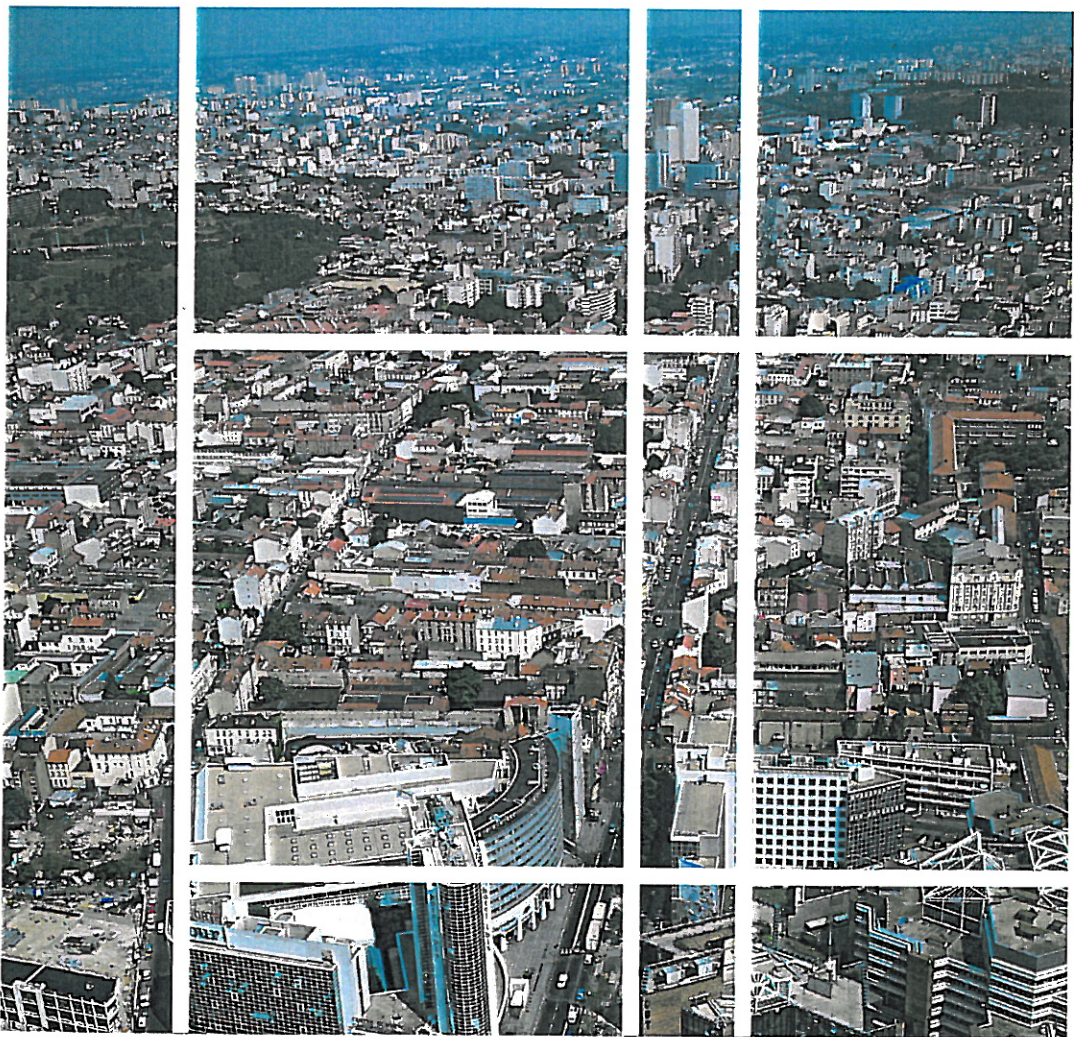


# L'INDUSTRIE DANS LA VILLE

Contribution à la réflexion  
sur la mixité "Industrie-ville"  
en première couronne



# L'industrie dans la ville

Décembre 1999

---

**Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-de-France**

15, rue Falguière - 75740 Paris Cedex 15 - Tél : 01 53 85 77 40 - Téléx : 203 984 - Télécopie : 01 53 85 76 02

Directeur Général : Monsieur Jean-Pierre Dufay

**Etude réalisée par :**

Elisabeth Bordes-Pagès (DAE), chef de projet

Yann Watkin, assistant d'études (DAE)

avec la participation de J.F. Saigault et Renaud Diziain (DEDL)

Jean Berthier (MSIGR) et Nicole Pénifaure (DHEGL).

