DIAGNOSTIC TERRITORIAL DES ZAE DE VAUCANSON À MONTFERMEIL

Commande

Pour la 3e année consécutive, l'Atelier Parisien d'Urbanisme (Apur) a fait appel à l'EUP pour réaliser un diagnostic territorial de ZAE du Grand Paris : celui de Vaucanson 1 & 2, situées dans la commune de Montfermeil, à l'est de l'EPT Grand Paris Grand Est.

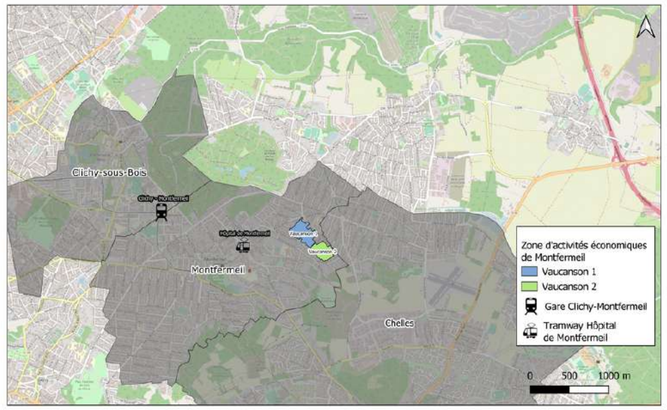
La construction de la gare de Clichy-Montfermeil dans le cadre du Grand Paris Express a été l'occasion d'étudier les perspectives d'évolution et de mutation de ces ZAE assez particulières, enserrées dans un tissu pavillonnaire sur le flanc nord-est du coteau de Montfermeil. Spécialisées dans les secteurs du BTP et de l'automobile, ces zones structurées par une voirie en impasse présentent des problématiques intéressantes du point de vue de leurs interdépendances avec le tissu résidentiel environnant.

Axes d'analyse

- Accessibilité, Circulation interne et stationnement
- Insertion dans le tissu pavillonnaire
- Perspectives de mutabilité

Situation

Carte de situation du périmètre d'étude



Sources : QGIS, Data.gouv, Open Data APUR | Réalisation : Production d'étudiants M1 EUP (2021)

Méthodologie

Traitement documentaire

- Lecture du PLU : étude des possibilités de densification aux vues de la réglementation
- Schémas intercommunaux et documents transmis par l'EPT9
- Documentation et bases cartographiques de l'Apur

Observations et relevés de terrain

- Observation de terrain à différents moments de la journée et de la semaine.
- Observation numérique sur Google Street View et Google Earth.
- Base de données constituée à partir des relevés de terrains : comptabilisation du stationnement, analyse typo-morphologique (hauteur, architecture…), état du bâti, données de *société.com*.

Entretiens et questionnaires

- 8 Entretiens semi-directifs réalisés sur base d'une grille d'entretien spécifique à chaque acteur interrogé : police municipale, agents municipaux et territoriaux, agence immobilière, actifs et riverains des ZAE.
- Analyse statistique effectuée sur Google Forms à partir des 23 questionnaires réalisés avec des actifs, riverains ou autres (visiteurs de la ZAE, clients…).

Représentation visuelle

- Cartographie QGIS alimentée à partir des ressources de l'Open Data de l'Apur, de l'IGN ainsi que de notre propre base de données (hauteur du bâti, occupation foncière…).
- Maquette d'étude de la zone afin de rendre compte de l'importance du relief (au 1 : 2000e).
- Plans de coupe transversales et longitudinales de rues qui permettent également de souligner le dénivelé du site.

Résultats

Accessibilité, circulation interne et stationnement : les défis majeurs des ZAE

1. Se rendre à Vaucanson : un défi sans voiture

L'accessibilité et la desserte en transports en commun de la zone depuis Paris sont complexes : 30 min RER B/E ou 20 min Transilien P, suivi de 30 min minimum de bus ou de tram, puis 10-15 min à pied, soit près d'une heure au total. La desserte automobile est quant à elle dépendante des axes routiers. Un accès à la Francilienne (A104) se trouve à moins de 10 minutes en voiture ; il permet de rejoindre rapidement les N 2 et N 3 au nord, ainsi que l'A 4 au sud, en un peu plus de 10 minutes.

2. L'arrivée du Grand Paris Express : un impact modéré ?

La livraison en automne 2026 de la gare du Grand Paris Express est peu attendue par les acteurs interrogés : plus de 80% n'y voient pas d'intérêt personnel, beaucoup d'entre eux n'avaient d'ailleurs pas connaissance de l'arrivée du GPE. Cela est dû à l'utilisation de la voiture individuelle comme forme privilégiée de déplacement ; la majorité des interrogés arrivent en voiture, depuis Montfermeil même ou les communes limitrophes.

