

**Ateliers préparatoires
à l'élaboration du diagnostic du PLUI**

**ATELIER N° 5
Activités économiques et commerces**

**DOCUMENT PRÉPARATOIRE A L'ATELIER
du 20 décembre 2019**



© ph.Guignard@air-images.net

Les Pavillons-sous-Bois, canal de l'Ourcq

Directrice de la publication : **Dominique ALBA**
Patricia PELLOUX

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

Sous la direction de : **Christiane BLANCOT**

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

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

Mise en page : **Apur**
www.apur.org

Avant-propos

L'EPT Grand Paris Grand Est a engagé la procédure d'élaboration de son PLU intercommunal par délibération du Conseil de Territoire en date du 03 juillet 2018, les modalités de la collaboration avec les communes ayant été arrêtées lors de la même séance. Ce document sera élaboré en régie par la direction de l'aménagement et de l'urbanisme avec l'appui des autres directions du territoire, des services droit des sols des autres communes ainsi que de l'Apur, la réalisation de l'évaluation environnementale ayant été confiée à un prestataire spécialisé.

La première phase d'élaboration du PLUi qui se déroule de septembre 2018 à 2020 porte sur la réalisation du diagnostic territorial. L'objectif vise à analyser les caractéristiques et le fonctionnement du territoire. Le diagnostic s'appuie d'une part sur les comités de pilotage communaux qui se sont tenus de novembre 2018 à mai 2019, ainsi que sur six ateliers de travail thématiques avec les élus et les services communaux animés par l'Apur.

Les thématiques de ces ateliers sont les suivants :

1. Environnement, nature et paysage
2. Dynamiques démographiques, habitat et offre de logements
3. Tissus urbains et morphologie urbaine
4. Mobilités, déplacements
5. Economie, commerces
6. Equipements

Le premier cycle d'ateliers aura pour objectif de réunir les experts techniques de l'EPT et des communes membres, afin de mener une réflexion collective à l'échelle territoriale, pour chacune des thématiques, pour alimenter le travail de diagnostic du PLUi.

Ces ateliers réunissent les élus et les services techniques des communes pour échanger sur leurs pratiques, leur connaissance et leur expérience du territoire, afin de contribuer à l'élaboration d'un diagnostic prospectif partagé à l'échelle de l'EPT qui sera finalisé en 2020. Ce diagnostic portera sur les principaux thèmes du PLUi tels qu'identifiés par le code de l'urbanisme.

Chaque atelier est préparé par un groupe de pilotage technique, sous la direction du Directeur de l'aménagement et de l'urbanisme de l'EPT et du pôle PLUi, auquel sont associées d'autres directions techniques selon les thématiques. L'Atelier parisien d'urbanisme assiste l'EPT pour la réalisation des études préparatoires, la fabrication du dossier préparatoire à l'atelier, l'animation de l'atelier et la production de la synthèse des ateliers.

Le présent dossier est préparatoire au cinquième atelier qui aura lieu le 20 décembre 2019. Il rassemble les documents nécessaires à la compréhension du sujet, documents cartographiques et commentaires rendant compte de la réalité et documents graphiques et écrits du récolement des PLU.

L'atelier du 20 décembre se déroulera en trois temps, un temps d'introduction avec une présentation du sujet et de ses enjeux, un temps d'échange sur table par groupe d'une dizaine de personnes autour de deux ou trois questions, enfin un temps de restitution des débats.

Table des matières

Table des matières.....	4
1. L'emploi	5
2. Les activités dans le territoire	15
2.1 Les grands pôles d'emploi	15
2.1.1 Les grandes entreprises / les bureaux de plus de 1000 m ²	15
2.1.2 Les PME.....	17
2.2 Les emplois publics.....	19
2.3 Les commerces	20
2.4 Le tourisme	22
2.5 Les ZAE, des enjeux métropolitains et locaux.....	23
3. La logistique dans Grand Paris Grand Est.....	29
4. Les dynamiques de construction et les activités dans les projets	30
4.1 L'évolution du parc de bureaux entre 2008 et 2018	30
4.2 Le marché de l'immobilier de bureau	31
4.3 La dynamique de construction de l'immobilier d'entreprises 2007 -2017	32
4.4 Les activités dans les projets	34
5. La nouvelle économie.....	35
5.1 Les lieux d'appui à la création et à la maturation d'entreprises : pépinières, hôtels d'entreprises et d'activités, espaces de coworking et fablab.....	35
5.2 Les infrastructures numériques	38
6. Les dispositifs qui gèrent l'économie dans les PLU	40
6.1 Les dispositifs en faveur du commerce.....	40
6.1.1 Les linéaires commerciaux.....	41
6.1.2 Les bonus de constructibilité.....	45
6.1.3 Le commerce dans les centres villes / la revitalisation des centres villes.....	46
6.2 Le récolement des zonages d'activités économiques, commerciales, artisanales, industrielles, etc. dans les PLU de Grand Paris Grand Est	50

1. L'emploi

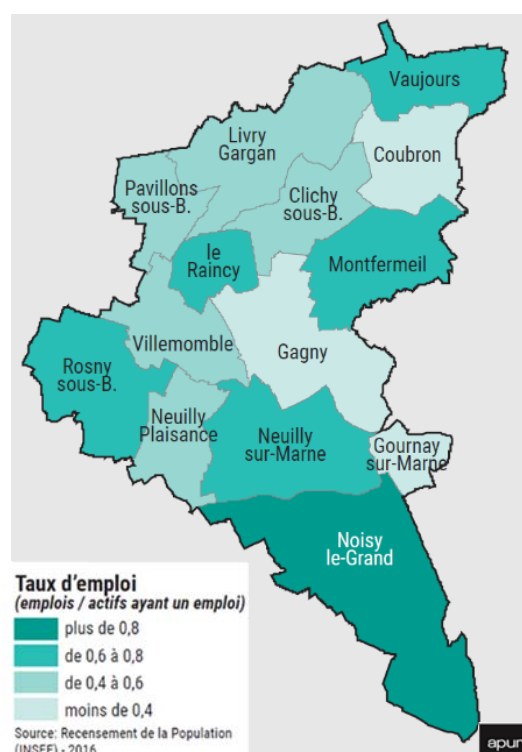
Grand Paris-Grand Est accueille en 2016, 394 500 habitants et 103 700 emplois, soit respectivement 5,6% de la population de la Métropole du Grand Paris mais 2,7% des emplois. Depuis 1999, le nombre d'emplois a un peu augmenté (+6%), mais moins vite et moins fortement que dans la Métropole du Grand Paris (+14%). Sur une période plus récente (2011-2016), le nombre d'emplois se stabilise (-1%).

Grand Paris-Grand Est est un territoire principalement résidentiel et le nombre d'actifs résidents sur le territoire et allant travailler ailleurs (117 636 actifs en 2016) est beaucoup plus important que le nombre de personnes qui viennent travailler dans le territoire en habitant ailleurs (53 873 emplois en 2016). La sphère économique « présenteielle », c'est-à-dire les activités mises en œuvre localement visant la satisfaction des personnes présentes dans le territoire est la plus forte en proportion de tous les autres territoires de la Métropole (77% des emplois et 60% de la richesse dégagée contre 64 % des emplois et 41% de la richesse dégagée de la Métropole). A contrario, la sphère économique « productive », c'est-à-dire les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors du territoire, est faible en proportion (23% des emplois et 40% de la richesse dégagée contre 36% des emplois et 59% de la richesse dégagée de la Métropole). Entre 1982 et 2013, la très grande majorité des emplois créés dans le territoire a relevé de la sphère présenteielle, même si la sphère productive en a créé un peu contrairement à d'autres territoires où ce type d'emplois a diminué.

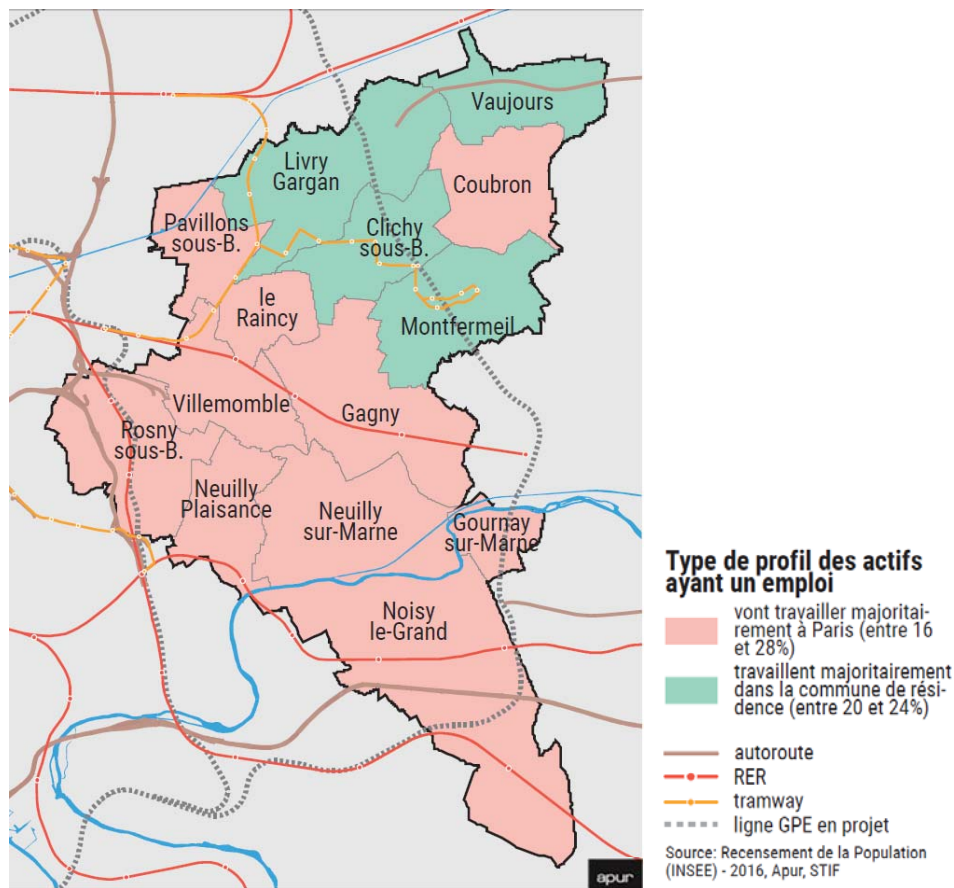
Le taux d'emploi du territoire, c'est-à-dire le nombre d'emplois rapporté au nombre d'actifs résidents occupés est assez faible (0,62) par rapport à celui de la Métropole (1,06). Ce taux d'emploi est plus élevé dans les communes abritant les 2 grands pôles d'activité du territoire, à Noisy le Grand (0,94) et Rosny-sous-Bois (0,76), parce qu'ils attirent des actifs des autres communes et plus faible dans les communes très résidentielles comme Coubron (0,30) ou Gournay-sur-Marne (0,30).

Le taux de chômage du territoire était de 14% de la population active en 2016, taux identique à celui de la Métropole du Grand Paris. Ce taux est faible dans les communes résidentielles où les actifs sortent majoritairement de la commune pour aller travailler comme à Gournay-sur-Marne (7%) ou à Coubron (9%) et où il y a une proportion plutôt plus importante de cadres actifs par rapport ou ouvriers ou aux employés. Dans les communes abritant un pôle d'emploi, Noisy-le-Grand et Rosny-sous-Bois, le taux de chômage est moyen (14%). Il est élevé à Clichy-sous-Bois (22%) où la proportion de cadres et de personnes diplômées est faible. En évolution, depuis 2011, le taux de chômage est stable sur le territoire ; il a tendance à plutôt baisser, là où il était élevé (de 18% en 2011 à 15% en 2016 à Montfermeil), et à légèrement augmenter, là où il était plutôt bas ou moyen.

Commune	Emplois 2016	Actifs résidents occupés 2016	Taux d'emploi
Clichy-sous-Bois	5 396	9 114	0,59
Coubron	662	2 201	0,30
Gagny	5 543	16 750	0,33
Gournay-sur-Marne	1 018	3 157	0,32
Livry-Gargan	9 034	19 009	0,48
Montfermeil	6 599	9 800	0,67
Neuilly-Plaisance	5 685	9 894	0,57
Neuilly-sur-Marne	9 416	15 329	0,61
Noisy-le-Grand	28 012	29 663	0,94
Les Pavillons-sous-Bois	5 558	10 311	0,54
Le Raincy	4 615	6 655	0,69
Rosny-sous-Bois	14 801	19 403	0,76
Vaujours	2 117	2 943	0,72
Villemomble	5 236	13 222	0,40
T9	103 691	167 454	0,62



Où travaillent les actifs du territoire et d'où viennent les actifs qui travaillent dans le territoire ?



A l'échelle du territoire, on dénombre 167 500 actifs résidents qui ont un emploi. Un petit tiers de ces actifs restent travailler dans le territoire de Grand Paris-Grand Est (presque 50 000 actifs) et un peu plus d'un autre tiers travaillent dans un autre territoire de la Métropole hors Paris (56 000 actifs) surtout dans les 2 territoires voisins d'Est-Ensemble et de Paris-Terres d'Envol ; un quart vont travailler à Paris (41 000 actifs). Les actifs allant travailler vers le reste de l'Île-de-France sont beaucoup moins nombreux (18 500 actifs) et ceux hors de la région ne représentent qu'un pourcent.

Globalement, Paris apparaît comme attracteur principal pour 10 communes du territoire alors que les 4 communes restantes (Clichy-sous-Bois, Livry-Gargan, Montfermeil et Vaujours) ont des actifs qui travaillent majoritairement dans leur commune de résidence. Les communes dont les actifs sont majoritairement attirés par Paris apparaissent comme mieux reliées par les transports en commun avec des arrêts des RER A et E. Une majorité de ceux qui travaillent à Paris ON constate une assez faible attraction sur les actifs du territoire de la plateforme aéroportuaire de Roissy et du quartier d'affaires de la Défense.

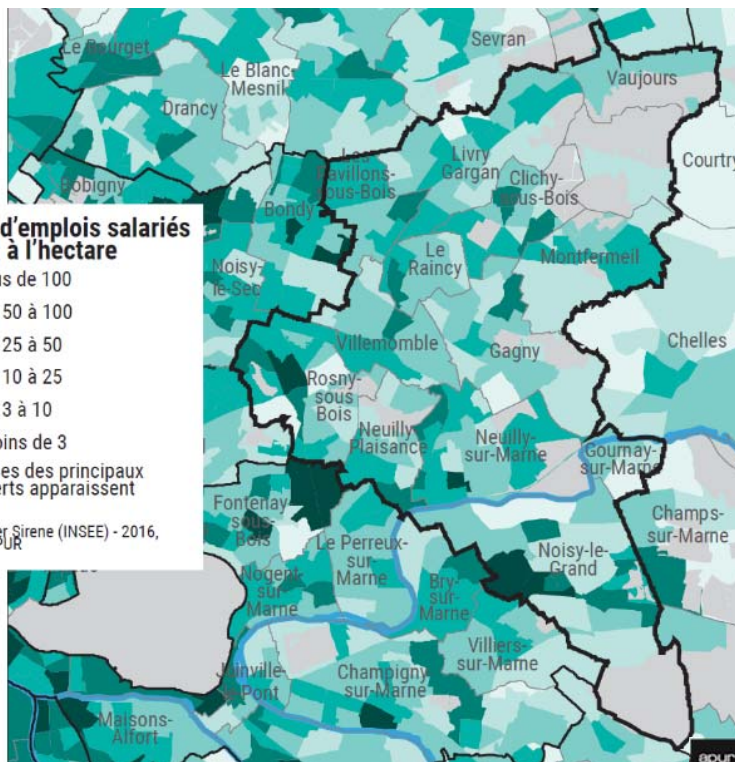
A l'opposé, le Territoire de Grand Paris-Grand Est propose 103 700 emplois. Presque la moitié (48%) sont occupés par les actifs résidents du territoire (50 000 emplois) et 52% des emplois habitent ailleurs. Une forte proportion de ces emplois habite les communes limitrophes ou proches du territoire en Seine-Saint-Denis ou en Seine et Marne. Par exemple 2 600 emplois du territoire habitent Chelles en Seine-et-Marne (2,5% des emplois) ou 1 250 viennent d'Aulnay-sous-Bois (1,2% des emplois). Un peu plus de 5 000 emplois viennent de Paris (5%), dont un peu moins de la moitié à Noisy le Grand (2 230 emplois). La ville de Noisy le Grand est d'ailleurs la seule commune du territoire à avoir un taux d'emploi proche de 1 avec 28 000 emplois pour 29 600 actifs résidents ayant un emploi. Les autres communes ont des taux d'emploi beaucoup plus faibles allant de 0,4 à 0,8 emploi par actif résident ayant un emploi. Rappelons que ce taux est légèrement supérieur à 1 pour l'ensemble de la Métropole du Grand Paris.

Nombre d'emplois salariés estimés, à l'hectare

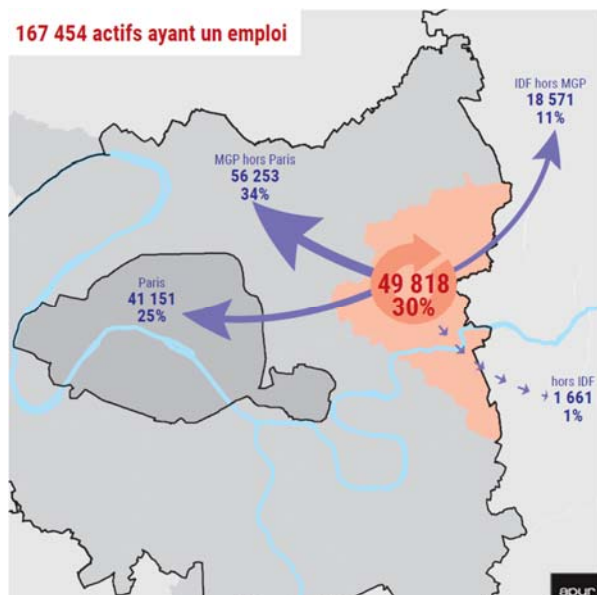


Les entreprises des principaux espaces verts apparaissent en gris.

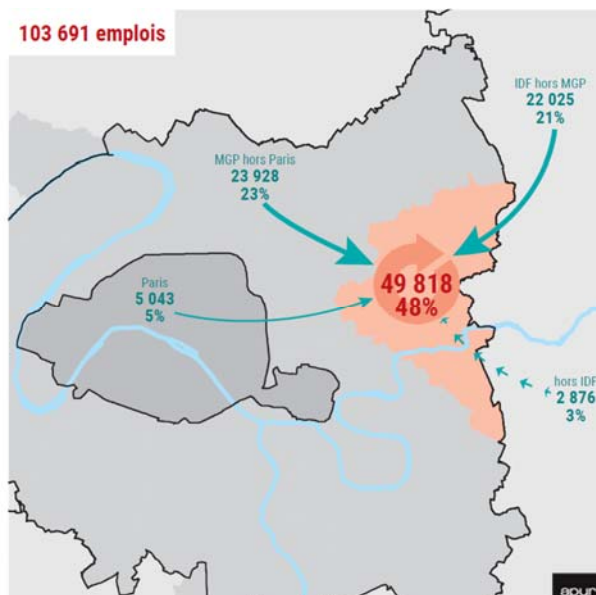
Source: fichier Sirene (INSEE) - 2016, traitement APUR



167 454 actifs ayant un emploi



103 691 emplois



Pages suivantes, les cartes et tableaux présentent, commune par commune, où travaillent les actifs de chaque commune du territoire et d'où viennent les actifs venant travailler sur le territoire.

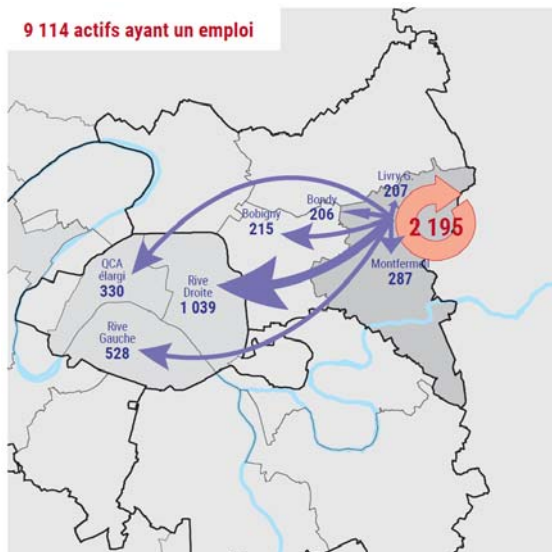
Les tableaux correspondent aux communes de destination des actifs du territoire. La couleur bleue correspond à la commune concernée, en vert la commune accueillant le plus grand nombre d'actifs, en orange les actifs travaillant à la Défense et en jaune le nombre d'actifs travaillant à Paris. Pour cette dernière catégorie, Paris a été divisé en 3 grands quartiers : Rive droite, Rive gauche et QCA élargi¹.

¹ Le QCA de Paris, Quartier Central des Affaires de Paris, est formé d'une partie des 1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements. Il constitue le pôle d'emploi le plus important et le plus dense de France et même d'Europe (à l'exception du QCA de Londres). Avec près de 500 000 emplois salariés. Il représente à lui seul près de 30% des emplois salariés de Paris et près de 10% des emplois salariés franciliens. La finance et l'assurance ressortent comme le principal secteur d'activité, mais le QCA présente, en fait, une grande diversité d'activités. C'est la vitrine de Paris et de la France avec les très nombreux commerces, hôtels et restaurants, la présence des plus grands magasins (Galeries Lafayette et Printemps) et celle des grands hôtels et palaces. Par ailleurs, l'administration est aussi représentée à travers plusieurs ministères –intérieur, justice-, la Cour des Comptes et la Présidence de la République. La relative mixité des secteurs d'activité se retrouve dans les catégories socioprofessionnelles : 39% de cadres et 34% d'employés. La notion de QCA « élargi » prend en compte en entier les arrondissements constituant le QCA.

