'IDF dont 1330 emplois de maintenance/réparation

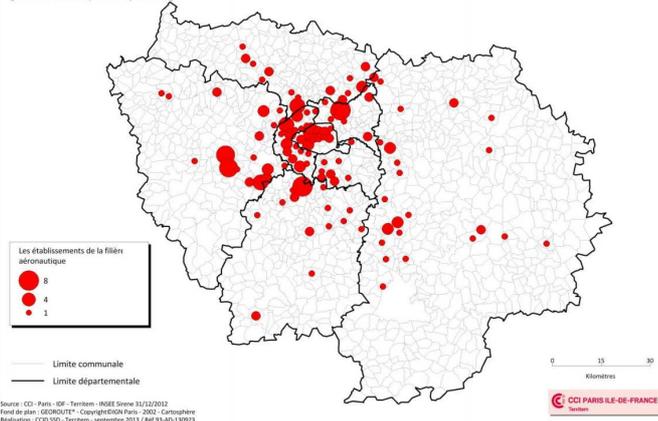
+533 emplois privés salariés entre 2011 et 2016 (+39%) liés à l'implantation d'Airbus Helicopters, ex-Eurocopters (ancien site à la Courneuve) et EADS Innovation Works à Dugny

Le Bourget, 1^{er} aéroport européen d'affaires, qui polarise le 1^{er} salon international de l'aéronautique et de l'espace et des activités de maintenance, peu de construction aéronautique

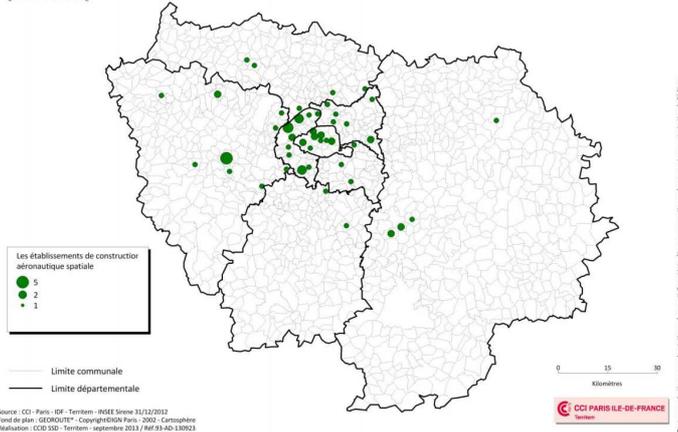
La Seine-Saint-Denis est le département qui héberge à la fois le moins d'établissements et de sièges sociaux spécialisés dans la filière aéronautique face à la concentration d'activité de recherche et de sièges sociaux de l'aéronautique au sein du croissant Ouest d'IDF (Source : Etude Start, CCI Paris)

Enjeu de structuration du projet économique de « cité de l'aéronautique » (SRDEII) du Bourget vis-à-vis des autres pôles en IDF

LA FILIÈRE AÉRONAUTIQUE EN ILE-DE-FRANCE (APET : 2651A, 3030Z, 3316Z)



CONSTRUCTION AÉRONAUTIQUE SPATIALE (APET : 3030Z)



Extraits de l'étude sur le Grand Roissy réalisée par Hank pour GPA (2018)

A / Le tertiaire

2. Analyse de marché du Grand Roissy

La demande tertiaire du Grand Roissy : 16% de la demande placée de la deuxième couronne, un marché en recul



Demande placée moyennée entre 2009 et 2013 : 31 000 m²/an

Demande placée moyenne entre 2014 et 2016 : 27 000 m²/an

Source : CBRE + mission CMN 2014
NB : Les chiffres 2017 sont valables de janvier à septembre

- Une demande placée en baisse, **16%** du marché tertiaire de la deuxième couronne
 - Faible par rapport aux polarités voisines de première couronne (Plaine Commune, Est Ensemble)
 - Faiblesse de la demande qui s'explique par une offre limitée et un resserrement de la localisation des activités tertiaires à Paris et en 1^{re} couronne
 - demande concentrée sur les communes limitrophes de l'aéroport et notamment le Parc Paris Nord 2 (Villetaneuse, Roissy et Tremblay)
 - polarité tertiaire non reconnue à l'échelle de l'IDF, des activités générées par l'aéroport CDG.
- Depuis 2013: baisse du volume de transactions (27 000 m²)



2. Analyse de marché du Grand Roissy Le marché de bureaux : adéquation offre et demande

Estimation de la demande	L'offre immédiate et à venir d'ici 2030	Synthèse
A CE JOUR Demande placée évaluée entre 27 000 et 30 000 m ² /an	Offre à court terme évaluée à 300 000m ²	Offre aujourd'hui surabondante (équivalente à près de 9 ans de commercialisation)
A MOYEN TERME Besoins nouveaux évalués en moyenne à 56 000m ² /an liés à la croissance de l'emploi et aux projets: nouvelle offre soit 700 000m ² d'ici 2030 Demande supplémentaire liée aux infrastructures de 300 000m ² entre 2025 et 2030	Offre à moyen terme évaluée à 1,27 million de m ²	Enjeu de phasage de l'offre et notamment du triangle de Gonesse pour répondre à la croissance de la demande d'ici à 2025 Enjeu de typologie du parc tertiaire (gamme de produits diversifiés)
Demande estimée de 1 million de m ² d'ici 2030	Offre estimée de 1,5 million de m ² d'ici 2030	Suivi de l'évolution du marché annuel

Extraits de l'étude sur le Grand Roissy réalisée par Hank pour GPA (2018)

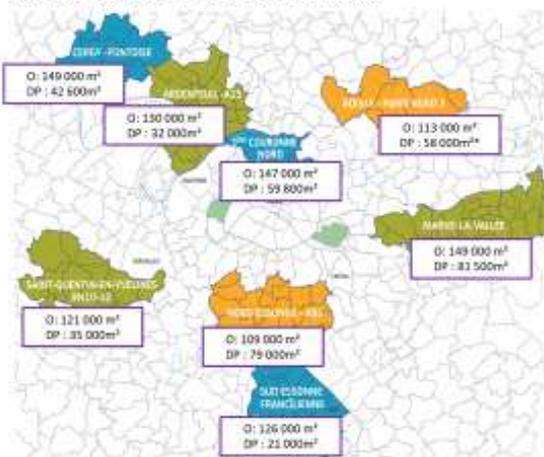
B / Les locaux d'activités

2. Analyse de marché du Grand Roissy

Le Grand Roissy : 16% de la demande placée de locaux d'activités en Ile-de-France



LES SECTEURS CLES EN ILE DE FRANCE EN 2016



- La demande placée a presque doublé depuis 2011 : de 73 000 à 145 000m² ; 15% de la demande en IDF.
- Des demandes d'implantation non abouties pour des locaux d'activités estimées entre 5000 et 10 000m²
- Baisse des valeurs locatives en raison d'une offre importante sur le marché : 50 % des loyers se situent entre 60 et 100 €/m²
- Un marché essentiellement tiré par l'offre de seconde main, localisée sur les principales zones industrielles du territoire : Paris Nord II, Mitry Mory et Aulnay.

2. Analyse de marché du Grand Roissy

Le marché des locaux d'activités : adéquation offre et demande

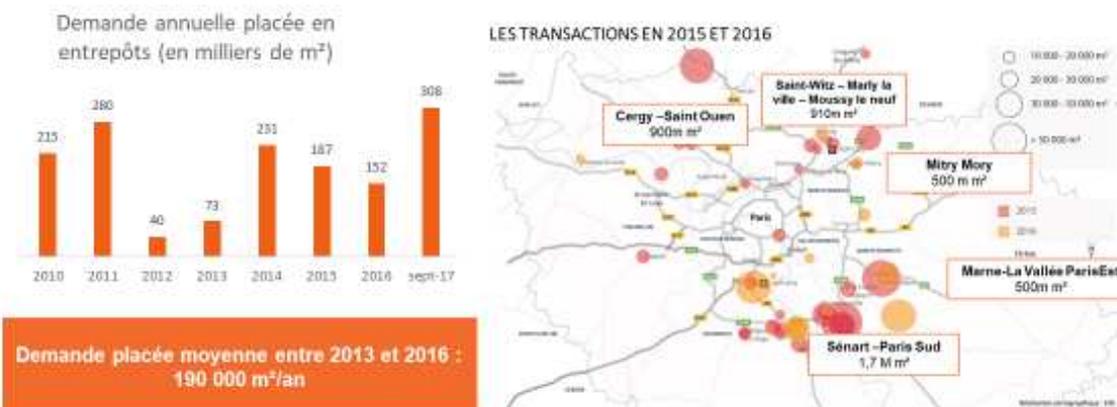
La demande évaluée à 2030	L'offre immédiate et à venir d'ici 2030	Synthèse
A CE JOUR 55 000m ² de bâtiments construits 10 000m ² de demande non satisfaite	112 000 m ² d'offre immédiate (28ha) 15 ha de foncier disponible Soit 43 ha	Offre suffisante pour répondre à la demande de locaux d'activités
A MOYEN TERME Des besoins nouveaux estimés entre 200 et 400 ha	71 500 m ² d'offre à moyen terme (17 ha) 69 ha de foncier disponible à moyen terme Soit 86 ha	Générer de l'offre Enjeu de programmation et d'anticipation pour répondre aux besoins : garantir une réponse à la demande par une politique volontariste (Reserve foncière + requalification du parc)
Demande estimée entre 200 et 400 ha d'ici 2030	Offre estimée de 130 ha d'ici 2030	