Crédits photos : Elisabeth Bordes-Pagès

et La Documentation Française IAURIF - CRIF - ph. Guignard

# SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	5
Première partie	
<b>Emprises secondaires et activités industrielles dans la région</b>	7
<b>I. Evolution des emprises secondaires dans la RIF</b>	9
1.1. Les emprises d'activités secondaires et l'espace régional	9
1.2. La répartition géographique de ces mouvements	13
1.3. Les mouvements en première couronne	23
<b>II. Les activités industrielles en Ile-de-France</b>	31
2.1. L'emploi industriel, définition et évolutions	31
2.2. Industrie et typologies bâties	33
2.3. Les activités en " usines ateliers ", en première couronne	35
Deuxième partie	
<b>Les activités industrielles dans la ville, trois échelles de mixité</b>	41
<b>Indicateurs et échelles de mixitéS</b>	43
<b>I. La Plaine, une mixité à construire</b>	53
1.1 Le site et l'occupation du sol, une mixité limitée	55
1.2 Les enjeux sur la Plaine, évolution de la mixité	69
1.3 Approche spatiale de la mixité, étude de cas	87
<b>II. Ivry Port, une mixité de cœur de quartier</b>	117
2.1 Le site et l'occupation du sol, une mixité à l'échelle du quartier	119
2.2 Les enjeux et les actions pour la mixité	129
2.3 Approche spatiale de la mixité, étude de cas	139
<b>III. Le Bas Montreuil, une mixité " dense "</b>	161
3.1 Le site et l'occupation, une mixité héritée	163
3.2 Mixité, étude de cas	189
<b>Conclusion</b>	213
<b>Annexe</b>	221

## Repérage des fiches « Approche spatiale de la mixité, études de cas »

### *La Plaine*

Le secteur Pleyel, une mixité en cœur de quartier	89
Fiche 1 - Application anticipée du POS sur le "secteur centre Pleyel"	93
Fiche 2 - Espace public et mixité, l'opération de "l'Axe Pleyel"	97
ZAC et mixité, un "cahier des charges" pour réaliser le projet urbain	101
Fiche 3 - ZAC Montjoie, un quartier d'habitat sur les terrains "Paris Print"	105
Fiche 4 - Les EMGP et mixité, un parc d'activités à l'échelle de la Plaine	109

### *Ivry Port*

Fiche 1 - La ZAE du "Rond point européen", un îlot recomposé	141
Fiche 2 - Opérations "Philips" et "Livredis", évolutions des activités	145
Fiche 3 - ZAC du centre commercial et mixité	149
Fiche 4 - "Rue Elisabeth", réhabilitation d'une friche en logements-ateliers	153
Fiche 5 - La friche "MURE", une mixité en devenir dans le sud du quartier	157

### *Le Bas Montreuil*

Fiches 1 et 2 - Deux centres d'activités de pointe (CAP) dans la ZAC "Tampon"	193
Fiche 3 - "OCE France", une opération intégrée	197
Fiches 4 et 5 - Les "CAP 1" et "CAP 2", mixité renouvelée en cœur de quartier	201
Fiche 6 - La ZAC "Beaumarchais" et le "CAP 89", mixité recomposée	205
Fiche 7 - Le "CAP Fleurus", réhabilitation d'une mixité	209

## Préambule

La question posée sur les conditions du maintien et du développement des activités industrielles en tissu dense de première couronne renvoie à plusieurs problématiques, économiques, politiques, urbaines... Cette contribution basée sur l'étude de cas concrets tente d'amener des éléments de réflexion sur les conditions de mise en œuvre et/ou d'existence de la mixité des activités dans la ville .

La première partie du document propose :

- une « photographie » de la mixité à l'échelle régionale par l'observation de la répartition des emprises d'activités dans la région et leurs évolutions,
- et rappelle aussi la place et les principales caractéristiques de l'emploi industriel dans la région.

Cette partie s'appuie sur l'analyse des MOS 82 et 94. Elle reprend des éléments de l'exploitation des enquêtes régionales sur l'emploi de 95 et 99.

La deuxième partie propose une approche spatiale de la mixité « industrie ville ». Elle s'appuie sur des situations de mixités rencontrées dans trois types de tissu de ville de première couronne (La Plaine de St Denis et Aubervilliers, le Bas Montreuil et Ivry Port).