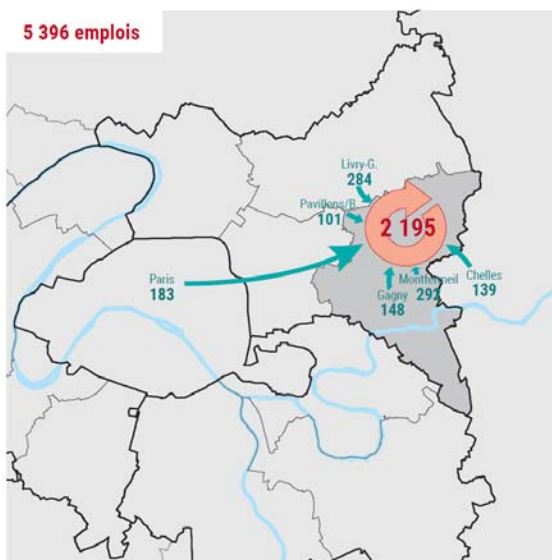
Hors de Paris, le pôle le plus important est celui de **La Défense**. Bien qu'il ne représente, en proportion, que 30% du nombre d'emplois du QCA (145 000 emplois), il en est son extension vers l'ouest, puisque beaucoup de sièges sociaux qui y étaient autrefois localisés, ont décidé de s'y installer au cours des années 1990.

Clichy-sous-Bois

9 114 actifs ayant un emploi



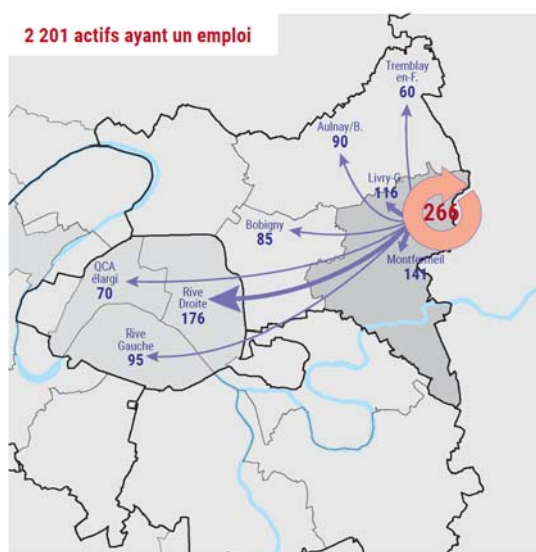
5 396 emplois



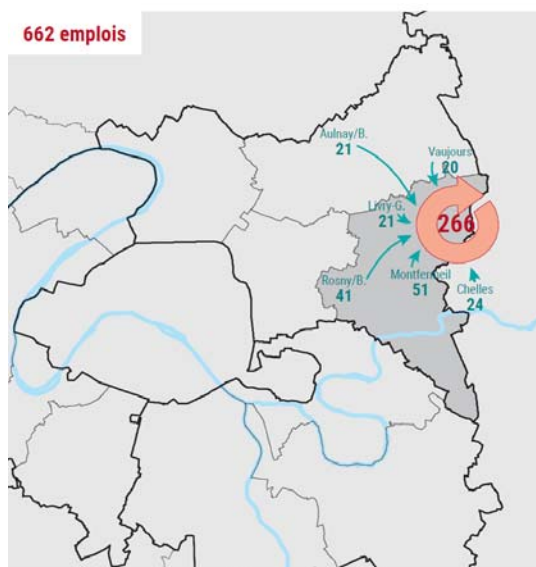
Clichy-sous-Bois	Actifs occupés	%
Total général	9 114	100%
Clichy-sous-Bois	2 195	24%
Total Paris	1 897	21%
Paris Rive droite	1 039	11%
Paris Rive gauche	528	6%
Paris QCA élargi	330	4%
Montfermeil	287	3%
Roissy-en-France	252	3%
Bobigny	215	2%
Livry-Gargan	207	2%
Bondy	206	2%
Aulnay-sous-Bois	199	2%

Coubron

2 201 actifs ayant un emploi



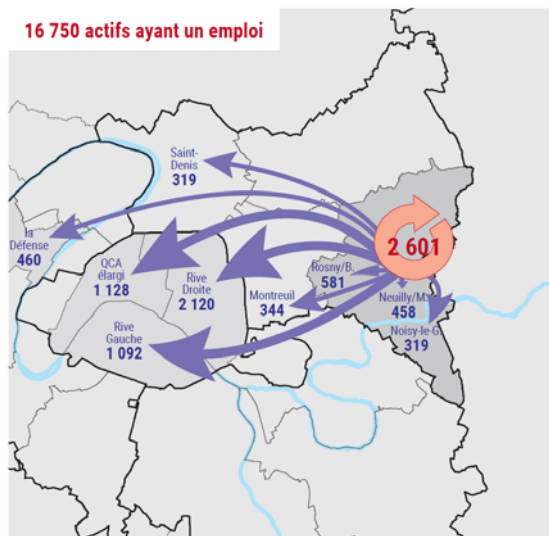
662 emplois



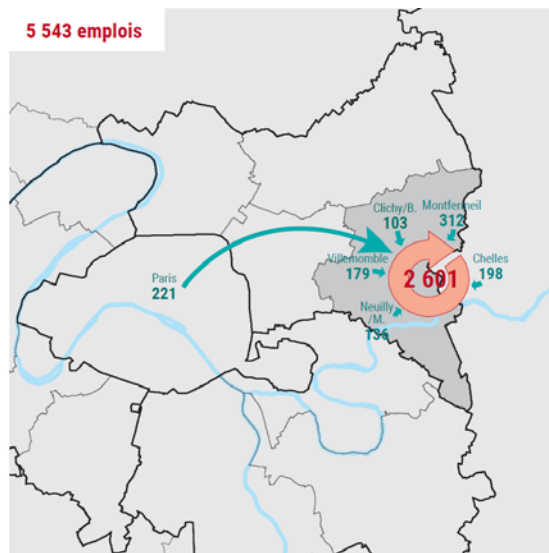
Coubron	Actifs occupés	%
Total général	2 201	100%
Total Paris	342	16%
Coubron	266	12%
Paris Rive droite	176	8%
Montfermeil	141	6%
Livry-Gargan	116	5%
Paris Rive gauche	95	4%
Aulnay-sous-Bois	90	4%
Bobigny	85	4%
Paris QCA élargi	70	3%
Tremblay-en-France	60	3%
Vaujours	55	3%

Gagny

16 750 actifs ayant un emploi



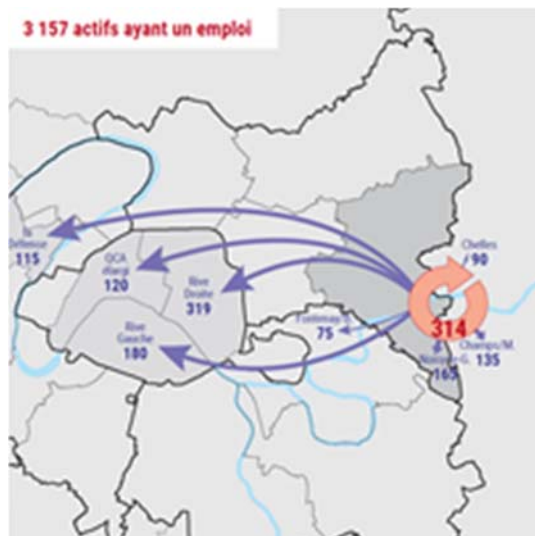
5 543 emplois



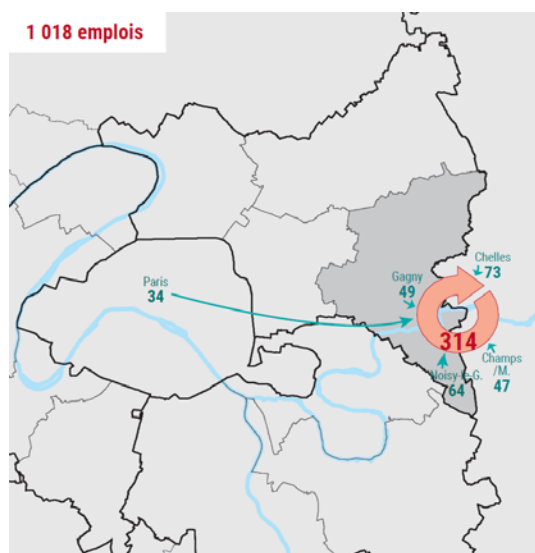
Gagny	Actifs occupés	%
Total général	16 750	100%
Total Paris	4 340	26%
Gagny	2 601	16%
Paris Rive droite	2 120	13%
Paris QCA élargi	1 128	7%
Paris Rive gauche	1 092	7%
La Défense	460	3%
Neuilly-sur-Marne	458	3%
Montreuil	344	2%
Rosny-sous-Bois	344	2%
Saint-Denis	319	2%
Noisy-le-Grand	319	2%

Gournay sur Marne

3 157 actifs ayant un emploi



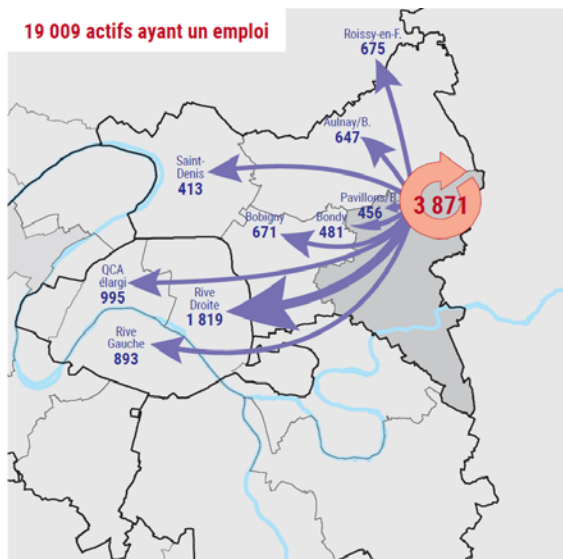
1 018 emplois



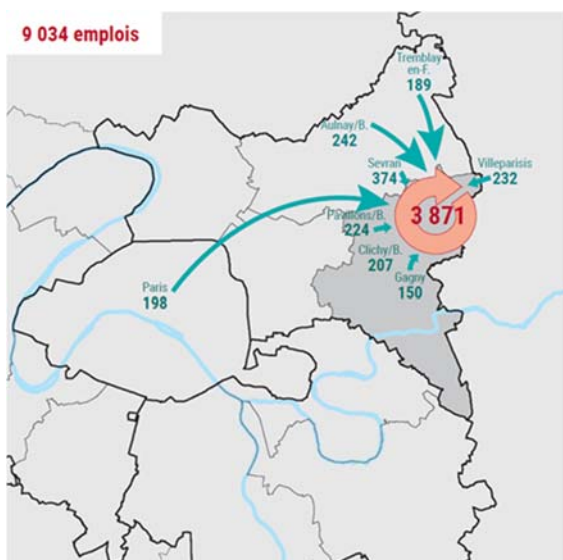
Gournay-sur-Marne	Actifs occupés	%
Total général	3 157	100%
Total Paris	618	20%
Paris Rive droite	319	10%
Gournay-sur-Marne	314	10%
Paris Rive gauche	180	6%
Noisy-le-Grand	165	5%
Champs-sur-Marne	135	4%
Paris QCA élargi	120	4%
La Défense	115	4%
Chelles	90	3%
Fontenay-sous-Bois	75	2%
Levallois-Perret	60	2%

Livry Gargan

19 009 actifs ayant un emploi



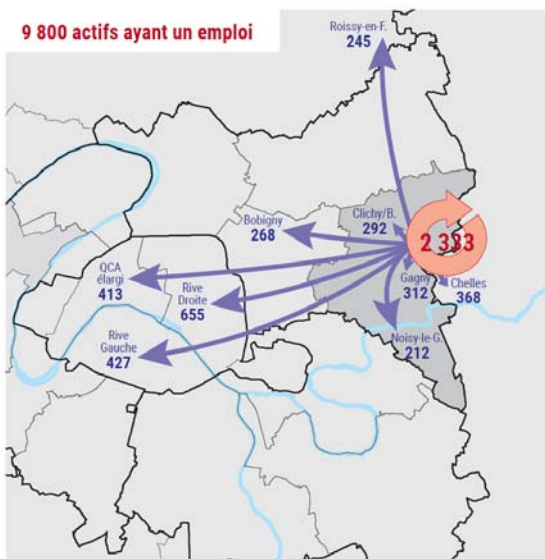
9 034 emplois



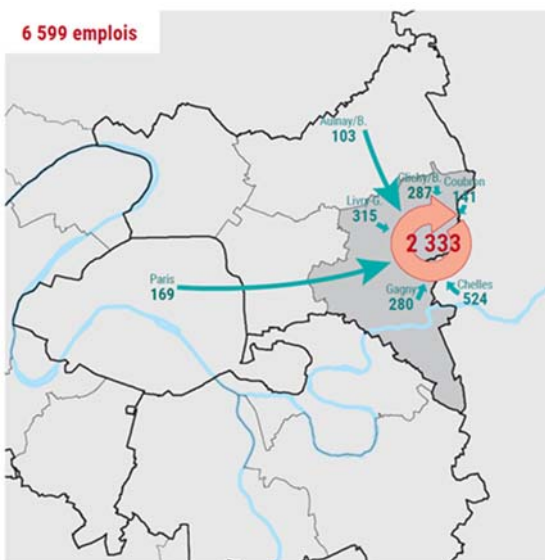
Livry-Gargan	Actifs occupés	%
Total général	19 009	100%
Livry-Gargan	3 871	20%
Total Paris	3 707	20%
Paris Rive droite	1 819	10%
Paris QCA élargi	995	5%
Paris Rive gauche	893	5%
Roissy-en-France	675	4%
Bobigny	671	4%
Aulnay-sous-Bois	647	3%
Bondy	481	3%
Les Pavillons-sous-Bois	456	2%
Saint-Denis	413	2%

Montfermeil

9 800 actifs ayant un emploi



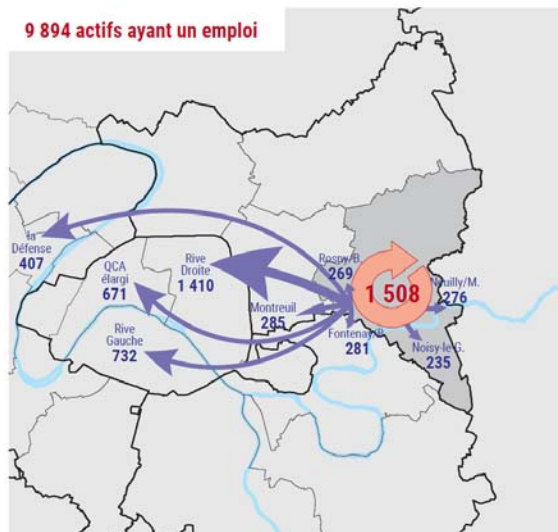
6 599 emplois



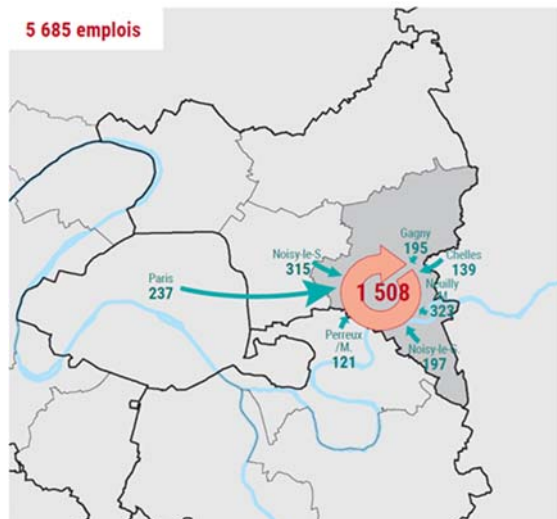
Montfermeil	Actifs occupés	%
Total général	9 800	100%
Montfermeil	2 333	24%
Total Paris	1 495	15%
Paris Rive droite	655	7%
Paris Rive gauche	427	4%
Paris QCA élargi	413	4%
Chelles	368	4%
Gagny	312	3%
Clichy-sous-Bois	292	3%
Bobigny	268	3%
Roissy-en-France	245	3%
Noisy-le-Grand	212	2%

Neuilly Plaisance

9 894 actifs ayant un emploi



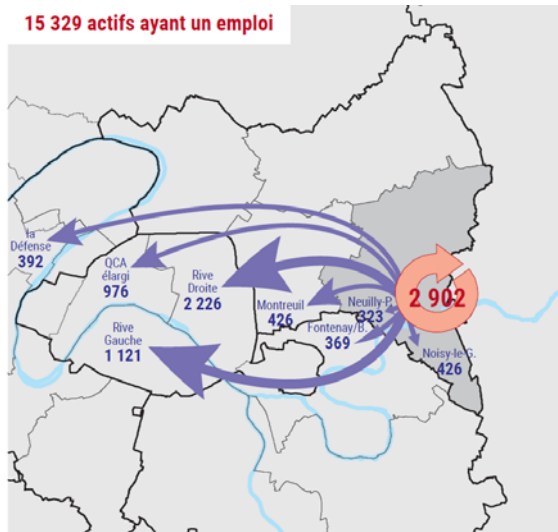
5 685 emplois



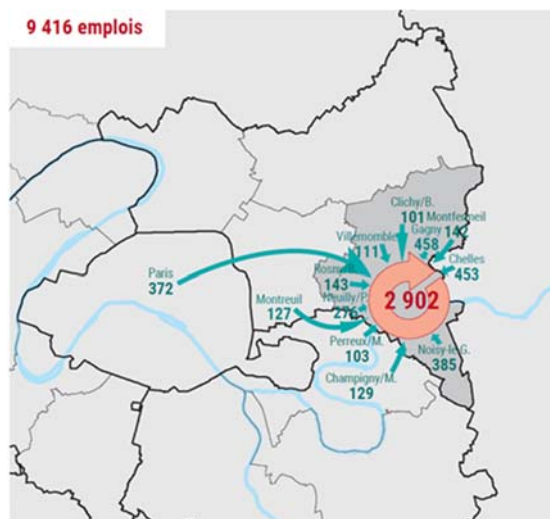
Neuilly-Plaisance	Actifs occupés	%
Total général	9 894	100%
Total Paris	2 813	28%
Neuilly-Plaisance	1 508	15%
Paris Rive droite	1 410	14%
Paris Rive gauche	732	7%
Paris QCA élargi	671	7%
La Défense	403	4%
Montreuil	285	3%
Fontenay-sous-Bois	281	3%
Neuilly-sur-Marne	276	3%
Rosny-sous-Bois	269	3%
Noisy-le-Grand	235	2%

Neuilly sur Marne

15 329 actifs ayant un emploi

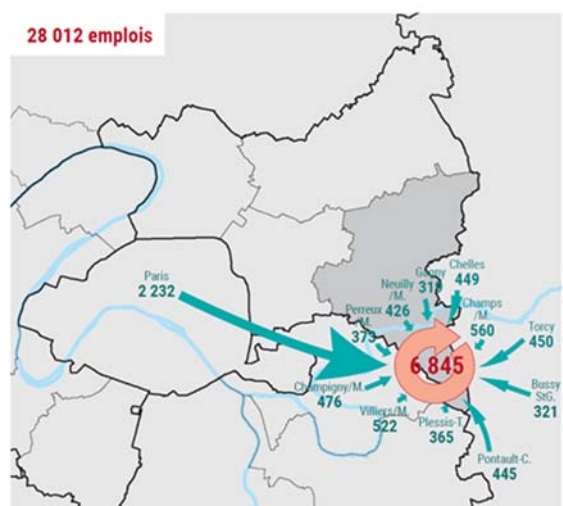
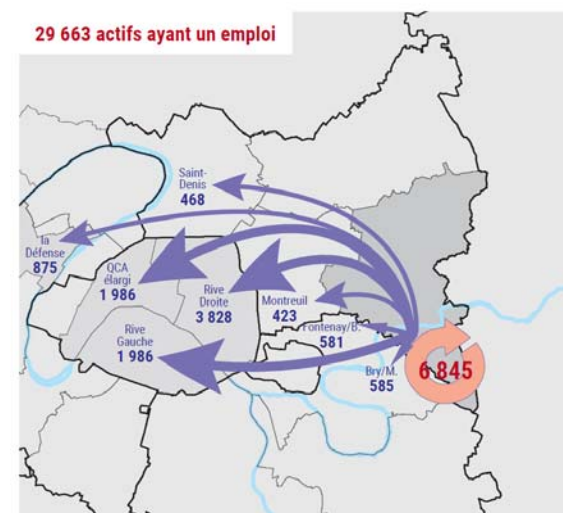


9 416 emplois



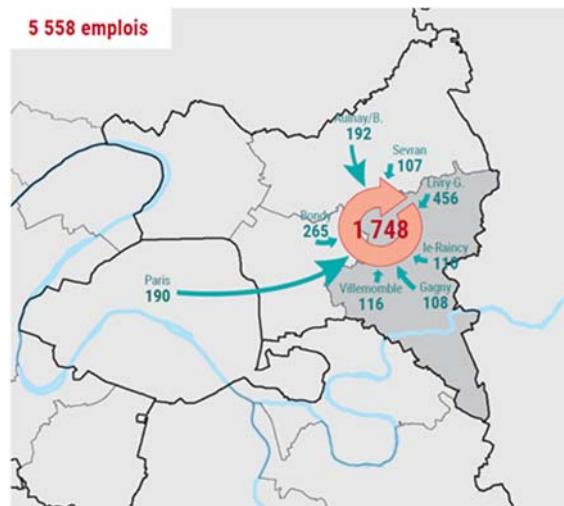
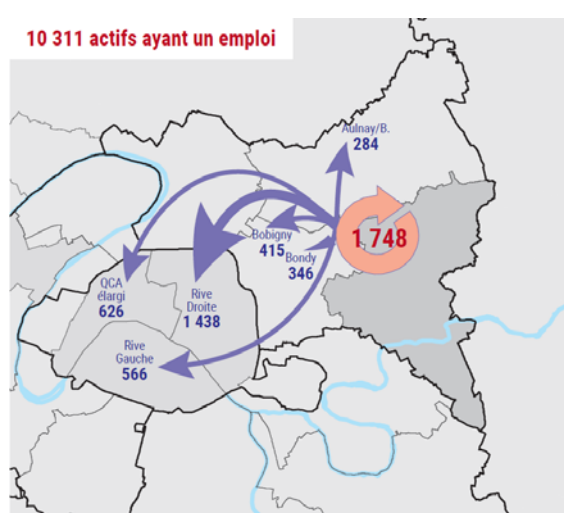
Neuilly-sur-Marne	Actifs occupés	%
Total général	15 329	100%
Total Paris	4 322	28%
Neuilly-sur-Marne	2 902	19%
Paris Rive droite	2 226	15%
Paris Rive gauche	1 121	7%
Paris QCA élargi	976	6%
Montreuil	426	3%
Noisy-le-Grand	426	3%
La Défense	392	3%
Fontenay-sous-Bois	369	2%
Neuilly-Plaisance	323	2%
Pantin	228	1%

