



📖 ÉTUDE

QUEL AVENIR POUR LES ZONES D'ACTIVITÉS PRÈS DES FUTURES GARES DU GPE ?

LE CAS DE 2 SECTEURS: LE COUDRAY ET LES MARDELLES - LA GARENNE (LE BLANC-MESNIL, AULNAY-SOUS-BOIS)

SEPTEMBRE 2021



Ce travail a été réalisé en partenariat avec la chaire « Aménager le Grand Paris » dans le cadre d'un projet de recherche qui vise à analyser l'impact du projet de transport sur l'évolution des territoires urbains de la métropole.

Étudiants de Master 1 de l'École d'Urbanisme de Paris : **C. BRUN, G. GARNIER, V. JEUNEHOMME, A. KONIG, S. KREBS, S. LOUNÈS, M. MARQUIS-VAN DE VELDE, R. SADACA**

Encadrants : **Rita CHEDID, Sonia GUELTON, Anne PETILLOT**

APUR :

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

Étude réalisée par : **Anne-Marie VILLOT**

Sous la direction de : **Christiane BLANCOT et Stéphanie JANKEL**

Avec le concours de : **Clémence ESTRADA, Véronique DOREL**

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

Mise en page : **Apur**

www.apur.org

21P030201

Sommaire

INTRODUCTION	4
Une tendance à la disparition du foncier d'activité en zone dense	4
Un travail fait en partenariat avec la chaire « Aménager le Grand Paris »	5
1. Deux secteurs d'activités desservis dès 2026 par le Grand Paris Express	6
2. Quelles entreprises dans les deux secteurs d'activités ?	10
Des activités diversifiées avec une dominante productive	10
Principalement des jeunes entreprises, TPE et PME	12
Les établissements présents sont généralement le siège de l'entreprise	12
Un renouvellement des entreprises	12
3. Comment le tissu urbain répond-il aux besoins des entreprises ?	14
Une gestion des flux de marchandises	14
Un immobilier qui combine déjà bureaux et entrepôts	14
Un immobilier partagé par plusieurs sociétés, notamment dans des parcs d'activités	16
Des possibilités de densification au regard des PLU peu utilisées	18
4. Comment l'espace public répond-il aux besoins des entreprises et des salariés ?	19
Une circulation des véhicules utilitaires liée à l'activité économique	19
Un bénéfice du GPE conditionné à de nouvelles liaisons à pied et à vélo	20
Des espaces publics de qualité variable	20
5. Des transformations encadrées et portées par les acteurs publics	22
Les orientations des PLU en vigueur et l'enjeu du futur PLUI	22
Les études urbaines	23
La veille et la maîtrise foncière	23
6. Principaux résultats	24
Synthèse de l'étude de cas sur les deux secteurs	24
Une illustration d'enjeux plus généraux	25

Une tendance à la disparition du foncier d'activité en zone dense

Dans la Métropole du Grand Paris, une partie des activités productives sont regroupées dans des zones d'activités économiques ou ZAE, une appellation qui recouvre notamment d'anciens périmètres d'aménagement. Ce zonage a facilité l'installation d'entreprises ayant besoin de surfaces de production ou de stockage conséquentes avec une bonne accessibilité routière, à l'écart des zones d'habitat.

Avec le temps, ces zones ont été confrontées au vieillissement des installations. Parfois perçues comme des réserves foncières en zone dense, elles sont fragilisées, tronquées ou supprimées pour construire du logement, du bureau ou du commerce. La mise en œuvre des grands projets d'aménagement et de transport, comme les JOP 2024 ou le réseau du métro du Grand Paris Express rendent ce foncier encore plus « désirable » même si la crise sanitaire et les récentes périodes de confinement ont infléchi le regard sur les activités productives. La fabrication en circuit-court et la circulation des marchandises pour approvisionner les magasins ou répondre au développement du e-commerce sont apparues essentielles et avec elles toute la chaîne logistique.

Plusieurs acteurs ont alerté sur l'enjeu de disposer d'un foncier pour l'installation ou le maintien des activités artisanales et industrielles en zone dense et sur les impacts négatifs de leur éloignement, notamment l'augmentation des kilomètres parcourus par les marchandises et les personnes et l'expansion des zones urbanisées sur les terres

agricoles. Dès 2018, la CCI Paris Île-de-France lance l'alerte dans son rapport : *Quels besoins en foncier pour les entreprises industrielles franciliennes ? Première contribution de la CCI Paris Île-de-France aux SCOT en Île-de-France*¹. Elle évalue entre 1,5 et 1,9 million de mètres carrés par an, les besoins en immobilier pour les activités productives en Île-de-France, dont un tiers pourrait être satisfait par l'offre disponible de seconde main et deux tiers par de la construction neuve. Elle préconise d'intégrer l'activité productive dans les règlements d'urbanisme en vue de sanctuariser et rénover les ZAE, en particulier en zone dense et à proximité des gares.

Dans le sillage de la collaboration de l'Arc de l'innovation², un collectif de cinq territoires de la Métropole porté par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a publié en février 2021 *un Livre blanc et une boîte à outils en faveur du développement et du maintien d'immobilier productif*³. À destination des acteurs publics et privés, il décrit des dispositifs mobilisables en milieu urbain dense. Ce sujet est également au cœur des séminaires coordonnés par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT) avec le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) qui se dérouleront en 2021 sur la question des stratégies d'aménagement économiques dans un contexte de sobriété foncière en Île-de-France, sur fond de projet de Loi Climat et Résilience.

Parfois perçues comme des réserves foncières en zone dense, les ZAE sont fragilisées, tronquées ou supprimées pour construire du logement, du bureau ou du commerce

1 – <https://www.cci-paris-idf.fr/sites/default/files/2021-04/Rapport-foncier-tasse-def-31-01-18.pdf>

2 – <https://arcinnovation.fr/>

3 – https://www.grandorlyseinebievre.fr/fileadmin/PORTAIL/Projet_de_territoire/2021/Livre_Blanc_Immobilier_Productif.pdf

4 – <https://www.grandparisamenagement.fr/operation/le-grand-roissy-le-bourget/>

5 – <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/territoires-dindustrie-44>

Un travail fait en partenariat avec la chaire « Aménager le Grand Paris »

En partenariat avec la chaire « Aménager le Grand Paris » de l'École d'Urbanisme de Paris et l'École d'Urbanisme de Paris, l'Apur a souhaité apporter un éclairage sur deux secteurs d'activités situés près de futures gares du Grand Paris Express, pour essayer de comprendre leur fonctionnement et leurs perspectives d'évolution.

Les deux secteurs d'activités choisis sont situés au Blanc-Mesnil et à Aulnay-sous-Bois dans l'Établissement Public Territorial Paris Terres d'Envol de la Métropole du Grand Paris, un territoire inscrit dans le Grand Roissy⁴, classé Territoires d'Industries⁵. Créés dans les années 60, le secteur d'activités du Coudray et celui des Mardelles et de la Garenne, d'une cinquantaine d'hectares chacun, ont été confrontés au vieillissement des installations et au remplacement des entreprises dans les années 80, mais les communes ont souhaité conserver leur vocation économique. Jusqu'à présent

à l'écart du réseau ferré de transport en commun, ils seront l'un comme l'autre desservis en 2026 par une gare de la ligne 16 du Grand Paris Express. La nouvelle desserte augmente les risques de mutation des deux secteurs mais peut aussi avoir un effet de levier sur l'attractivité économique et la qualité de vie de ceux qui les fréquentent.

Comment fonctionnent ces secteurs d'activités ? Quelles entreprises y sont implantées ? Comment le tissu urbain et les espaces publics répondent-ils aux besoins des entreprises ? Quels leviers ont été actionnés par les collectivités pour les faire vivre ? Que va changer l'arrivée du Grand Paris Express ?

Les résultats obtenus en donnant une large place à l'observation et avec une approche transversale sur l'économie, la morphologie du tissu urbain, la mobilité, peuvent nourrir les réflexions sur d'autres secteurs d'activités.