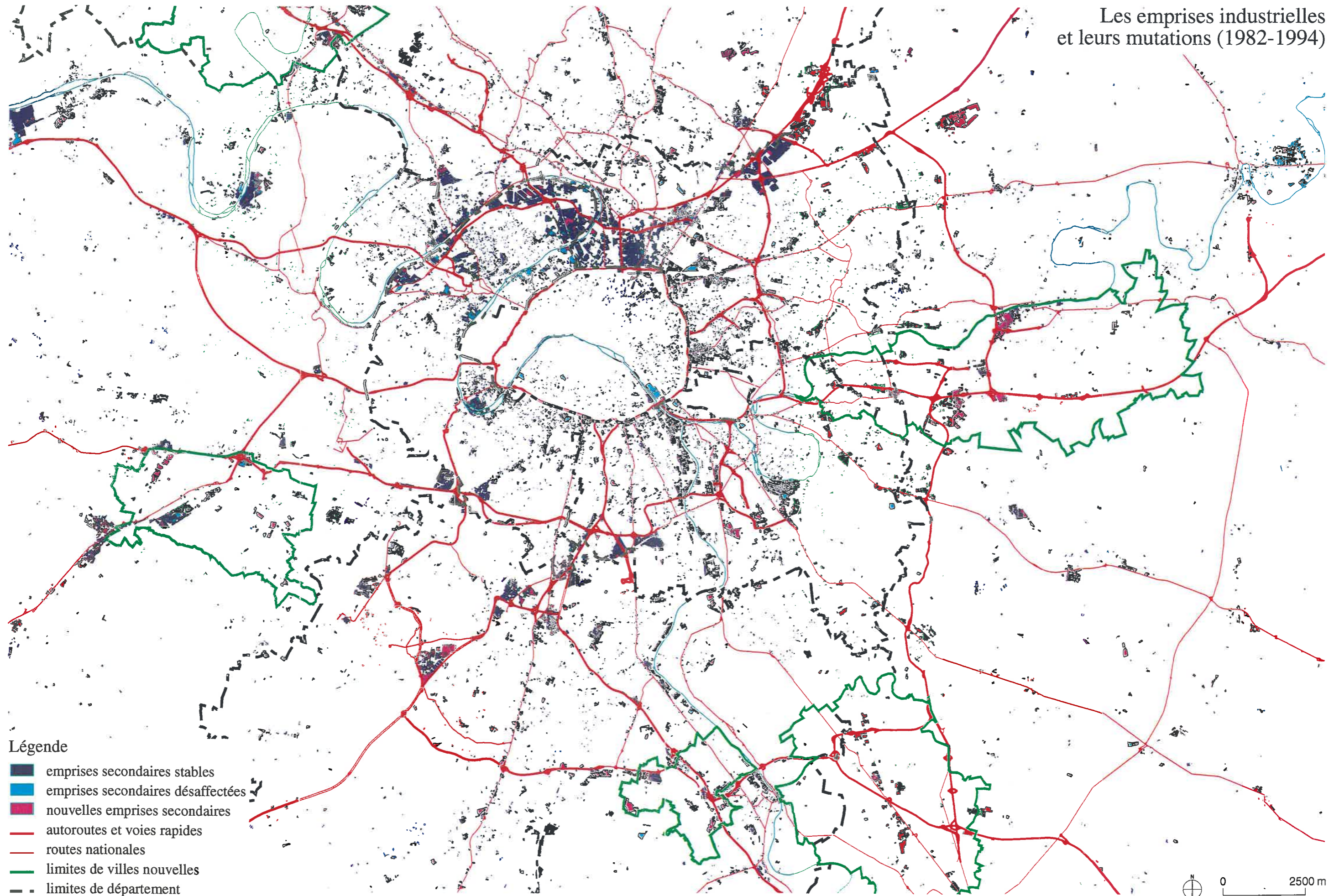
Les villes et les trois secteurs retenus offrent des échelles de mixité très différentes. Les études de cas dans ces quartiers renvoient à des situations de mixités résultantes, héritées ou en devenir.

Chacune des trois monographies pour la Plaine, Ivry Port et le Bas Montreuil :

- analyse les situations et échelles de mixités rencontrées dans ces quartiers, leur organisation spatiale, leur composition,
- rappelle les enjeux et les actions menées (pour le maintien de l'emploi initialement) qui ont abouti à construire de nouvelles formes de mixité dans ces quartiers. Ces actions correspondent aux politiques mises en œuvre par les collectivités locales et leurs partenaires ces dernières années (10 ou 15 ans). Ces politiques d'aménagement et de développement ont évolué dans le temps pour s'orienter progressivement vers la définition d'un développement mieux intégré à la ville,
- s'appuie sur des réalisations ou des projets. Les fiches de cas illustrent ces politiques, leurs évolutions et les orientations ou tendances actuelles qui « traduisent » souvent une volonté de mieux intégrer les activités dans la ville.