Noisy le Grand



Noisy-le-Grand	Actifs occupés	%
Total général	29 663	100%
Total Paris	7 771	26%
Noisy-le-Grand	6 845	23%
Paris Rive droite	3 828	13%
Paris QCA élargi	1 986	7%
Paris Rive gauche	1 958	7%
La Défense	875	3%
Bry-sur-Marne	585	2%
Fontenay-sous-Bois	581	2%
Saint-Denis	468	2%
Montreuil	423	1%
Neuilly-sur-Marne	385	1%

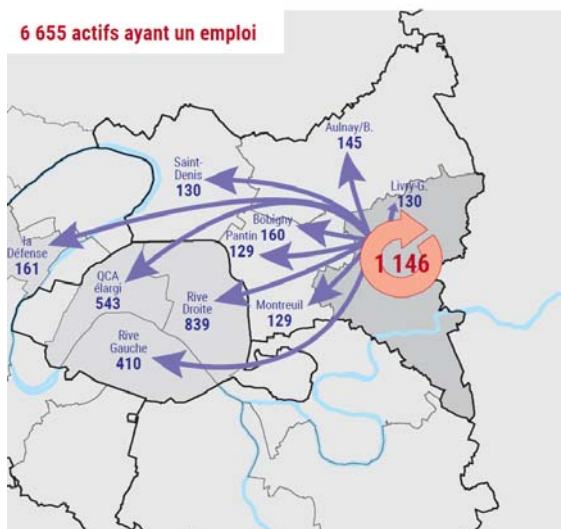
Les Pavillons sous Bois



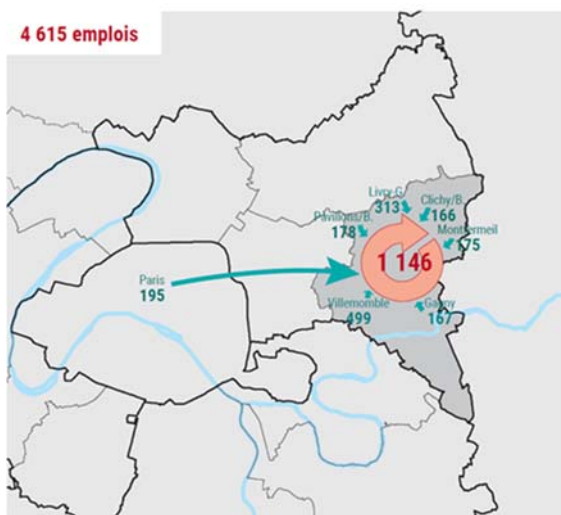
Les Pavillons-sous-Bois	Actifs occupés	%
Total général	10 311	100%
Total Paris	2 631	26%
Les Pavillons-sous-Bois	1 749	17%
Paris Rive droite	1 439	14%
Paris QCA élargi	626	6%
Paris Rive gauche	566	5%
Bobigny	416	4%
Bondy	346	3%
Aulnay-sous-Bois	285	3%
Montreuil	236	2%
Livry-Gargan	224	2%
Roissy-en-France	205	2%

Le Raincy

6 655 actifs ayant un emploi



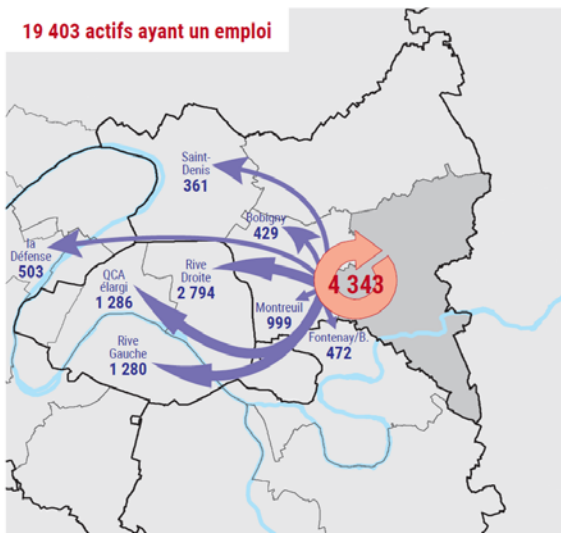
4 615 emplois



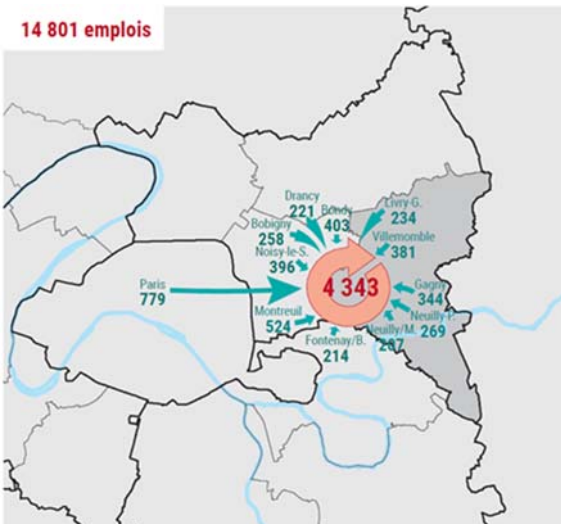
Le Raincy	Actifs occupés	%
Total général	6 655	100%
Total Paris	1 793	27%
Le Raincy	1 146	17%
Paris Rive droite	839	13%
Paris QCA élargi	543	8%
Paris Rive gauche	410	6%
La Défense	161	2%
Bobigny	160	2%
Aulnay-sous-Bois	145	2%
Livry-Gargan	130	2%
Saint-Denis	130	2%
Montreuil	129	2%

Rosny-sous-Bois

19 403 actifs ayant un emploi



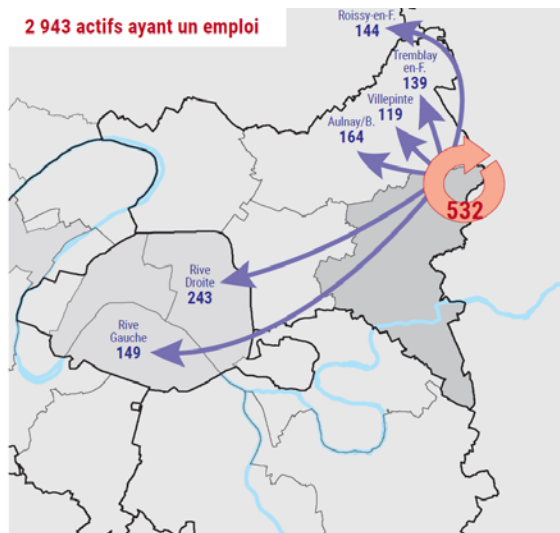
14 801 emplois



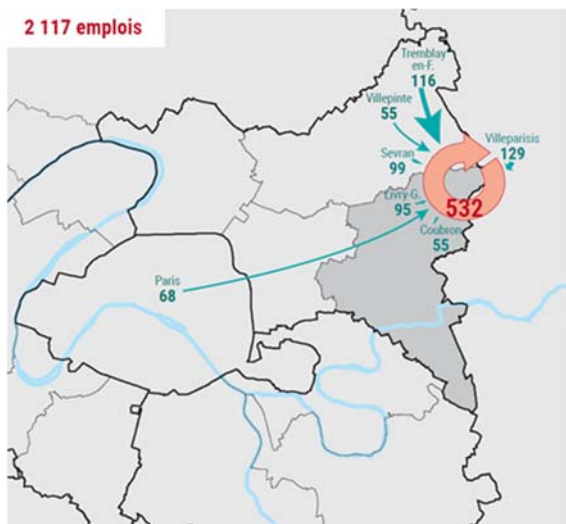
Rosny-sous-Bois	Actifs occupés	%
Total général	19 403	100%
Total Paris	5 359	28%
Rosny-sous-Bois	4 343	22%
Paris Rive droite	2 794	14%
Paris QCA élargi	1 286	7%
Paris Rive gauche	1 280	7%
Montreuil	999	5%
La Défense	503	3%
Fontenay-sous-Bois	472	2%
Bobigny	429	2%
Saint-Denis	361	2%
Pantin	288	1%

Vaujours

2 943 actifs ayant un emploi



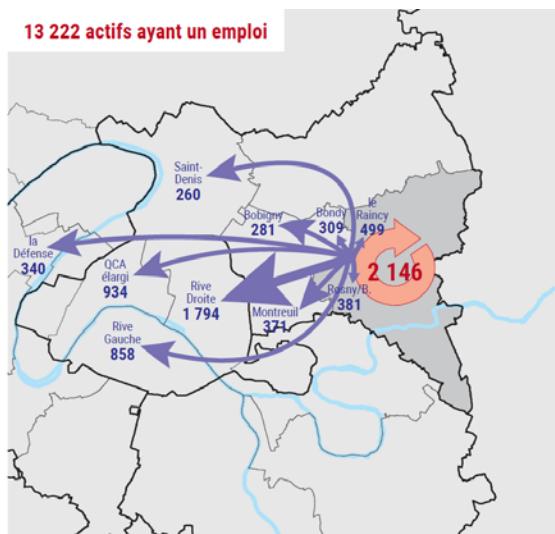
2 117 emplois



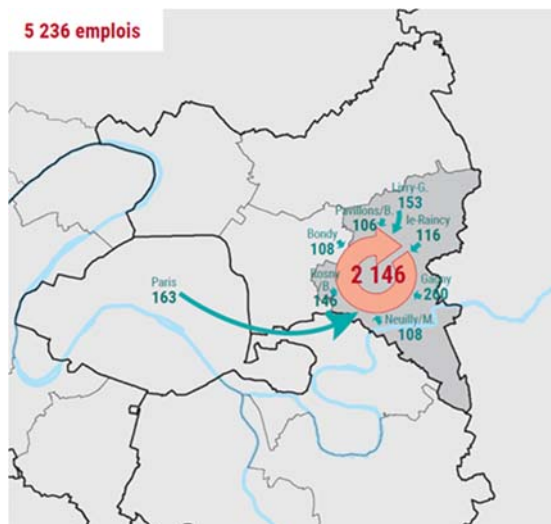
Vaujours	Actifs occupés	%
Total général	2 943	100%
Vaujours	532	18%
Total Paris	477	16%
Paris Rive droite	243	8%
Aulnay-sous-Bois	164	6%
Paris Rive gauche	149	5%
Roissy-en-France	144	5%
Tremblay-en-France	139	5%
Villepinte	119	4%
Bobigny	89	3%
Paris QCA élargi	84	3%
Livry-Gargan	84	3%

Villemomble

13 222 actifs ayant un emploi



5 236 emplois



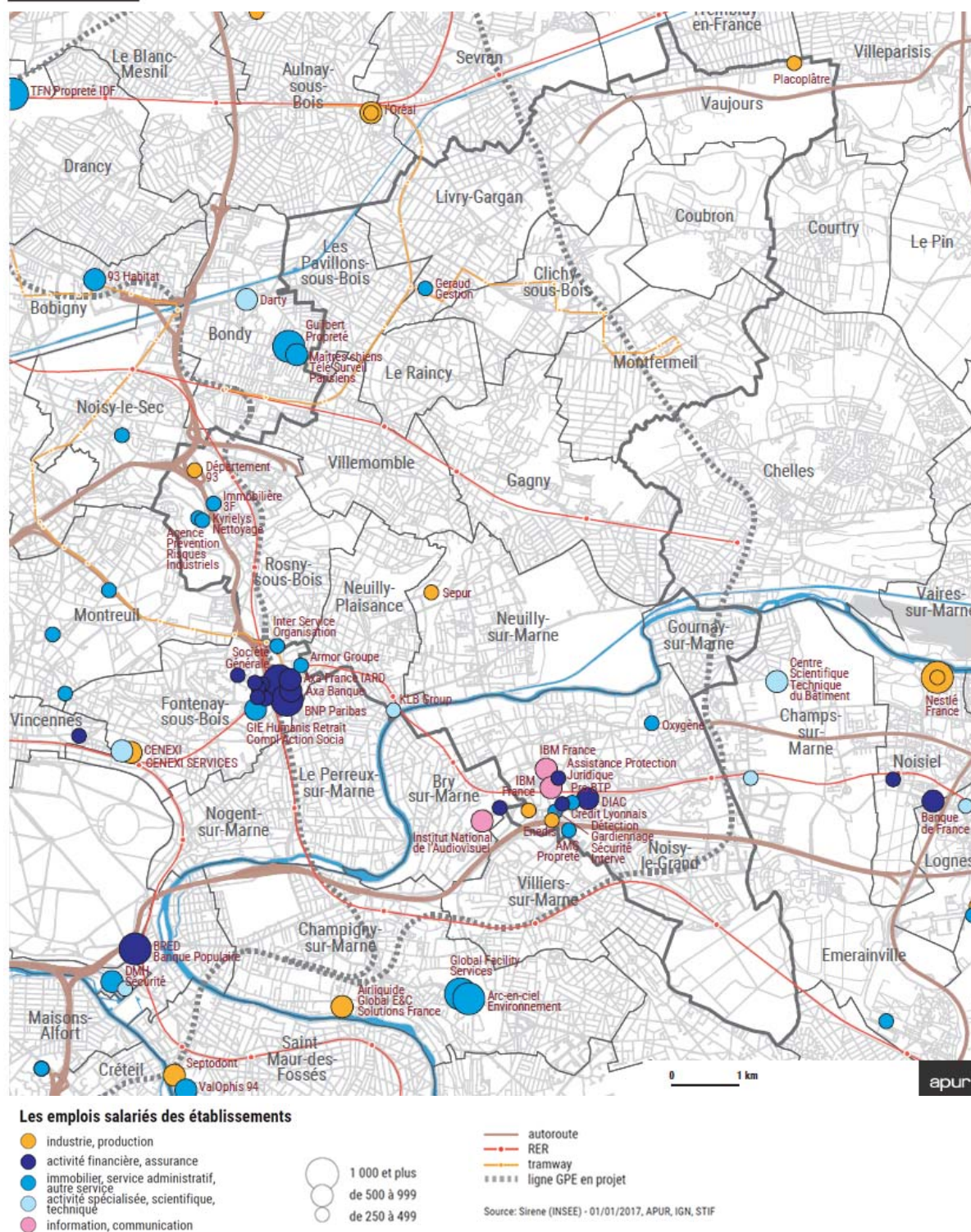
Villemomble	Actifs occupés	%
Total général	13 222	100%
Total Paris	3 586	27%
Villemomble	2 146	16%
Paris Rive droite	1 794	14%
Paris QCA élargi	934	7%
Paris Rive gauche	858	6%
Le Raincy	499	4%
Rosny-sous-Bois	381	3%
Montreuil	371	3%
La Défense	340	3%
Bondy	309	2%
Bobigny	281	2%

2. Les activités dans le territoire

2.1 Les grands pôles d'emploi

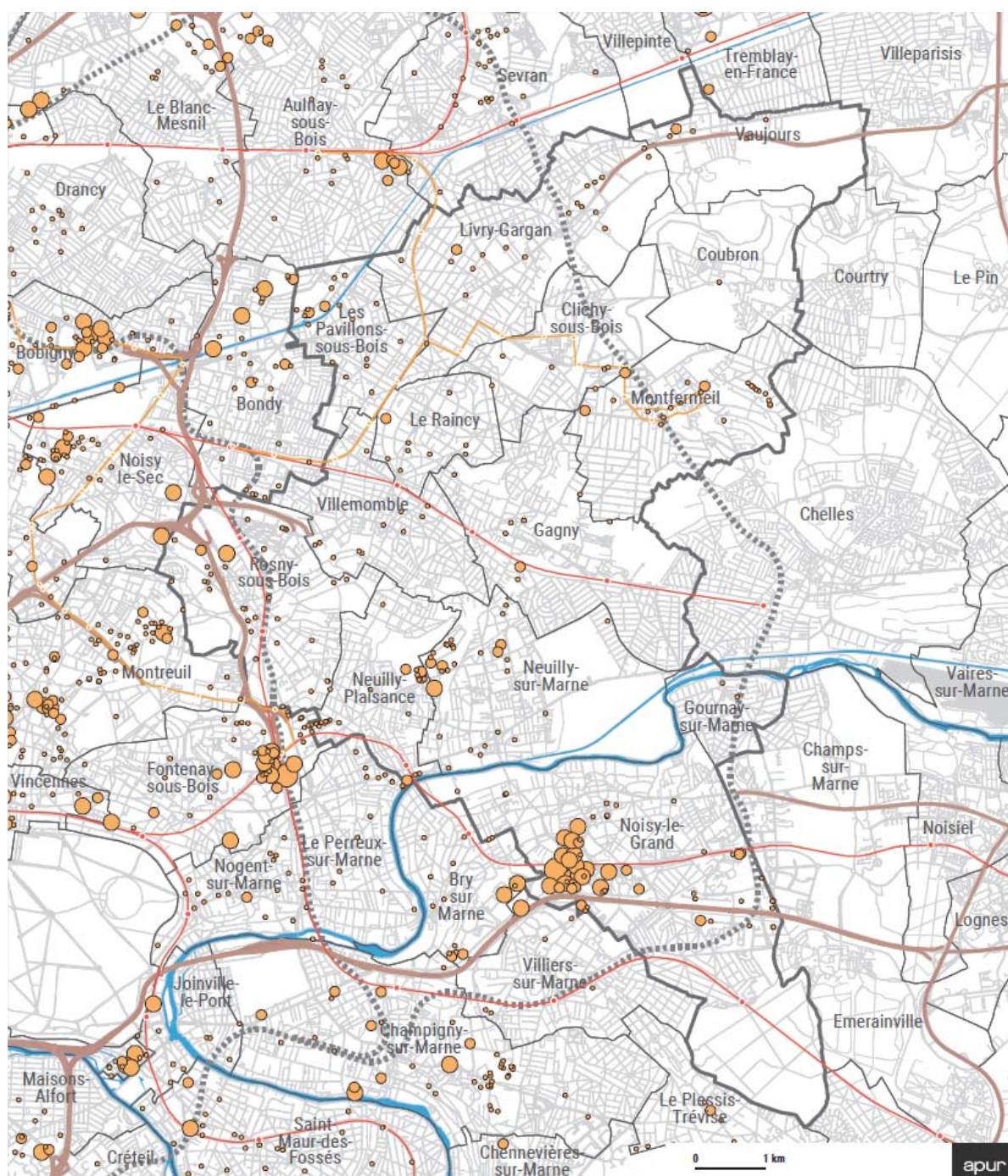
2.1.1 Les grandes entreprises / les bureaux de plus de 1000 m²

LES GRANDES ENTREPRISES

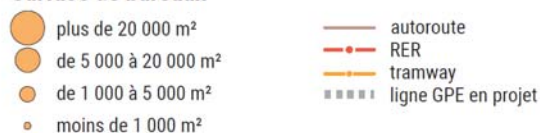


On dénombre sur le territoire une vingtaine de moyennes et de grandes entreprises du secteur marchand ayant plus de 250 emplois salariés. La moitié environ de ces entreprises se situent à « Noisy le Grand-Mont d'Est » et occupent les bureaux du quartier d'affaires Le site industriel le plus important est l'usine « Placoplatre » à Vaujours qui emploie environ 400 salariés sur 50 hectares.

LES BUREAUX DE PLUS DE 1 000 M²



Surface de bureaux

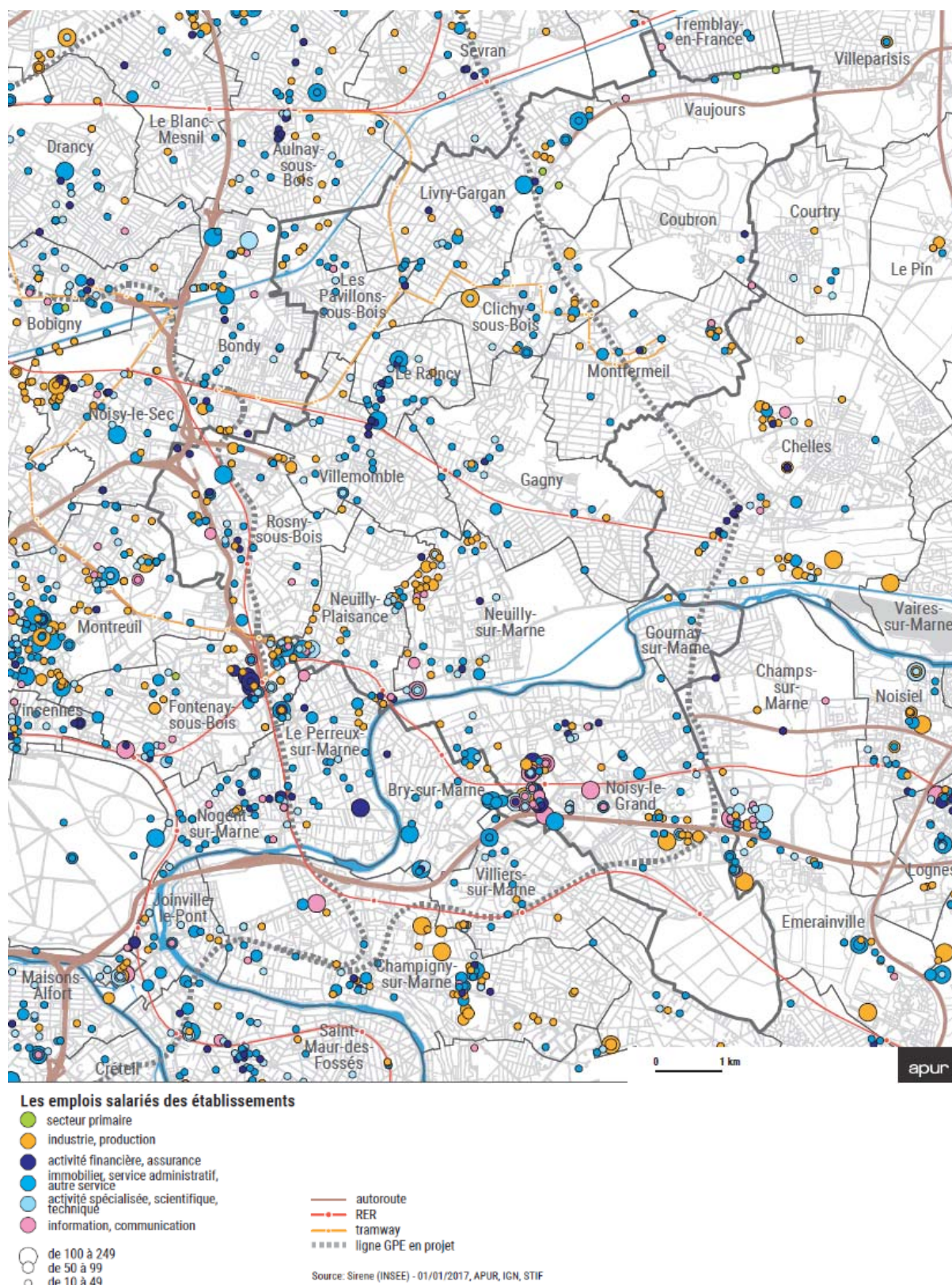


Source: HBS - 2016, APUR, IGN, STIF

On dénombre un peu plus de 240 immeubles de bureaux de plus de 1 000 m² sur le territoire totalisant environ 1 135 500 m² de surfaces de planchers. Plus de la moitié de ces surfaces constitue le pôle d'affaires de « Noisy le Grand-Mont d'Est » avec environ 550 000 m² de bureaux qui est le plus important en taille à l'est de Paris. Le second en taille, « Val de Fontenay », n'accueille que 250 000 m² de bureaux.