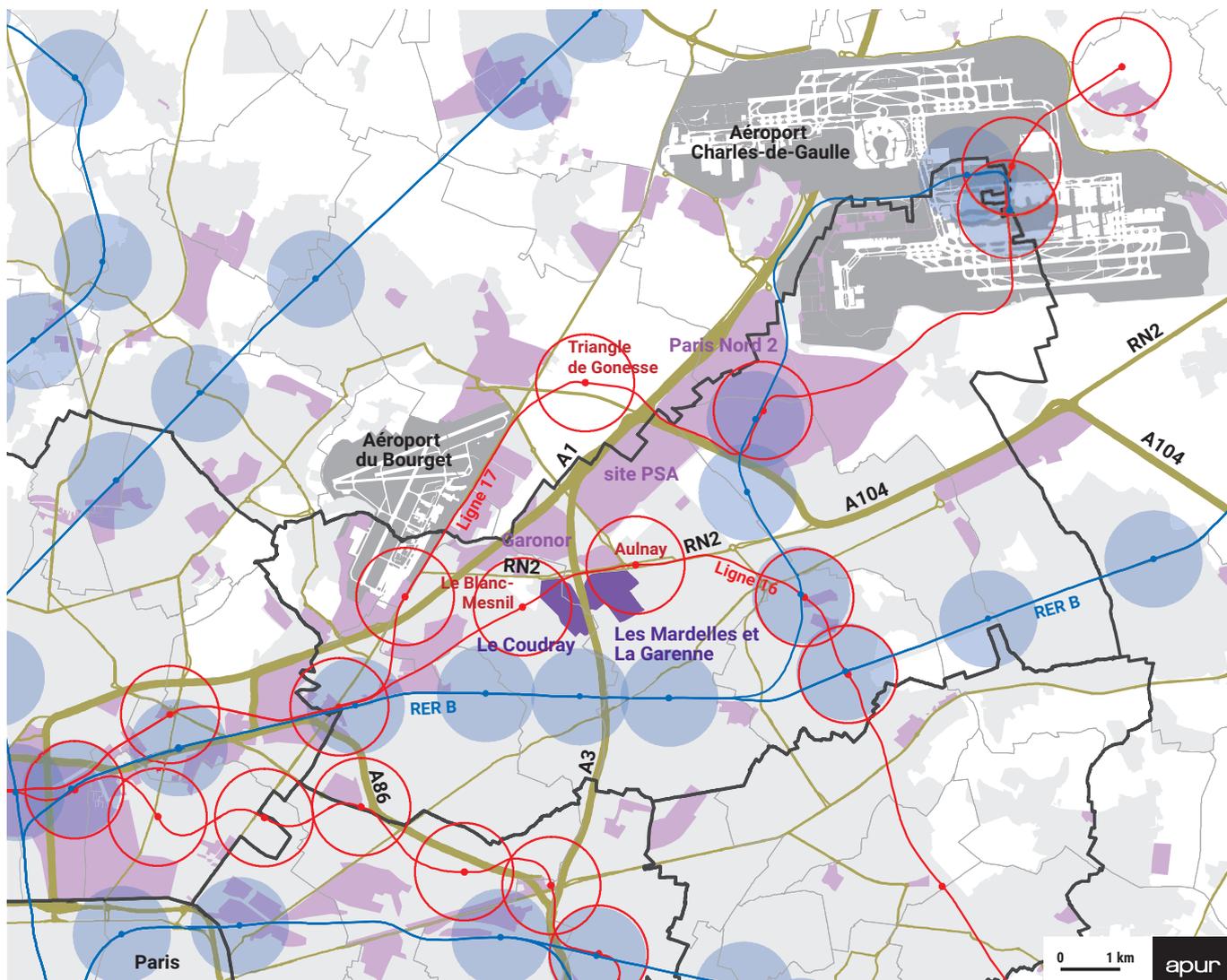
Vue sur les Mardelles depuis Le Coudray en 2008, Le Blanc-Mesnil et Aulnay-sous-Bois

© DRIEA - Gobry

1.

Deux secteurs d'activités desservis dès 2026 par le Grand Paris Express

LOCALISATION DES DEUX SECTEURS D'ACTIVITÉS



Les deux secteurs étudiés ont été créés dans les communes du Blanc-Mesnil et d'Aulnay-sous-Bois à la fin des années 60 sous forme de lotissement pour le secteur du Coudray et de ZAC pour le secteur des Mardelles et de La Garenne. Contemporains du réseau autoroutier, de l'aéroport Charles-de-Gaulle et de grandes zones d'activités ou de bureaux comme Garonor ou Paris Nord 2, ils bénéficient à la fois d'une localisation stratégique à proximité du corridor aéroportuaire, des grands axes routiers et d'une inscription plus locale au contact des quartiers d'habitation.

Outre l'arrivée du Grand Paris Express (GPE), plusieurs grands projets d'aménagement se situent à proximité, notamment la transformation du site PSA (fermé en 2014). Au nord de l'autoroute A1, l'abandon en 2019 du projet Euro-

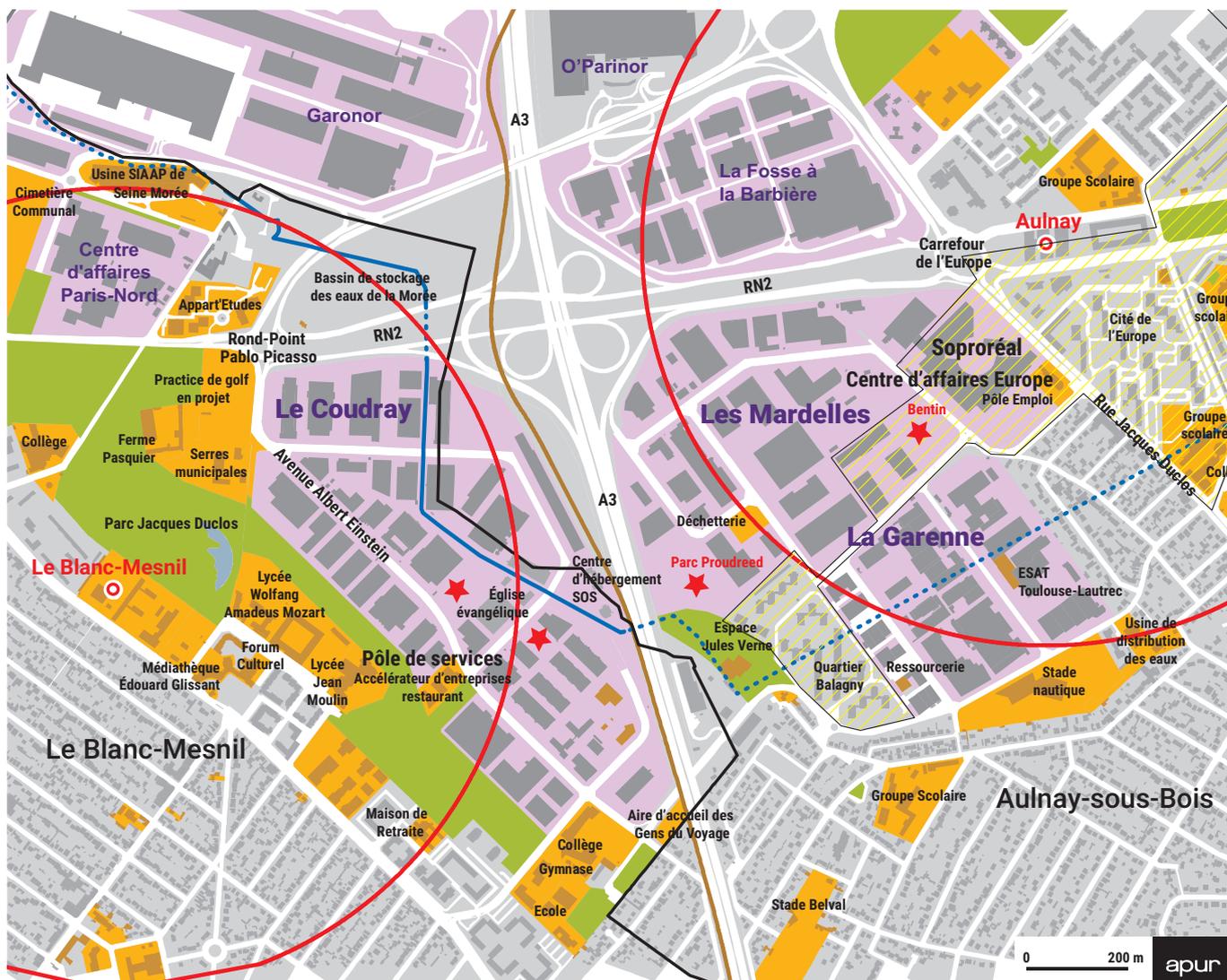
capacity sur le triangle de Gonesse devrait finalement laisser place à un projet de MIN annexe en lien avec la construction de la ligne 17 du GPE (annonce du Premier Ministre le 7 mai 2021). Des plateformes logistiques « XXL » sont également en projet pour répondre au développement du e-commerce, comme celle du Mesnil-Amelot en Seine-et-Marne.

D'une superficie de 44 hectares et 55 hectares, les deux secteurs d'activités occupent moins de 5 % de la surface des communes du Blanc-Mesnil et d'Aulnay-sous-Bois. La fonction économique est largement dominante mais elle n'est pas exclusive. Plusieurs équipements d'intérêt collectif et des services urbains y sont implantés (centre d'affaires, déchetterie), en synergie avec

CONTEXTE ET FONCTIONS URBAINES

- Secteur d'Activités Économiques
- Équipement et service urbain
- Autres
- Quartier Politique de la Ville (QPV)
- La Morée
- Ancien raccordement fer du site de PSA
- Grand Paris Express en projet quartier de gare (800 m)
- Projet

Source : Apur



l'activité économique ou par opportunité (foncier disponible, éloignement des habitations). La fonction résidentielle est absente hormis un centre d'hébergement pour les migrants, installé dans un ancien hôtel Formule 1 dans le secteur du Coudray.