**Première partie**  
**Emprises secondaires et activités industrielles dans la région**

Les emprises industrielles  
et leurs mutations (1982-1994)



Légende

- emprises secondaires stables
- emprises secondaires désaffectées
- nouvelles emprises secondaires
- autoroutes et voies rapides
- routes nationales
- limites de villes nouvelles
- limites de département

0 2500 m

## I Evolutions des emprises secondaires dans la RIF

L'observation des cartes du MOS <sup>(1)</sup> entre 82 et 94 met en évidence les tendances aux déplacements des activités secondaires. Elles révèlent deux grands mouvements :

- les départs de Paris vers la première couronne,
- les départs de la première vers la deuxième couronne.

Ces mouvements s'accompagnent aussi de « départs » de la région, de disparitions, ou encore de mutations internes sur un même site.

Le MOS <sup>(2)</sup> permet d'identifier et de suivre les évolutions de plusieurs catégories d'emprises celles concernant :

- les activités industrielles en tissu urbain mixte,
- les grandes emprises foncières d'activités industrielles,
- les lotissements d'industries et d'entrepôts ,
- et l'entreposage à l'air libre.

Les sites identifiés correspondent à des sites industriels anciens (où des substitutions d'occupation ont pu s'exercer) et à des ZAE récentes (où il peut exister une grande mixité d'activités). Il existe donc une marge d'erreur dans la mesure où la nature des activités exercées sur ces sites ne correspond pas toujours aux typologies bâties identifiées (par exemple, le site de « Paris-Nord II » accueille des activités à la fois secondaires et tertiaires).

Cette approche quantitative et spatiale souligne l'importance des **surfaces** affectées aux activités, la **répartition** géographique de ces mouvements en Ile-de-France et les **tendances** de localisation observées entre 82 et 94.

### 1.1 Les emprises d'activités secondaires et l'espace régional

#### Une part importante de l'espace régional...

En 1994 les activités secondaires représentent **18.000 ha** soit **7,5%** de l'espace urbanisé francilien. Ces emprises se répartissent principalement à :

- 33% en première couronne (6.000 ha) ,
- et 66% en grande couronne (12.000 ha) mais sur un territoire très étendu.

Les emprises d'activités secondaires progressent globalement dans la région entre 1982 à 1994, même si certains secteurs géographiques (en première couronne) ont connu de fortes diminutions de ces emprises.

#### Une progression marquée en grande couronne...

La consommation d'espaces affectés aux activités industrielles a connu une progression constante de 1982 à 1994 bien que l'industrie francilienne ait perdu plus de 400000 emplois sur la même période.

Dans la RIF, les superficies d'activités industrielles totalisent 18.000 hectares en 94 contre 15.700 ha en 1982 . Compte tenu des désaffectations et des créations, le **solde** est de **2.500 ha** soit une progression de +200 ha/an d'emprises secondaires.

Les principales évolutions sont celles des :

- 5.000 ha **de terrains nouvellement affectés** aux activités secondaires (4/5 en grande couronne),

---

<sup>1</sup> Ce chapitre reprend l'étude sur la « spatialisation des activités secondaires entre 82 et 94 » réalisée par J.F.Saigault – DEDL - IAURIF.

<sup>2</sup> Le MOS est réalisé à partir des photos aériennes de l'IGN. Depuis 1982, le MOS a fait l'objet de plusieurs mises à jour, en 1987, 90, 94. La version 1999 sera réalisée en accompagnement du dernier recensement complet de la population de la RIF.



## Les emprises industrielles et leurs mutations (période 1982/1994)

### Les Départements et la région

	Surfaces industrielles occupées en 1982	Surfaces désaffectées de 1982 à 1994	Surfaces Créées entre 1982 et 1994	Solde des mouvements	Solde annuel	Surfaces Industrielles occupées en 1994
<b>Paris</b>	<b>381,29</b>	<b>150,30</b>	<b>46,08</b>	<b>-104,21</b>	<b>-8,68</b>	<b>277,07</b>
92	1951,85	662,39	387,96	-274,43	-22,87	1677,42
93	2567,96	640,36	671,47	31,12	2,59	2599,08
94	1703,43	300,58	392,05	91,47	7,62	1794,90
<b>1 ère C.</b>	<b>6223,24</b>	<b>1603,32</b>	<b>1451,48</b>	<b>-151,85</b>	<b>-12,65</b>	<b>6071,40</b>
77	2612,00	494,14	1644,58	1150,43	95,87	3762,43
78	2501,66	571,70	974,81	403,11	33,59	2904,77
91	2027,98	335,24	989,04	653,80	54,48	2681,73
95	1950,28	376,03	798,50	422,48	35,21	2372,76
<b>2ème C.</b>	<b>9091,92</b>	<b>1777,11</b>	<b>4406,93</b>	<b>2629,82</b>	<b>219,15</b>	<b>11721,69</b>
<b>Ensemble RIF</b>	<b>15696,40</b>	<b>3530,73</b>	<b>5904,49</b>	<b>2373,76</b>	<b>197,81</b>	<b>18070,16</b>