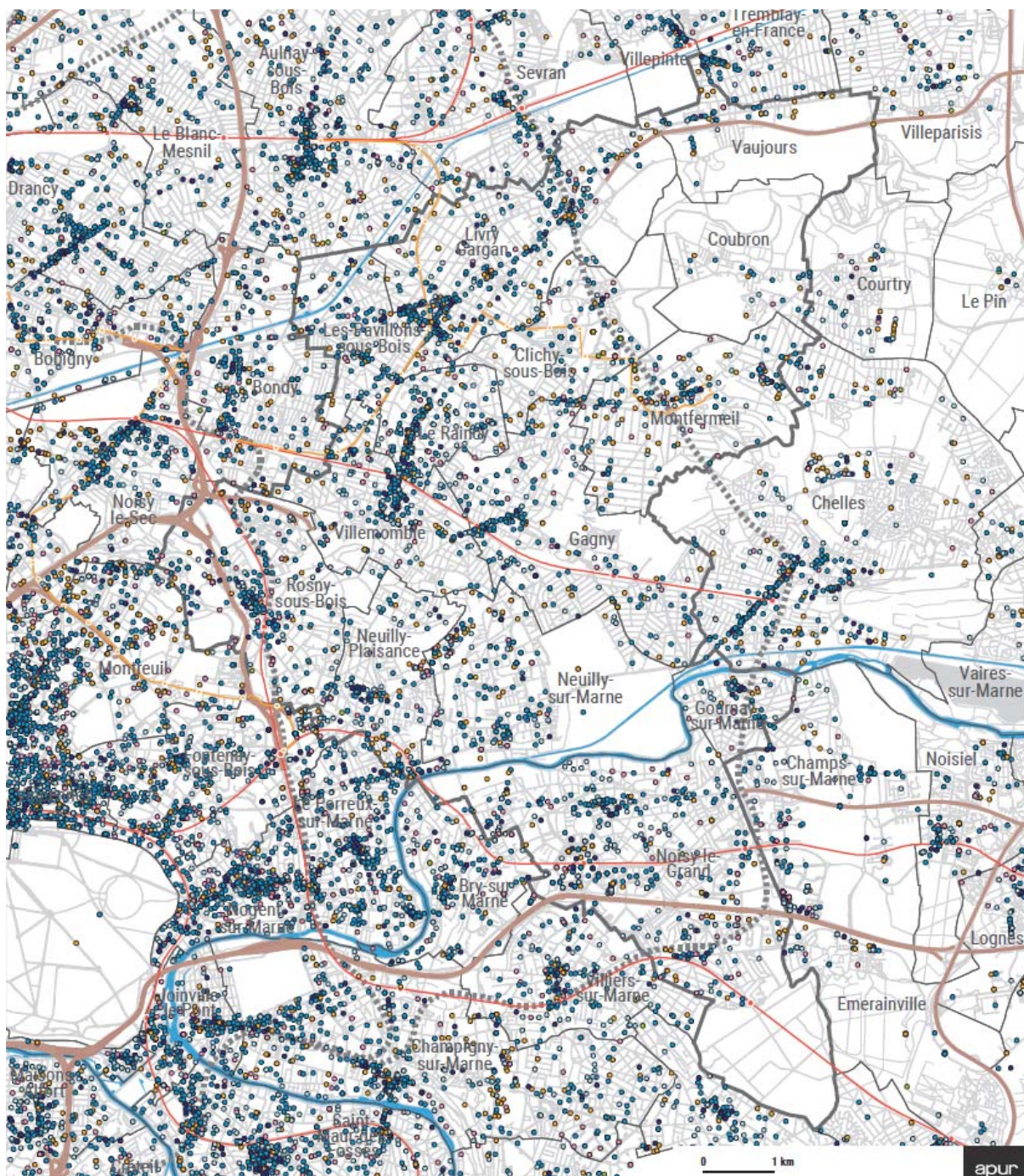
2.1.2 Les PME

LES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES



Les petites et moyennes entreprises sont de l'ordre d'un millier environ, implantées de façon un peu plus éparées sur le territoire. On constate quelques pôles d'entreprises ayant des activités connexes, notamment dans la zone industrielle des « Chanoux » à Neuilly-sur-Marne ou au Raincy (services tertiaires marchands). A Rosny-sous-Bois et à Noisy le Grand, les types d'activités sont plus mélangés.

LES TRÈS PETITES ENTREPRISES



Les emplois salariés des établissements

- secteur primaire
- industrie, production
- activité financière, assurance
- immobilier, service administratif, autre service
- activité spécialisée, scientifique, technique
- information, communication
- autoroute
- RER
- tramway
- ligne GPE en projet

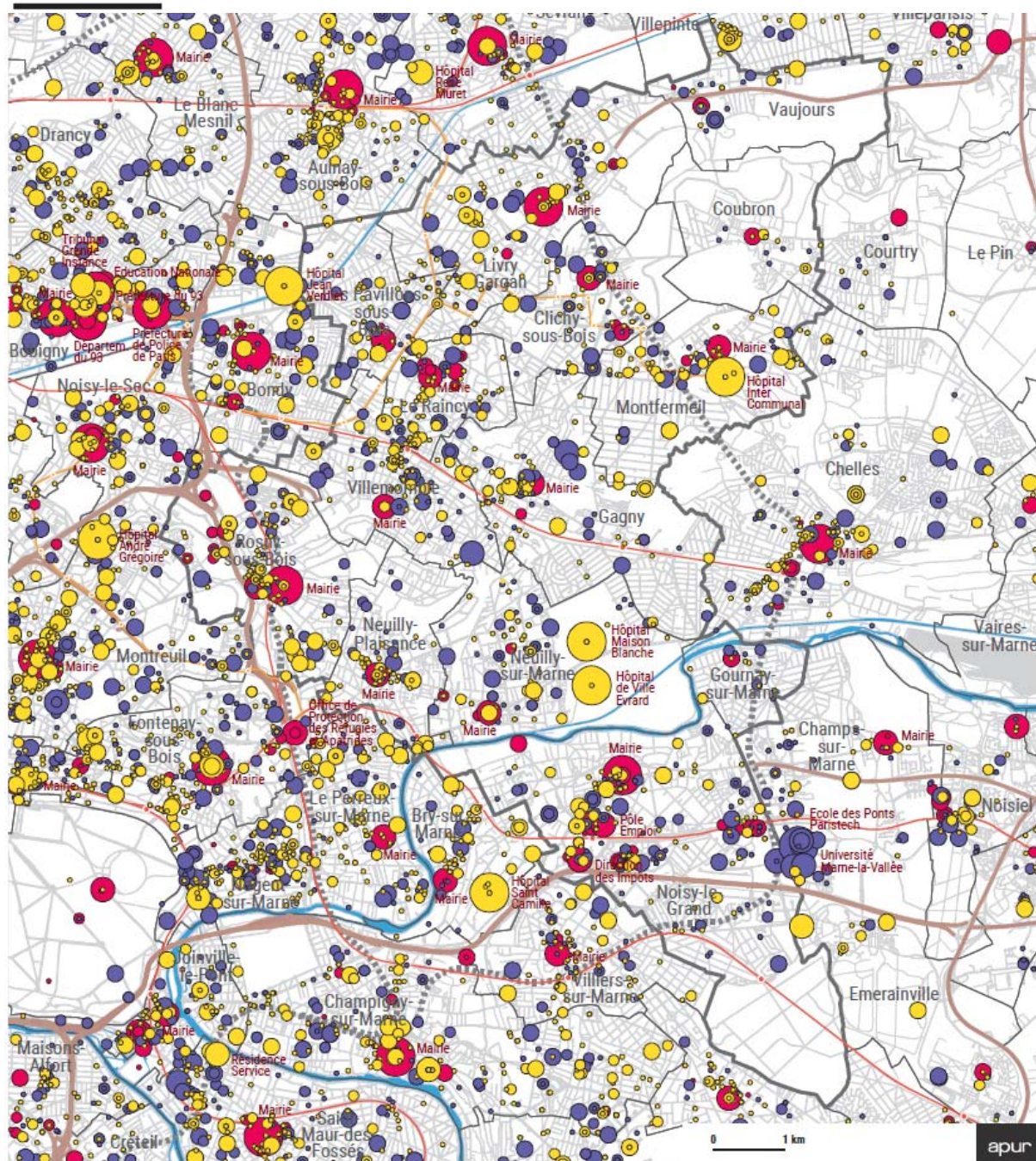
○ de 1 à 9

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

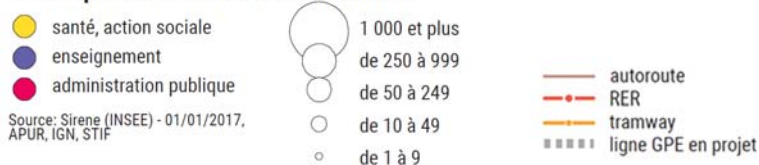
On dénombre un peu plus de 6 000 entreprises ayant entre 1 et 9 salariés. Implantées dans les mêmes zones que les TPE, elles accompagnent celles-ci et opèrent souvent dans le même secteur d'activité.

2.2 Les emplois publics

L'EMPLOI SALARIÉ PUBLIC



Les emplois salariés des établissements



Les emplois salariés relevant de la sphère publique ont été rangés selon 3 grands secteurs. L'administration publique regroupe majoritairement les services municipaux des communes et quelques administrations d'Etat. Certaines communes comme Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois ou Livry-Gargan emploient plus de 1000 agents. L'enseignement regroupe les emplois dans les écoles, collèges, lycées. Le principal pôle présent sur la carte est celui de l'Université de Marne-la-Vallée à cheval sur Champs-sur-Marne et Noisy Le Grand. La santé et l'action sociale. Les données datant de 2016, les 2 hôpitaux de Neuilly-sur-Marne figurent encore sur la carte.

2.3 Les commerces

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL



Équipement commercial

- | | |
|----------------------|------------------------------------|
| ● alimentaire | ○ de 5 000 à 20 000 m ² |
| ● non alimentaire | ○ de 1 000 à 5 000 m ² |
| ● service commercial | ○ moins de 1 000 m ² |
| ● café, restaurant | |
| ● hôtel | ■ centre commercial |

- | |
|-----------------------|
| — autoroute |
| — RER |
| — tramway |
| — ligne GPE en projet |

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

L'équipement commercial

L'équipement commercial correspond à l'ensemble cellules commerciales de toutes les communes, y compris les centres commerciaux. L'équipement commercial du territoire est relativement lâche ; Il s'appuie cependant sur un réseau de rues très commerçantes qui traversent la plupart des communes et sur lesquelles on retrouve un maillage de commerces de proximité, alimentaires et services commerciaux. Citons en particulier la N3 qui traverse les Pavillons-sous-Bois et Livry-Gargan avec le boulevard Chanzy et l'avenue Victor Hugo. L'avenue de la Résistance au Raincy et l'avenue Outrebon à Villemomble, la rue du Général Gallieni à Rosny-sous-Bois ou l'avenue Aristide Briand à Noisy-le-Grand.

D'après le recensement réalisé par la CCI en 2017, on dénombre 505 commerces alimentaires, 1 174 commerces non alimentaires, 672 cafés et restaurants et 1 126 services commerciaux, ce qui fait un total de 3 477 cellules commerciales. Alors que la population du territoire représente 5,8 % de la Métropole, le nombre de commerces ne représente que de 3,2% du nombre de commerces de la Métropole, soit un déficit de commerces par rapport à la population que l'on retrouve d'ailleurs dans tous les autres territoires hormis Paris et qui est souvent plus marqué ailleurs. Ces chiffres ne prennent pas en compte la surface commerciale, or le territoire possède trois centres commerciaux très importants.

- **Rosny 2 (Rosny-sous-Bois) :**

Promoteur : Unibail-Rodamco-Westfield
Fréquentation : 14,5 millions de visiteurs
Surface GLA : 114.400 m²
Année d'ouverture : 1973
Année d'acquisition : 1994
Année dernière rénovation : 2015
Nombre de boutiques : 172
Nombre de places de parking : 5.950
Extension de 8.063 m²
Investissement : 70 millions
Livraison : 2^e semestre 2022

- **Domus (Rosny-sous-Bois) :**

Promoteur : Accessite
Fréquentation : 3 millions de visiteurs
Année d'ouverture : 2006
Surface GLA : 62.700 m²
Nombre de boutiques : 70
Nombre de places de parking : 2.400

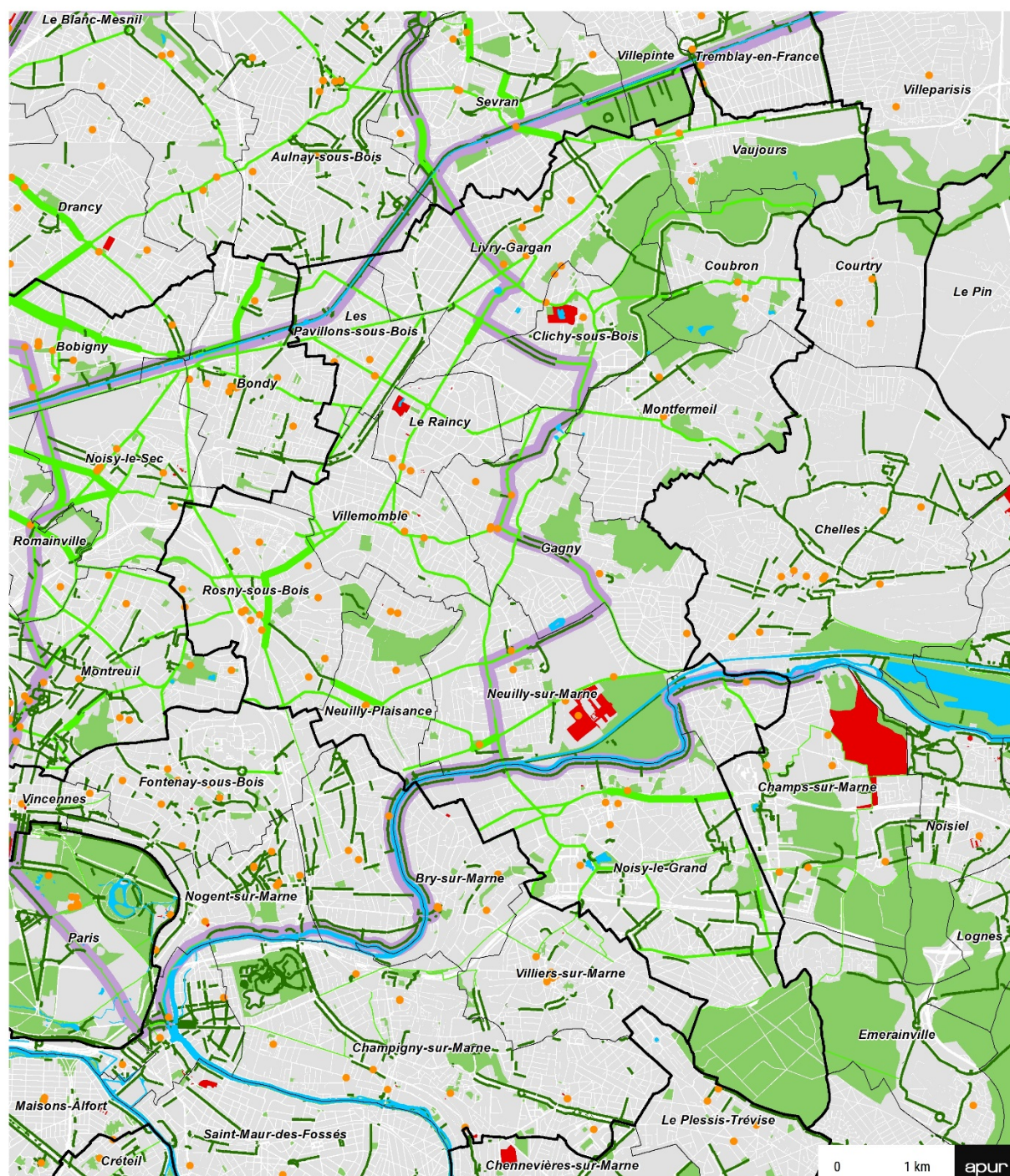
- **Les Arcades (Noisy-le-Grand) :**

Promoteur : Klépierre
Fréquentation : 16 millions de visiteurs
Année d'ouverture : 1978
Surface GLA : 63.000 m²
Nombre de boutiques : 160
Nombre de places de parking : 6.000
Restructuration en cours :
Extension : 5 000 m² de commerces créés
Requalification des espaces publics
Livraison : fin 2021

Trois communes bénéficient du programme Centres Villes Vivants mis en place par la Métropole du Grand Paris : Montfermeil, Le Raincy et Villemomble

2.4 Le tourisme

LES LEVIERS POUR LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE



Sources : APUR, Openstreet maps, CD93, CD94, Vélis, Ville de Paris

MTB

2.5 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 ou des zones de fait où sont concentrés des bâtiments industriels ou commerciaux, souvent des « boîtes à chaussures », des bâtiments bas, avec une forte emprise au sol, entourés d'espace de stationnement.

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 en niveau de qualité aux besoins des entreprises et de leurs salariés. Elles sont aussi peu denses.

Les cartes qui suivent constituent des documents de travail établis à partir des PLU des communes et des photographies aériennes. Les périmètres ont été croisés avec les périmètres de projet urbains et de transport, recensés par l'Apur. Un tableau descriptif des zones d'activités, à compléter, a été proposé.

La géographie des zones d'activités qui en résulte traduit la présence de zones d'activités dans la quasi-totalité des communes de Grand Paris Grand Est, mais il s'agit souvent de zones de petite taille, de moins de 10 ha. Elles sont implantées à proximité des infrastructures : le long des faisceaux ferroviaires, du canal de l'Ourcq et parfois du réseau routier majeur (A4, RN3). Elles sont aussi souvent insérées dans le tissu urbain, notamment pavillonnaire, et enclavées par rapport au réseau routier majeur ou aux transports en commun.

Les zones d'activité sont peu impactées par les projets de transports en commun et notamment par le projet de Grand Paris Express, hormis celles qui se situent à proximité de Rosny 2 ou de Val de Fontenay à horizon 2030. La mise en service du prolongement du T4 prévue en 2019 améliorera la desserte de la petite zone d'activité de la Fausse Maussoin.

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. Les PLU 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).

Sur la base du récolement des PLU réalisé par l'Apur, les zones d'activité des PLU occupent environ 520 ha dans le territoire Grand Paris Grand Est, soit 7% de la superficie totale du territoire. Il s'agit d'une moyenne basse pour la MGP : les zones d'activités occupent en moyenne 14% de la surface de la MGP hors Paris et jusqu'à 29% de la superficie des territoires Grand Orly Seine Bièvre, Terres d'Envol ou Plaine Commune.



LES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUES

- ZAE
- Territoire Entrepreneurs
- centre commercial
- autoroute
- autre voie majeure
- RER; Train
- Metro
- Navette; Tramway
- Réseau ferré en surface (SNCF)

DOCUMENT DE TRAVAIL – A COMPLETER

Commune	ZAE	Surface graphique (ha)	Description	Projet(s)
Clichy-sous-Bois	ZA de la Fosse Maussoin	9,3 ha		Desserte par la station Léon Blum du tram-train T4 (fin 2019)
	Parc d'activités de la haute Borne			
Coubron	Les Prés	3 ha		
Livry-Gargan	Zone d'activités de fait des Hochailles (ZA de fait Robert Schuman)	39 ha	Multisites. Secteur d'activités de fait sur sa partie nord. Activités mixtes : industrie, artisanat, commerces au nord. Zone commerciale au sud (Cora, Leroy Merlin)	Secteur Poudrerie Hochailles Opération en cours à dominante logement, horizon 2020.
Montfermeil	Vaucanson 1 et 2	10 ha	ZA insérée dans le tissu urbain, mal desservie par les transports en commun et par la route. Tissu de petits entrepôts et de bureaux.	
	Haute Borne	2,3 ha	ZA de fait le long de la rue Notre dame des Anges.	
Neuilly Plaisance	Les Renouillères	8 ha	En prolongement de la ZA Les Chanoux à Neuilly-sur-Marne.	
	La Fontaine du Vaisseau	3,3 ha	Prolongement sur Neuilly-Plaisance de la ZA des Alouettes à Fontenay-sous-Bois.	Située dans un rayon de 800 mètres de la future gare Val de Fontenay (EPT10).
Neuilly-sur-Marne	Les Chanoux	36 ha	Vaste emprise située à l'ouest du faisceau ferré et enclavée.	Impact limité de la nouvelle station Neuilly – Les Fauvettes (prolongement de la ligne 11 du métro en 2025) en raison des faibles possibilités de franchissement du faisceau ferré.
	Les Fauvettes	7 ha	ZA industrielle et logistique développée le long de la voie ferrée.	
Noisy-Le-Grand	Zone d'activités de la Varenne	27 ha	Partie nord occupée par les usines du SIAPP et du SEDIF en bords de Marne et par une zone artisanale.	
	ZA Les Richardets	47 ha	Située en bordure de l'A4. Elle regroupe des activités de logistique, industrielle et du commerce de gros. Environ 125 établissements et plus de 2000 emplois.	
	Les Portes de Villiers	10 ha	Zone commerciale	
Les Pavillons-sous-Bois	Zone industrielle de la Poudrette	43,5 ha		Projet Canal de l'Ourcq.
Rosny-sous-Bois	Parc d'activités Montgolfier	20 ha	ZA commerciale	
	ZAC de la Saus-saie Beauclair	12 ha	ZA commerciale	
	Parc d'activités de Nanteuil	15 ha	ZA commerciale	
	La Garenne	6,4 ha	Emprise située entre l'A86 et la voie ferrée.	
Vaujours	Placoplâtre	42 ha		
Villemomble	La Garenne	14 ha		



© ph.Guignard@air-images.net

Livry-Gargan. La Zone d'activité des Hochailles (ou ZA de fait Robert Schuman).