Le secteur d'activités du Coudray (44 ha), intercommunal, s'étire du nord au sud entre le parc Jacques Duclos et l'autoroute A3, au sud de la RN2. Il sera desservi par la gare du Blanc-Mesnil de la ligne 16 du GPE. L'avenue Albert Einstein, la voie nord sud qui sert d'accès et de colonne vertébrale au secteur d'activités a été réaménagée au début des années 2000. Une extension du parc Jacques Duclos et la création d'un nouvel accès lient le secteur économique aux quartiers habités du Blanc-Mesnil, à ses équipements et à la future gare du GPE du Blanc Mesnil. Au débouché de l'espace vert, un pôle de services constitué en 2017 fait office de centralité urbaine et propose un restaurant, un accélérateur d'entreprise, une antenne de Pôle Emploi et une crèche inter entreprises. À l'intérieur de la zone du Coudray, une église évangélique installée au tournant des années 90 occupe plusieurs parcelles avec un lieu de culte installé dans un ancien entrepôt, une école et un parc de stationnement pour autocars.

Le secteur des Mardelles et de La Garenne (55 ha) sera desservi par la gare d'Aulnay de la ligne 16 du GPE en 2026. Il comporte également des équipements, un important Établissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT), un centre d'affaires et une antenne de Pôle Emploi. Le site de fabrication de L'Oréal, Soproral, et son bâtiment embléma-

tique font figure de repère. Construit en 1990 dans le secteur des Mardelles, le bâtiment a été réalisé par les architectes Denis Valode et Jean Pistre et l'ingénieur Peter Rice, lauréats d'un concours d'architecture. La partie nord du secteur économique et le site de Soproral forment une barrière physique étanche par rapport à la RN2 et la future gare du GPE d'Aulnay. Le secteur d'activités a été récemment étendu à l'ouest vers l'autoroute A3 sur l'ancien stade Bala-gny reconfiguré : au nord, les terrains de grands jeux ont laissé place à un nouveau parc d'activités pour les PME-PMI en cours d'achèvement ; au sud, la commune d'Aulnay-sous-Bois a aménagé un nouvel espace vert et sportif et l'Espace Jules Verne, un pôle de service destiné à la jeunesse, livré en janvier 2020.

Au sud, le secteur d'activités jouxte des quartiers pavillonnaires et d'habitat collectif, pour certains classés en quartiers de la politique de la ville. Le nouveau centre aquatique l'Odyssée d'Aulnay retenu comme site d'entraînement olympique et paralympique pour les JOP de 2024 pour la natation a été livré en juin 2021.

En dehors de la RN2 au profil autoroutier, le seul franchissement de l'autoroute A3 qui relie les deux secteurs d'activités se situe au sud.

La rivière Morée traverse les deux secteurs. Elle rejoint au nord un bassin de stockage et passe sous la nouvelle usine du SIAAP de Seine et Morée qui y rejette des eaux de bonne qualité. La rivière canalisée est souterraine dans le secteur de la Garenne et à ciel ouvert dans celui du Coudray. Une voie de chemin de fer désaffectée longe l'A3 et témoigne d'un ancien raccordement des usines de PSA au faisceau ferré.

*Créé en 1960,
le secteur d'activités
du Coudray accueille
140 entreprises en
mai 2021 sur une
surface de 44 ha*

*Créé en 1960, le
secteur d'activités
des Mardelles
accueille 220
entreprises en
mai 2021 sur une
surface de 55 ha*



© Apur



© DRIEA - Gobry



© Apur

- 1 – Le pôle de services aménagé par la Ville du Blanc-Mesnil** dans le secteur du Coudray au droit du nouvel accès au parc Jacques Duclos et son bâtiment repère avec le restaurant l'Horloge et l'accélérateur d'entreprises.
- 2 – L'établissement Sopreal** est le site de production de l'Oréal. Construit en 1990 dans le secteur des Mardelles, le bâtiment a été réalisé par les architectes Denis Valode et Jean Pistre et l'ingénieur Peter Rice, lauréats d'un concours d'architecture. Il regroupe une usine de fabrication de produits cosmétiques et capillaires, composée de trois unités de production, des laboratoires de contrôle ainsi que des locaux administratifs et sociaux.
- 3 – Le centre d'affaires Europe et Pôle Emploi**, dans le secteur des Mardelles.
- 4 – La rivière Morée canalisée**, à ciel ouvert dans le secteur du Coudray.
- 5 – L'ancien raccordement fer du site de PSA**, le long de l'Autoroute A3 au droit de la station-service pour les poids lourds, ouverte 24h/24.



© Apur



© Apur

2.

Quelles entreprises dans les deux secteurs d'activités ?

Le commerce de gros est davantage présent sur Le Coudray et les industries manufacturières sur Les Mardelles et La Garenne

Près de 360 établissements sont en activité dans les deux secteurs au premier trimestre 2021⁶ : 220 dans le secteur des Mardelles et de La Garenne, 140 dans le secteur du Coudray. Le tissu économique est composé en majorité de TPE et de PME, mais il compte également des entreprises à rayonnement

national ou international : Soproreal, le site de production de L'Oréal dans le secteur des Mardelles ; Guerbet, spécialisée dans la production de produits de contraste pour l'imagerie médicale dans le secteur de La Garenne ; le siège social de Miele France, dans le secteur du Coudray.

Des activités diversifiées avec une dominante productive

Les établissements présents relèvent d'activités principales diversifiées au sens de l'Insee (Naf). **Quatre secteurs d'activités dominent en nombre d'établissements : le commerce de gros (commerce inter entreprise), le transport, le BTP, les industries manufacturières.** La diversité des activités se manifeste aussi à l'intérieur des secteurs.

Les établissements classés industries manufacturières fabriquent, selon les cas, du parfum, des emballages, des machines et des équipements industriels, des vêtements, transforment du verre plat.

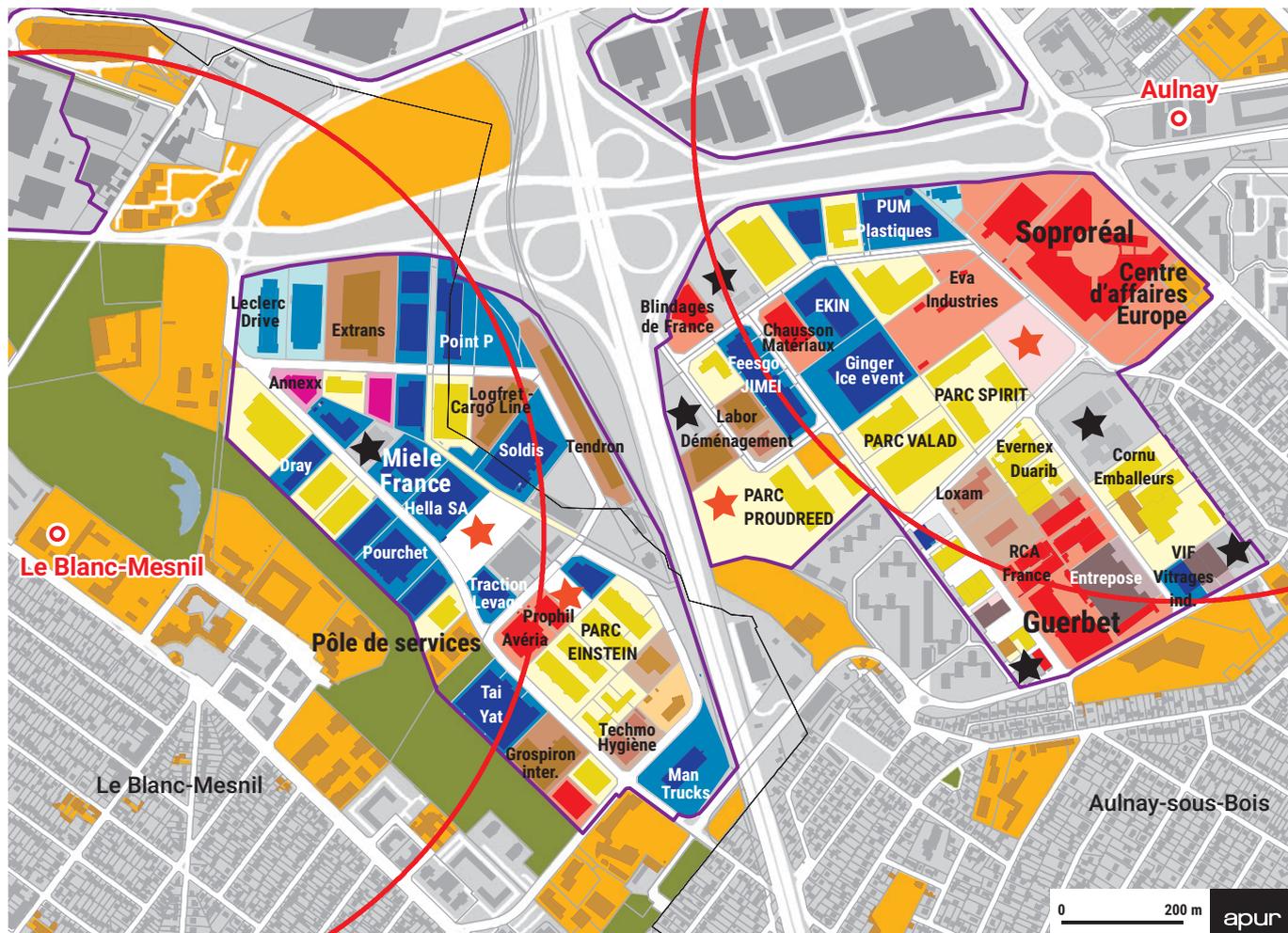
Le commerce de gros concerne les équipements industriels, les matériaux de construction, l'alimentaire. Les sociétés de services et de soutien exercent leurs activités dans le domaine de la sécurité ou du nettoyage, de la réparation d'ordinateurs mais aussi de la formation pour adultes, notamment technique (électricité, sécurité, conduite de poids lourds).