Source : IAURIF MOS 1994

### Paris

#### Postes concernés /

43- Activités industrielles en tissu urbain mixte

44 - Grandes emprises industrielles

45 - Lotissements d'industries et d'entrepôts

46 - Entreposage à l'air libre

		Surfaces industrielles occupées en 1982	Surfaces désaffectées de 1982 à 1994	Surfaces Créées entre 1982 et 1994	Solde des mouvements	Solde annuel	Surfaces Industrielles occupées en 1994
75	43	265,61	80,48	15,24	-65,23	-5,44	200,38
75	44	80,29	63,94	0,00	-63,94	-5,33	16,35
75	45	0,00	0,00	27,52	27,52	2,29	27,52
75	46	35,38	5,88	3,32	-2,56	-0,21	32,82
75	<b>Total</b>	<b>381,29</b>	<b>150,30</b>	<b>46,08</b>	<b>-104,21</b>	<b>-8,68</b>	<b>277,07</b>

Source IAURIF - MOS 1994

- 1.000 ha de **sites industriels réutilisés** (qui ont mobilisés 50% d'anciennes friches). La consommation d'espace est de **500 ha/an** entre 82 et 94. Cette progression s'est faite principalement en grande couronne (création des ZAE). Paris est caractérisé par une nette diminution des terrains affectés aux activités secondaires. La première couronne s'est maintenue.

### **Les raisons de l'accroissement des emprises secondaires**

Plusieurs raisons convergentes ou complémentaires peuvent expliquer l'accroissement des emprises affectées aux activités secondaires.

#### ***Les besoins d'extension des entreprises***

Les transferts des entreprises vers des zones périphériques de la grande couronne répondent à un besoin d'extension par rapport à leur précédente implantation. Ces mouvements ont été encouragés par plusieurs phénomènes associés liés :

- au surcoût d'une relocalisation dans l'agglomération centrale,
- à l'existence de sites bénéficiant de coûts fonciers (ou de loyers) inférieurs à ceux de l'agglomération centrale dans les secteurs périphériques,
- à l'amélioration de la desserte de ces sites,
- aux choix (nombre, qualité) des structures d'accueil proposées aux entreprises en grande couronne,

#### ***Une recherche d'investissement***

Ce phénomène de "consommation" du foncier par les entreprises est en augmentation constante. Il répond à des besoins d'investissements pour certaines d'entre-elles.

#### ***Mouvement lié à la progression des zones urbaines et à leurs dessertes***

Sur la période 82/94, les entreprises n'hésitent pas à s'installer sur des sites éloignés de l'agglomération centrale. Le déplacement des activités suit globalement la progression des zones urbaines. Les entreprises ont recherché une implantation dans des secteurs périphériques de l'agglomération disposant de dessertes rapides.

En effet certaines zones d'activités, créées dans les années 60/70 à l'extérieur de l'agglomération centrale (et/ou à la périphérie des petits centres urbains) ont été rejointes par l'urbanisation. Initialement peu adaptées à la demande elles répondent mieux aux besoins des entreprises, dans les années 80, grâce aux développements des réseaux d'infrastructures de transports.

#### ***Le développement des ZAE en milieu rural entre 82/94***

Ces mouvements d'entreprises vers des zones périphériques éloignées de l'agglomération centrale, sont liés à la création de nouvelles ZAE dans des zones périphériques rurales.








Entre 1982 et 1994, plus de **450 ZAE** alimentent le marché régional offrant **5.000 hectares bruts** (416 Ha/an). Plus de 2.000 ha ont été affectés à la réalisation de 200 ZAE sur la période 1990-1994 (soit 500Ha/an).

Le développement des ZAE s'est fortement ralenti depuis 1994. Environ 1.000 ha supplémentaires ont été affectés à 100 nouvelles ZAE entre 94 et 99 (soit 200ha/an). Compte tenu de ces phénomènes récents, la part affectée aux activités secondaires dans le MOS 1999 devrait connaître une progression moins marquée. La création de ZAE joue un rôle essentiel. Ces nouveaux espaces ont "attiré" les entreprises en proposant une organisation plus rationnelle (concentration d'activités sur quelques sites mieux desservis). Par contre, ces nouveaux espaces contribuent à la dispersion de ces structures d'accueil dans l'espace régional.