Gournay-sur-Marne/Neuilly-sur-Marne/Gagny



Vaujours : l'usine Placoplâtre le long de la RN3

Photos : © ph.Guignard@air-images.net



© ph.Guignard@air-images.net

Les Pavillons-sous-Bois : la zone industrielle de la Poudrette le long du canal de l'Ourcq.

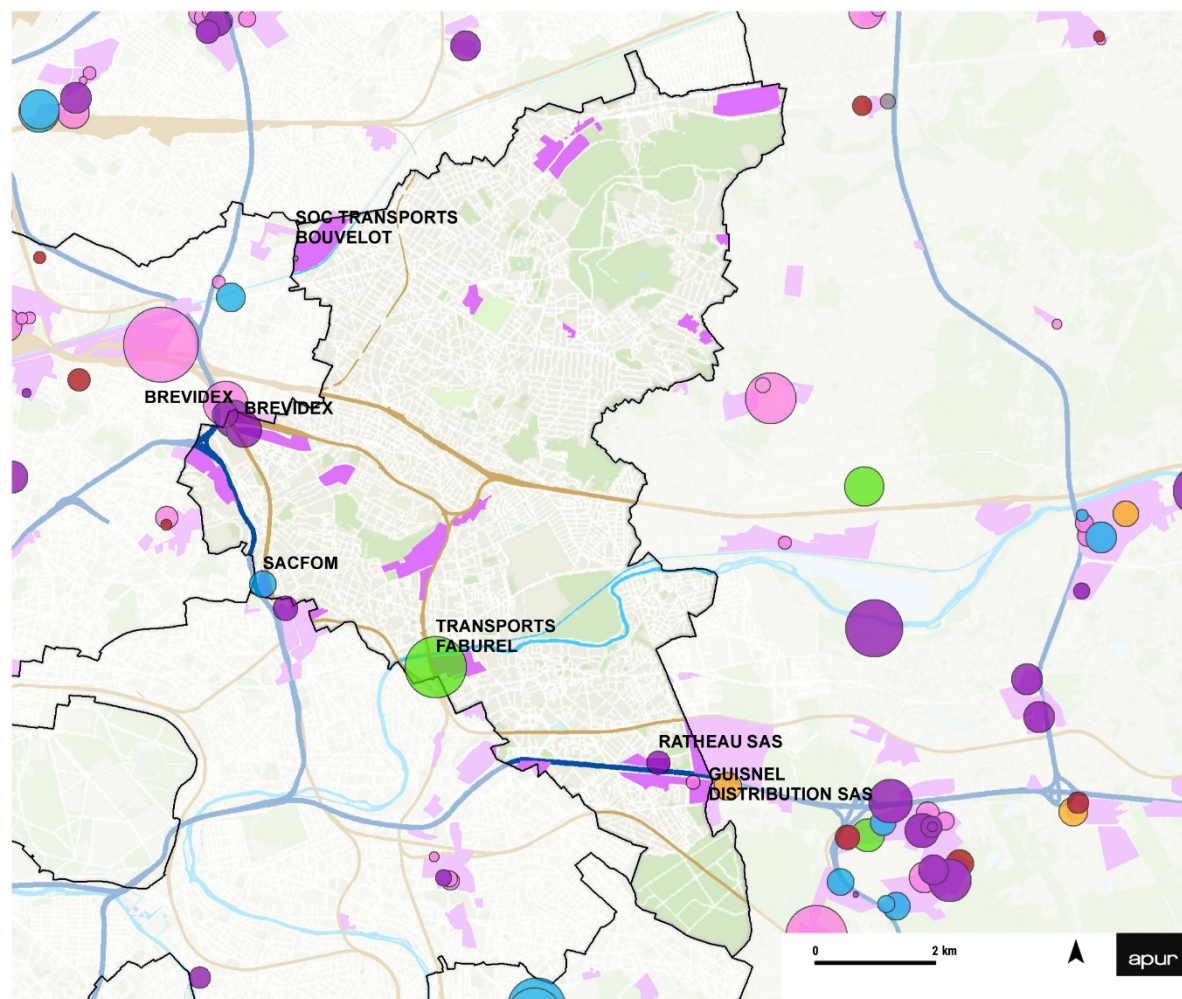


© ph.Guignard@air-images.net

Noisy-le-Grand : Zone d'activité de la Varenne (usines du SIAPP et du SEDIF)

3. La logistique dans Grand Paris Grand Est

LES ENTREPÔTS LOGISTIQUES DANS LE TERRITOIRE T9 : GRAND PARIS - GRAND EST



Entrepôt logistique

- | | |
|---|---|
| ● Logistique industrielle | ● Grossiste en bien d'équipements |
| ● Entrepôts de la messagerie | ● Entrepôts du BTP |
| ● Entrepôts de la grande distribution | ● Entrepôts de l'alimentaire |
| ● Entrepôts du e-commerce | ● Transport et logistique |

Infrastructure de transport

- | | |
|--|--|
| — Activités aéroportuaires / portuaires | ■ Emprise d'activité économique |
| — Voies ferrées | □ Périmètre des EPT |
| — Autoroutes et voies rapides | |
| — Fleuve/Canal navigable | |

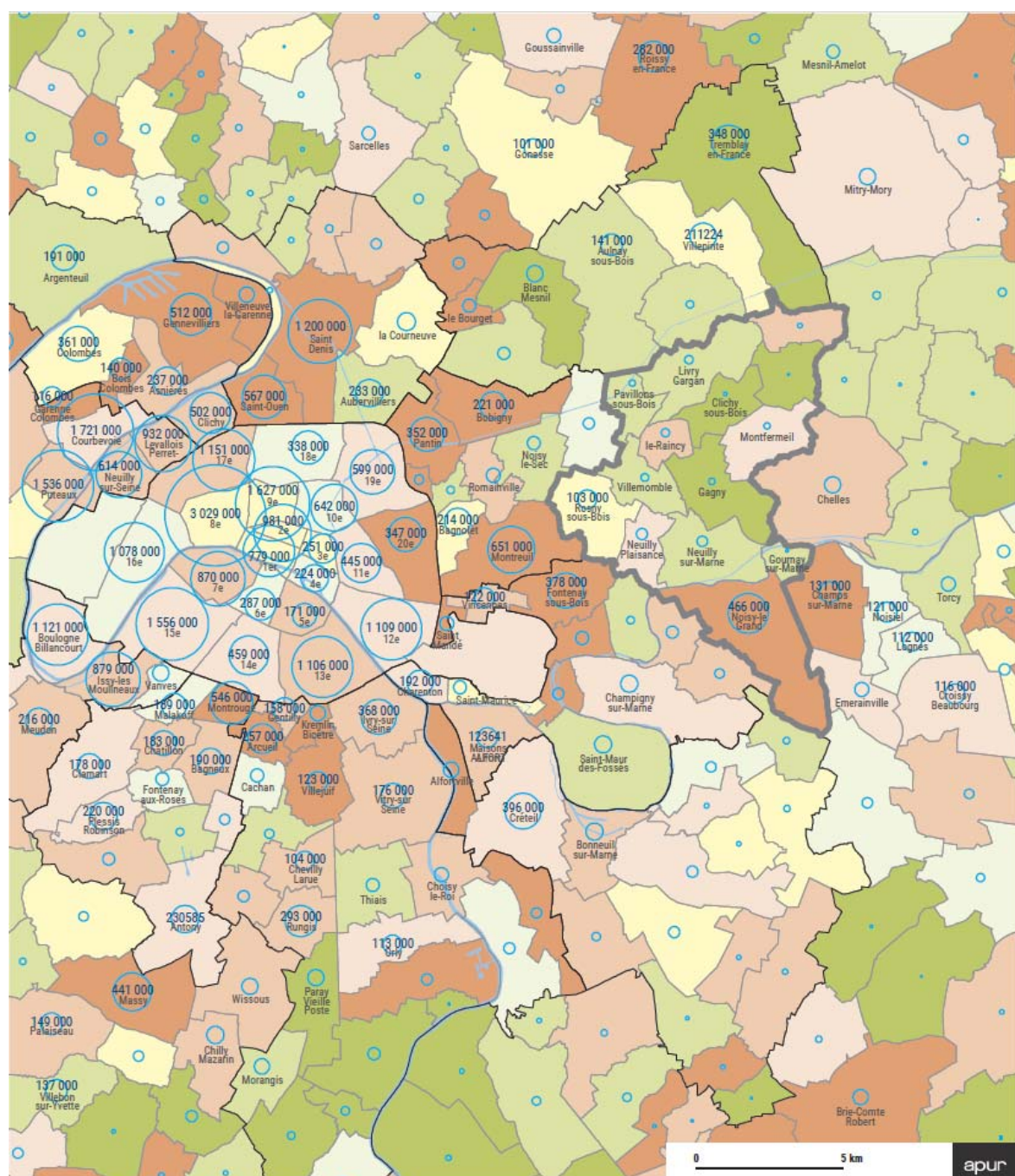
Surface en m²

- | | |
|-------------------------------------|---------|
| ● | 100 |
| ○ | 1 000 |
| ○ | 5 000 |
| ○ | 10 000 |
| ○ | 50 000 |
| ○ | 100 000 |

Sources : Base de données des entrepôts de l'Ifsttar - A. Heitz
Traitement et mises à jour Apur

4. Les dynamiques de construction et les activités dans les projets

4.1 L'évolution du parc de bureaux entre 2008 et 2018

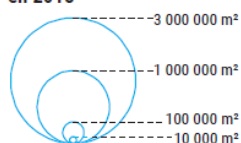


Evolution du nombre de m² de bureaux entre 2008 et 2018

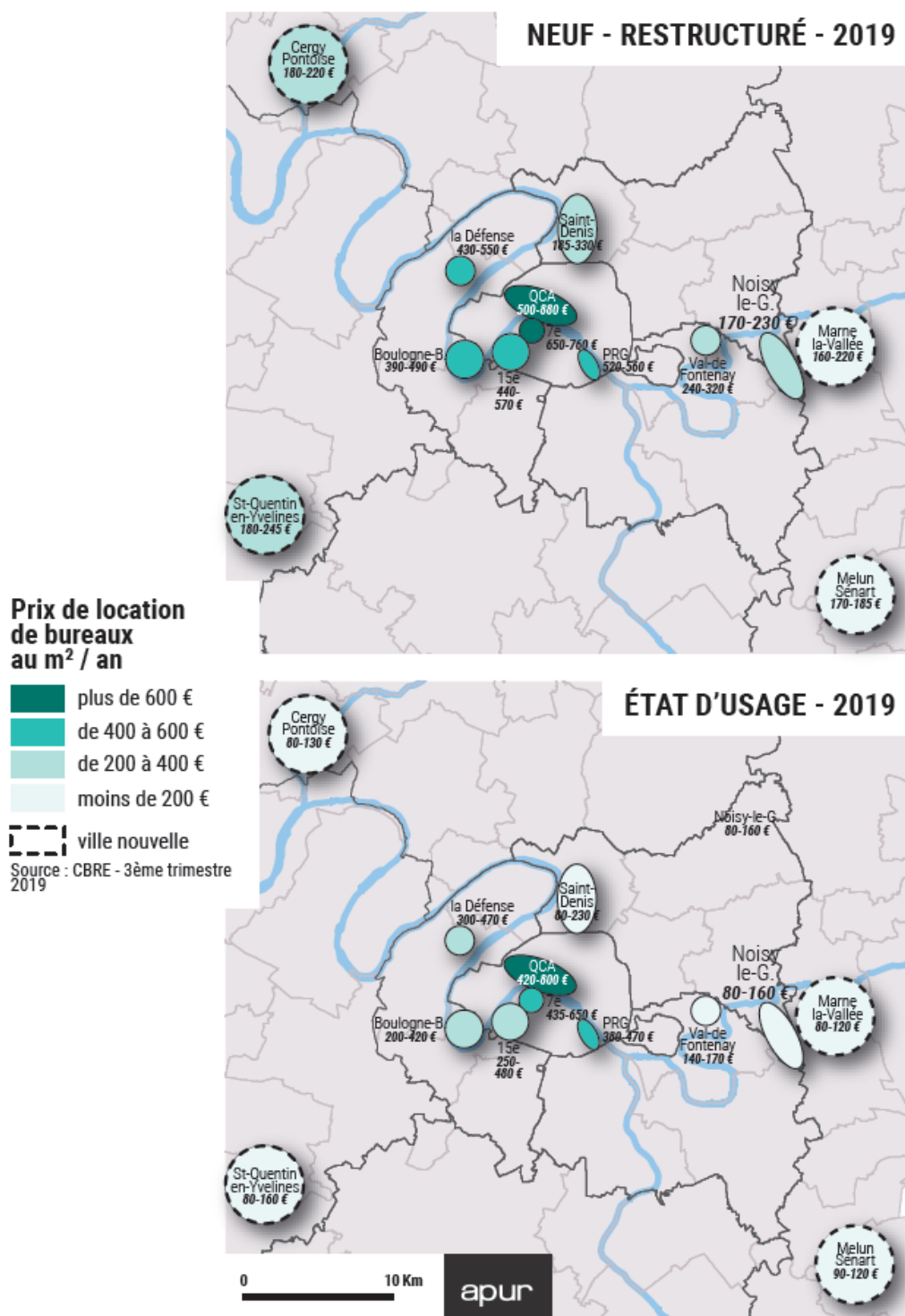
HAUSSE	BAISSE
plus de 25%	plus de 25%
de 10 à 25%	de 10 à 25%
de 3 à 10%	de 3 à 10%
STABILITE	
de -5 à +5%	

Sources : ORIE - 2008 et 2018

Nombre de m² de bureaux en 2018



4.2 Le marché de l'immobilier de bureau

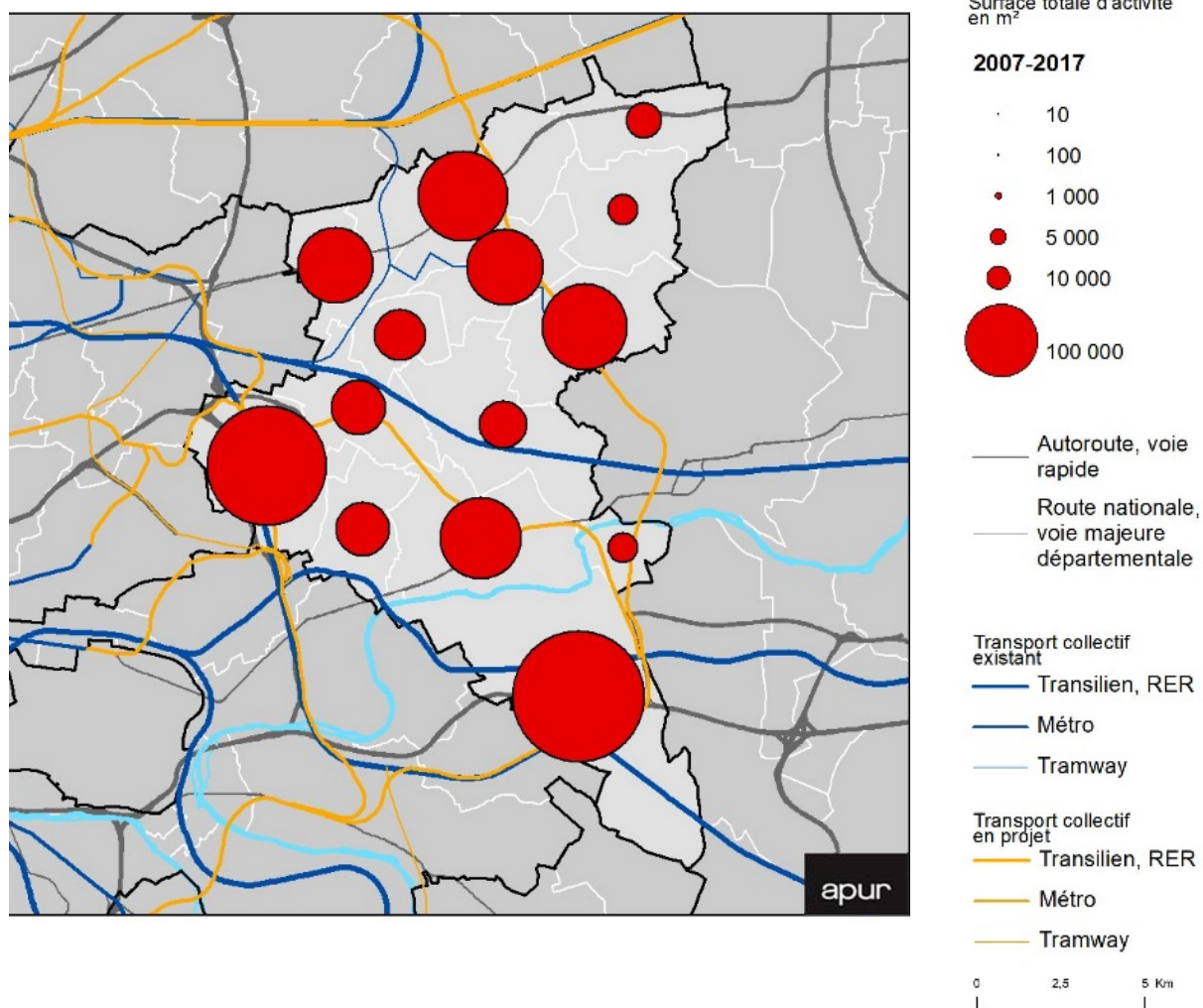


Le marché immobilier de bureaux n'est véritablement actif que sur le quartier d'affaires de « Noisy le Grand-Mont d'Est ». Au 3e trimestre 2019 les loyers s'établissent dans une fourchette de 170 à 230 €/m²/an dans le neuf ou le restructuré et de 80 à 160 €/m²/an pour les bureaux plus anciens. Ces fourchettes de loyers se situent un peu au-dessus de ceux pratiqués dans les villes nouvelles plus à l'est (Marne-la-Vallée et Melun Sénart) et à des niveaux de loyers comparables à ceux des villes nouvelles situées à l'ouest (Saint-Quentin-en-Yvelines et Cergy-Pontoise). Les loyers pratiqués dans le quartier d'Affaires de « Val-de-Fontenay », quelques stations de RER plus près de Paris sont assez nettement supérieurs et proches de ceux pratiqués dans le nouveau quartier d'affaires de la Plaine-Saint-Denis.

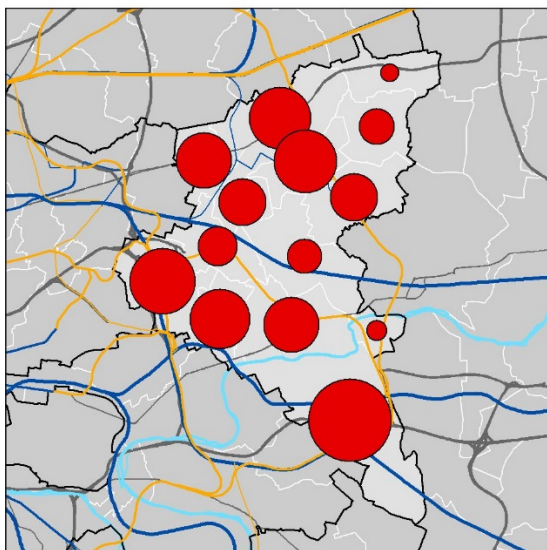
4.3 La dynamique de construction de l'immobilier d'entreprises 2007 -2017

Communes	Activites	Hotel	Service Public	Artisanat	Commerce	Bureau	Entrepot
CLICHY-SOUS-BOIS	41 336	513	20 241	158	1 483	6 932	409
COUBRON	6 648	-	6 333	75	-	113	127
GAGNY	16 120	1 544	6 007	1 929	1 695	1 003	340
GOURNAY-SUR-MARNE	6 299	1 318	2 135	213	2 216	248	-
LIVRY-GARGAN	59 061	475	19 154	3 310	14 916	3 859	2 235
MONTFERMEIL	53 728	-	11 277	958	4 879	1 864	953
NEUILLY-PLAISANCE	20 085	-	17 847	103	1 771	-	-
NEUILLY-SUR-MARNE	49 975	3 654	14 971	730	14 447	2 020	4 176
NOISY-LE-GRAND	125 750	1 543	33 941	3 332	15 772	55 140	6 476
PAVILLONS-SOUS-BOIS	42 392	1 584	15 384	2 906	12 331	1 670	4 988
RAINCY	19 721	-	10 839	-	2 672	3 903	685
ROSNY-SOUS-BOIS	105 607	-	21 238	29	58 688	14 180	578
VAUJOURS	9 873	758	1 588	790	5 381	412	332
VILLEMOMBLE	22 449	60	7 427	161	4 742	1 104	1 674
	579 044	11 449	188 382	14 694	140 993	92 448	22 973

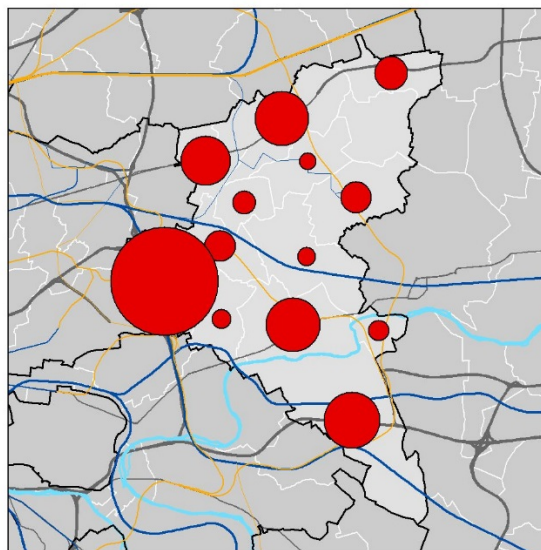
Surfaces d'activités autorisées par commune entre 2007 et 2017