Extraits de l'étude sur le Grand Roissy réalisée par Hank pour GPA (2018)

C / Les locaux pour les activités logistique

2. Analyse de marché du Grand Roissy

Le marché logistique : Grand Roissy, polarité majeure d'Ile-de-France à conforter



- Une demande placée record en 2017 avec 308 000 m². Un marché instable qui se conforte depuis 2014 : 190 000m² en moyenne
- Des demandes d'implantation non abouties pour des locaux d'activités estimées à 200 000m² principalement inférieure à 30 000 m²
- Les valeurs locatives plus élevées correspondent au secteur Nord de l'A1 et des loyers « prime » sur la francilienne (A104) (45 à 52 €/m²/an HT HC)
- Demande constituée en majorité de locaux de seconde main à l'acquisition et se concentre naturellement autour de la plateforme aéroportuaire et le long des axes autoroutiers

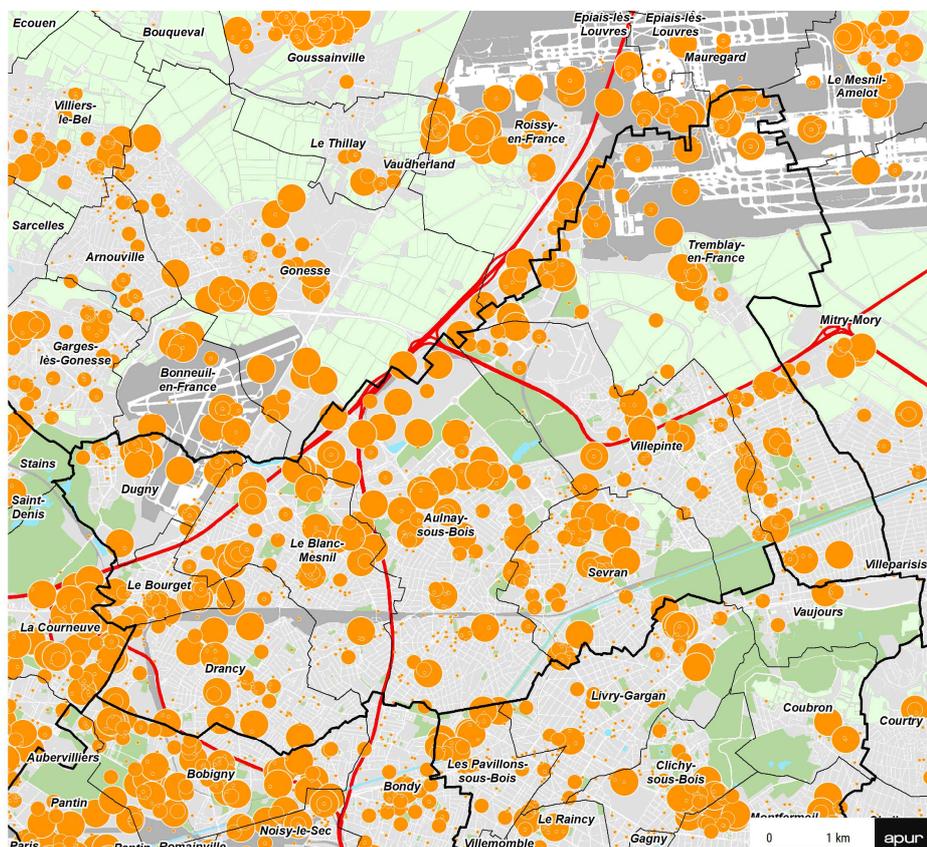
2. Analyse de marché du Grand Roissy

Le marché logistique : adéquation offre et demande

La demande évaluée à 2030	L'offre immédiate et à venir d'ici 2030	Synthèse
A CE JOUR 76 000 m ² de bâtiments construits (19 ha) 200 000m ² de demande non satisfaite (50 ha)	190 000 m ² d'offre (47 ha) 24 ha de foncier disponible Soit 71 ha	Offre suffisante pour répondre à la demande logistique enjeu qualitatif : gamme d'offre diversifiée (grands tènements et offre immobilière supérieure à 40 000m ² ; offre neuve ou requalifiée)
A MOYEN TERME Des besoins nouveaux estimés entre 250 et 600 ha	230 000 m ² d'offre à moyen terme (57 ha) 115 ha de foncier disponible à moyen terme Soit 172 ha	Générer de l'offre Enjeu de développer la gamme d'offre pour répondre à la fois à la demande endogène et aux besoins exogènes liés au Grand Paris : nécessité de prévoir des réserves foncières à la sortie des grands projets (logistique ou activité)
Demande estimée: entre 250 ha et 600 ha d'ici 2030	Offre estimée: 243 ha d'ici 2030	

7. La dynamique de construction de l'immobilier d'entreprises 2007-2017

PERMIS DE CONSTRUIRE D'ACTIVITÉS AUTORISÉS 2007 - 2017



Le volume de construction d'immobilier d'entreprises a progressé depuis 2011. Cela est dû essentiellement à la construction de trois gros programmes : l'usine Airbus Helicopters à Dugny et aux constructions sur la plateforme aéroportuaire et Aerolians à Tremblay en France, le site de PSA à Aulnay-sous-Bois.

Nom des communes	Surface d'activité entre 2007 et 2011 en m ²	Surface d'activité entre 2011 et 2017 en m ²
Aulnay-sous-Bois	102 701	227 998
Drancy	47 194	23 380
Dugny	11 494	83 729
Le Blanc-Mesnil	117 162	45 381
Le Bourget	54 904	14 656
Sevran	25 630	39 863
Tremblay-en-France	205 126	434 341
Villepinte	88 104	21 221
TOTAL	652 315	890 569

8. Les enjeux économiques dans les quartiers NPNRU

(Extrait de l'étude économique de l'agence Hank)

Paris Terres d'Envol a commandé à l'agence Hank une étude économique sur les quartiers NPNRU afin d'apprécier les possibilités de renforcer la mixité des fonctions dans ces quartiers, de créer des locaux de travail au plus près des populations résidentes et d'attirer dans ces quartiers des populations extérieures par une offre de travail.

Résumé des conclusions de l'étude sur les locaux d'activités

Type d'offre à créer

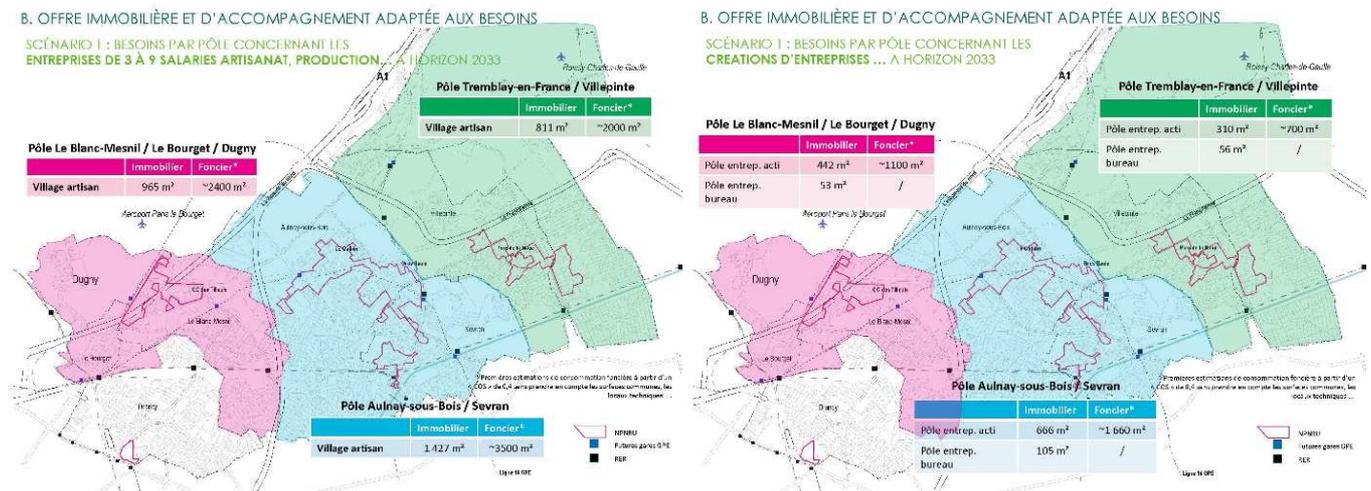
Le marché de l'immobilier d'entreprise actuel ne satisfait pas aux besoins de petites surfaces de production en QPV et hors QPV. Un volume important d'utilisateurs potentiels ne trouve pas de locaux adaptés à leur besoin. La demande se porte sur des locaux d'activités capables d'accueillir toutes sortes d'utilisateurs et moins sur les bureaux bien que la demande existe également dans ce domaine.

Les locaux doivent pouvoir accueillir une grande diversité d'utilisateurs : artisans, TPE fabrication, commerce de gros, services aux entreprises et particuliers, travailleurs indépendants, créateurs d'entreprises, entrepreneurs matures, Résidents QPV et non QPV.