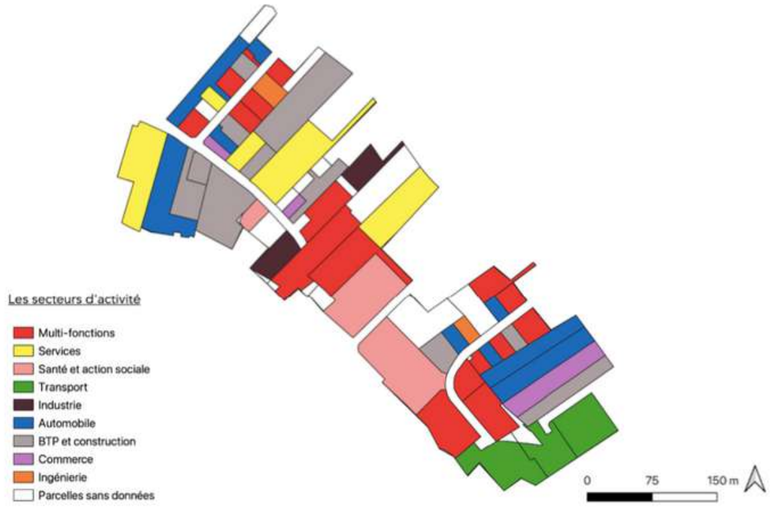
3. Une circulation interne difficile

La voirie semble inadaptée aux véhicules circulant dans la zone. L'étroitesse des voies combinée au stationnement gênant et interdit engendrent une circulation des voitures et des camions difficiles.

> **PARCE QUE Y'A DEUX VOIES, MAIS Y'A UNE VOIE QUI EST ARRÊTÉE AVEC TOUTES LES VOITURES. DÉJÀ QUAND Y'A UNE VOITURE AVEC UN POIDS LOURD C'EST UN TRUC, ALORS, ICI Y'A QUE DES POIDS LOURDS, DEUX POIDS LOURDS FACE À FACE... Y'EN A UN QUI DOIT TAPER UNE MARCHE ARRIÈRE, C'EST N'IMPORTE QUOI EN FAIT.**
>
> **UN SALARIÉ DE LA ZONE**

En effet, la zone se compose principalement d'activités qui nécessitent la livraison par des poids lourds (BTP ou l'automobile) :

Carte des secteurs d'activité de la ZAE Vaucanson - Montfermeil

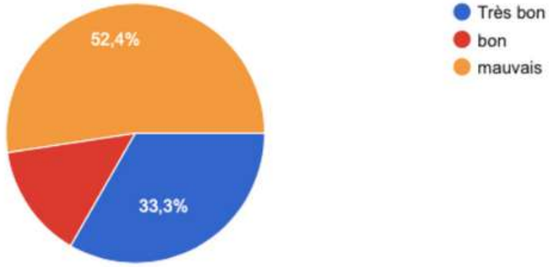


© Etudiants M1 EUP, Décembre 2021

4. Le stationnement : une lutte

L'action de se garer est un challenge. Il y a aujourd'hui une inadéquation entre l'offre et la demande de places de parking, problématique à laquelle il faut ajouter le stationnement temporaire et souvent anarchique des clients de la zone.

Sur le stationnement
21 réponses



Une très forte insertion des ZAE dans le tissu pavillonnaire : une configuration originale

1. Des nuisances limitées pour les riverains

Des nuisances sonores très localisées

Seules 5% des personnes interrogées considèrent que les relations sont conflictuelles entre les habitants des pavillons et les entreprises de la zone. Ils soulignent marginalement la présence de nœuds de tension avec une société de BTP en particulier, dont les partenaires livrent et viennent chercher du matériel de chantier « *à toute heure du jour et de la nuit* », comme expliqué par un commissaire de police.

Ces conflits liés aux nuisances sonores sont donc liés aux horaires des activités. Les secteurs d'activités dans ce territoire sont disposés par rapport au tissu pavillonnaire de manière à ce que les riverains de la ZAE subissent peu de nuisances sonores.

Des problèmes de gestion des déchets circonscrits aux ZAE

La pollution liée aux ordures et aux encombrants présents sur la voirie a été évoquée lors des questionnaires : 9,5% des interrogés ont jugé que l'entretien et la propreté de la zone étaient un des points faibles des ZAE. Lors de notre entretien avec un commissaire de police, celui-ci a évoqué des dépôts illégaux de déchets fréquents près du terre-plein de l'avenue Marcel Dassault.