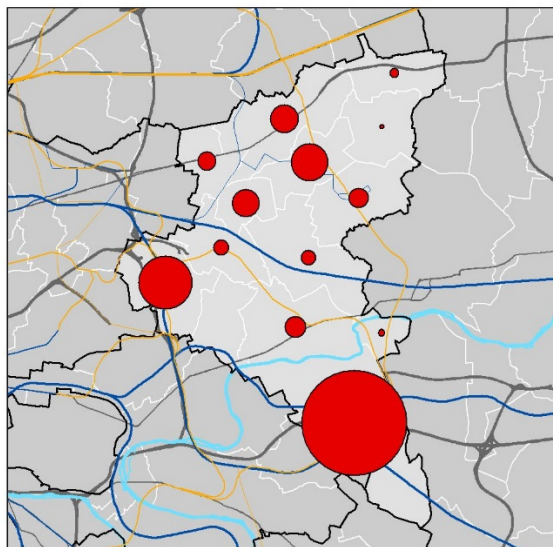
Service public



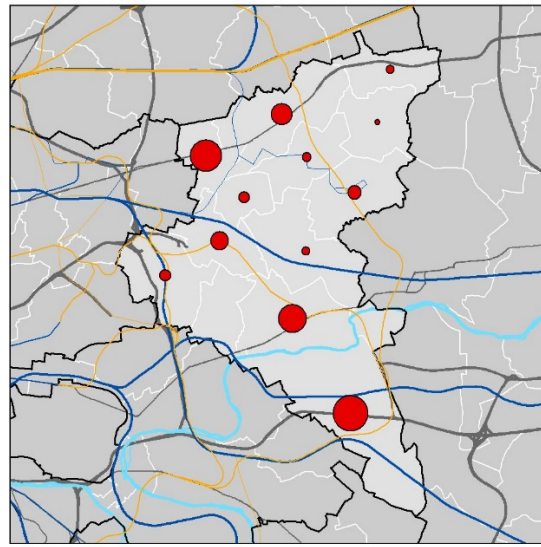
Commerce



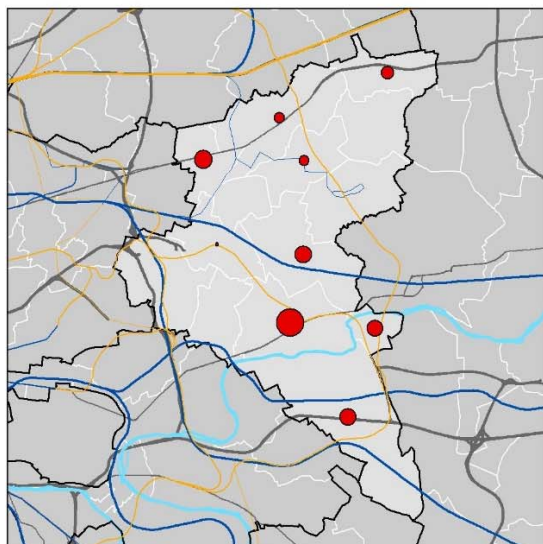
Bureau



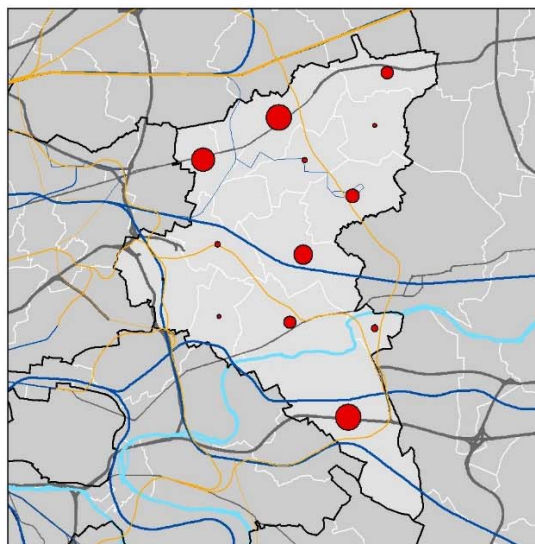
Entrepôt



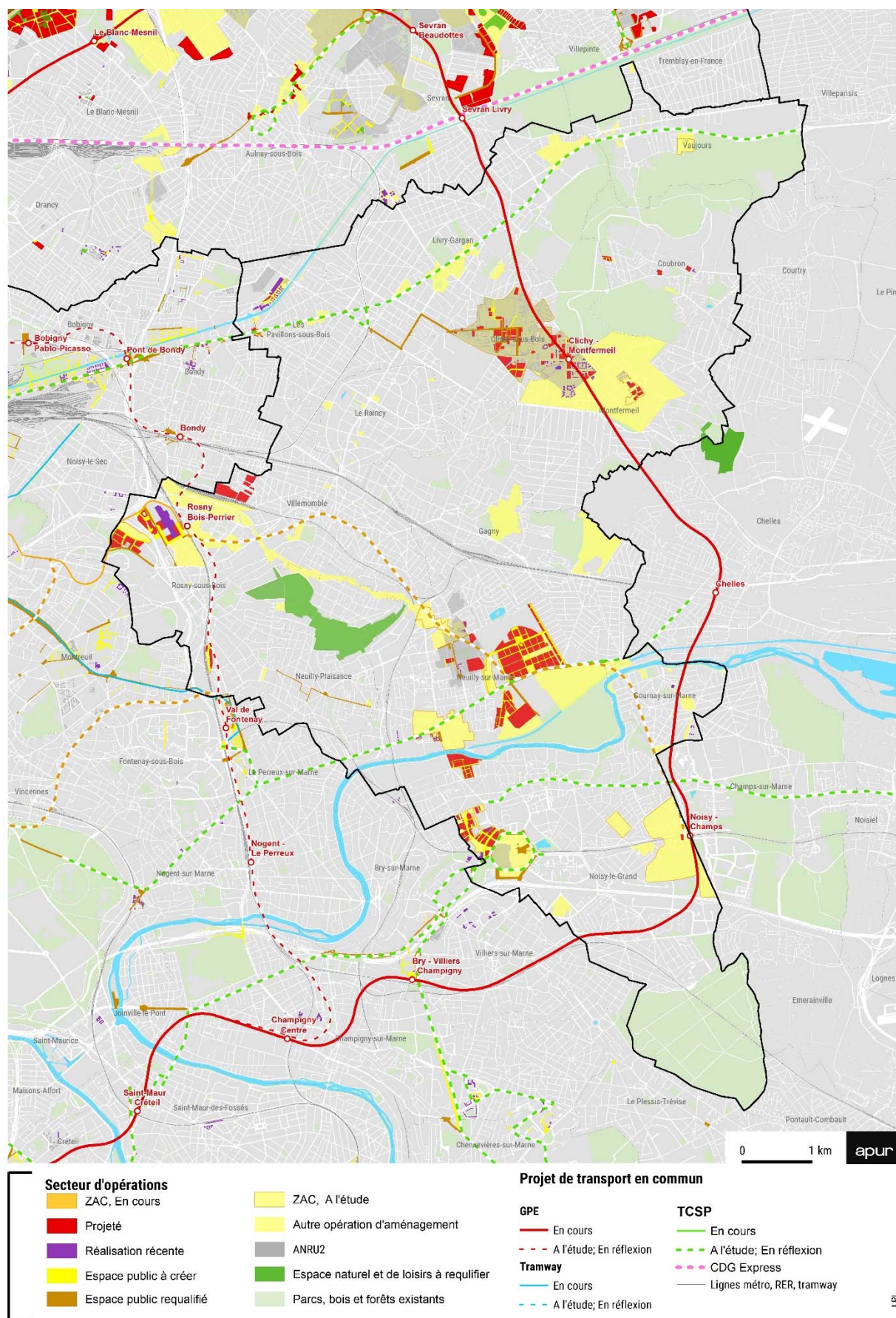
Hôtel



Artisanat



4.4 Les activités dans les projets



5. La nouvelle économie

5.1 Les lieux d'appui à la création et à la maturation d'entreprises : pépinières, hôtels d'entreprises et d'activités, espaces de coworking et fablab

Ces lieux proposent des solutions d'hébergement et d'accompagnement aux entrepreneurs en début de parcours et souvent de nouveaux modes et de nouveaux lieux de travail avec les possibilités offertes par les outils numériques, en travail à distance ou en travail collaboratif.

Le territoire Grand Paris Grand Est compte une pépinière d'entreprise Espace 22 à Rosny-sous-Bois, deux hôtels d'entreprises à Villemomble et Rosny-sous-Bois et deux hôtels d'activités à Clichy-sous-Bois et Montfermeil.

Il compte également des centres d'affaires et de domiciliation d'entreprises et notamment un « centre d'affaires de proximité » portés par la société Premier Conseil, spécialiste du développement économique des quartiers prioritaires, en gare de Gagny. Un pôle de développement entrepreneurial est en projet à Montfermeil

Le coworking apparaît peu développé sur le territoire mais deux nouveaux espaces de coworking sont en projet : à Neuilly Plaisance et dans l'ancienne Ecole Louis Lumière, à Noisy Le Grand, dans le cadre du concours Inventons la Métropole du Grand Paris 2. Une étude fine est sans doute à réaliser pour valider l'existence d'un marché pour ces nouveaux espaces de travail mais ils peuvent aussi apporter de nouveaux services aux habitants et contribuer à revitaliser les centres-villes, en réutilisant des rez-de-chaussée vacants.

Nexity, qui avait inauguré un centre d'affaires et espace de coworking à Noisy-le-Grand, le Blue office de Noisy-le-Grand, a revu sa stratégie de développement et a choisi de fermer les espaces situés hors Paris, dont celui de Noisy-le-Grand en mars 2019.

Le territoire Grand Paris Grand Est tire parti de sa proximité avec la Cité Descartes (pôle de formation, de recherche et d'innovation, notamment dans le domaine de la ville durable), avec l'arrivée des gares du GPE en 2014, mais aussi avec le prolongement à l'étude de la ligne 11 du métro jusqu'à Noisy-Champs. Cette proximité bénéficie aux étudiants ou aux entreprises, à la recherche de locaux ou d'un territoire d'expérimentations. La réalisation d'un grand projet culturel, préfiguré par les ateliers Médicis, à proximité de la nouvelle gare du GPE de Clichy-Montfermeil tout deux livrés en 2024, pourrait aussi y contribuer mais la mise en service du barreau Clichy-Montfermeil – Noisy-Champs ne devrait pas être mis en service avant 2030.

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.

La gare de Noisy-Champ, actuellement desservie par le RER B sera desservie par la ligne 15 sud du GPE en 2024. Elle sera connectée à la station Clichy-Montfermeil (Ligne 16 du GPE) en 2030 et Paris par la ligne 11 du métro (prolongement à l'étude).



Le futur grand équipement culturel à Montfermeil en 2024 : Depuis 2016, le projet des Ateliers Médicis se développe avec la création d'un Établissement public de coopération culturelle qui porte une double ambition : développer un établissement dédié à la jeune création, aux émergences artistiques et culturelles mais aussi expérimenter et concevoir à partir de Clichy-sous-Bois et de Montfermeil, le projet d'un grand équipement culturel de dimension métropolitaine, nationale et internationale, qui ouvrira à Montfermeil, à l'horizon 2024.



5.2 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.

Être raccordable à la fibre est devenu un élément d'attractivité et un critère d'implantation pour certains habitants. C'est aussi le cas pour certaines entreprises. Certaines d'entre elles n'ont pas toujours les moyens ni l'utilité de souscrire à une offre professionnelle d'accès à internet (très qualitative et disponible sur l'ensemble du territoire de la MGP) mais ont néanmoins besoin de ce service pour se développer. C'est le cas des entreprises du secteur numérique ou des industries créatives et plus largement de nombreuses petites et moyennes entreprises et des micro-entrepreneurs. La possibilité d'être raccordé à la fibre optique grand public peut alors apparaître comme une solution. Ces déploiements, encadrés par la réglementation, sont portés par les plans nationaux et par un objectif de 100 % de locaux raccordables au très haut débit en 2022 en Ile-de-France. La complétude du réseau constitue à la fois un enjeu de marketing territorial à l'intérieur de la Métropole et un enjeu de cohésion sociale.

Sur le territoire Grand Paris Grand Est, le rattrapage des déploiements est en cours. En juin 2019 et sur un an, la part des locaux raccordables à la fibre optique FttH (grand public) est passé de 59% à 78% dans l'EPT Grand Paris Grand Est, soit une évolution rapide. Cette part est en moyenne de 89 % dans la MGP.

A l'intérieur du territoire, on constate des différences importantes de déploiements par commune, notamment dans les quartiers pavillonnaires. Les habitants et les entreprises des communes les moins fibrées, comme Montfermeil, peuvent être pénalisés.

Sur le territoire de Grand Paris grand Est, les retards de déploiements ne paraissent pas cibler particulièrement les zones d'activités économiques, mais le déploiement de la fibre grand public dans ces zones constitue néanmoins un des leviers de requalification et de diversification économique en les rendant capables d'accueillir de nouvelles entreprises, en particulier des PME et des TPE.

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.

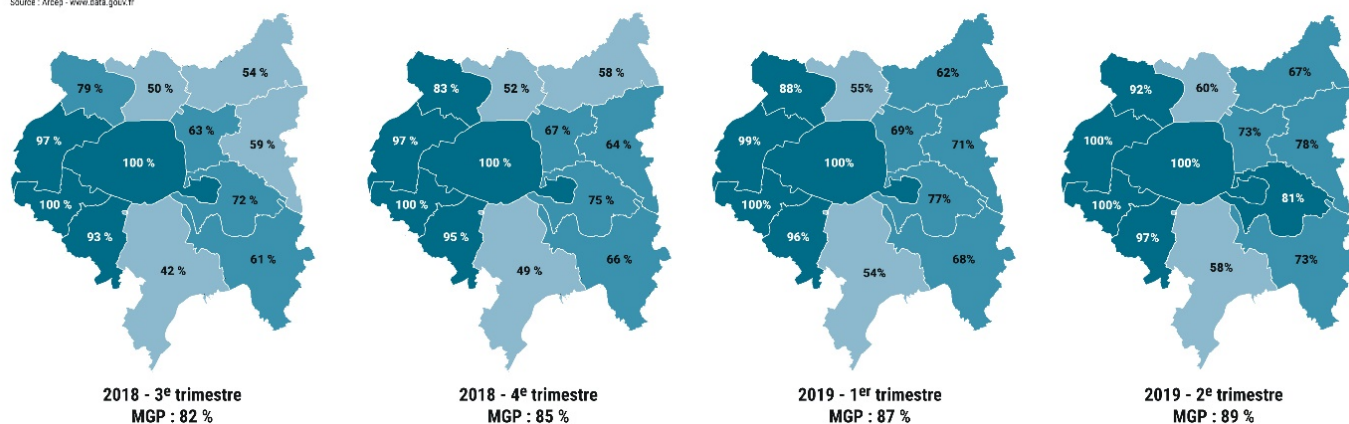
ÉVOLUTION DU DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE DANS LA MÉTROPOLÉ DU GRAND PARIS

apur

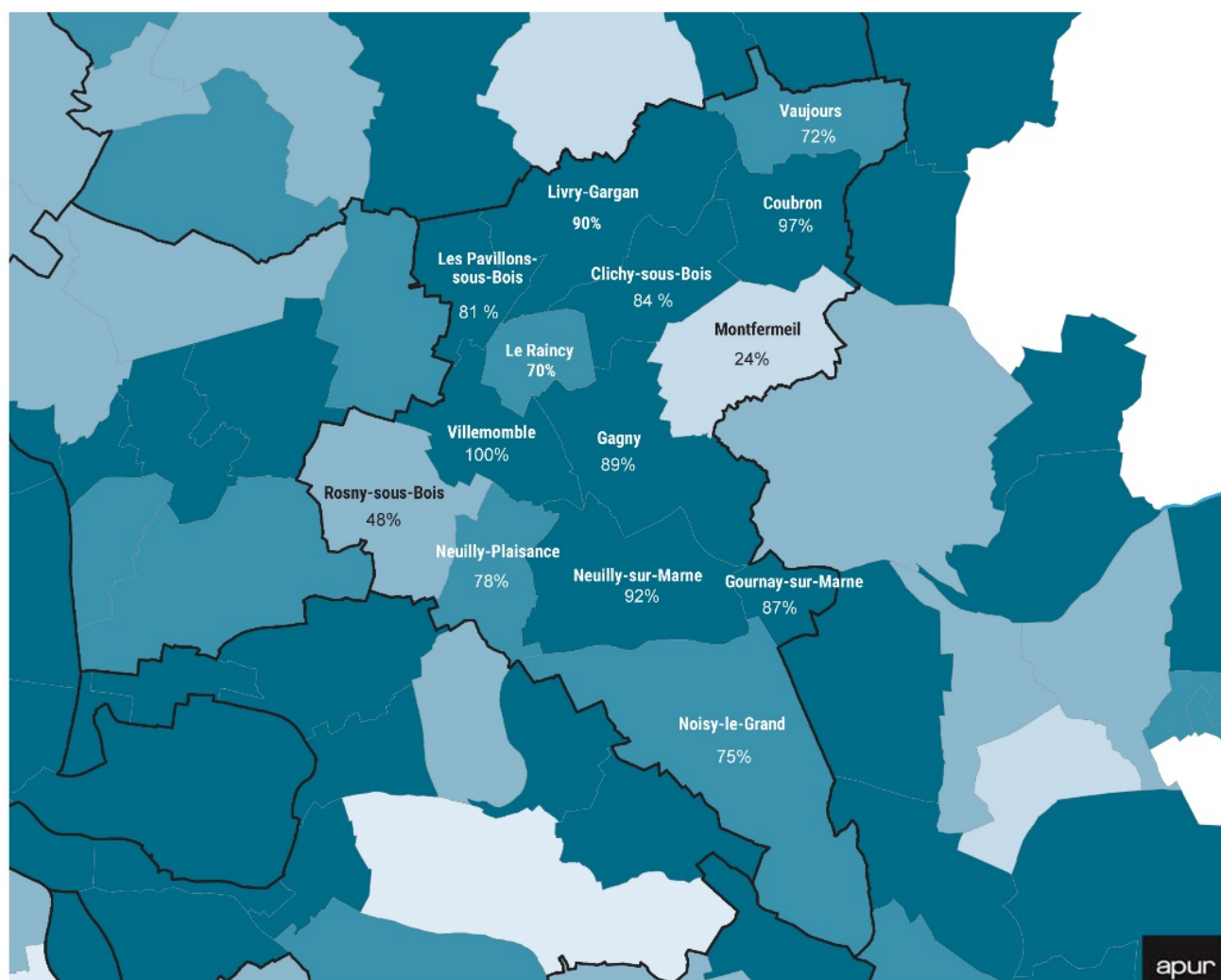
Estimation de la part de locaux raccordables à la fibre* dans les 12 territoires de la Métropole

40 à 60 % 60 à 80 % 80 à 100 %

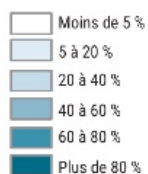
(*) : FttH - Fiber to the Home - 100 Mbit/s et plus
Source : Arcep - www.data.gouv.fr



DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE DANS LA MÉTROPOLÉ DU GRAND PARIS AU 2ÈME TRIMESTRE 2019 : EPT9 GRAND-PARIS GRAND-EST



Part des locaux raccordables* à la fibre** dans les communes au 2ème trimestre 2019



(*) : Un local raccordable est un logement ou local à usage professionnel disposant d'un branchement optique pouvant être mis à disposition d'un opérateur commercial pour raccordement à internet par la fibre.
 (**): FttH - Fiber to the Home - 100 Mbit/s et plus

Sources : Arcep - www.data.gouv.fr

6. Les dispositifs qui gèrent l'économie dans les PLU

La partie qui suit est issue du récolement des PLU que l'Apur a engagé depuis plusieurs années. Il permet de visualiser les dispositifs réglementaires des PLU de toutes les communes de la Métropole du Grand Paris. Les données des PLU sont récoltées, analysées et font l'objet d'un mode de représentation simplifié et unifié pour pouvoir comparer les PLU entre eux².

La version des documents réglementaires examinés dans le présent chapitre sont les suivants :

- Clichy-sous-Bois : PLU approuvé le 10 juillet 2012, modification le 25 septembre 2018
- Coubron : PLU approuvé le 11 juillet 2007, dernière modification le 03 juillet 2018
- Gagny : PLU approuvé le 26 septembre 2017 (annulé le 11 juin 2019 par le Tribunal Administratif de Montreuil)
- Gournay-sur-Marne : PLU approuvé le 18 octobre 2016
- Le Raincy : PLU approuvé le 31 janvier 2017, modification approuvée le 25 juin 2019
- Les Pavillons-sous-Bois : PLU approuvé le 31 janvier 2017, modification le 03 juillet 2018
- Livry Gargan : PLU approuvé le 17 décembre 2015, modification le 28 mai 2019
- Montfermeil : PLU approuvé le 28 février 2017, modification le 28 mai 2018
- Neuilly Plaisance : PLU approuvé le 26 septembre 2017
- Neuilly-sur-Marne : PLU approuvé le 18 septembre 2014, modifications successives dont N° 6 du 24 septembre 2019
- Noisy-Le-Grand : PLU approuvé le 26 septembre 2017, modification le 19 février 2019
- Rosny-sous-Bois : PLU approuvé le 19 novembre 2015, modification le 16 avril 2019
- Vaujours : PLU approuvé le 17 décembre 2017
- Villemomble : PLU approuvé le 28 mars 2017

6.1 Les dispositifs en faveur du commerce

Afin de maintenir et développer le tissu économique local, des dispositions réglementaires 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. Les règles de stationnement peuvent également être utilisées dans les PLU pour protéger ou encourager l'installation de commerces. L'analyse comparative de ces règles a été effectuée lors de l'atelier précédent relatif aux mobilités et aux déplacements.