Evaluation des m² à produire

Une approche quantitative a permis de confirmer des opportunités de marché :

- Un potentiel endogène s'agissant des locaux d'activités et entrepôts : 3200m² (en considérant une mobilité de 10% des entreprises à 15 ans)
- Un potentiel lié à la création d'entreprises et à l'utilisation par les créateurs de locaux d'activités et bureaux : 1600m²/an
- Une base endogène de 3100 entreprises de 3 à 9 salariés potentiellement utilisatrices en 2018 (Sirene)
- Une base endogène de 534 créations d'entreprises en 2016 (Insee)

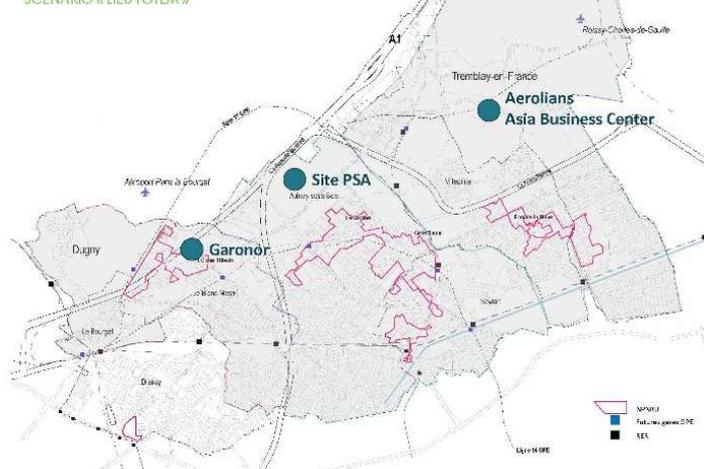


Remarque sur l'étude : Les estimations foncières sont effectuées sur la base d'une densité bâtie de 0,4. Cette densité très faible fait apparaître des besoins fonciers importants. D'autres locaux d'activités produits récemment dans des ZAE notamment au sein la ZAC Aerolians, montrent qu'il est possible de réaliser des programmes d'activités avec des densités bâties de 1 à 1,5.

Il est ainsi possible de réaliser des immeubles d'activités de plusieurs niveaux, insérables dans un tissu urbain mixte, dans un contexte urbain « normal » et de combiner en leur sein locaux d'activités, locaux logistiques et bureaux d'accompagnement

Installation dans le territoire : Propositions de localisation

B. OFFRE IMMOBILIÈRE ET D'ACCOMPAGNEMENT ADAPTÉE AUX BESOINS SCENARIO « LIEU TOTEM »

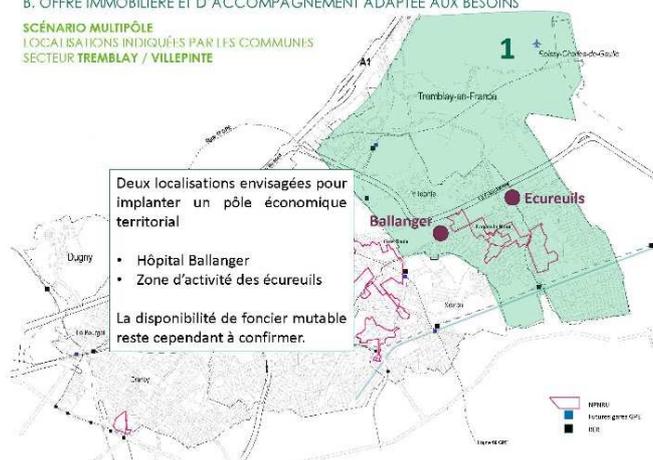


2 scénarios ont été étudiés :

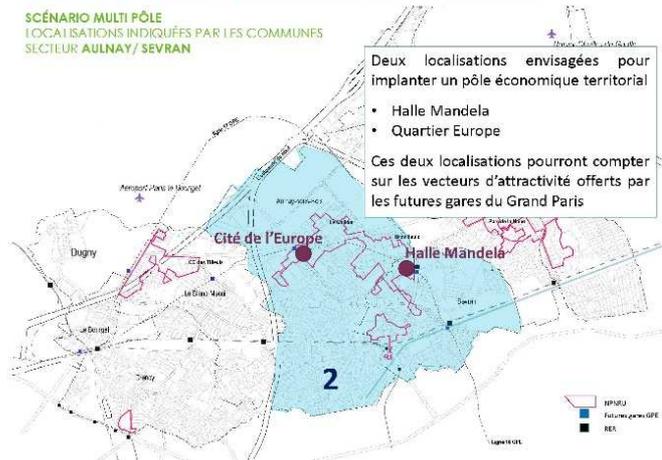
- un scénario pôle unique créant « un lieu totem »,
- un scénario multipôle sur chaque site NPNRU

L'étude privilégie le scénario multi pôle qui permet une meilleure répartition de l'offre sur le territoire et qui a un impact positif sur la mixité fonctionnelle plus important.

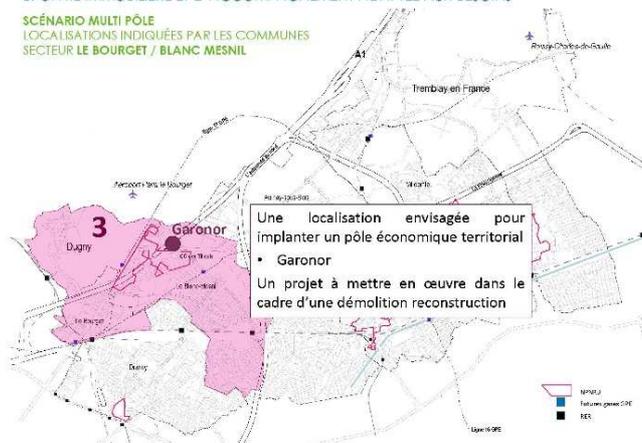
B. OFFRE IMMOBILIÈRE ET D'ACCOMPAGNEMENT ADAPTÉE AUX BESOINS SCÉNARIO MULTIPÔLE LOCALISATIONS INDICUÉES PAR LES COMMUNES SECTEUR TREMBLAY / VILLEPINTE



B. OFFRE IMMOBILIÈRE ET D'ACCOMPAGNEMENT ADAPTÉE AUX BESOINS SCÉNARIO MULTI PÔLE LOCALISATIONS INDICUÉES PAR LES COMMUNES SECTEUR AULNAY / SEVRAN



B. OFFRE IMMOBILIÈRE ET D'ACCOMPAGNEMENT ADAPTÉE AUX BESOINS SCÉNARIO MULTI PÔLE LOCALISATIONS INDICUÉES PAR LES COMMUNES SECTEUR LE BOURGET / BLANC MESNIL



Résumé des conclusions de l'étude Hank sur les activités commerciales

L'étude estime les besoins pour chaque quartier NPNRU et propose une programmation de relocalisation des activités commerciales existante et d'offre nouvelle à partir de la nouvelle configuration du quartier après les opérations de démolitions reconstruction des immeubles de logement selon un nouveau plan masse.

Exemples de documents produits

DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL : MITRY-AMBOURGET

B. LE SCÉNARIO RETENU

Scénario retenu La place marchande	Schéma spatialisé retenu	Programmation commerciale retenue
<ul style="list-style-type: none"> Démolition de la polarité commerciale existante Construction de la nouvelle porte d'entrée marchande sur la route du 8 mai 1945. 	<p>Projet urbain :</p> <p>Variante :</p>	<p>Une surface alimentaire de 685m² sdp / 479m² sdv</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alimentaire : 150m² SDP / 120m² SDV > Santé/Beauté : 330m² SDP / 270m² SDV - 1 offre en restauration : 100m² SDP / 70m² SDV <p>TOTAL : 685m² SDP de locomotive alimentaire + 660m² de SDP d'offre d'accompagnement = 1 345 m² SDP</p>
<p>Projet urbain : Aménagement des commerces sur la route du 8 mai 1945</p> <p>Variante au projet urbain : Création d'une place ouverte sur les flux de la route de Mitry</p>		

CBRE

Document de travail Hank CBRE

DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL : VILLEPINTE

B. LE SCÉNARIO RETENU

Scénario retenu La place marchande	Schéma spatialisé retenu	Programmation commerciale retenue
<ul style="list-style-type: none"> Aménagement de rdc commerciaux et services sur le boulevard Ballanger Démolition du centre-commercial existant (copropriété). Aménagement du pôle formation en restauration en cœur de quartier 	<p>Pôle restauration / formation</p>	<p>Une surface alimentaire de 1 041m²sdp / 781 m² sdv</p> <ul style="list-style-type: none"> > Alimentaire (proximité) : 300m² SDP / 240m² SDV > Santé/Beauté : 330m² SDP / 270m² SDV - 1 Tabac - Presse : 80 m² SDP / 70 m² SDV - Pressing : 80 m² SDP / 70 m² SDV - 1 offre en restauration : 150m² SDP / 105m² SDV <p>TOTAL : 1 041m² SDP de locomotive alimentaire + 940m² SDP d'offre d'accompagnement = 1 981m² SDP</p> <p>+ cabinet médical avec possibilité de transfert du laboratoire de biologie médicale (surfaces à déterminer en fonction des besoins).</p>

CBRE

66

Document de travail Hank CBRE

DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL : BLANC MESNIL

B. LE SCÉNARIO RETENU

Scénario retenu Une place commerçante tirée par la locomotive alimentaire	Schéma spatialisé retenu	Programmation commerciale retenue
<ul style="list-style-type: none"> Aménagement de rdc commerciaux et services (Poste, santé) sur l'avenue Descartes. Démolition du centre-commercial existant (propriété Viogla). Aménagement d'une place commerçante. Accueil du marché forain sur la place centrale. 		<p>Une surface alimentaire de 2 500m²sdp / 1 800m² sdv avec le transfert du Leclerc avec les mêmes dimensions</p> <ul style="list-style-type: none"> > Alimentaire : 460m² SDP / 380m² SDV > Santé/Beauté : 550m² SDP / 450m² SDV > Culture /Loisirs : 160m² SDP / 130m² SDV - Service (pressing) : 70 m² SDP / 50 m² SDV - Restauration : un potentiel d'environ 250 m² SDP / 175m² SDV <p>TOTAL : 2 500m² SDP de locomotive alimentaire + 1 490m² de SDP d'offre d'accompagnement = 3 990m²</p> <p>+ service médicaux (surfaces suivant besoins)</p>

CBRE

44

Document de travail Hank CBRE

9. Les dispositifs en faveur de l'économie dans les PLU

Les dispositifs en faveur du commerce

Afin de maintenir et développer le tissu économique local, des dispositions règlementaires en faveur du commerce peuvent être adoptées. Celles-ci peuvent constituer des mesures de protection ou d'incitation. Parmi les dispositifs contenus dans les PLU ayant trait au commerce, on compte notamment les linéaires commerciaux et les bonus de constructibilité. Notons que ces dispositifs peuvent être complétés par d'autres actions comme la préemption de locaux commerciaux par exemple qui, quant à elles, ne relèvent pas des PLU.