Le commerce de gros est davantage

présent sur Le Coudray et les industries manufacturières sur Les Mardelles et La Garenne.

Les établissements profitent de la proximité de l'aéroport et d'un important marché de clients potentiels, particuliers ou entreprises, ou de fournisseurs. C'est d'ailleurs ce marché d'entreprises (B2B) qui paraît dominant sur les deux zones, une caractéristique qui explique la part importante de véhicules utilitaires et de poids lourds dans le trafic.

⁶ – Afin de caractériser le tissu économique des secteurs étudiés, une base de données des établissements a été constituée dans le cadre de l'étude. Elle conjugue plusieurs sources : Sirene 2018, les informations des sites web societete.com et Infogreffe.fr, les relevés de terrains des étudiants. Les sociétés civiles immobilières et les établissements exerçant une activité de siège social n'ont pas été intégrés à la base mais il n'est pas exclu que certains établissements correspondent à de simples domiciliations.



1 - **L'entreprise Miele France**, spécialisée dans le petit électroménager est installée depuis 1970 dans le secteur du Coudray. L'établissement conjugue les fonctions de siège social, magasin d'usine, centre de formation.

2 - **L'entreprise Guerbet** dont le siège est situé à Paris Nord 2, a son site de production de produits de contraste pour l'imagerie médicale et des locaux de R&D dans le secteur de La Garenne. Elle figure parmi les entreprises les plus employées du secteur d'activités. La société est également présente en province et à l'international.

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DOMINANTES

- Industries manufacturières
 - Commerce de gros
 - Commerce de détail
 - Transport
 - Entreposage
 - BTP
 - Activités de services et de soutien
 - Mixtes
 - Projet en cours
 - Parcelle ou bâtiment vacant
 - Équipements
 - Autres
 - Limite ZAE
 - Grand Paris Express en projet quartier de gare (800 m)
- Source : Apur



1 - L'entreprise Miele France, secteur du Coudray, Le Blanc-Mesnil



2 - L'entreprise Guerbet, secteur La Garenne, Aulnay-sous-Bois

Principalement des jeunes entreprises, TPE et PME

78 % des établissements présents dans les deux zones d'activités ont été créés après 2010, 41 % entre 2015 et 2019, 16 % depuis 2020. Dans les fichiers sur les entreprises⁷, les tranches d'effectifs donnent une indication du nombre de salariés. Elles ne sont renseignées que pour environ 65 % des établissements recensés. Sur ce panel, **les TPE⁸ sont majoritaires, 14 % des établissements n'emploient pas de salariés et 49 % moins de 10, un constat qui tranche avec la dimension de leurs locaux.** Trois établissements situés dans le secteur des Mardelles et de La Garenne paraissent avoir plus de 250 salariés : **Guerbet**, exerçant une activité de *Fabrication de préparations pharmaceutiques (2120Z)* ; **C+ Net**, une société

exerçant une activité de *Nettoyage courant des bâtiments (8121Z)* et **Soproral**, exerçant une activité de *Fabrication de parfums et de produits pour la toilette (2042Z)*.

En extrapolant les informations sur les emplois salariés à l'ensemble des établissements, on estime à grand trait à environ **5000 le nombre d'emplois dans le secteur des Mardelles et de la Garenne et à 2500 dans le secteur du Coudray, soit 15 à 20 % de l'emploi communal** (source Insee, *Recensement de la Population 2017*). Tous les emplois ne sont pas exercés sur place, à l'instar de certains emplois des activités de transports, de services de nettoyage ou de sécurité. C'est désormais également le cas pour les salariés en télétravail.

Les établissements présents sont généralement le siège de l'entreprise

77 % des établissements recensés sont le siège de leur entreprise, une proportion encore plus élevée parmi les établissements dont l'activité principale relève du BTP, du transport ou des industries manufacturières.

Parmi les établissements-siège, 4 entreprises sur 10 sont natives des secteurs étudiés, 6 entreprises sur 10 s'y sont implantées dans un second temps. La provenance des entreprises ayant installé leur siège dans ces zones d'activités traduit l'importance

de la proximité dans les choix de relocalisation. Elle montre le rôle des deux secteurs dans le parcours des entreprises locales, à l'échelle des communes, du territoire, du département.

23 % des établissements présents sont des établissements secondaires. Ils dépendent de sociétés dont le siège se situe dans l'EPT Paris Terres d'Envol (14 %) mais plus fréquemment à Paris (26 %) en province (26 %) ou dans le reste de la MGP (21 %), plus rarement en Grande Couronne (8 %) ou à l'étranger (4 %).

Un renouvellement des entreprises

La santé économique des secteurs n'a pas été abordée dans le cadre de l'étude et l'impact de la crise sanitaire se mesurera dans la durée. Certains bâtiments paraissent peu ou pas occupés mais de

nouvelles entreprises s'installent dans les deux secteurs, signe d'un dynamisme. Pour les commercialisateurs interrogés, il s'agit d'une vacance plutôt technique.

⁷ – Sirene ou societe.com.

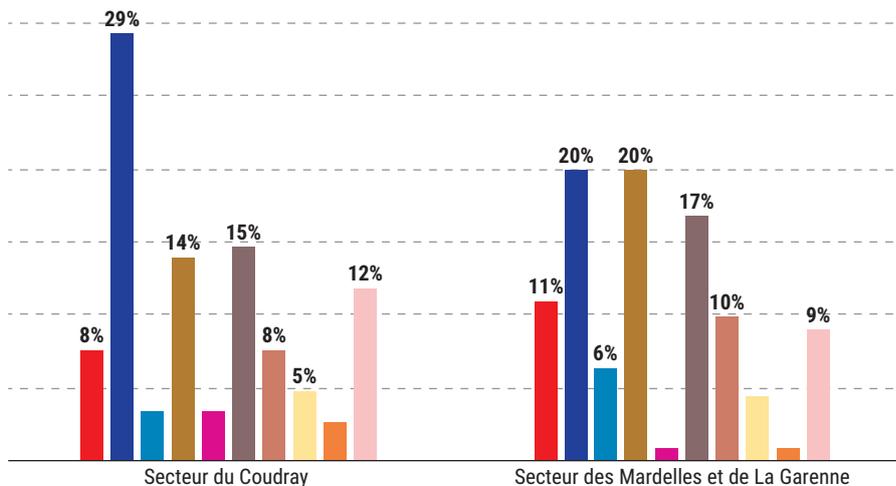
⁸ – L'effectif salarié est un des critères de caractérisation des TPE et des PME dans la Loi de Modernisation de l'Économie de 2008. Le seuil haut pour les TPE est fixé à moins de 10 salariés, celui des PME à moins de 250 salariés.

Dans la Métropole du Grand Paris, la part des établissements des industries manufacturières représente en moyenne 3 % des établissements, celle du transport et de l'entreposage, 5 % ; celle de la construction, 9 % (Insee, REE, 2017).