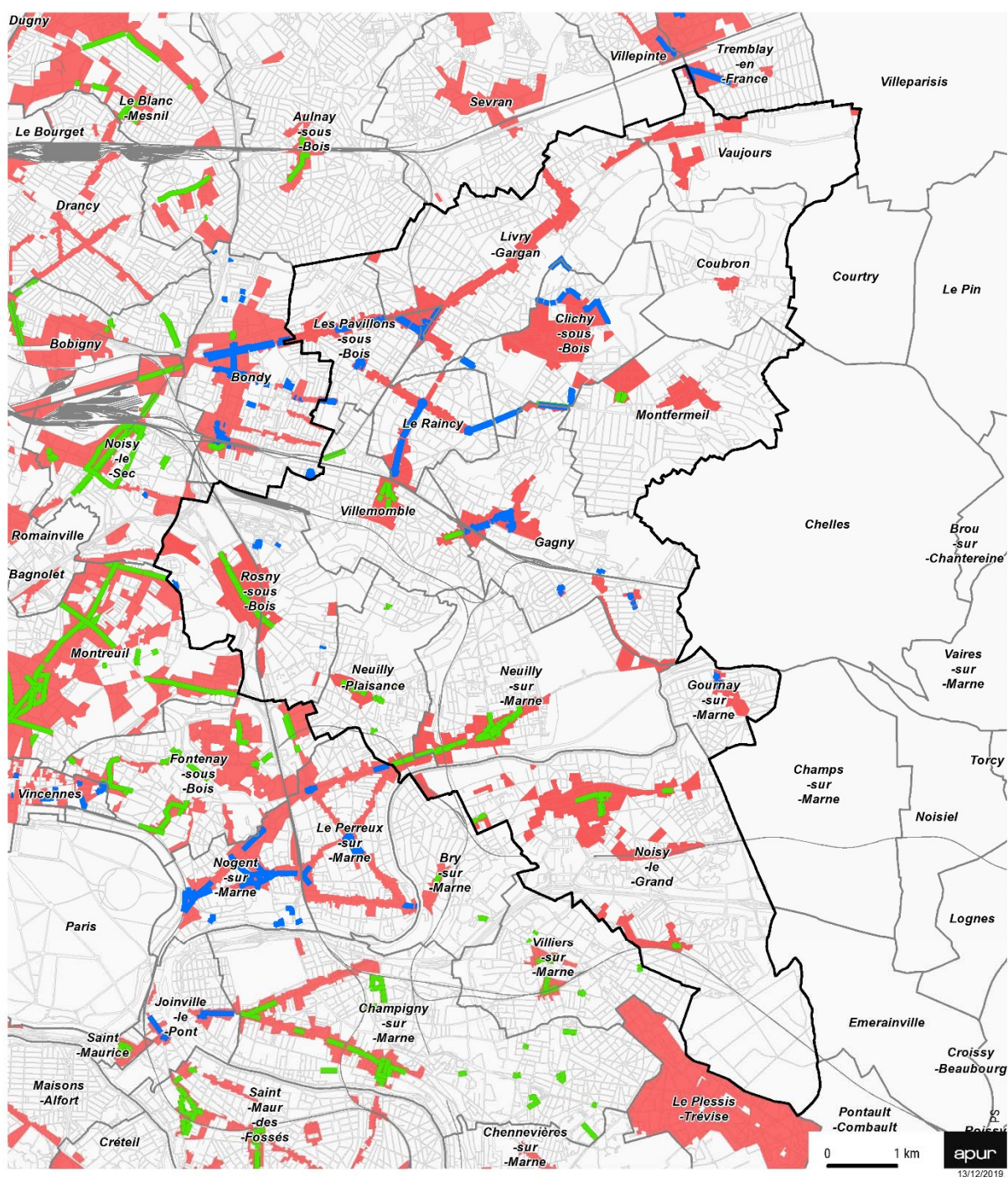
Avenue du Maréchal Foch, Neuilly-Plaisance



Avenue de la Résistance, Le Raincy

²Concernant Gagny, le récolement des PLU est basé sur le PLU de Gagny en vigueur avant son annulation par le TA de Montreuil

6.1.1 Les linéaires commerciaux

RÉCOLEMENT DES LINÉAIRES COMMERCIAUX INSCRITS DANS LES PLU (au titre de l'article L151-16 du CU)

 préservation de la diversité commerciale
 protection et développement de la diversité commerciale
 zone mixte dense

Sources : PLU des communes
traitement APUR déc 2018

L'article L151-16 du code de l'urbanisme³ permet aux communes d'identifier des secteurs afin de protéger ou développer la diversité commerciale.

Sur le territoire, toutes les communes exceptées Coubron, Livry-Gargan et Vaujours ont mis en place des linéaires commerciaux dans leur PLU. La carte de récolement montre qu'ils sont plus ou moins développés selon les communes.

Une large majorité des communes (7 sur 11) visent à la fois à protéger les commerces existants mais également à encourager leur implantation le long des linéaires identifiés. Pour 4 communes (Gagny, Gournay sur Marne, Les Pavillons-sous-Bois et Le Raincy), il s'agit seulement de préserver les commerces existants. Deux communes, Clichy-sous-Bois et Rosny-sous-Bois, ont mis en place 2 linéaires commerciaux distincts, l'un servant à protéger ou développer, l'autre à protéger l'existant uniquement.

Dans la plupart des cas ces dispositifs s'appliquent aux destinations, en interdisant par exemple la transformation des commerces existants en une autre destination ou en imposant l'implantation d'un commerce en rez-de-chaussée d'une nouvelle construction située sur un linéaire défini. Le PLU de Rosny-sous-Bois se distingue quant à lui puisque les linéaires commerciaux ne s'appliquent pas aux destinations, mais aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies ou aux règles de stationnement qui sont plus souples pour les commerces.

Enfin, il convient de souligner que les communes ne s'attachent pas toujours à favoriser les commerces uniquement. Il s'agit en effet d'un terme générique qui inclut le plus souvent d'autres destinations, les communes souhaitant généralement encourager ou maintenir l'activité et l'animation des quartiers concernés. Ainsi, les linéaires commerciaux définis dans les PLU de Neuilly sur Marne, Noisy Le Grand, le Raincy et Villemomble s'appliquent à la fois aux locaux à vocation commerciales et artisanales. Ceux de Clichy-sous-Bois s'appliquent quant à eux à toutes sortes d'activités, commerciales, artisanales et de service, mais également les bureaux, cafés et restaurants. Les linéaires commerciaux des PLU de Gagny, Gournay sur Marne, Les Pavillons-sous-Bois et Rosny-sous-Bois s'appliquent aux locaux commerciaux exclusivement.

Ceux de Montfermeil et Neuilly Plaisance sont différents car ils s'appliquent aux nouvelles destinations définies dans le cadre de la recodification du code de l'urbanisme. Désormais il existe en effet 5 destinations⁴ : « Exploitation agricole et forestière », « Habitation », « Commerce et activités de service », « Equipements d'intérêt collectif et services publics », et « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires », déclinées en 20 sous-destinations⁵. Ainsi, dans les PLU de Montfermeil et de Neuilly Plaisance, les linéaires commerciaux s'appliquent aux commerces et activités de services, soit l'artisanat et le commerce de détail, mais également les restaurants, le commerce de gros, des activités de service, l'hôtellerie et les cinémas.

La carte ci-contre montre que les linéaires commerciaux sont inscrits principalement dans les zones mixtes denses qui correspondent notamment aux centres villes des communes. Ce qui confirme que commerces et centre-ville sont fortement liés, les premiers jouant un rôle majeur dans la revitalisation des centres-villes et comme facteur de dynamisme et d'attractivité du territoire.

³ Article L151-16 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, ilots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciales, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

⁴ article R.151-27 du code de l'urbanisme

⁵ Article R.151-28 du code de l'urbanisme :

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;

2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les paragraphes suivants identifient, commune par commune, les différents dispositifs de linéaires commerciaux inscrits dans leur PLU

Clichy-sous-Bois :

Linéaires commerciaux à protéger ou à développer

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées « linéaire commercial » aux documents graphiques peut être :

- affecté à des activités artisanales ou commerciales, bureaux, services, cafés, restaurants, ou à des équipements publics d'intérêt collectif ;
- toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les halls d'entrée, les accès au stationnement souterrain, les locaux techniques, de gardiennages....

Linéaires de protection renforcée de l'activité

Le changement de destination des locaux commerciaux, des bureaux et de l'artisanat situés le long du linéaire de protection renforcée d'activités, repéré au document graphique est interdit. Les locaux existants situés à rez-de-chaussée sur rue doivent (à l'exception des locaux d'accès aux immeubles ainsi que leurs locaux de stockage des cycles et des déchets), en cas d'extension, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés au commerce, au bureau ou à l'artisanat.

Coubron

Pas de linéaires de protection commerciale

Gagny (sur la base du PLU en vigueur avant annulation par le TA de Montreuil)

Implantation privilégiée des commerces (article L151-16 du CU)

Les changements de destination ou d'usage de commerce en habitation sur les voies où sont localisés les linéaires d'implantations privilégiées des commerces en rez-de-chaussée sont interdits.

Gournay sur Marne

Linéaire commercial à préserver au titre de l'article L123-1-5 du CU

Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique du règlement est interdit.

Livry-Gargan

Pas de linéaires de protection commerciale

Montfermeil

Plan masse du secteur UPM : « implantation d'activités commerciales ou de services à rez-de-chaussée des immeubles de logements »

Au Rez-de-chaussée des immeubles de logements, aux emplacements mentionnés aux documents graphiques, toutes occupations autres que commerciale et services sont interdites.

Neuilly Plaisance

Linéaire commercial à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Le long des voies ou sections de voies repérés au document graphique par un figuré linéaire violet, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités de services situés en rez-de-chaussée en logement est interdit.

Les nouvelles constructions doivent obligatoirement créer du commerce ou de l'activité de service en rez-de-chaussée au droit des linéaires commerciaux.

Neuilly sur Marne

Préservation développement diversité commerciale

En bordure des voies de protection et renforcement du commerce et de l'artisanat repérées sur le document graphique n°1, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat existantes à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite.

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En bordure des voies de protection et renforcement du commerce et de l'artisanat repérées sur le document graphique n°1 au titre de l'article L.123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme, les locaux situés en rez-de-chaussée des bâtiments sur rue ou en premier rang doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de réhabilitation lourde, être destinés au commerce ou à l'artisanat, à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble.

Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Noisy Le Grand

Linéaire commercial (article L151-16 du CU)

En application des dispositions de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur minimale de 10 mètres comptée à partir de l'alignement :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une affectation autre que commerce ou artisanat est interdite,
- les locaux créés doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble.

Les Pavillons-sous-Bois

Protection du commerce au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme

Le changement de destination et la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sont interdits.

Le Raincy

Alignement commercial ou linéaires commerciaux

Le changement de destination des locaux commerciaux, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée, situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « linéaires commerciaux » identifiés sur le document graphique est interdit.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local à destination commerciale devra être prévu dans la nouvelle construction, uniquement le long des « linéaires commerciaux ».

Rosny-sous-Bois

Linéaire commercial identifié au titre de l'article L123-1-5 du CU

L'implantation à l'alignement est admise pour les constructions comportant un rez-de-chaussée commercial le long des linéaires commerciaux. (La règle générale étant une implantation des constructions en retrait de 2,5m à 4m maximum.)

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces de moins de 100m² de surface de plancher le long des linéaires commerciaux. (La règle générale étant de créer au minimum 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.)

Centralité commerciale identifiée au titre de l'article L123-1-5 du CU

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les extensions des commerces dans la limite de 50m² de surface de plancher le long des centralités commerciales identifiées. (La règle générale est étant de créer au minimum 1 place de stationnement pour la première tranche de 100 m² de surface de plancher et au-delà 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.)

Vaujours

Pas de linéaires de protection commerciale

Villemomble

Linéaires de protection des commerces

Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme des linéaires de commerces à protéger doivent être obligatoirement affectés à des activités artisanales ou commerciales.

6.1.2 Les bonus de constructibilité

Le règlement du PLU de quelques 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 des commerces.

A Neuilly Plaisance par exemple, en zone UH, l'implantation des constructions dont le rez-de-chaussée sur rue est à destination de commerces ou d'activités de services est libre et peut se faire à l'alignement de la voie, alors que la règle générale implique un retrait minimal de 4 mètres. Dans toutes les zones, la hauteur maximale fixée selon les zones, peut être majorée d'1 mètre dans le cas de constructions accueillant des locaux destinés aux commerces et activités de service en rez-de-chaussée.

Dans le PLU de Rosny-Sous-Bois, dans certaines zones et notamment le long des linéaires commerciaux, les commerces de petite surface peuvent déroger, sous certaines conditions » aux normes de stationnement.

6.1.3 Le commerce dans les centres villes / la revitalisation des centres villes

Comme observé précédemment les linéaires commerciaux instaurés dans les PLU se développent principalement dans les centres villes des communes. La plupart des PADD recommandent en effet de conforter la fonction de centralité, notamment économique des centres villes. Ils constituent des pôles commerciaux majeurs qui structurent et animent socialement et économiquement les communes. Ainsi, plusieurs communes de Grand Paris Grand Est ont inscrit une opération d'aménagement et de programmation (OAP) destinée à redynamiser ou renforcer l'attractivité de leur centre-ville.

Noisy Le Grand

OAP « Centre-ville »

Principes d'aménagement :



Enjeux de l'OAP :

- Conforter l'identité du centre-ville historique en y préservant le commerce et le patrimoine bâti.
- Parachever la requalification du centre-ville avec la finalisation du projet à l'Ouest de l'îlot Cossonneau/Jean Vaquier/Gallieni
- Programmer la réalisation d'un espace vert public pour le quartier.



Achever la requalification du cœur de ville



Redonner une unité architecturale à la rue Pierre Brossolette et assurer le développement d'une vitrine commerciale qualitative ;



Conserver et réhabiliter le bâti ancien (rue Pierre Brossolette) et les bâtiments patrimoniaux et préserver les arrières cours de la rue Pierre Brossolette.



Constituer un pôle commercial vivant autour de la halle du marché qui sera rénovée et agrandie.



Garantir la création d'un espace vert en centre ville aux abords de l'école



Conserver et réhabiliter les bâtiments patrimoniaux (ancienne mairie, bains douches, château Périac)



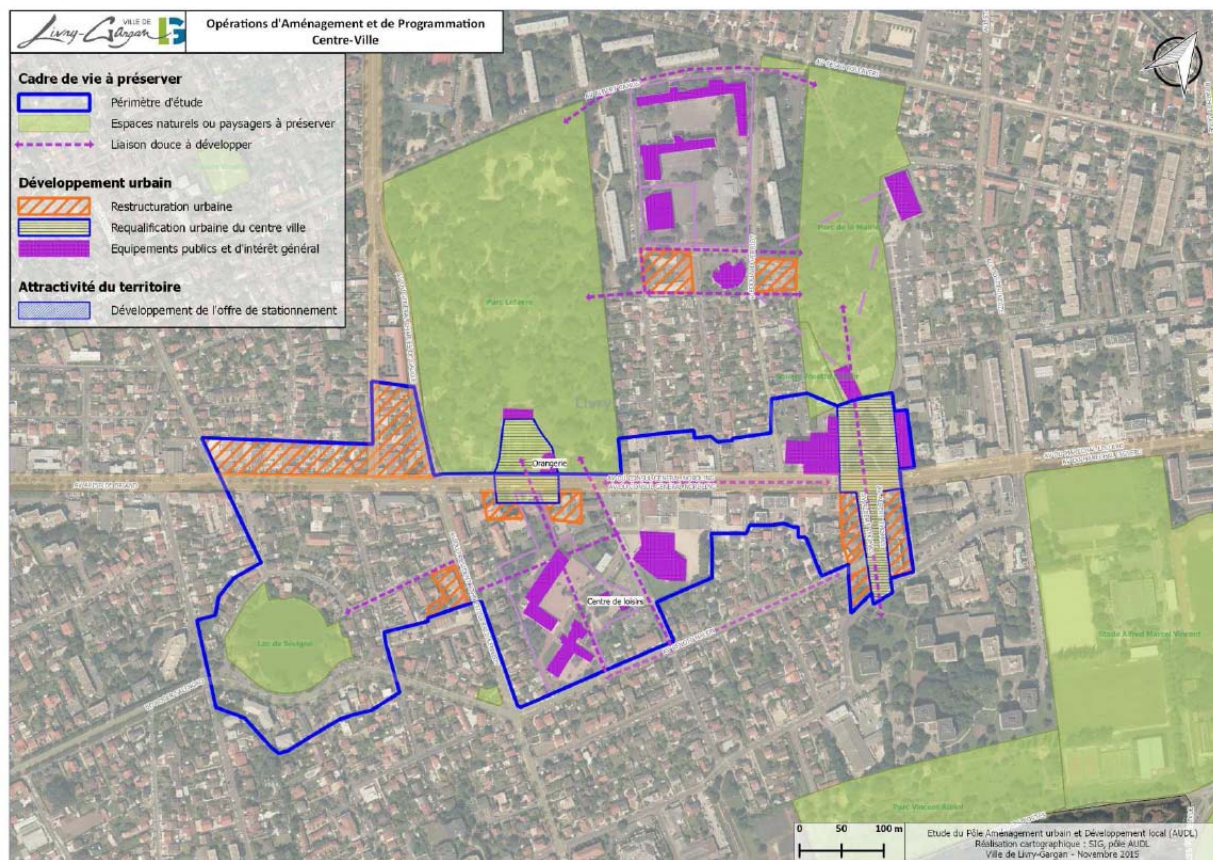
Favoriser l'occupation de tous les locaux commerciaux vacants et animer la rue commerçante en lien avec les commerçants et les habitants du quartier



Créer une nouvelle liaison entre l'avenue du Maréchal Joffre et la rue du docteur Jean Vaquier, afin de fluidifier la circulation (notamment au niveau du carrefour Cossonneau-Joffre)

Livry-Gargan

OAP « Centre-ville »



© PLU de Livry-Gargan (Extrait)



© PLU de Livry-Gargan (Extrait)



© PLU de Livry-Gargan (Extrait)

Le diagnostic et les ateliers de concertation ont clairement fait apparaître l'absence d'une centralité urbaine à l'échelle d'une ville de 42 000 habitants. La nouvelle centralité urbaine à développer serait constituée essentiellement d'un pôle administratif (en particulier les services de la mairie), d'un pôle culturel (regroupant l'ensemble des équipements culturels situés à proximité de la mairie) et d'un pôle de santé (avec des services adaptés aux personnes âgées).

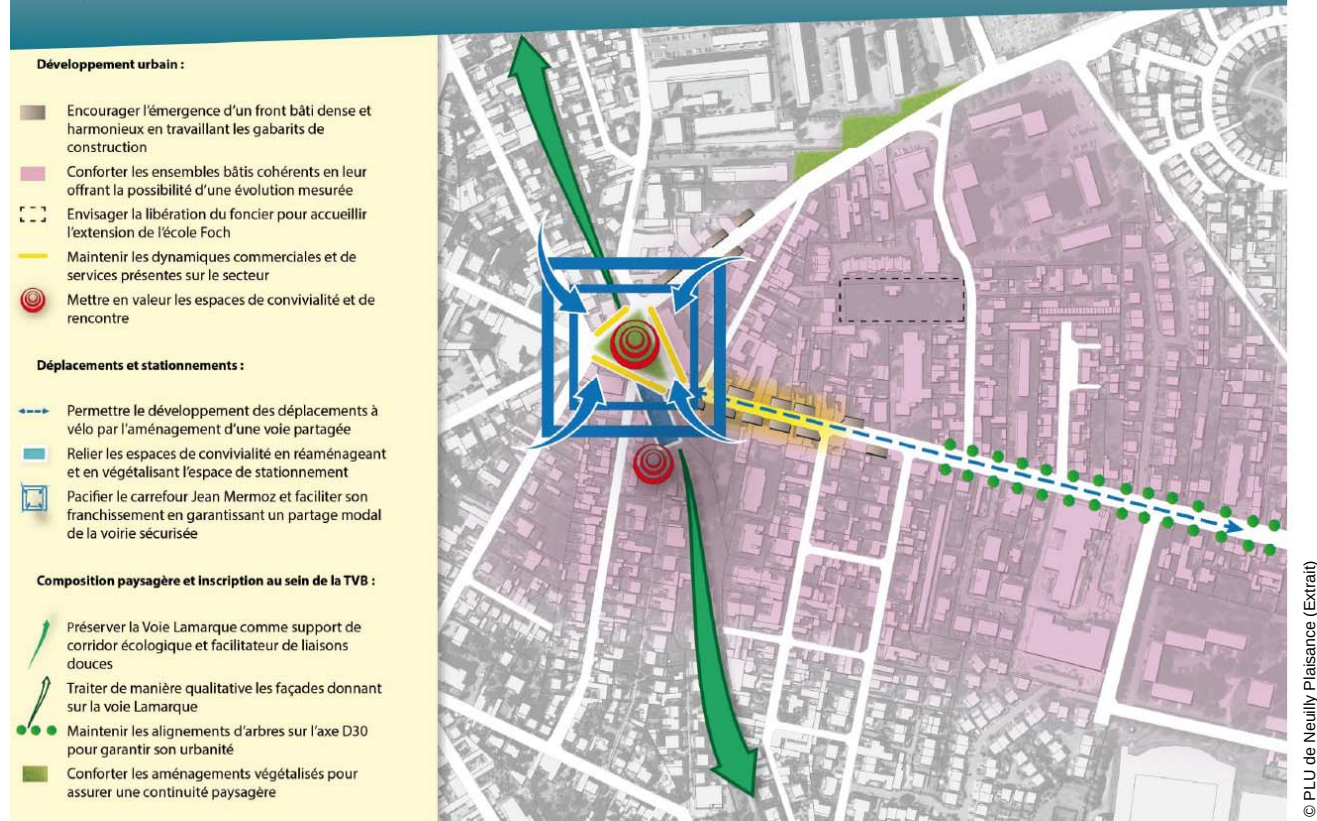
L'objectif de cette OAP est de favoriser le développement urbain maîtrisé d'une telle centralité en lien avec une dynamique commerciale (en particulier des restaurants). Cette centralité jouera aussi un rôle de lien paysager et fonctionnel de part et d'autre de l'ex RN3 avec une accessibilité renforcée avec les pôles gares avoisinants

Neuilly-Plaisance

OAP « Centre-ville élargi »