Les linéaires commerciaux

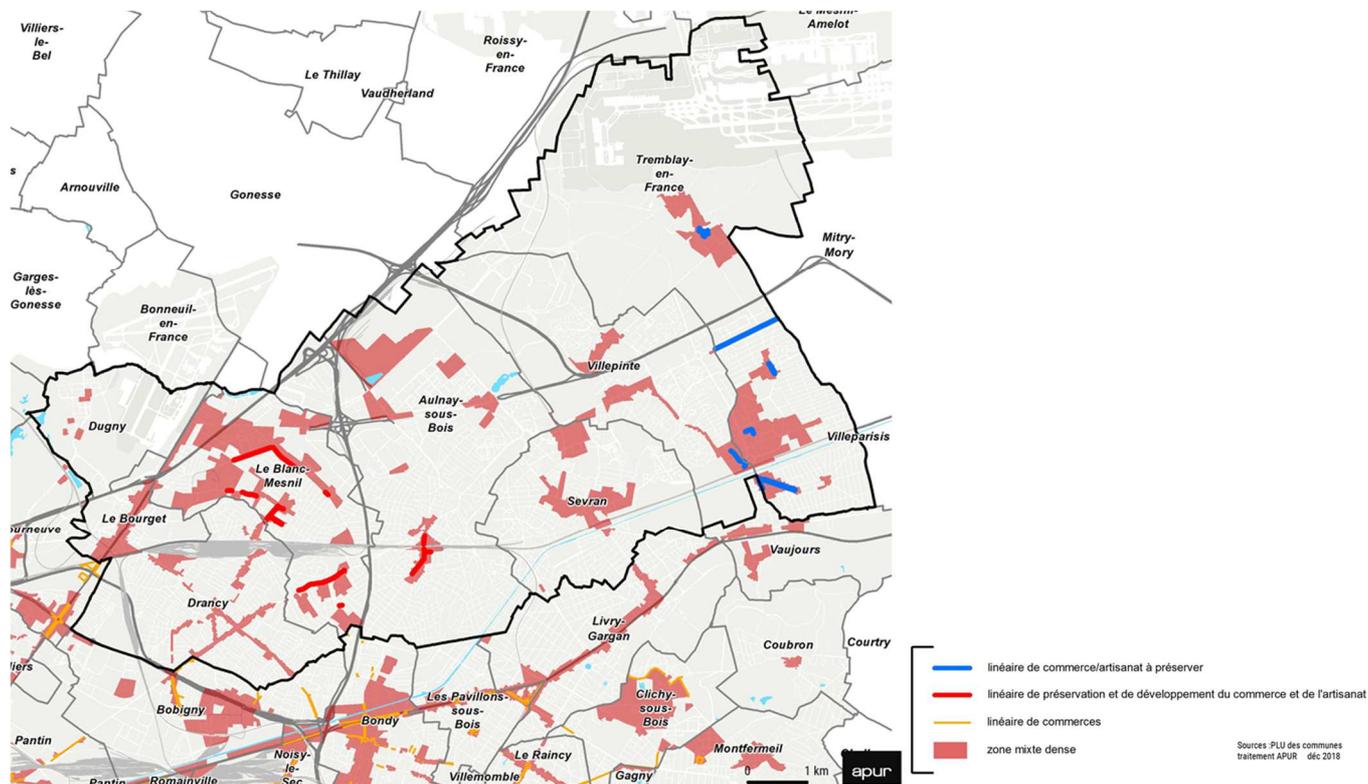
L'article L151-16 du code de l'urbanisme⁵ permet aux communes d'identifier des secteurs afin de protéger ou développer la diversité commerciale.

Sur le territoire, la moitié des communes ont mis en place un dispositif de protection des commerces au titre de l'article L151-16. Il s'agit de Aulnay-sous-Bois, Le Blanc-Mesnil, Tremblay-en-France et Villepinte. Comme le montre la carte ci-dessous, ils sont plus ou moins développés selon les communes. Ainsi à Aulnay-sous-Bois et à Villepinte, ils ne concernent qu'une portion de voie. Ils sont plus développés au Blanc-Mesnil et à Tremblay en France.

De même, le contenu des dispositifs diffère selon les PLU. Dans le PLU du Tremblay en France et de Villepinte, les linéaires visent à préserver les commerces existants en interdisant leur transformation en une autre destination. Dans les PLU du Blanc Mesnil et d'Aulnay-sous-Bois, le long de ces linéaires, non seulement les commerces existants sont préservés, mais le règlement impose également l'implantation de commerces le long des voies concernées.

Globalement, ces linéaires commerciaux se développent dans les zones mixtes denses.

Récolement des linéaires commerciaux inscrits dans les PLU



⁵ 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. »

Aulnay sous Bois :

« Dans les secteurs pour lesquels un linéaire commercial obligatoire figure sur les documents graphiques, les constructions sont autorisées à condition que leur rez-de-chaussée soit affecté à des activités commerciales ou à des services publics ou d'intérêt collectif. Cette obligation ne concerne pas les parties communes et les accès nécessaires au fonctionnement de la construction. »

Le Blanc Mesnil :

Le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre qu'une activité commerciale ou toute construction sans commerce en rez-de-chaussée est interdit.

Tremblay en France :

« Sont interdites les constructions à usage d'habitation et de garages en RDC d'immeubles, par transformation de locaux à usage de commerces ou de bureaux. »

Villepinte :

Sont interdites les transformations en logements des RDC à vocation de commerces, artisanat, bureaux et CINASPIC. Cela s'applique aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Les bonus de constructibilité ou les dispositifs en faveur du commerce

Le règlement du PLU de certaines communes prévoit des « bonus de constructibilité » sous forme soit de dérogations, soit de dispositions plus permissives pour encourager l'implantation, le maintien et le développement du commerce. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies, à l'emprise au sol des constructions ou à la hauteur des constructions peuvent alors être majorées en cas de construction à destination de commerce. Certains PLU autorisent également des dérogations aux règles de stationnement pour faciliter l'implantation de commerces.

Sur le territoire de Paris Terres d'Envol, 5 communes encouragent l'implantation de commerces en rez-de-chaussée en majorant certaines règles de constructibilité en cas de construction de commerces ou en dérogeant aux règles de stationnement.

Aulnay sous Bois :

En zones UA (centre-ville dense) et UD (franges des espaces de centralités et les axes structurants) les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies sont assouplies en cas de construction de commerces en rez-de-chaussée.

En zone UC (grands ensembles), le coefficient d'emprise au sol normalement fixé à 40% est porté à 50% pour les constructions à usage de commerces ou d'activités artisanales

Dans plusieurs zones du PLU (grands ensembles, franges, secteurs de projet), afin de favoriser l'implantation de petits commerces, les établissements de moins de 70 m² sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement.

Drancy

Dans certains secteurs de la zone UC qui correspond aux résidences d'habitat collectif, les règles d'implantation des constructions par rapport à la voie sont plus souples pour pouvoir accueillir des activités économiques et notamment du commerce en pied d'immeuble.

Le Blanc Mesnil

Dans la zone UA et notamment le long des axes structurants UA c, le taux d'emprise au sol qui est fixé normalement à 60% est porté à 80% en cas de rez-de-chaussée commerciaux, pour favoriser l'animation commerciale de ces secteurs.

Sevran

En zone UEV, secteurs d'accès vers le centre-ville traditionnel, une majoration de 0.60 m est permise pour les constructions dont les hauteurs de rez-de-chaussée dépassent 3.20m, afin de faciliter l'implantation des commerces tout en conservant des hauteurs sous-plafond confortables pour les étages d'habitat.

Villepinte

Dans les zones Um (zone de renouvellement urbain) et UC (grands ensembles), afin de favoriser l'implantation de petits commerces et d'activités artisanales, les établissements de moins de 200 m² sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement.

Place du commerce et des activités dans les zones pavillonnaires

Le récolement des PLU entrepris depuis plusieurs années a permis de constater que les communes définissent de moins en moins de zones monofonctionnelles. Notamment, s'agissant des zones dont la vocation principale est l'habitat, la tendance vise à l'introduction d'une mixité fonctionnelle mais le plus souvent maîtrisée. Ainsi dans une démarche de mixité fonctionnelle, la volonté de concilier activité et habitat dans les zones à dominante pavillonnaire est traduite dans les règlements des PLU. L'enjeu pour les communes est de permettre la présence d'activités économiques dans des quartiers majoritairement occupés par des logements. Cette mixité est souvent soumise à certaines conditions plus ou moins définies dans les PLU.