# Les emprises industrielles et leurs mutations (1982-1994) Département : 75



## Légende

-  emprises secondaires stables
-  emprises secondaires désaffectées
-  nouvelles emprises secondaires
-  autoroutes et voies rapides
-  routes nationales
-  limites de villes nouvelles
-  limites de département



0

2500 m

## 1. 2 La répartition géographique de ces mouvements

Schématiquement, on observe :

- un déclin des emprises secondaires à Paris,
- un maintien en 1<sup>ère</sup> couronne
- une augmentation des emprises secondaires en 2<sup>ème</sup> couronne

### 1.2.1 Les activités secondaires quittent Paris

Les emprises secondaires ont fortement régressé à Paris, passant de 380 ha à environ **280 ha** entre 82 et 94. Cette diminution résulte de deux mouvements associés, les désaffectations et les créations.

#### *Des désaffectations sur 100ha*

Elles concernent deux catégories d'établissements :

- des établissements secondaires disséminés dans le tissu urbain, principalement à l'Est de Paris,
- des grandes emprises industrielles (ex : entrepôts de vins de Bercy, ancienne usine Citroën du quai de Javel , le secteur du canal de l'Ourcq et du bassin de la Villette..)

#### *Des créations sur 40ha*

Elles ont permis le maintien ou la réinsertion d'activités de production en tissu urbain. Les opérations sont principalement :

#### *Des zones industrielles urbaines*

la ZA du « Boulevard Ney », le « Cap 18 » (centre d'activités de GDF réalisé sur les anciens terrains des « Gazomètres » (6,3 ha - 70.000 m<sup>2</sup> d'activités - 130 entreprises), le Centre d'affaires et d'activités de Tolbiac Masséna (cinq bâtiments 33.0000 m<sup>2</sup> pour la production et 11.000 m<sup>2</sup> de bureaux)...

#### *Des hôtels industriels*

Près de 20 opérations ont été réalisées en neuf ou en réhabilitation. Réalisés pour permettre l'insertion de petites et moyennes entreprises de production (non polluantes) ces hôtels sont des zones industrielles « verticales ». Ce concept permet la densification des terrains, rares et chers à Paris. La Ville a soutenu la construction de ces immeubles. Sur une hauteur de 4 à 9 niveaux, ils offrent de 3.000 à 15.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Quelques exemples : l'hôtel industriel du Boulevard « Mac Donald » (19<sup>ème</sup>) avec 3.300 m<sup>2</sup> de shon, le « Métropole 19 » (19<sup>ème</sup>) avec 15.000 m<sup>2</sup> de SHON. Il représente une nouvelle génération d'hôtels industriels ; L'hôtel industriel rue de « Wattignies » (12<sup>ème</sup>) fait par réhabilitation offre 12.000 m<sup>2</sup> de SHON (18 entreprises soit environ 400 emplois).

#### *Des locaux en pieds d'immeubles*

De petits programmes en "pieds d'immeubles", ont été réalisés afin de renforcer l'insertion dans la ville de certaines activités. Ces locaux, situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation sont surtout destinés à l'artisanat.

Paris a subi de plein fouet la désindustrialisation. Les réalisations d'hôtels ou de ZI sont insuffisantes pour le maintien de l'emploi secondaire.

## Les emprises industrielles et leurs mutations (période 1982/1994)

Postes concernés/

43- Activités industrielles en tissu urbain mixte

44 - Grandes emprises industrielles

45 - Lotissements d'industries et d'entrepôts

46 - Entreposage à l'air libre

### Première couronne

		Surfaces industrielles occupées en 1982	Surfaces désaffectées de 1982 à 1994	Surfaces Créées entre 1982 et 1994	Solde des mouvements	Solde annuel	Surfaces Industrielles occupées en 1994
92	43	671,99	140,93	60,02	-80,91	-6,74	591,08
93	43	696,10	94,51	142,98	48,47	4,04	744,57
94	43	645,17	115,03	129,04	14,02	1,17	659,19
<b>Total</b>		<b>2013,26</b>	<b>350,47</b>	<b>332,04</b>	<b>-18,43</b>	<b>-1,54</b>	<b>1994,84</b>
92	44	843,92	437,84	5,86	-431,98	-36,00	411,94
93	44	1267,43	466,58	11,81	-454,77	-37,90	812,66
94	44	401,11	66,08	7,41	-58,67	-4,89	342,44
<b>Total</b>		<b>2512,46</b>	<b>970,50</b>	<b>25,08</b>	<b>-945,42</b>	<b>-78,79</b>	<b>1567,04</b>
92	45	279,41	36,66	261,72	225,06	18,76	504,47
93	45	392,56	14,88	428,23	413,35	34,45	805,91
94	45	461,10	44,74	160,11	115,37	9,61	576,47
<b>Total</b>		<b>1133,07</b>	<b>96,27</b>	<b>850,06</b>	<b>753,78</b>	<b>62,82</b>	<b>1886,85</b>
92	46	156,53	46,96	60,36	13,40	1,12	169,93
93	46	211,88	64,39	88,45	24,06	2,01	235,94
94	46	196,05	74,74	95,49	20,75	1,73	216,80
<b>Total</b>		<b>564,45</b>	<b>186,09</b>	<b>244,30</b>	<b>58,22</b>	<b>4,85</b>	<b>622,67</b>