Séquence 2 : Un centre-ville élargi garant d'une intensité urbaine de qualité

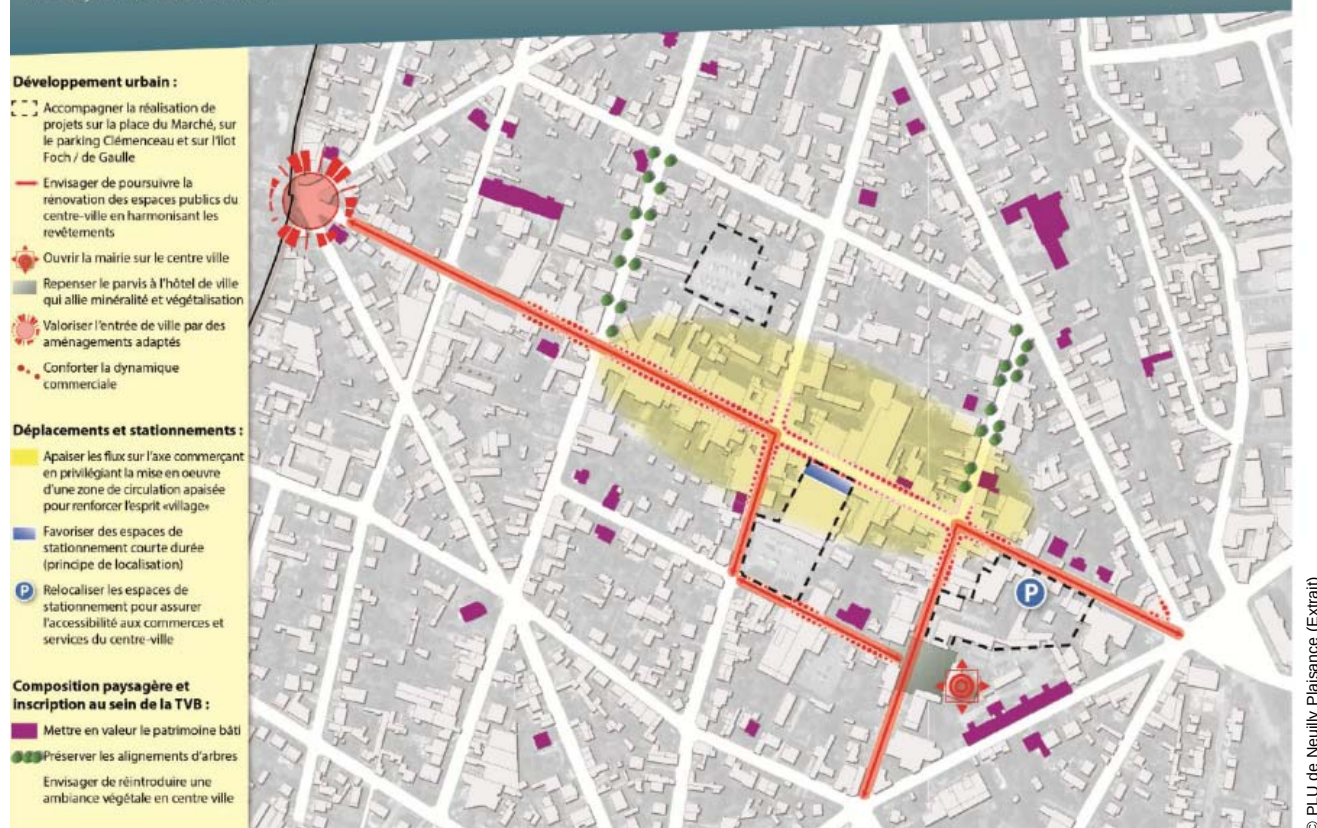
PLU Neuilly Plaisance - OAP - Février 2016



OAP « Centre-ville épaissi »

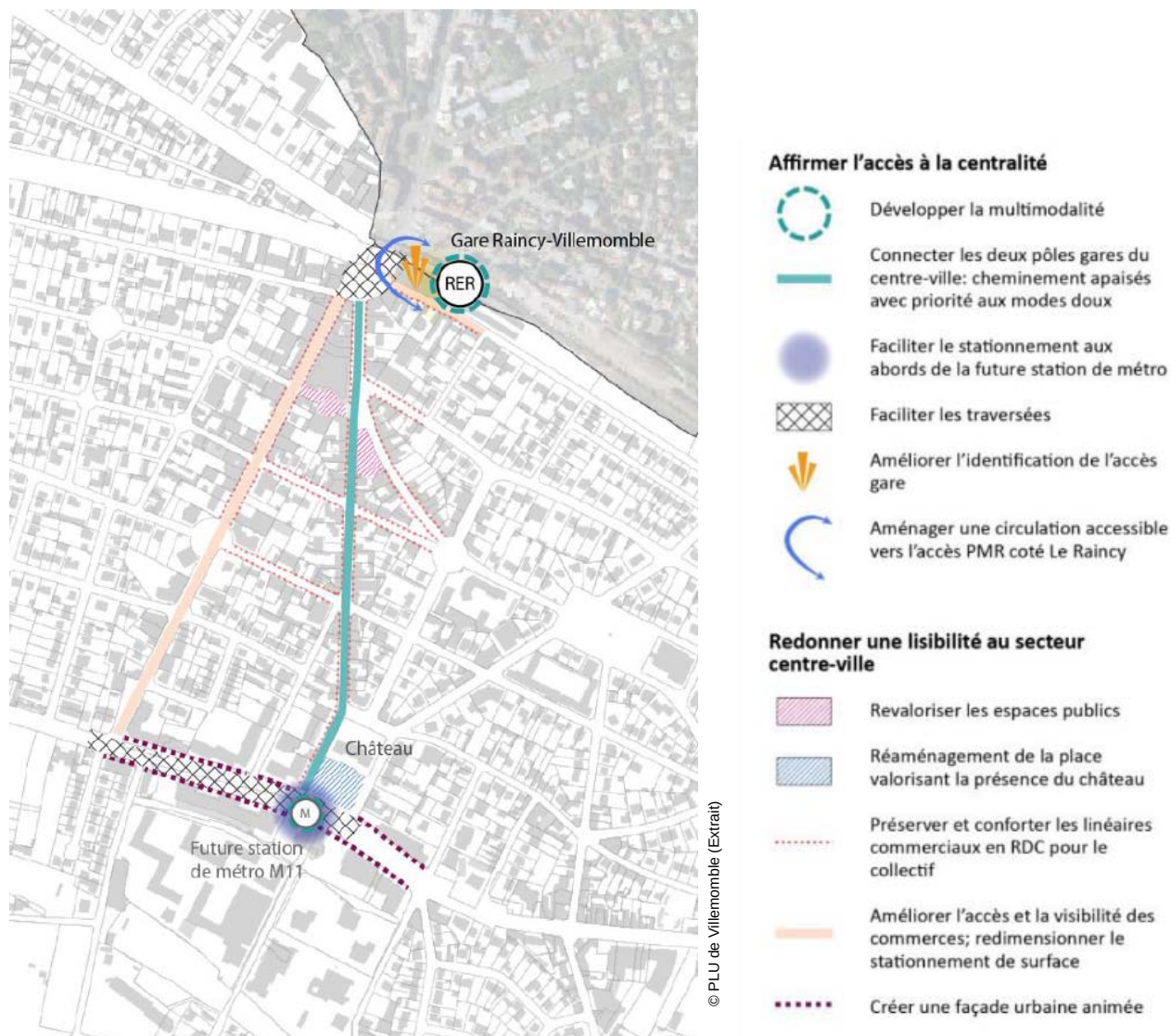
Séquence 3 : Un centre-ville épaissi témoin de l'esprit de village et de la ville jardin

PLU Neuilly Plaisance - OAP - Février 2016



Villemomble

OAP « Centre-ville »



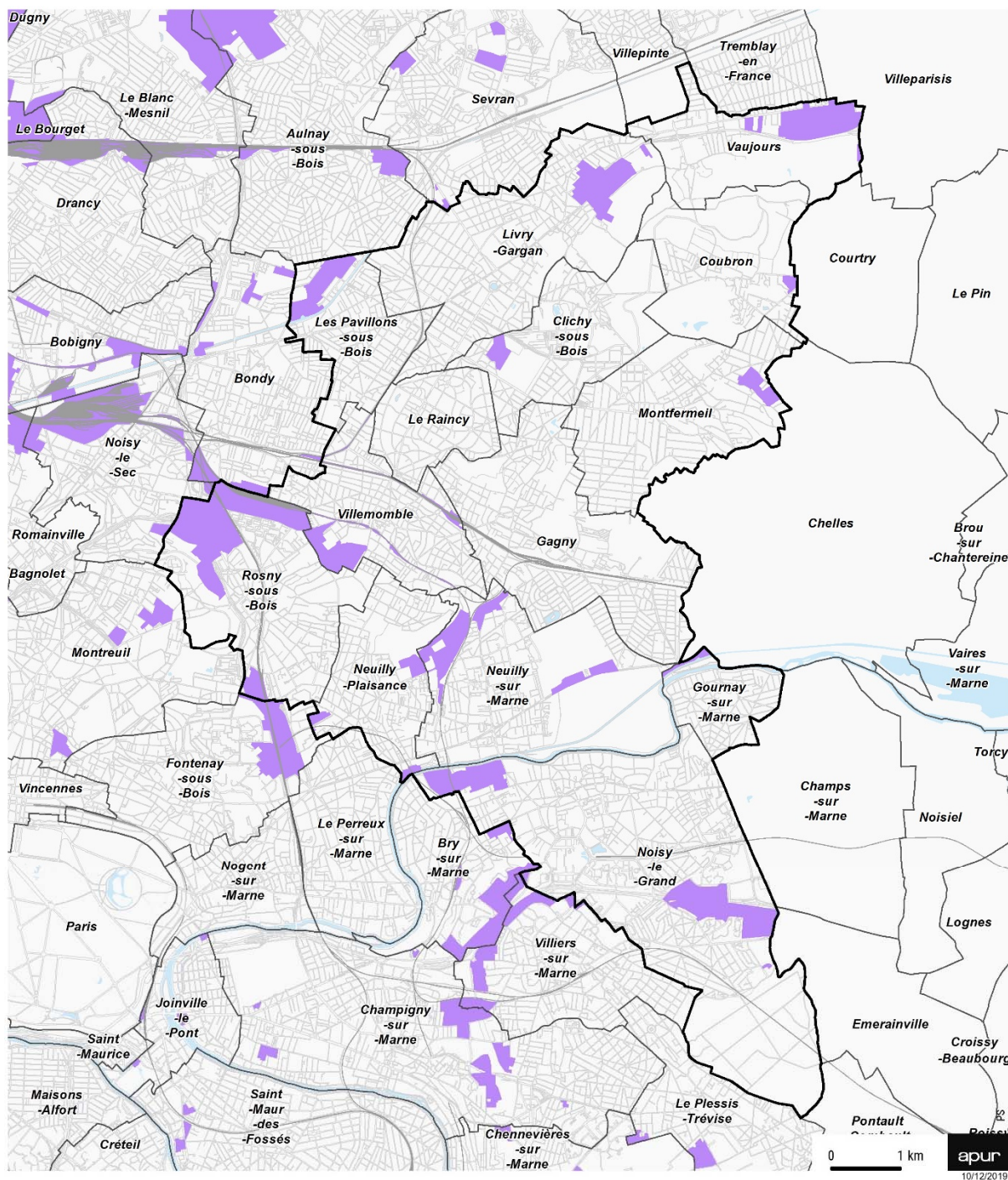
Enjeux et Objectifs

L'évolution du secteur s'oriente vers les objectifs suivants :

- Donner aux gares des fonctions d'entrées de ville identifiables et qualitatives
- Faire de la gare Le Raincy-Villemomble un vrai pôle multimodal, améliorer la visibilité de l'entrée de gare côté Villemomble et son accès
- Avoir un traitement qualitatif de l'espace public autour du château susceptible d'accueillir une gare de métro
- Gérer au maximum le stationnement hors de l'espace public
- Anticiper le lien entre les deux gares et faciliter les déplacements entre ces deux points
- Dépasser les ruptures formées par les grands axes de déplacement : affirmer des espaces pacifiés sur les grands axes au droit des gares, facilitant les traversées vélos et piétons
- Faciliter l'accès aux gares
- Pérenniser la mixité logements/commerces en rez-de-chaussée
- Faciliter l'accès aux commerces
- Redonner une identité et un usage aux espaces publics existants en les revalorisant

6.2 Le récolement des zonages d'activités économiques, commerciales, artisanales, industrielles, etc. dans les PLU de Grand Paris Grand Est

RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, COMMERCIALES, INDUSTRIELLES....

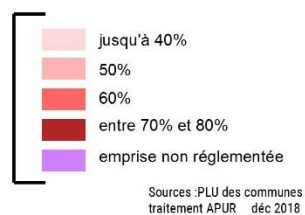
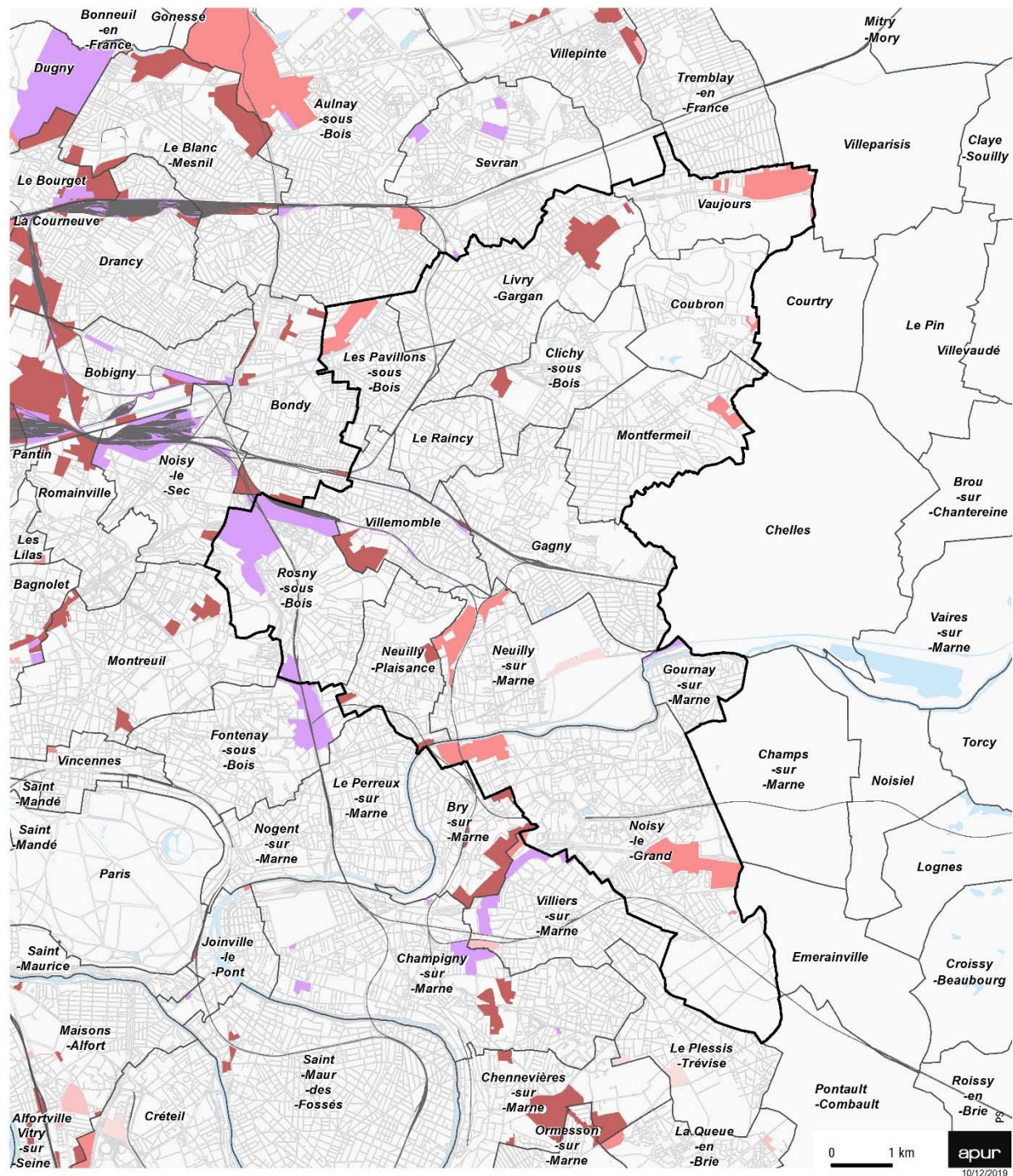


zone d'activité économique, commerciale, industrielle, artisanale, portuaire, ferroviaire

Sources : PLU des communes
traitement APUR déc 2018

Zones d'activités	Intitulé des zones dans le PLU	Implantation par rapport à la voie	Coefficient d'emprise au sol des constructions	Hauteur maximale des constructions	Coefficient d'espaces verts	Pleine terre (% minimum)	Coefficient de biotope
Clichy sous Bois	UI : zone d'activités	Retrait d'au moins 10m 5m si habitations autorisées et bureaux	bureaux, commerces, industrie, artisanat : 70% entrepôts : 60%	15 m	15% du terrain en espaces verts dont 2/3 des espaces verts collectifs à l'immeuble	2/3 des espaces verts en pleine terre et d'un seul tenant	Espaces verts de pleine terre : coefficient : 1 Toitures terrasses végétalisées intensives et espaces verts sur dalle avec profondeur de terre > 0,8m : coefficient : 0,60 Toitures terrasses avec profondeur de terre < 0,8 m et murs végétalisés : coefficient : 0,20
Coubron	UE : activités économiques, ancienne ZAC des Prés	retrait de 6 m	UE a : 60% UE b : 40%	12 m	UE a : 15% de l'unité foncière UE b : NR		
Gournay sur Marne	UI : zone à vocation principale d'activités	Retrait de 5 m	NR	13 m (18 m pour les constructions destinées au transport fluvial)	NR		
Livry Gargan	UI : zone d'activités économiques	Retrait de 6 m	80%	18 m	50% des espaces libres en pleine terre	50% des espaces libres en pleine terre + 50% des espaces libres en surface pondérée (soit 10% de l'UF)	Surface végétalisée pondérée Sols en pleine terre* (Spt) :1 Sol comportant une épaisseur de terre > 0,60 m, couche drainante non comprise (Sve) : 0,5 Toitures et terrasses végétalisées, couche drainante non comprise (Stv) :0,3 Surfaces de murs aménagés pour être végétalisés et autres toitures et terrasses végétalisées (Smv) : 0,2
Montfermeil	UX : zone d'activités	Retrait de L=H avec 4 m minimum sauf exception	60%	9 m (R+2)	15% de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre	15% de l'unité foncière	
Neuilly Plaisance	UA : zone dédiée aux activités économiques	Retrait de 4 m	70%	13 m (R+3) Majoration d'1m si commerces et services en RDC	20% de l'unité foncière en surface non imperméabilisée	15% de l'unité foncière	
Neuilly sur Marne	UE : activités économiques de l'ancien hôpital de Maison Blanche	Retrait de 4 m sauf indication graphique	40% sauf indication graphique	17 m	20% de la superficie du terrain en espaces verts de pleine terre	20 % de la superficie du terrain	
	UI : zones d'activités économiques	Retrait de 4m 5 m rue Paul et Camille Thomoux	60%	15 m	10% de la superficie du terrain en espaces verts de pleine terre	10 % de la superficie du terrain	
Noisy le Grand	UE : zone d'activités	Retrait de 4 m	65%	18 m	30% des espaces libres en espaces de pleine terre	10,5% de l'unité foncière	Compensation possible de la pleine terre dans la limite de 50% : Espaces végétalisés sur dalle : 0,8 (avec 60 cm mini d'épaisseur de terre) Toiture terrasse végétalisées : 0,5 (avec 15 cm mini d'épaisseur de terre)
Les Pavillons sous Bois	UI : zone d'activités de la Poudrette	Retrait de 6 m	60%	14m	Coeff de biotop : 0,20 Marge de recul plantée	Coefficient de biotope : 0,20 Marge de recul plantée	Espaces verts de pleine terre : 1 Espaces verts sur dalle avec connexion latérale avec de la pleine terre (épaisseur de terre > 80 cm) : 0,8 Esp. verts sur dalle (épaisseur de terre > 80 cm) : 0,6 Surfaces semi-ouvertes perméables (air et eau) infiltration d'eau de pluie, avec végétation : 0,4 Toitures végétalisées intensives (substrat épais +deux strates) : 0,7 Toitures végétales extensives (substrat peu épais, plantation peu diversifiée) : 0,4 Verdissement vertical jusqu'à 10m haut (murs aveugles jusqu'à 10 m) : 0,4
Rosny sous Bois	UF : zone à vocation économique	UF a : retrait de 8 m UF r : retrait de 4 m UF : alignement ou retrait selon largeur de voie	UF (sauf UF r) : entrepôts : 25% Autres : NR UF r : NR	UF : 40 m UF a : 25 m UF r : 22 m	UF a : 20% de la superficie du terrain UF r : 15% de la surface du terrain	UF a : 20% UF r : 15%	
Vaujours	UI : zone réservée aux activités	UI a : - retrait de 10m si hauteur >10 m - retrait 8 m si hauteur <ou= 10 m UI b et UI c : à l'alignement	60%	UI a : 20 m ou 30 m pour 20% de l'emprise au sol UI b, UI c et UI d : 12 m	15% de l'unité foncière plantée		
Villemomble	UI : zone à vocation économique	Alignement ou retrait de 5 m	70%	18 m	15% de l'unité foncière en pleine terre	15% de l'unité foncière en pleine terre	

RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES COEFFICIENTS D'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS DES PLU



The map displays the following municipalities and areas:

- Paris** (central area)
- Seine-Saint-Denis** (northern and western parts): Boulogne-Billancourt, Nanterre, Le Blanc-Mesnil, Aulnay-sous-Bois, Le Bourget, La Courneuve, Drancy, Bobigny, Pantin, Romainville, Les Lilas, Bagnolet, Montreuil, Vincennes, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Maisons-Alfort, Alfortville, Vitry-sur-Seine, Créteil.
- Val-de-Marne** (southern and eastern parts): Villepinte, Tremblay-en-France, Villeparisis, Claye-Souilly, Vaujours, Coubron, Courtry, Le Pin, Villevaudé, Brou-sur-Chantereine, Vaires-sur-Marne, Torcy, Noisiel, Lognes, Emerainville, Croissy-Beaubourg, Roissy-en-Brie, Pontault-Combault, Le Plessis-Trévis, La Queue-en-Brie, Ormesson-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, Joinville-le-Pont, Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Bry-sur-Marne, Villiers-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Neuilly-sur-Marne, Neuilly-Plaisance, Rosny-sous-Bois, Fontenay-sous-Bois, Vincennes, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Maisons-Alfort, Alfortville, Vitry-sur-Seine, Créteil.
- Other areas**: Mitry-Mory, Chelles, Gagny, Montfermeil, Clichy-sous-Bois, Livry-Gargan, Les Pavillons-sous-Bois, Le Raincy, Bondy, Villeneuve-la-Garenne, Le Bourget, La Courneuve, Drancy, Bobigny, Pantin, Romainville, Les Lilas, Bagnolet, Montreuil, Vincennes, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Maisons-Alfort, Alfortville, Vitry-sur-Seine, Créteil.

A scale bar at the bottom right indicates 0 to 1 km. The logo 'apur' is visible in the bottom right corner.

Sources :PLU des communes
traitement APUR déc 2018