Globalement aucun PLU, excepté celui de Drancy, n'interdit strictement les commerces, les services et l'artisanat dans les zones pavillonnaires.

Les commerces et l'artisanat sont autorisés sans condition dans les zones pavillonnaires des PLU du Bourget, Sevran et Tremblay en France.

Dans les autres PLU, les commerces sont autorisés sous certaines conditions qui sont liées à leur superficie qui varie d'un PLU à l'autre. Ainsi la surface de plancher des commerces en zone pavillonnaire est limitée à 150m² à Dugny, à 200m² au Blanc Mesnil et à 250 m² à Aulnay sous Bois.

Les bureaux sont également autorisés dans la zone pavillonnaire d'Aulnay sous Bois s'ils ne dépassent pas 250 m² de surface de plancher.

De même, les activités artisanales sont limitées à Dugny (150 m²) et au Blanc Mesnil (200m²). L'artisanat n'est autorisé à Aulnay sous Bois que s'il est complémentaire de l'habitation et si la surface de plancher liée à l'artisanat ne dépasse pas 50% de la superficie totale de la construction.

Dans les PLU de Dugny et de Villepinte, il est précisé que les commerces et autres activités sont autorisés à conditions qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Enfin dans la zone pavillonnaire de Drancy, le règlement interdit les activités économiques (commerce, artisanat, industrie et entrepôt). Seuls les bureaux sont autorisés (sauf dans la cité jardin) à condition qu'ils soient intégrés au volume des constructions résidentielles, et ce afin de permettre le développement de l'autoentreprise.

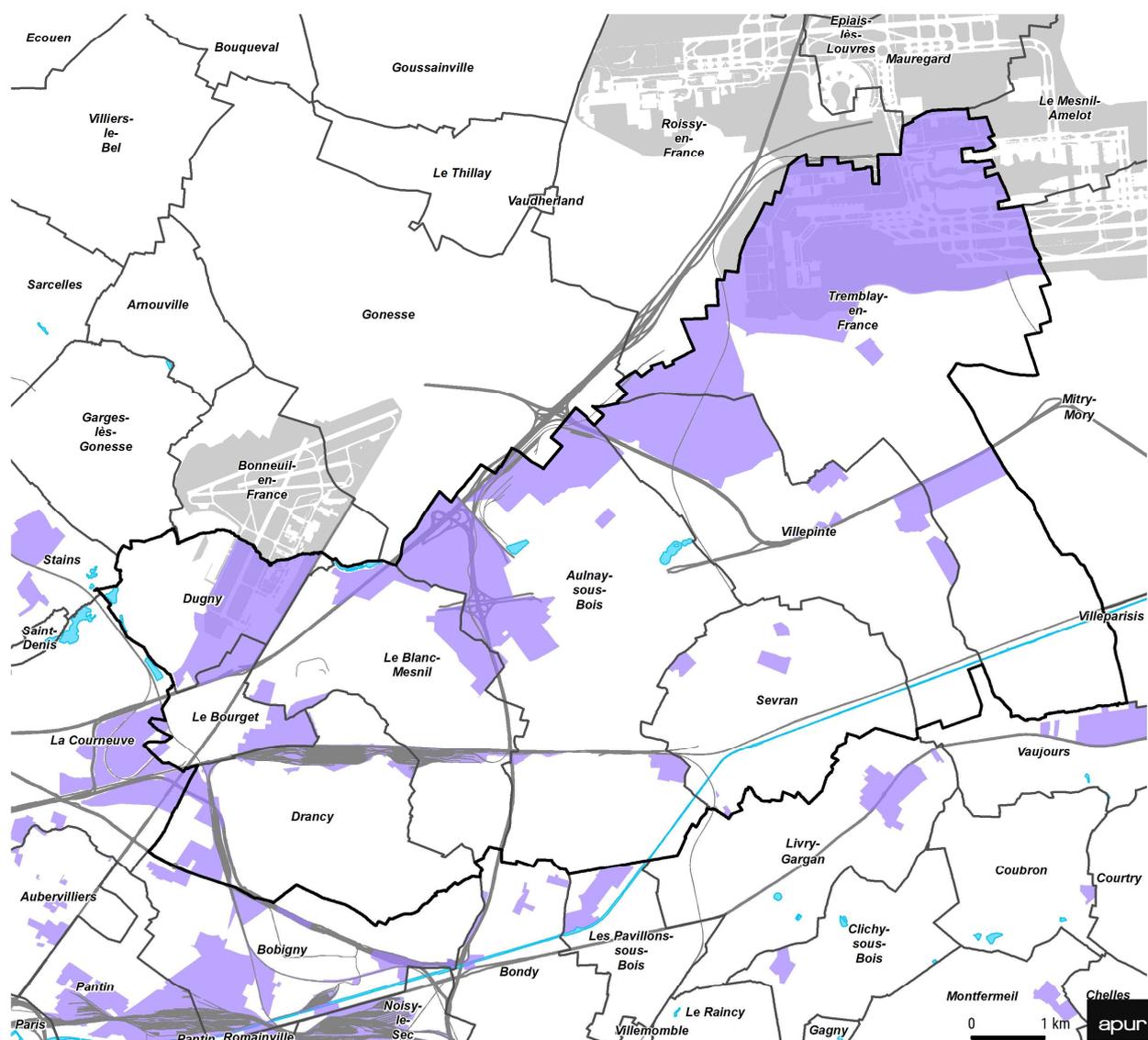
Habitat individuel et pavillonnaire	Intitulé des zones dans le PLU	Occupations et utilisations du sol
AULNAY SOUS BOIS	UG : Tissue pavillonnaire	Le règlement interdit l'industrie et le changement de destination des constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité définie à l'article 6, sauf pour les CINASPIC. Artisanat et entrepôts doivent être complémentaires de l'habitation et leur SP ne doit pas dépasser 50% de la SP totale de la construction. Bureaux et commerces sont limités à 250 m ² de SP.
DRANCY	UG: ensembles d'habitat à dominante pavillonnaire (dont la cité jardin)	Dans cette zone sont autorisées les fonctions d'habitat et d'équipements. Le règlement interdit notamment toute construction à destination d'artisanat, commerce, industrie, entrepôt Dans les secteurs UGa et UGb, les bureaux sont autorisés s'ils sont intégrés au volume des constructions résidentielles, pour permettre notamment le développement de l'auto-entreprise
DUGNY	UG b : espaces de transition entre le centre-ville et les quartiers pavillonnaires	UG a : à vocation mixte, en dehors de l'habitat individuel, le règlement autorise les petits commerces et l'artisanat de moins de 150m ² de SDP et à condition que les activités ne nuisent pas à la vocation résidentielle des quartiers UG b : quartiers à usage d'habitat individuel
LE BLANC MESNIL	UG : à vocation principale d'habitat pavillonnaire	Les dispositions réglementaires visent à maîtriser la mixité. Les constructions destinées à l'industrie et les entrepôts sont interdites. Artisanat, services et commerces sont limités à 200 m ² de SDP.
LE BOURGET	UG : Zone à dominante pavillonnaire (sauf UG a, secteur d'équipements)	Les constructions à usage d'activités industrielles et les entrepôts sont interdites
SEVRAN	UM : secteurs de maisons de formes diverses lotissements, tissus de croissance naturel ou secteurs d'urbanisation organisée plus récents.	Secteurs dans lesquels des services et commerces sont présents. Le règlement autorise leur évolution. Les constructions à usage d'industrie sont interdites Les entrepôts ne peuvent dépasser 50% des volumes construits sur le terrain.
TREMBLAY EN FRANCE	UP : habitat pavillonnaire	Zone à dominante d'habitat pavillonnaire, le règlement interdit les constructions destinées à l'industrie et les entrepôts
VILLEPINTE	UP : le tissu pavillonnaire et les opérations de lotissements	De caractère résidentiel dominant, cette zone est autorisée à accueillir des activités commerciales et de services, voire même des activités artisanales non nuisantes pour la vie de quartier. Industrie et entrepôts y sont interdits

Les zones d'activités économiques, commerciales et aéroportuaires dans les PLU

Dans le cadre du récolement des zonages simplifiés des PLU, la zone d'activités économiques, commerciales, portuaires, et aéroportuaires correspond à la fois aux activités à vocation économique, industrielle, commerciale ou dédiées aux infrastructures ferroviaires, portuaires et aéroportuaires. Ce type de zone se développe généralement le long des grandes infrastructures routières et ferroviaires, mais également le long des canaux. L'habitat n'est pas autorisé dans ce type de zone, exceptés les logements liés à la sécurité et au gardiennages des sites.

Toutes les communes de Paris Terres d'Envol ont délimité une zone d'activités (au sens large) dans leur PLU.

RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES ZONES D'ACTIVITÉS DES PLU



Zone d'activités commerciale aéroportuaires, portuaires

Sources : PLU des communes
traitement APUR déc 2018

Aulnay sous Bois :

La zone UI correspond aux espaces d'activités économiques de la ville. Elle s'étend sur 368,5 hectares, soit 22,71 % du territoire communal. Elle est principalement localisée au nord et nord-ouest de la commune. Ces zones d'activités concentrent la majorité des entreprises et permettent à Aulnay d'être un pôle d'emploi important à l'échelle du département.