Un coteau boisé source d'harmonie entre les ZAE et son tissu urbain

Les riverains des alentours souffrent à première vue peu des nuisances. Ceci est dû à la disposition particulière à flanc de coteau des ZAE, et au rôle primordial de la végétation. Le corridor vert surplombant les ZAE protège les pavillons du plateau de nuisances paysagères. Ainsi, le caractère verdoyant des ZAE contribue à leur bonne insertion dans le tissu urbain.



Coteau boisé en surplomb de la zone. ©Google maps

2. Un ancrage économique de la zone d'étude à renforcer

Des travailleurs majoritairement Montfermeillois

Plus de 50% des actifs interrogés habitent à Montfermeil ou Chelles. Cette zone est donc un bassin d'emploi pour les villes et quartiers immédiatement voisins.

Par ailleurs, l'implantation d'entreprises dans les Vaucanson se fait majoritairement par le bouche-à-oreille : la zone s'inscrit dans un réseau d'interconnaissances locales. Cet ancrage de proximité intéresse au premier plan l'EPT 9, qui œuvre au maintien de l'artisanat, des TPE et des PME dans les zones d'activités, pour favoriser les emplois locaux.

Des habitants qui profitent des services des ZAE

La consommation des biens et services par les riverains est fréquente. Que ce soit pour l'entretien de leurs véhicules ou de leurs pavillons, les Montfermeillois connaissent les services proposés et s'y dirigent volontiers pour bénéficier de leurs prestations, en particulier dans les secteurs de l'automobile et du BTP. Les entreprises souhaitent renforcer leur clientèle de proximité, à l'instar de La Table de Maître Corbeau ; ce vendeur de produits alimentaires a mis à profit le confinement pour renforcer sa présence sur les réseaux sociaux et a ainsi réussi à attirer une nouvelle clientèle de proximité.

Mais une visibilité de la zone à renforcer

L'absence de signalétique et la mauvaise visibilité des ZAE de Vaucanson restent toutefois des points faibles soulignés par plusieurs habitants, qui disent se tourner vers d'autres zones proches, comme les ZAC des Tuileries ou de la Madeleine.



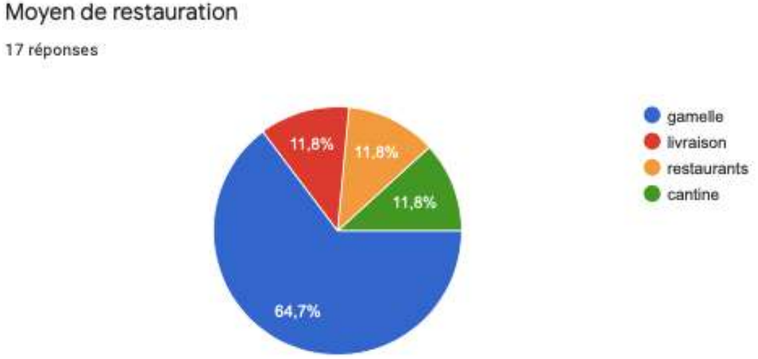
Panneau vieillissant à l'entrée de la zone. -->

> **LA PLUPART DES GENS QUAND ILS VIENNENT ICI, ILS NOUS DISENT : « J'HABITE À MONTFERMEIL DEPUIS 10 ANS, ON SAVAIT MÊME PAS QUE VOUS ÉTIEZ LÀ. CETTE ZONE EST HYPER MAL INDIQUÉE. »**
>
> **UN SALARIÉ D'UN GARAGE**

3. Les ZAE et son flux de salariés : une opportunité pour les services environnants

Des liens forts sont tissés entre les entreprises ou avec le voisinage, ce qui favorise la fréquentation par les actifs des services alentours. La clientèle méridienne du Resto du Marché et du Petit Portugais, tous deux situés Place du Marché, est principalement constituée des travailleurs de ces ZAE.

Les restaurateurs déplorent cependant le manque de dynamisme du quartier - autrefois plus fréquenté - ainsi que la mauvaise image de la commune auprès d'habitants des villes limitrophes. Les actifs interrogés apportent majoritairement leur gamelle ou se font livrer, d'abord pour des raisons économiques ou de temps, mais aussi à cause du manque de diversité des lieux de restauration de proximité. Beaucoup ont mentionné l'arrivée d'un foodtruck comme une possibilité de diversifier l'offre de restauration et maintenir les commerces de proximité.