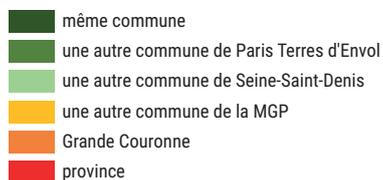


Sources : societe.com, infogreffe.fr, terrain - Apur, mai 2021

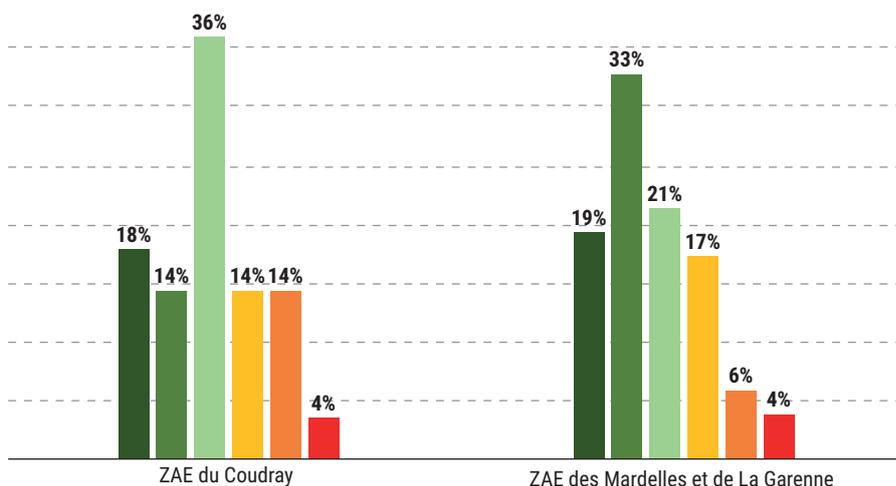
SECTEURS D'ACTIVITÉS (NAF) DES ÉTABLISSEMENTS



PROVENANCE DES SOCIÉTÉS VENUES INSTALLER LEUR SIÈGE DANS LES SECTEURS ÉTUDIÉS DEPUIS 2010



Sources : societe.com, infogreffe.fr, terrain - Apur, mai 2021 - base 80 établissements



1 - La société Bentin implantée à Aulnay-sous-Bois, boulevard de Strasbourg, achève la construction de son nouveau siège dans le secteur des Mardelles (mai 2021). Elle est spécialisée dans les travaux d'installation électrique (espaces publics, bâtiments, illuminations, smart building).



2 - Un entrepôt en construction en mai 2021 dans le secteur du Coudray.

3.

Comment le tissu urbain répond-il aux besoins des entreprises ?

Une organisation des parcelles adaptée aux activités présentes

Comme dans toutes les zones d'activités, la dimension des parcelles et des constructions introduit une rupture d'échelle par rapport aux quartiers d'habitation, collectifs et pavillonnaires. Certains entrepôts peuvent avoir 100 mètres de côté, c'est-à-dire la taille d'un grand îlot urbain. Le plus long (société de transport Tendron dans le secteur du Coudray à Aulnay-sous-Bois) a une longueur de 260 mètres sur une faible épaisseur. Juxtaposées, les emprises peuvent former de vastes enclos étanches qui compliquent les liaisons, par exemple entre le secteur des Mardelles et la future gare du GPE d'Aulnay ou la RN2. Le parcellaire et les emprises bâties des deux secteurs sont toutefois de dimensions beaucoup plus modestes que dans la zone logistique Garonor, toute proche.

Les espaces non bâtis dans les parcelles participent du fonctionnement économique de l'entreprise pour la réception, le chargement et le déchargement des marchandises, la circulation et le stationnement des véhicules de livraison, le stationnement des salariés, des visiteurs, parfois le stockage des marchandises et sont en grande partie constitués de cours et de voies bitumées ou bétonnées, aux sols imperméables. La végétation est néanmoins presque toujours présente à l'intérieur des parcelles sous la forme d'arbres de hautes tiges ou de haies en limite de parcelle. Les constructions présentent une grande diversité de forme, d'aspect et de matériaux. **L'organisation des parcelles est adaptée aux activités présentes.**

Une gestion des flux de marchandises

L'accessibilité en véhicules utilitaires constitue une caractéristique des installations des deux secteurs. Elle prend la forme de portiques d'accès, de rampes ou de quais de chargement-déchargement des marchandises. Leur intégration varie d'un bâtiment à l'autre. Lorsqu'ils sont situés en façade, l'accès des poids lourds se fait généralement

en marche arrière avec des manœuvres en pleine voie. La circulation générale est momentanément arrêtée, mais cette pratique, visiblement bien ancrée dans les usages, ne semble pas poser de problème dans la mesure où la quasi-totalité de la circulation est dédiée à l'activité économique, hormis celle des bus.

Un immobilier qui combine déjà bureaux et entrepôts

La plupart des constructions conjuguent déjà surfaces de bureaux, entrepôts ou espace de fabrication⁹. Deux types de constructions apparaissent récurrents,

ils sont illustrés ci-contre. La qualité et l'entretien des constructions sont variables dans chacun des types.

⁹ — De manière simplifiée, le terme « bureau » désigne les immeubles ou les locaux avec une hauteur sous plafond d'environ 3 mètres par opposition au terme « locaux d'activités ou entrepôts » qui désigne les locaux avec une grande hauteur sous plafond, souvent 7 mètres.



1 – Hella SAS, installée en 1971 avenue Albert Einstein dans le secteur du Coudray (Le Blanc-Mesnil), Commerce de gros d'équipements automobiles.

2 – Centre logistique régional Point P, installé en 2008 rue Nicolas Copernic dans le secteur du Coudray (Aulnay-sous-Bois) Commerce de gros de bois et de matériaux de construction.



Des volumes épurés :
3 – Ekin dans le secteur des Mardelles, industrie agroalimentaire et commerce de gros.
4 – Le nouveau Parc d'activités Proudreed en cours de réalisation dans le secteur des Mardelles.

Des variantes possibles :
5 – Dray, Avenue Albert Einstein, dans le secteur du Coudray exerçant une activité de commerce de gros d'appareils électroménagers.
6 – Le parc d'activités Spirit, rue Maurice de Broglie dans le secteur des Mardelles.

Type 1 : immeuble de 2 à 4 étages sur rue et vaste entrepôt accolé à l'arrière

Parfois plus élevée que la partie entrepôt mais dépassant rarement 4 étages, la partie immeuble peut aller jusqu'à constituer une rive bâtie sur rue en fonction de la largeur de la parcelle. Elle peut masquer des entrepôts massifs à l'arrière donnant à voir depuis la rue le côté tertiaire des activités. Dans le cas de l'avenue Albert Einstein (la voie nord-sud réaménagée du secteur du Coudray), le retrait des constructions par rapport à la rue donne généralement lieu à un traitement paysager. Il sert aussi d'espace de stationnement pour les véhicules légers ou de zone de chargement et de déchargement des marchandises.

Type 2 : des surfaces de bureaux et d'entrepôts intégrées dans un volume unique

Ces bâtiments sont déclinés sous différentes tailles, différentes formes avec une grande diversité de matériaux et d'aspect. Leur hauteur est généralement de 7 mètres, la hauteur standard des entrepôts. L'implantation du ou des bâtiments sur la parcelle et son rapport à la rue façonnent son paysage.

Un immobilier partagé par plusieurs sociétés, notamment dans des parcs d'activités

Au vu du recensement des sociétés, les constructions accueillent souvent plusieurs entreprises. Partager des surfaces concerne des immeubles comme des entrepôts. Certains ont été conçus dans cette optique.

C'est notamment le cas des parcs d'activités. Ces zones d'activités à l'intérieur de la zone d'activités ciblent des PME-PMI en proposant de petites surfaces de bureaux et d'entrepôts en location ou à l'achat, modulables en fonction des besoins des entreprises. Ils permettent une gestion mutualisée de certains services (sécurité, stationnement visiteurs...).

Ces produits immobiliers sont encouragés par les collectivités car

ils apportent une souplesse de parcours aux entreprises locales et sont de bons leviers pour faire évoluer les zones d'activités de manière qualitative, en augmentant le nombre d'entreprises et d'emplois et en diversifiant les activités présentes.

Dans les secteurs étudiés, les communes ont été à l'initiative de plusieurs parcs d'activités en mettant à disposition du foncier. À Aulnay-sous-Bois, le parc Spirit a bénéficié d'un portage foncier de l'Epffif, le parc Proudreed a pris place sur la partie nord de l'ancien stade Balagny, un terrain communal. Pour les opérateurs privés, la commercialisation de ces produits peut apparaître plus risquée au démarrage.

Dans les deux zones d'activités les bâtiments accueillent souvent plusieurs entreprises, ce qui permet de mutualiser certains services (sécurité, stationnement...)

1 – Le centre d'entreprises Albert Einstein – Zone d'activités du Coudray (Le Blanc-Mesnil).
Créé à l'initiative de la commune du Blanc-Mesnil en 1989 pour enrayer le déclin de la zone.

2 – Valad Parc – Zone d'activités des Mardelles (Aulnay-sous-Bois).

3 – Le parc Spirit – Zone d'activités des Mardelles (Aulnay-sous-Bois).

Le projet a été réalisé sur une parcelle qui accueillait un parc de stationnement pour les véhicules légers avec l'intervention de l'Epffif. Le parc a été livré en 2013-2014 par Spirit. Il proposait à la vente des surfaces mixtes de bureaux et d'entrepôts. Dans la promotion du parc, Spirit mettait en avant la bonne desserte routière et les « accès immédiats aux axes A1, A3, A 104 et N2/RD902 », l'aménagement autour d'une cour centrale avec un « esprit village » qui facilite la sécurité, une voirie lourde pour les livraisons, des espaces de stationnement privatifs et visiteurs et des cellules modulables permettant les activités de stockage avec accès de plain-pied.

4 – Le parc Proudreed - Zone d'activités des Mardelles (Aulnay-sous-Bois).