Cette zone est spécifiquement destinée à l'accueil d'activités économiques. Elle accueille toutes sortes d'activités : industrielles, logistiques (entrepôts), artisanat, services, hébergement hôtelier, bureau...

L'objectif pour la commune est de s'adapter au mieux aux conditions économiques actuelles afin de maintenir un tissu économique riche, source d'emplois et de recettes fiscales pour la ville. Dans ce cadre, des regroupements de zones d'activités et un traitement adapté des espaces publics auront pour objectif de moderniser l'image de ces secteurs.

Il s'agit dans cette zone de prévoir des règles d'urbanisme adaptées à la réalité de chaque site d'activité et de favoriser le maintien de ces activités économiques.

La zone UI comporte 8 sous-secteurs, chaque secteur correspondant à un site ou à une vocation spécifique :

- UIa, situé à l'ouest de l'autoroute A3 et au sud de la voie ferrée, accueille des entrepôts, des activités de production et de recherche ;
- UIb, situé au nord-est, correspond au site de Garonor et au nord-est du site de PSA dédié aux activités de logistique ;
- UIc, correspond à un site dédié aux services et à l'hôtellerie accompagnant des activités de production, de logistiques, ou commerciales environnantes ;
- UId, correspond à l'ancienne ZAC des Mardelles et à vocation à se développer à l'instar du site de l'Oréal, remarquable par sa qualité architecturale ;
- UIe, correspond à deux petits sites caractérisés par leur densité bâtie ;
- UIf, correspond aux vastes zones commerciales de O'Parinor ;
- UIh, correspond à la zone commerciale de Chanteloup marquée par une architecture industrielle remarquable ;
- UIi, correspond à la partie du site PSA où la redynamisation économique est recherchée

Pour maintenir et permettre l'accueil des entreprises, toutes les vocations sont autorisées dans cette zone. Toutefois, afin de préserver la spécificité des secteurs en place, certaines activités ne peuvent s'implanter qu'en respectant des conditions particulières.

Ainsi, dans la majorité des secteurs, les commerces et les entrepôts ne peuvent s'implanter qu'en lien avec d'autres activités autorisées au titre de destination principale avec des conditions de surface : une surface de plancher maximale de 30% pour le commerce et de 45 % pour les entrepôts de la surface de plancher de la destination principale. Seules des zones clairement identifiées sont destinées à recevoir des centres commerciaux d'envergure ou des activités de logistiques de grande ampleur.

Les hôtels peuvent être réalisés dans des zones spécifiques dédiées à l'accueil de services accompagnant les activités présentes dans leur environnement.

Drancy :

Dans le PLU de Drancy, 2 zones ont été classées en zone d'activités dans le cadre du récolement simplifié des zonages.

La **zone UB** correspond à des secteurs situés globalement en bordure des voies ferrées, à destination principale d'activités compatibles avec la présence de constructions à vocation d'habitat.

La zone UB représente environ 22,9 hectares, soit 2,9 % du territoire. Elle comprend deux secteurs :

- UB a (8,5 ha) destiné à accueillir des activités à dominante tertiaire. L'habitat y est autorisé dans la mesure où il est lié à l'activité principale. Les extensions des habitations existantes sont autorisées.
- UB b (14,4 ha) destiné à accueillir des activités artisanales. L'habitat et les commerces y sont autorisés dans la mesure où ils sont liés à l'activité principale. Les extensions des habitations existantes sont autorisées.

Les objectifs poursuivis visent à :

- Favoriser une mixité et la création d'entreprises sur le territoire
- Maintenir une cohérence architecturale et environnementale des activités dans le contexte résidentiel.

La zone UB a pour vocation d'accueillir des activités non productives (bureau) du fait de leur évolution dans un tissu mixte. C'est la raison pour laquelle les extensions des habitations existantes sont autorisées et les installations classées interdites. Dans ce cadre, ne sont pas autorisés les industries et les dépôts de toute nature.

La vocation du secteur UB b est plutôt d'accueillir des activités artisanales, les entrepôts et les commerces n'y sont admis que s'ils sont liés à des activités artisanales.

La **zone UI** correspond aux secteurs d'activités de Drancy. Elle comprend quatre secteurs :

- UI a (20,1ha) qui regroupe les zones d'activités situées principalement à l'ouest du territoire communal le long des voies de la Grande Ceinture et au sud des voies ferrées du RER B. Il comprend un secteur UI a1 de servitude de gel sur le secteur de l'Avenir Parisien.
- UI b (9,5 ha) qui regroupe les zones d'activités situées au sud et au nord du quartier de l'Avenir Parisien.
- UI c1 (11,5 ha) qui regroupe les zones d'activités situées en limite de la zone industrielle de la Courneuve. Elle est couverte par un périmètre de servitude de gel sur le secteur de l'Avenir Parisien.
- UI d (71,9 ha) spécifiquement affectée à la fonction ferroviaire.

Les objectifs poursuivis visent à maintenir les zones d'activité et favoriser l'arrivée de nouvelles entreprises.

De manière à organiser une mixité économique et à rendre attractive cette zone, l'ensemble des fonctions économiques est autorisé de manière à offrir le panel immobilier le plus large possible, pour y accueillir de de l'industrie, de l'artisanat, du bureau, du commerce ou encore de l'hébergement hôtelier, et de l'entrepôt en secteur UI a lié à l'activité principale.

Selon les secteurs, il est à noter néanmoins quelques spécificités, avec par exemple l'interdiction d'entrepôt sur le secteur UI b, situé le long de la RN186, en entrée de ville.

Le PLU entérine le départ de l'entreprise Saint-Gobain (secteur UI c). Sur ce terrain est institué un périmètre de gel pour permettre à la Ville un temps de réflexion pour sa valorisation économique et résidentielle à proximité de la gare du Bourget. L'objectif est de constituer un nouveau quartier mixte (logements, activités tertiaires). Ce nouveau lieu de vie permettra de développer de nouvelles formes urbaines mixtes, contemporaines, plus hautes, avec une offre importante de logements.

Cette servitude consiste ainsi à interdire, dans le périmètre délimité et pour une durée de 5 ans dans l'attente par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10 m².

Dugny :

Dans le PLU de Dugny, 2 zones ont été classées en zone d'activités dans le cadre du récolement simplifié des zonages :

- la zone UI : les quartiers d'activités et d'industries
- la zone UZ : la zone aéroportuaire

La **zone UI** a une vocation industrielle. Elle se développe au Sud de la commune, aux abords du Parc des Expositions et, à l'Est, dans le quartier du Pont-Yblon. Compte tenu du caractère de la zone, les logements sont interdits à l'exception de ceux liés à l'activité de gardiennage.

La **zone UZ** correspond essentiellement à la plate-forme de l'aéroport PARIS - LE BOURGET dont Aéroports de Paris (ADP) est à la fois le propriétaire et l'exploitant et aux terrains du Musée de l'Air et de l'Espace.

Elle comprend un secteur UZ a pour les terrains les plus proches des zones urbaines où des règles particulières ont été introduites aux articles 8, 10 et 12 dans un souci de protection et de cohérence urbaine.

Le règlement autorise l'implantation de divers types d'occupation du sol (en particulier les activités artisanales, de service, d'industrie, d'hôtellerie et de commerce) sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au fonctionnement des activités aéroportuaires. L'édification de logements y est également autorisée à condition notamment qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Le Blanc-Mesnil :

La **zone UI**, d'une superficie d'environ 124 hectares, représente 15,1% du territoire, correspond à la zone à vocation économique de la commune.

Elle intègre ainsi le carré des aviateurs, la partie sud de la zone industrielle de la Molette, la zone logistique de Garonor, la zone d'activités du Coudray, le pôle logistique du Pont-Yblon ainsi que les voies ferrées.

Les objectifs poursuivis dans cette zone sont :

- Engager la mutation des activités vers le secteur tertiaire
- Permettre l'évolution (réhabilitation, extension...) des activités non tertiaires existantes.
- Assurer des transitions douces avec les tissus environnants

De manière à organiser une mixité économique et à rendre attractive cette zone, les fonctions économiques autorisées sont les bureaux et les locaux d'activité.

Notamment ne sont pas admis en zone UF :

- Les constructions à usage d'activité industrielle, à l'exception de celles qui ne sont pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- Les constructions à usage d'entrepôts ou de stockage, non liées à une activité autorisée dans la zone

Pour ne pas mettre en péril les activités industrielles ou d'entrepôts existantes, le règlement autorise l'évolution des constructions : extension, aménagement, réhabilitation.

Le Bourget :

La **zone UI** correspond à la zone à vocation économique de la commune. Elle est destinée à accueillir de l'activité. Elle est divisée en cinq secteurs, mais le secteur UI d qui correspond au projet de construction d'une résidence sociale n'a pas été classé en zone d'activités dans le cadre du récolement simplifié des PLU.

- UI a : ce secteur comprend les zones industrielles Hélène Boucher, Actipôle et le Vaillant,
- UI b : ce secteur recouvre la zone au sud de l'aéroport comprenant notamment le Parc des Exposition et le Musée de l'Air et de l'Espace en partie,
- UI c : ce secteur recouvre la ZAC du Commandant Rolland n°1,
- UI e : c'est un secteur isolé à l'ouest de la ZAC du Commandant Rolland n°1.

Les objectifs poursuivis visent à

- Redynamiser les zones d'activités
- Encourager l'implantation d'activités tertiaires

Le règlement du secteur UI a poursuit l'objectif de maintenir, voire renforcer et diversifier, le tissu économique existant.