Source IAURIF - MOS 1994

### Seine-Saint-Denis

		Surfaces industrielles occupées en 1982	Surfaces désaffectées de 1982 à 1994	Surfaces Créées entre 1982 et 1994	Solde des mouvements	Solde annuel	Surfaces Industrielles occupées en 1994
93	43	696,10	94,51	142,98	48,47	4,04	744,57
93	44	1267,43	466,58	11,81	-454,77	-37,90	812,66
93	45	392,56	14,88	428,23	413,35	34,45	805,91
93	46	211,88	64,39	88,45	24,06	2,01	235,94
93	<b>Total</b>	<b>2567,96</b>	<b>640,36</b>	<b>671,47</b>	<b>31,12</b>	<b>2,59</b>	<b>2599,08</b>

Source IAURIF - MOS 1994

### 1.2.2 Les emprises se maintiennent en première couronne

En première couronne, la diminution des emprises secondaires (-1.600 ha) a été partiellement compensée par des créations (+1.450 ha). Ces évolutions sont différentes suivant les départements :

- en Seine Saint Denis et surtout dans le Val de Marne, les "gains" de surfaces (emprises nouvelles) sont supérieurs aux "pertes" (emprises désaffectées) ,
- dans les Hauts de Seine, les créations n'ont pas compensé le déficit. Le département des Hauts de Seine est le seul à dégager un solde négatif avec Paris.

#### **Les désaffectations concernent environ 1000ha**

Elles concernent surtout les grandes emprises et quelques sites d'activités en tissu urbain.

##### ***Des grandes emprises***

Elles représentent une perte de 1.000 ha. Ce phénomène de désaffectations varie suivant les départements :

- la Seine-Saint-Denis et les Hauts-de-Seine enregistrent une variation de -40 à -50% (diminution de 450 ha pour chaque département),
- le Val de Marne une chute de -15% seulement (soit -50 ha).

##### ***Des sites d'activités en tissu urbain***

Les désaffectations de -350 ha ont été compensées par la création de 332 ha, sauf dans le département des Hauts-de-Seine.

Dans le tissu urbain une part importante des emprises industrielles a été réutilisée pour y développer des opérations de locaux d'activités ou permettre l'installation de nouvelles entreprises dans des opérations intégrées à l'environnement urbain (qualité architecturale, produit d'apparence tertiaire avec un % de m2 destinés aux activités...)

#### **La « création » de 850 ha en neuf ou sur d'anciens sites**

Les créations pour des lotissements d'industries et d'entrepôts sont importantes en première couronne elles représentent une progression de +850 ha. Ces créations en lotissements d'industrie et d'entrepôts ont pris place sur d'anciennes ZAE (en cours de commercialisation) et dans les nouvelles ZAE. De 1982 à 1994, **120 ZAE** ont été créées en première couronne s'ajoutant aux disponibilités foncières des ZAE plus "anciennes".

#### **Les raisons des désaffectations**

Les désaffectations sont liées à plusieurs phénomènes :

***Crise industrielle.*** La première couronne a subi de plein fouet les effets de la crise industrielle et de la politique de décentralisation mise en place dans les années 60. Les départs ont concerné de grands établissements avec d'importants effectifs salariés et de grandes emprises foncières. Si la "consommation" d'espace industrielle demeure "stable", en revanche, la part des emplois industriels a fortement diminué.

***Desserrement.*** Une poursuite du desserrement des activités de la 1<sup>ère</sup> couronne lié au développement des nouvelles ZAE.

***Déclin d'activités.*** Le déclin de certaines activités industrielles (occupant de grandes emprises avec un nombre d'emploi faible) a conduit les collectivités locales à exercer des pressions afin, d'accélérer le processus de désengagement de ces entreprises et de procéder à une revalorisation des sites libérés.