Le projet en cours de réalisation est porté par la foncière privée Proudreed. Deux des quatre bâtiments prévus sont réalisés et disponibles à la location (mai 2021). Le produit immobilier est standard et marqueté. Dans sa plaquette promotionnelle, la foncière met en avant la situation de la zone d'activités, la visibilité depuis l'A3, les accès routiers et la modularité du produit avec la possibilité de regrouper les cellules. Le parc d'activités propose des surfaces d'activité et de bureaux et cible les PME/PMI avec des cellules de 340 à 655 m² et **des prix de 110 €/m² et par an pour l'activité et 145 €/m² et par an pour le bureau**. Une cellule propose un « coworking » pour les activités.



Des possibilités de densification au regard des PLU peu utilisées

La hauteur des bâtiments existants et leur taux d'emprise au sol comparés aux règles de hauteur des bâtiments et aux coefficients d'emprise au sol prévus par les PLU actuels montrent des possibilités de densification en cas de démolition-construction. C'est principalement la faible hauteur des bâtiments existants au regard des hauteurs autorisées dans les PLU règles qui res-

sort. Les PLU peuvent encourager une densification des secteurs d'activités, y compris dans une perspective de meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, mais l'utilisation des règles actuelles montre qu'une incitation ou un accompagnement des porteurs de projets vers des projets plus denses et plus compacts sont nécessaires en complément.

LES HAUTEURS RÉELLES DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX HAUTEURS RÉGLEMENTAIRES

Bâtiments ayant une hauteur inférieure à la hauteur réglementaire

- de 3 à 7 m
- de 7 à 12 m
- Plus de 12 m

Bâtiments de hauteur réelle proche de celle du règlement

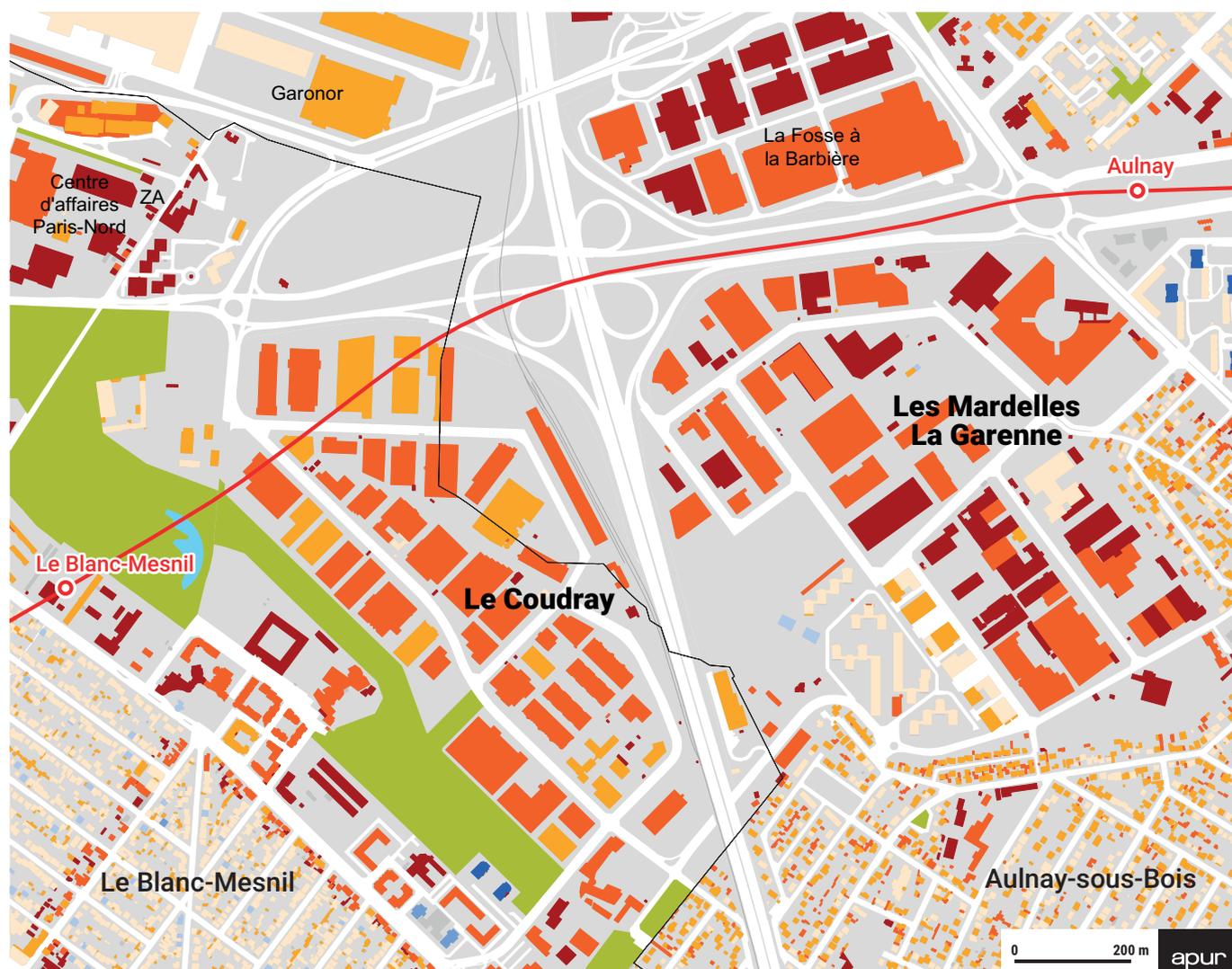
Bâtiments ayant une hauteur supérieure à la hauteur réglementaire

- de 3 à 7 m
- de 7 à 12 m
- Plus de 12 m

Bâtiments dont la hauteur n'est pas réglementée ou n'a pas pu être traduite en mètres

Espaces verts, cimetières

Source : Apur, Photo proche infrarouge - MNE - MNT - © Aérodata



4.

Comment l'espace public répond-il aux besoins des entreprises et des salariés ?

La mise en service du Grand Paris Express améliorera la desserte en transports en commun des entreprises et des salariés, à la condition de faciliter les liaisons à pied et à vélo et le rabattement en bus

Conçus avec une desserte exclusivement routière, les deux secteurs se situent à proximité immédiate des grands axes routiers (RN2, échangeur avec l'autoroute A3). Ils présentent des caractéristiques différentes en termes d'accessibilité, de mobilités, de confort de déplacement, de paysage.

La mise en service du Grand Paris Express aura un rôle de levier sur l'attractivité économique des deux secteurs. Dans les deux cas, il améliorera la desserte en transports en commun des entreprises et des salariés, à la condition de faciliter les liaisons à pied et à vélo et le rabattement en bus.

Une circulation des véhicules utilitaires liée à l'activité économique

La plupart des activités présentes sont dépendantes d'une accessibilité en poids lourds pour l'acheminement et la livraison des marchandises. À l'écart des axes de circulation générale, les voies internes des secteurs d'activités sont quasiment dédiées aux activités économiques. Les flux générés paraissent modérés. L'accessibilité routière, définie comme la facilité des échanges avec les grands axes routiers, varie d'un secteur à l'autre.

Dans le secteur du Coudray, l'avenue Albert Einstein irrigue l'ensemble des voies du secteur. Cet axe à double sens est branché sur le Rond-Point Pablo Neruda de la RN2, de sorte que les poids lourds et les véhicules peuvent rejoindre rapidement le réseau autoroutier.

La voirie du secteur des Mardelles et de la Garenne est reliée à la RN2 en

sortie via une bretelle de l'autoroute A3 donnant accès au carrefour de l'Europe. En entrée, l'accès au secteur est déporté rue Jacques Duclos (D44) ; un accès alternatif est possible au sud. Il en résulte un allongement des parcours des poids lourds pour accéder à la zone depuis la RN2 et les autoroutes et davantage de nuisances pour les riverains. Le réaménagement de la RN2 en boulevard urbain pourra améliorer cette situation. Le PLU d'Aulnay-sous-Bois intègre une servitude pour création de voirie vers la RN2 « *en vue d'améliorer les conditions de circulation dans la zone d'activités des Mardelles* ». Prévue comme un axe nord-sud vers le secteur de la Fosse à la Barbière, la nouvelle voie ne répond pas au besoin de liaison à pied et à vélo vers la future gare du GPE, située plus à l'est.

Un bénéfice du GPE conditionné à de nouvelles liaisons à pied et à vélo

Le secteur du Coudray est situé à plus d'un kilomètre de la gare du Blanc-Mesnil du RER B. Une ligne d'autobus permet une desserte depuis cette gare avec des fréquences de l'ordre de 20 minutes en période de pointe en semaine. La majeure partie du secteur d'activités sera située à moins de 800 mètres à vol d'oiseau d'1 des 2 futures gares de la ligne 16 du GPE (le Blanc-Mesnil ou Aulnay), dont la mise en service est prévue en 2026. Lorsque le parc Jacques Duclos sera ouvert, l'ensemble de la zone du Coudray sera accessible à pied en une quinzaine de minutes mais la possibilité de traversée du parc à vélo est en suspens. En dehors des heures d'ouverture du parc (dès 17h30 l'hiver), son contournement impliquerait un allongement significatif des parcours pour les piétons et les cyclistes. Les

itinéraires des lignes de bus actuelles sont également à modifier pour faciliter un rabattement depuis une gare de la ligne 16, Le Blanc-Mesnil ou Aulnay.