Le règlement de la zone UI b a pour but de permettre le développement du secteur aéroportuaire, qui bénéficie d'un fort potentiel de valorisation en lien avec l'arrivée de la gare GPE.

Le règlement de la zone UI e permet la construction d'ouvrages techniques annexes du Grand Paris Express.

De manière à organiser une mixité économique et à rendre attractive cette zone, les fonctions économiques autorisées sont notamment les bureaux et les locaux d'activités artisanales et industrielles. Les entrepôts ne sont autorisés que s'ils sont liés à une autre activité.

Selon les secteurs, on note néanmoins quelques spécificités, avec par exemple l'interdiction de l'industrie dans le secteur aéroportuaire UI b, pour favoriser l'accueil d'activités tertiaires ou d'équipements en lien avec le Parc des Expositions.

Dans le secteur UI e, l'objectif étant de permettre la construction d'ouvrages techniques annexes du Grand Paris Express, le bureau est interdit.

Dans le secteur UI c, seules sont interdites les activités les plus nuisantes.

Sevran :

Les zones UAE correspond à des secteurs destinés à l'implantation d'activités économiques. La zone comprend un sous-secteur UAE p qui présente des caractères différents en termes de paysage urbain et de densité.

La **zone UAE** (zone urbaine d'activités économiques) regroupe des espaces économiques existants. A cela s'ajoute la partie Ouest des terrains de la Garenne de Fontenay, incluse dans le périmètre de la Zone Franche Urbaine pour valorisation économique.

Les règles de la zone UAE doivent permettre de favoriser l'implantation d'activités dans des secteurs de faible taille nécessitant des implantations denses, mais aussi de préserver la qualité de l'actuel parc d'activité Vergnaud.

Le règlement interdit les établissements qui ne correspondent pas au caractère de la zone. Les constructions à usage d'habitation sont interdites. C'est dans cette zone que l'implantation des entreprises est privilégiée.

Dans le sous-secteur UAE p qui concerne des zones d'activités existantes ou à créer en limite de quartier pavillonnaire ou en bordure d'espace classé en zone N, le règlement vise également à préserver un caractère paysager.

Tremblay-en-France :

La **zone Ue** est une zone spécialisée à dominante d'activités économiques. Les activités qui y sont autorisées peuvent générer des nuisances qui les rendent incompatibles avec l'habitat. Elle comprend 5 sous-secteurs qui ont été définis en fonction de leurs caractéristiques urbaines, leur vocation et leurs perspectives d'évolution. Ces 5 sous-secteurs font l'objet de règles adaptées à leurs spécificités :

- Ue a : secteur à dominante d'activités aéronautiques,
- Ue b : secteur d'activités économiques ne contrevenant pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique,
- Les sous-secteurs Ue a et Ue b appartiennent à la même entité qu'est la plateforme aéroportuaire de Paris Charles-de-Gaulle.
- Ue c : secteur Paris Nord 2 (les prescriptions sont issues de la transposition du règlement d'aménagement de zone de la ZAC Paris Nord 2),
- Ue d : secteur du Figaro,
- Ue e : secteur ZA Tremblay-Charles-de-Gaulle.

Globalement toutes les destinations sont autorisées exceptées le logement.

Villepinte :

La zone Ue correspond aux espaces d'activités économiques. Elle s'étend sur 254 hectares soit 24,6% du territoire communal. Elles sont principalement localisées au nord, pour les zones d'activités au rayonnement international et à l'ouest de la commune (RD 40) pour les zones d'activités économiques locales. Ces zones d'activités concentrent la majorité des entreprises de la ville et permettent à Villepinte d'être un pôle d'emploi important et de s'inscrire dans la dynamique économique du Grand Roissy.

Elle comprend plusieurs secteurs spécifiques :

- Uea : Zone d'Activités « Central Parc » en entrée de ville est au nord du boulevard Robert Ballanger et jusqu'à l'A104,
- Ueb : Zone Industrielle « des Merisiers », partie mixte en bordure de la RD 40, zone artisanale des « Petits Ponts », pôle des « Mousseaux », ainsi qu'une partie du Parc des Expositions ;
- Uec : ZAC Paris Nord II (les prescriptions sont issues de la transposition du règlement d'aménagement de zone de la ZAC Paris Nord 2) ainsi qu'au Parc des Expositions,
- Ued : triangles de la Voie des Pres sur lesquels sont implantés une clinique, un Grand Frais et une entreprise artisanale,
- Uee : Zone industrielle « des Merisiers », partie à vocation uniquement Industrielle située à l'arrière, le long de la rue Louis Breguet,
- Uef : est un sous-secteur spécifique aux activités du Petit Forestier.

Cette zone est spécifiquement destinée à l'accueil d'activités économiques. Elle accueille toutes sortes d'activités constituées d'entreprises industrielles et artisanales, de grandes surfaces commerciales, d'hôtels, mais aussi d'activités tertiaires de bureaux et de services.

La fonction habitat n'est autorisée que de manière ponctuelle, en accompagnement des activités.

La zone d'activités joue un rôle majeur pour le dynamisme économique de la commune et s'inscrit dans un pôle économique plus large que celui du Grand Roissy et sur l'axe de développement économique Paris-Le Bourget-Roissy. Les zones d'activités du nord, Paris Nord II et Parc des Expositions, vont bénéficier de projets (densification et extension).

L'objectif pour la commune est de s'adapter au mieux aux conditions économiques actuelles afin de maintenir un tissu économique riche, source d'emplois et de recettes fiscales pour la ville.

Il s'agit pour ces zones d'activités de prévoir des règles d'urbanisme adaptées à la réalité de chaque site d'activités, de favoriser le maintien de ces activités économiques et de développer de nouvelles activités.

Pour les zones d'activités, il s'agit de renforcer leur attractivité, leur compétitivité, leur poids et leur dynamisme économique, par des actions ou interventions valorisantes.

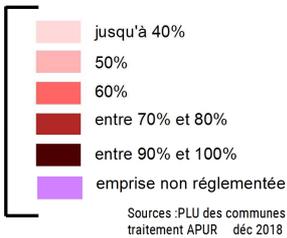
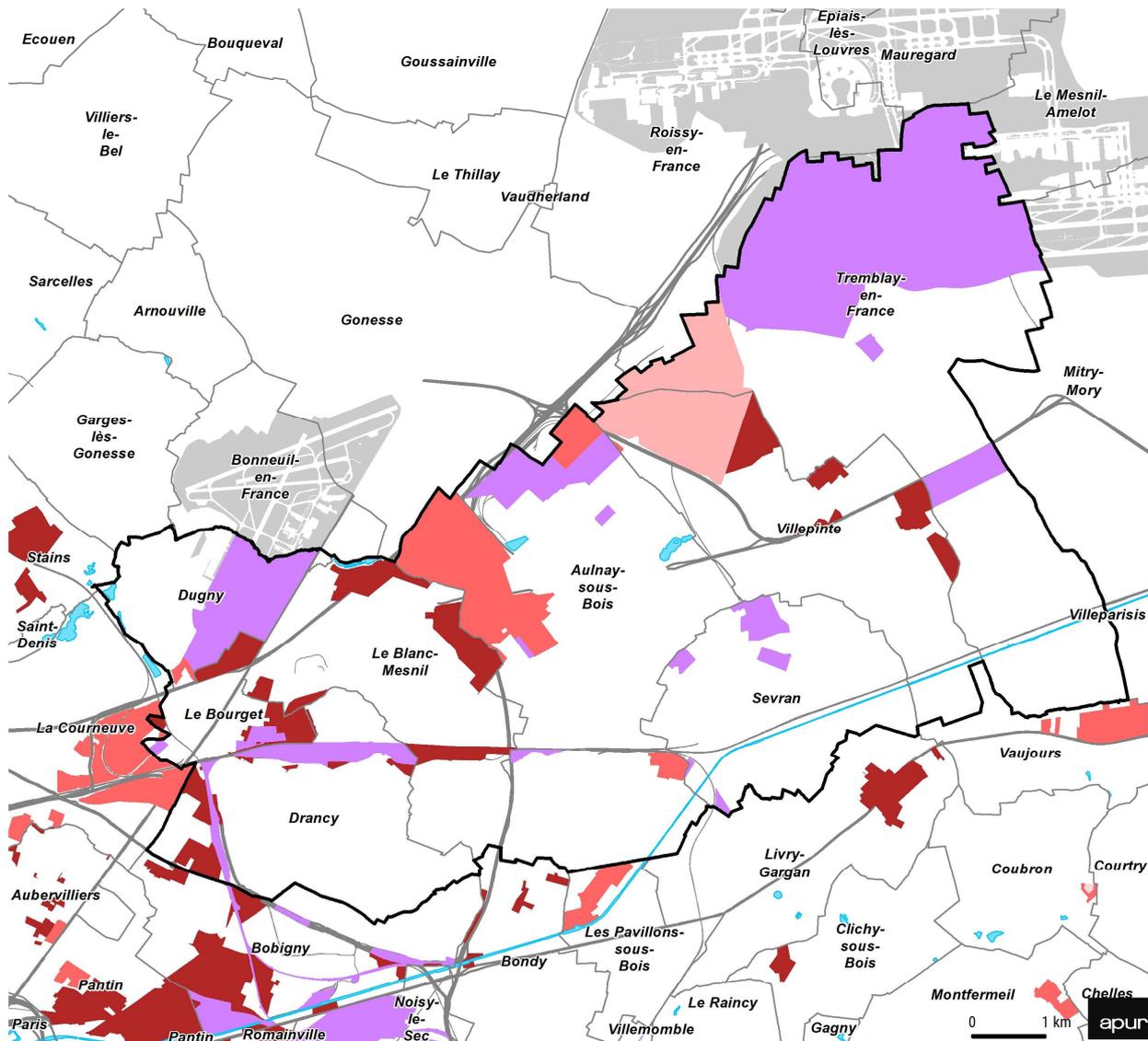
Pour la zone Uec, les règles sont spécifiques à la ZAC Paris Nord II.