Perspectives de mutabilité des zones d'activités de Vaucanson



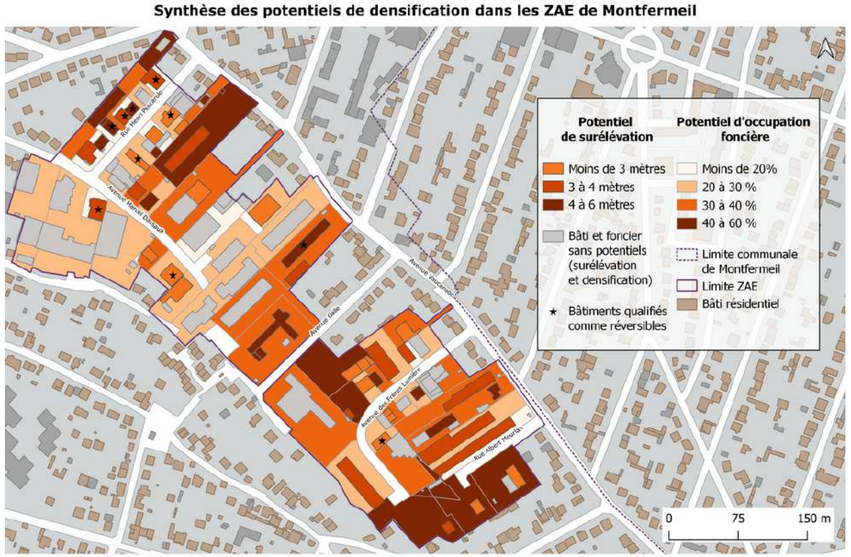
Exemple de bâti réversible de la rue Henri Pescarolo

1. Un immobilier modulable, propice à la multifonctionnalité

Les zones de Vaucanson offrent aujourd'hui une diversité morphologique intéressante qui permet d'accueillir des activités économiques très diversifiées. Certains bâtiments peuvent faire office à la fois de bureaux, de logements, ou encore accueillir des petites activités sans qu'on en altère la structure ou l'aspect extérieur. Cette adaptabilité du bâti est une opportunité pour une possible transformation des ZAE, à condition de ne pas favoriser le marché de logements illégaux.

2. Potentiel théorique de densification aux vues des documents réglementaires

Avec une emprise au sol et une hauteur majoritairement en deçà de la règlementation du PLU, la ZAE de Vaucanson 2 présente davantage de potentialité de densification que Vaucanson 1.



Sources : QGIS, Relevés de terrain, IGN, Open Data APUR | Réalisation : Production d'étudiants M1 EUP (2022)

3. Une densification par deux biais

Augmentation de l'emprise au sol, peu souhaitable

S'il apparaît que l'emprise au sol générale des bâtiments de la ZAE est inférieure à la limite réglementaire des 60% du PLU, cette sous densité traduit aussi la présence d'activités nécessitant de grands espaces libres : aires de retournement, aires de stockage de camions et de bus, etc. Malgré tout, de nombreuses entreprises ont rapporté souffrir d'un manque de places de stationnement : les places disponibles sur leurs propres parcelles ne suffiraient plus. Cela limite les possibilités de densification à activités constantes.

Surélévation du bâti : un potentiel qui ne concerne que certaines activités économiques

L'élévation d'un étage du bâti serait possible sur plus de la moitié des bâtiments de la ZAE. Elle concernerait principalement les constructions aujourd'hui inférieures à 7m.

Toutefois, cette perspective de surélévation du bâti n'apporterait une solution qu'aux entreprises ayant besoin de plus de bureaux ; l'étage supplémentaire ne peut agrandir des espaces d'entrepôts.

4. Densification limitée par la fragilité des sols

Situées sur d'anciennes carrières de gypse, les sols des ZAE de Vaucanson sont fragiles, peu portants et sensibles au retrait-gonflement. Une densification de ces zones nécessiterait donc des études préalables.

Ce territoire, plutôt bien inséré dans son environnement social, économique et urbain, pourrait devenir un modèle intéressant pour le maintien en zone métropolitaine d'activités économiques diversifiées. La mutation des ZAE tient surtout à la création d'un espace de discussion entre tous les acteurs concernés, pour aborder les problématiques de manière globale.



Deux étudiantes en observation sur le terrain. -->

Les étudiants remercient Anne Pétillot Rita Chedid et Camille le Bivic pour leur encadrement, ainsi qu'Anne-Marie Villot et Christiane Blanco (Apur), Sylvie Masuero et Emilie Binard (ville de Montfermeil), et Cécile Germain (EPT 9) pour leur disponibilité et leur aide précieuse.

Commanditaire : Apur
Etudiant.es : B. AUDRY, V. AURICK, N. CLAVEL, D. GUILLAUME, A. KALCHEVA, S. KOULABOUTH, M. LARUE, M. RIBEIRO, A. RITTIMANN, J. WEBER
Encadrant.es : R. CHEDID, A. PETILLOT