Le secteur des Mardelles et de La Garenne est encore plus éloigné des gares du RER B que celui du Coudray mais la ligne d'autobus 616 qui permet de rejoindre le RER y dispose de plusieurs arrêts. **Le bénéfice de la nouvelle gare pour les entreprises pourrait être beaucoup plus important si une liaison directe à pied et à vélo devenait possible.** Le diagnostic de l'étude d'intermodalité du pôle d'Aulnay-sous-Bois qualifie la zone d'activités de secteur à désenclaver pour favoriser les rabattements à pied et à vélo et pointe notamment l'absence de traversée possible du site de Soproréal, vers le carrefour de l'Europe.

Des espaces publics de qualité variable

Le niveau de confort et d'entretien des espaces publics est variable d'un secteur à l'autre mais aussi à l'intérieur d'un même secteur.

Dans le secteur du Coudray, l'avenue Albert Einstein réaménagée participe largement à la perception d'un secteur d'activités entretenu et fréquenté : trottoirs, stationnement matérialisé (gratuit), traversées piétonnes protégées, mobilier, arrêts de bus, plantations d'alignement, jardinières. Elle est le support de l'itinéraire cyclable et des lignes de bus. Les entrées de la zone d'activités sont matérialisées par un plan des entreprises présentes (à actualiser). Cette voie de 15 mètres de large comporte une chaussée d'environ 7 mètres. Les

autres voies du Coudray sont moins entretenues : chaussées et trottoirs parfois défoncés, stationnement ventouse de poids lourds et des autocars de l'église évangélique, épaves non déplacées, déchets. Certaines entreprises ont installé des mobiliers de défense sur la chaussée pour empêcher un stationnement ventouse de poids lourds.

Des problèmes analogues de gestion et d'entretien n'ont pas été observés sur le secteur des Mardelles et de La Garenne mais la zone ne comporte pas d'aménagement cyclable. Traverser le secteur d'activités est pourtant un des itinéraires possibles pour les habitants du quartier Balagny pour rejoindre les autres quartiers d'Aulnay et la future gare du GPE.

ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE

← Accès routiers existants
→ (poids-lourds et véhicules légers)

Liaisons à créer

◀▶ Liaison routière avec la RN2

◀▶ Liaison à pied et à vélo vers les futures gares du GPE

⊙ Grand Paris Express en projet quartier de gare (800 m)

Source : Apur, 2021

- 1 – Avenue Albert Einstein, secteur du Coudray, Le Blanc-Mesnil, en 2008.
- 2 – Avenue Albert Einstein, réaménagée en 2000.
- 3 – Avenue Armand Esders, gabions pour empêcher le stationnement ventouse de poids lourds, secteur du Coudray, Le Blanc-Mesnil.
- 4 – Rue Maurice de Broglie, secteur des Mardelles et de La Garenne, Aulnay-sous-Bois.
- 5 – Rue Henri Becquerel, secteur des Mardelles, Aulnay-sous-Bois.



© DRIEA - Gcbry



5.

Des transformations encadrées et portées par les acteurs publics

Pour préserver la vocation économique et enrayer le déclin des deux secteurs d'activités, les communes ont actionné différents leviers de court et moyen termes

Pour préserver la vocation économique et enrayer le déclin des deux secteurs d'activités, les communes ont actionné différents leviers. En premier lieu le PLU avec le zonage, le règlement et les destinations autorisées. Elles ont aussi mis en œuvre des actions de requalifications

de plus court terme : OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) ou étude urbaine globale. Les deux secteurs ont fait l'objet d'un partenariat avec l'Établissement public foncier d'Île-de-France (l'Epff).

Les orientations des PLU en vigueur et l'enjeu du futur PLUI

Dans le PLU du Blanc-Mesnil (2016), la stratégie de requalification des six zones d'activités communales est motivée par la concentration d'emplois, le potentiel de redéveloppement économique et le besoin d'« organiser la transition de ces zones industrielles vers des parcs d'activités modernes ». Le PLU classe le secteur du Coudray en zone UI, à vocation économique et précise que « *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 plus admises 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, aménage-*

ment, réhabilitation. » Le PLU qualifie d'entrepôts tous les locaux d'entreposage lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale. Les destinations autorisées dans le PLU de 2016 constituent une évolution par rapport à celui de 2008 qui définissait au nord de la zone « *une zone industrielle acceptant les entrepôts* » et au sud, « *une zone à vocation de parc d'activités* ».

Le PLU d'Aulnay-sous-Bois (2015) mentionne différents leviers pour augmenter l'attractivité, la compétitivité, le dynamisme économique et commercial du territoire : la mutation du site PSA, l'arrivée de la ligne 16 du Grand Paris Express, les zones d'activités économiques, l'attractivité économique des gares. Le secteur des Mardelles et de La Garenne est couvert par la zone UI qui correspond aux espaces d'activités économiques et plus précisément par le secteur UI d qui « *correspond à l'ancienne ZAC des Mardelles et a vocation à se développer à l'instar du site L'Oréal, remar-*

quable par sa qualité architecturale ». Une petite bande, au sud-ouest du secteur, en rive des quartiers d'habitat collectif, est couverte par le secteur UIe, « *caractérisée par sa densité bâtie* ». Toutes les activités sont autorisées, toutefois les commerces et les entrepôts ne peuvent s'implanter qu'en lien avec d'autres activités autorisées et sous condition, par exemple sans dépasser 45 % de la surface de plancher (SDP) de la destination principale pour les entrepôts.

Le PLU détaille les orientations pour redynamiser les ZAE : sécuriser les zones ; encourager la mise à niveau du patrimoine obsolète ; améliorer l'accès au réseau autoroutier et la desserte in-

terne ; favoriser la création de services aux entreprises et aux employés ; favoriser la création d'une nouvelle offre d'immobilier d'entreprise ; traiter les liaisons entre les secteurs économiques et leur environnement ; requalifier et restructurer les zones ; favoriser l'installation de PME-PMI ; développer les communications numériques ; mettre en valeur l'environnement urbain, notamment les espaces visibles depuis les autoroutes. Ce programme, qui ne mentionne pas explicitement la densification des secteurs comme un objectif, est décliné dans une OAP sur le secteur des Mardelles et de La Garenne, qui a guidé les transformations.

Les études urbaines

Le secteur du Coudray a fait l'objet d'une étude urbaine globale de redéveloppement de la zone, d'ouverture sur son environnement et de mise en valeur des espaces dans le cadre d'une convention publique d'aménagement sur la période 2004-2017, une mission confiée à

Séquano Aménagement. Le programme intégrait la requalification et le réaménagement des voies mais aussi la création d'une centralité autour d'une offre de restauration et d'un pôle de services, mis en œuvre en 2017, et une extension au sud.

La veille et la maîtrise foncière

L'Epifif a accompagné les communes sur les deux secteurs d'activités, mettant en lumière la difficulté d'intervenir sans veille et maîtrise foncière.

Un périmètre de veille foncière a couvert la partie Blanc-Mesniloise du secteur du Coudray entre 2010 et 2017. Elle n'est plus active malgré l'arrivée du GPE. Dans le cadre de la convention qui lie la commune d'Aulnay-sous-

Bois et l'Epifif, un secteur de maîtrise foncière a permis la réalisation en 2013-2014 d'un nouveau parc d'activités dans le secteur des Mardelles, à l'emplacement d'un parc de stationnement. Il constitue un exemple de densification du secteur d'activités. L'ensemble de la commune est sinon couvert par un périmètre de veille foncière jusqu'en 2028.

6. | Principaux résultats

L'étude de la situation de deux zones d'activités situées au Blanc-Mesnil et à Aulnay-sous-Bois, à proximité de futures gares du Grand Paris Express, montre l'importance de la prise en compte du contexte et de l'histoire urbaine de ce type de secteur pour en comprendre le fonctionnement. Les résultats de l'étude portent sur les quali-

tés de ces zones, et l'adéquation entre la morphologie des constructions, les activités présentes et les espaces publics. Ils appellent aussi des remarques plus générales sur les façons possibles d'accompagner l'évolution de ces secteurs, en prenant en compte leur potentiel et leurs spécificités, leur rôle et les services qu'ils rendent à une échelle plus large.

Le Coudray et les Mardelles-la Garenne, représentent plusieurs milliers d'emplois chacun et sans doute 15 à 20 % de l'emploi communal en ordre de grandeur, un poids important pour ce type de zone

Synthèse de l'étude de cas sur les deux secteurs

Un tissu économique diversifié, intégré à un écosystème plus vaste

Le tissu économique des deux secteurs d'activités est composé de 360 établissements en activité au premier trimestre 2021 : 220 dans le secteur des Mardelles et de La Garenne, 140 dans le secteur du Coudray. Plusieurs établissements importants s'y sont installés durablement : Soproreal et Guerbet dans le secteur des Mardelles et de La Garenne ; Miele France au Coudray mais la plupart des entreprises présentes sont des TPE, des PME et des PMI.