Pour la zone Uee et notamment la zone des merisiers, l'objectif sur est de garder sa fonction mixte (activités et commerces) le long de la RD 40 et uniquement des activités à l'arrière. Ainsi, dans le secteur Uee les activités commerciales ne sont pas autorisées.

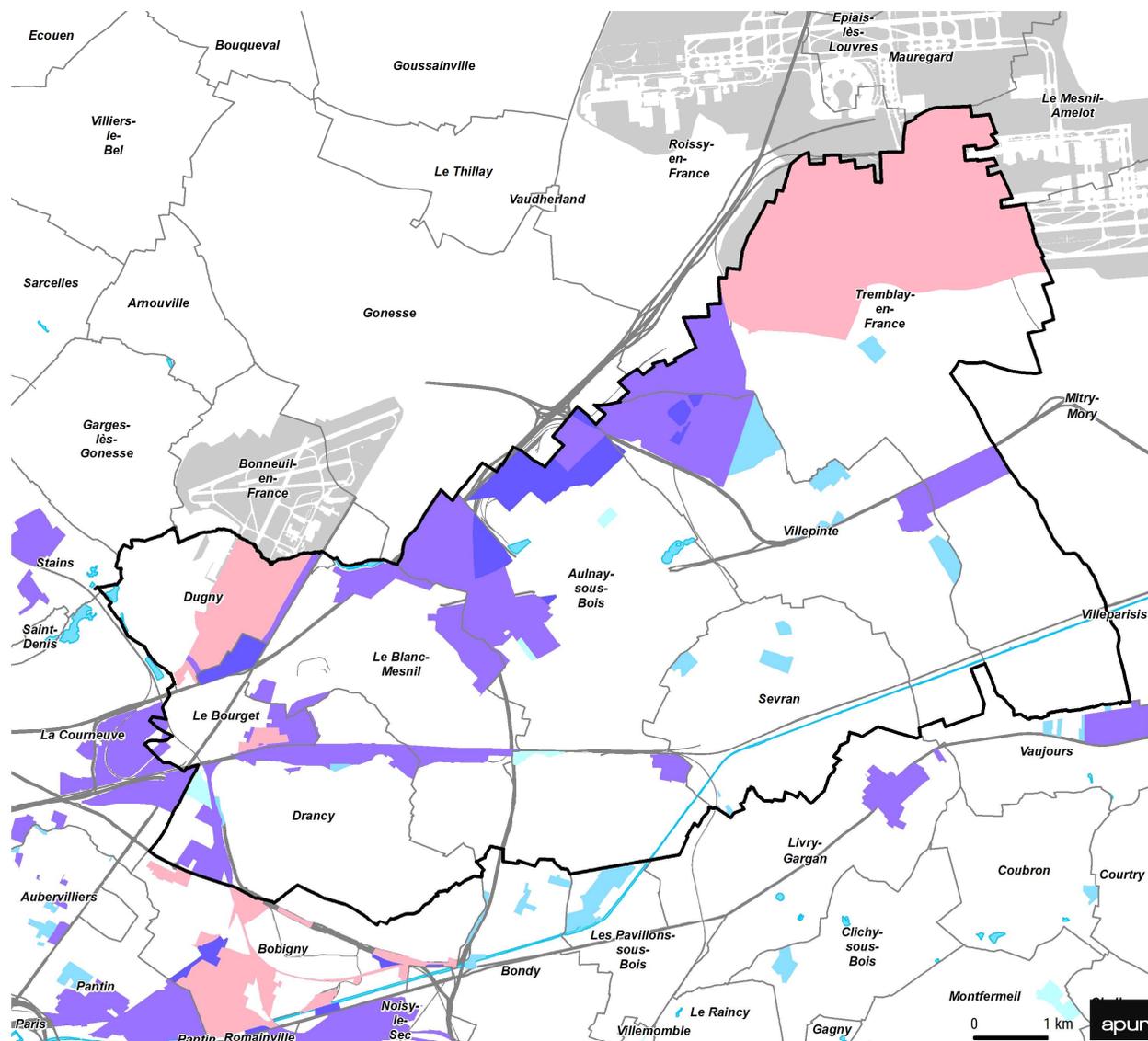
Pour la zone Uef, l'objectif est de favoriser le maintien sur la commune des activités du Petit Forestier, en donnant les conditions au développement de l'entreprise sur le site actuel.

Globalement l'examen des règles morphologiques de l'ensemble des zones d'activités des PLU des communes du territoire montre que les règles varient non seulement d'un PLU à l'autre, mais également parfois au sein d'une même commune. Il s'agit en effet de tenir compte et de s'adapter au plus près des spécificités de chacune de ces zones. Ainsi si d'une manière générale on constate que les coefficients d'emprise au sol des constructions sont élevés, les hauteurs réglementaires maximales sont très variées d'une zone à l'autre (entre 9m et 28m). S'agissant des dispositions relatives aux espaces libres, à la végétalisation et à la pleine terre, quand elles sont définies, les règles sont très différentes d'un PLU à l'autre ou au sein d'une même commune.

RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS DES ZONES D'ACTIVITÉS DES PLU



RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS PLU DES ZONES D'ACTIVITÉS DES PLU



- inf. ou égal à 9m
- ht 10 à 15m
- ht 16 à 24m
- ht 25 à 30 m
- ht non réglementée

Sources : PLU des communes
traitement APUR déc 2018

Zones "d'activités"	Intitulé des zones dans le PLU	Hauteurs maximales	Coefficient d'emprise au sol	Coefficient d'espaces verts	Pleine terre (% minimum)
AULNAY SOUS BOIS	UI : les espaces d'activités économiques	UI a et UI h : 16m UI b : 16m voire 20m (sur 40% des surfaces bâties) UI c et UI d : 20m UI e : 9m UI f et UI i : 25 m	60% (entrepôts 75%) pour l'existant +10%	NR	NR
DRANCY	UB : en bordure des voies ferrées, à destination principale d'activités compatibles avec la présence de constructions à vocation d'habitat	UB a : R + 3 UB b : R + 2	75% de l'unité foncière	UB a : 25% UB b : 20%	NR
	UI : secteurs d'activités	UI a et UI b : 20m UI c : 9,50m UI d : 20m	UIa, UIb et UIc 85% ; UI d : NR	80% des espaces libres ou couverts d'une revêtement perméable 50% des marges de recul par rapport aux voies végétalisées	pas de règle mais 80% des délaissés des voies de dessertes en sol perméable
DUGNY	UI : Vocation industrielle au sud de la commune aux abords du Parc des Expositions et quartier du Pont Yblon	Non réglementé	60% 85% pour stockage et artisanat	15% de l'unité foncière plantée 5% si stockage et artisanat	
	UZ : Plate forme de l'Aéroport Paris Le Bourget	UZ a : R+6 et 21m hauteurs limitées par le plan horizontal du plan de servitudes aéronautiques	NR	NR	NR
LE BLANC MESNIL	UI : zone à vocation économique	16 m	75% surélévations autorisées sans extension d'emprises (CINASPIC : NR)	20% des surfaces non bâties	tous les espaces verts en pleine terre
LE BOURGET	UI : Zone d'activités (sauf le secteur UI d)	UI a et UI e : 16m UI b : 28m UI c : 23m	70% de la superficie de l'unité foncière. Surélévations autorisées sans extension d'emprises (CINASPIC pas de règle)	15%	tous les espaces verts en pleine terre
SEVRAN	UAE : secteurs destinés aux activités économiques.	15 m	NR	25% minimum du terrain doit être préservé en espaces libres non imperméabilisés dont au minimum la moitié en espaces verts de pleine terre	la moitié de 25% des espaces libres en pleine terre ou traités par le coef de biotope
TREMBLAY EN FRANCE	Ue : zone spécialisée à vocation économique	Ue c : 16m voire 20m sur 10% des surfaces bâties Ue d : 15m Ue e : 23m Ue a et Ue b : hauteurs limitées par les servitudes définies par la DGAC	Ue c : 50% le reste : NR	UE b : 5% du terrain dont 50% en espaces verts de pleine terre. UE c : 10% du lot UE d : 30% du terrain dont 50% en espaces verts de pleine terre; parcelles de plus de 1 500 m ² : 15% dont 50%	Ueb, Ued moitié en pleine terre
VILLEPINTE	Ue : espaces dédiés aux activités économiques	Ue a : 21m Ue b, Ue d et Ue e : 12m Ue f : 15m Ue c : : 16m voire 20m sur 10% des surfaces bâties Ilôt gare Sud : 18m Ilôt gare Nord : 30m	Uea, Ueb Ued et Uee : - 70% de la surface de l'unité foncière; +5% si matériaux biosourcés; Uec : 50% de la surface du lot; Parc des Expo : 40% unité foncière	Uea, Ueb Ued et Uee : 10% de l'unité foncière, dont la moitié en pleine terre; Uec: 10% de la surface du lot	Uea, Ueb Ued et Uee : 5% (moitié) de la superficie de l'unité foncière traités en pleine terre; Uec, pas de règle