Ces deux secteurs représentent plusieurs milliers d'emplois chacun et sans doute 15 à 20 % de l'emploi communal en ordre de grandeur, un poids important pour ce type de zone.

Les entreprises présentes exercent des activités diversifiées, principalement sur des marchés interentreprises :

commerce de gros interentreprises, de transports, d'industries manufacturières, de BTP et de construction. Elles ont en commun d'avoir besoin de surfaces pour la fabrication ou le stockage des marchandises et d'une bonne accessibilité routière pour leur acheminement, en véhicules utilitaires et en poids lourds.

Ces secteurs ont un rôle d'accueil d'entreprises nouvellement créées ou à un moment particulier de leur cycle de vie, avec des propositions foncières et immobilières spécifiques : grandes emprises, locaux d'activités et de stockage, bonne accessibilité routière tout en limitant les nuisances pour les riverains.

Leur rayonnement plutôt local à l'échelle de la Métropole met en évidence l'enjeu économique pour les sociétés qui déménagent, de rester à proximité de leurs clients et de leurs fournisseurs et de conserver leur main-d'œuvre.

Un immobilier qui combine bureaux, entrepôts, espaces de fabrication et commodités logistiques

Une organisation des parcelles et des bâtiments adaptée aux activités économiques présentes

La plupart des constructions associent surfaces de bureaux, entrepôts ou espace de fabrication avec une grande diversité de solutions. Elles permettent le chargement et le déchargement des marchandises avec des véhicules utilitaires des poids lourds ou des semi-remorques, des activités difficiles à intégrer en centre-ville sans nuisances pour les habitants.

La présence des activités productives reste déterminée par la possibilité d'y accéder en poids lourds ou en véhicules utilitaires.

Certains types de constructions sont récurrents : immeuble de plusieurs étages accolés à des entrepôts ou volumes intégrés, dans des volumes épurés. Ils pourraient permettre une densification des activités économiques et une nouvelle forme de réponse pour l'accueil des TPE.

Un positionnement sur un segment de marché porteur de l'immobilier d'activités

Compte tenu du marché et du secteur, les acteurs de la promotion immobilière contactés ne croient pas à une tertiariation des zones ni à un positionnement sur du bureau pur à cet endroit, Aulnay-sous-Bois ou Le Blanc-Mesnil, mais à un positionnement sur des produits mixtes bureaux-entrepôts modulables à destination des PME-PMI.

La mutualisation des locaux est fréquente et a parfois été envisagée à l'origine de la construction. Elle prend une forme particulière dans les deux secteurs étudiés avec plusieurs parcs d'activités, proposant des produits immobiliers à la location ou à la vente. Ils mutualisent certains services et la gestion (sécurité, stationnement visiteurs). Encouragée par les collectivités, avec parfois une mise à disposition du foncier, cette offre immobilière à destination des PME-PMI apparaît comme un levier pour diversifier le tissu économique local, faciliter le parcours des entreprises en leur permettant de rester sur place et densifier et requalifier les secteurs.

Une illustration d'enjeux plus généraux

Dans une perspective de maintien et de requalification des secteurs d'activités, l'analyse menée fait ressortir des enjeux plus généraux. Parmi eux :

Des aménagements nécessaires pour que les activités économiques profitent de l'arrivée du GPE.

Dans les deux secteurs, des aménagements sont nécessaires pour faciliter et rendre plus directes les liaisons à pied et à vélo avec les futures gares du GPE. Les lignes de bus doivent également évoluer pour faciliter les rabattements depuis les nouvelles gares de la ligne 16 dont la mise en service est prévue en 2026.

L'importance des services rendus par ces zones, notamment sur le plan économique pour le parcours des entreprises

Lieu d'implantation d'entreprises très diverses et d'emplois, ces secteurs constituent un maillon intermédiaire dans les opportunités immobilières offertes aux entreprises. Elles proposent des surfaces hybrides en zone dense (bureaux, entrepôts, fabrication) tout en limitant les nuisances de fonctionnement pour les riverains (circulation des poids lourds et manutention). Elles contribuent à apporter de la souplesse dans le parcours des entreprises, no-

tamment locales, des PME-PMI ou des sociétés plus matures, notamment avec les produits immobiliers spécifiques que sont les parcs d'activités.

Cette façon de regarder les secteurs d'activité sous l'angle des services rendus pourrait d'ailleurs être étendue à d'autres thématiques comme l'écologie industrielle, la gestion de l'eau et des déchets, la production d'énergie, les équipements.

La cohérence des actions et la coordination des différents acteurs dans la durée

Pour les collectivités, accompagner l'évolution de ces secteurs urbains qui ne sont pas figés mais, dont l'évolution est incertaine et s'inscrit dans la durée, requiert de conjuguer différents outils et différents acteurs. En complément des documents réglementaires - comme le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et les Plans locaux d'urbanisme (PLUI) qui fixent le cadre d'évolution (les destinations autorisées ou interdites) et les règles de mises en œuvre - et des outils de veille foncière, les deux exemples étudiés montrent aussi l'importance d'actions visibles de court terme qui peuvent cibler une rue ou un programme immobilier. Des actions ciblées peuvent modifier l'image d'un secteur.

La requalification des zones passe aussi par la mise en œuvre de nouveaux projets qui pourraient davantage contribuer à la qualité et à la densification des secteurs.

Des objectifs de qualité urbaine également à décliner sur ces secteurs d'activités

Les premières observations sur les deux secteurs d'étude montrent qu'ambition architecturale et urbaine ont toute leur place dans ces tissus d'activités.

Pour des constructions ayant des fonc-

tionnalités comparables, l'implantation des bâtiments sur la parcelle et le traitement des volumes et des façades sur rue, des accès en véhicules utilitaires, la présence de végétation induisent un rapport à l'espace public et un paysage spécifique, plus ou moins qualitatif, presque indépendamment des activités qui y prennent place.

L'élaboration en cours du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) pourrait être l'occasion de préciser ce que recouvre la qualité architecturale, l'insertion paysagère, la densité à travers une charte architecturale et paysagère, élaborée avec les chambres consulaires, les entreprises, les riverains.

Mettre en place les conditions pour faciliter la densification des activités économiques présentes

Une densification de ces secteurs paraît possible tout en leur conservant leur vocation industrielle et productive, mais les opportunités déjà permises par les règles des PLU ne sont pas ou peu saisies dans le cadre des nouveaux projets, notamment la hauteur des constructions. Cela traduit un besoin de conseil et d'appui de la part des acteurs publics ou d'acteurs de référence, à l'instar de ceux de l'occupation transitoire, apportant des solutions d'ingénierie de projet.

Les analyses confirment le potentiel de ces secteurs économiques qui offrent déjà une réelle souplesse d'utilisation. L'arrivée des nouvelles gares pourrait être anticipée avec une réflexion sur une densification des activités via le renouveau de l'immobilier et un renforcement de leur attractivité avec une montée en qualité des espaces publics et davantage de nature.

Quel avenir pour les zones d'activités près des futures gares du GPE ?

LE CAS DE 2 SECTEURS : LE COUDRAY ET LES MARDELLES - LA GARENNE (LE BLANC-MESNIL, AULNAY-SOUS-BOIS)

En partenariat avec la chaire « Aménager le Grand Paris » de l'École d'Urbanisme de Paris, l'Apur a souhaité apporter un éclairage sur deux secteurs d'activités situés près de futures gares du Grand Paris Express, pour comprendre leurs fonctions et leurs perspectives d'évolution en lien notamment avec la nouvelle desserte apportée par le métro du Grand Paris Express.

Créés dans les années 60, le secteur d'activités du Coudray et celui des Mardelles et de la Garenne, d'une cinquantaine d'hectares chacun, ont été confrontés au vieillissement des installations et au remplacement des entreprises dans les années 80, mais les communes ont souhaité conserver leur vocation économique. Jusqu'à présent à l'écart du réseau ferré de transport en commun, ils seront l'un comme l'autre desservis à l'horizon 2026 par la ligne 16 du Grand Paris Express et pourraient connaître d'importantes évolutions dans les années à venir.

Les analyses confirment le potentiel de ces secteurs économiques qui offrent déjà une réelle souplesse d'utilisation. L'arrivée des nouvelles gares pourrait être anticipée avec une réflexion sur une densification des activités via le renouveau de l'immobilier et un renforcement de leur attractivité avec une montée en qualité des espaces publics et davantage de nature.

Les résultats obtenus en donnant une large place à l'observation et avec une approche transversale sur l'économie, la morphologie du tissu urbain, la mobilité, peuvent nourrir les réflexions sur le maintien et la requalification d'autres secteurs d'activités de la Métropole du Grand Paris.

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