***Evolutions des contraintes environnementales et urbaines.*** Les départs d'établissements classés (« à risques » et « prioritaires) sont importants en première

### *Les emprises industrielles et leurs mutations (période 1982/1994)*

Postes concernés/

43- Activités industrielles en tissu urbain mixte

44 - Grandes emprises industrielles

45 - Lotissements d'industries et d'entrepôts

46 - Entreposage à l'air libre

#### **Hauts-de-Seine**

		Surfaces industrielles occupées en 1982	Surfaces désaffectées de 1982 à 1994	Surfaces Créées entre 1982 et 1994	Solde des mouvements	Solde annuel	Surfaces Industrielles occupées en 1994
92	43	671,99	140,93	60,02	-80,91	-6,74	591,08
92	44	843,92	437,84	5,86	-431,98	-36,00	411,94
92	45	279,41	36,66	261,72	225,06	18,76	504,47
92	46	156,53	46,96	60,36	13,40	1,12	169,93
92	<b>Total</b>	<b>1951,85</b>	<b>662,39</b>	<b>387,96</b>	<b>-274,43</b>	<b>-22,87</b>	<b>1677,42</b>

Source IAURIF - MOS 1994

#### **Val-de-Marne**

		Surfaces industrielles occupées en 1982	Surfaces désaffectées de 1982 à 1994	Surfaces Créées entre 1982 et 1994	Solde des mouvements	Solde annuel	Surfaces Industrielles occupées en 1994
94	43	645,17	115,03	129,04	14,02	1,17	659,19
94	44	401,11	66,08	7,41	-58,67	-4,89	342,44
94	45	461,10	44,74	160,11	115,37	9,61	576,47
94	46	196,05	74,74	95,49	20,75	1,73	216,80
94	<b>Total</b>	<b>1703,43</b>	<b>300,58</b>	<b>392,05</b>	<b>91,47</b>	<b>7,62</b>	<b>1794,90</b>

Source IAURIF - MOS 1994

couronne. Ils ont été spontanés ou impulsés par les collectivités locales. Ces établissements se différencient en deux grands groupes :

- sur 200 établissements qui présentent des « risques de nuisances potentiels importants » pour l'environnement, 1/3 sont localisés en 1ère Couronne,
- sur 70 installations « classées » (régime SUP ou SEVESO), 60% d'entre elles sont situées en 1ère couronne.

En 1996, la première couronne accueille 110 établissements, soit 40%. La concentration est remarquable sur une dizaine de commune qui accueillent 50% des installations de la 1<sup>ère</sup> couronne, (1/5 des installations de la RIF).

Le recensement de ces établissements a permis de dénombrer les disparitions et déplacements de 30 établissements entre 1990 et 1996. Les 2/3 de ces mouvements ont été réalisés après 1994. Sur la période 94/96 ces mouvements concernent des établissements situés en petite couronne en dehors des ZI existantes.

L'arrêt définitif ou le transfert d'activités s'inscrit généralement dans le cadre d'une politique de redéploiement des établissements au niveau national. Dans la région il existe une politique de repli de certaines unités de stockage pétrolier et de gaz, localisées en première couronne.

Le constat aujourd'hui est que certaines activités sont maintenues en 1ère couronne par nécessité (malgré les risques et nuisances potentiels). Il s'agit en particulier :

- des dépôts pétroliers indispensables à l'approvisionnement de l'agglomération centrale,
- d'équipements liés aux zones urbaines denses (usines de traitement des OM, chaufferies urbaines, ateliers de réparation de matériel ferroviaire ou automobile dans le domaine des transports publics..).

### **Diversités des réponses pour l'accueil d'activités secondaires**

Les créations d'emprises secondaires en première couronne correspondent essentiellement à une volonté de maintenir les emplois industriels. Ces volontés politiques se sont traduites par :

#### ***La réalisation de programmes de « locaux d'activités »***

Ils se localisent sur d'anciennes emprises industrielles, et répondent aux besoins d'entreprises qui ont choisi la proximité de Paris. Les créations d'entreprises industrielles « nouvelles » est importante à Paris et en petite couronne.

Le mouvement de déconcentration des activités industrielles, vers la périphérie concerne surtout les « générations » d'activités industrielles plus anciennes (caractérisées par un nombre d'emplois et un besoin d'emprises foncières plus importantes). Par conséquent, la perte des emplois industriels en première couronne est difficile à compenser.

#### ***La réutilisation des friches industrielles***

Dans les départements de la petite couronne, certains sites industriels "délaissés" ont pu être réaffectés pour de nouvelles structures d'accueil pour les entreprises. Cette évolution du tissu industriel local, sans changement d'affectation des sols n'a pas permis de compenser les pertes d'emplois réelles liées au départ de grands établissements..

Les efforts engagés par certaines communes pour résorber leurs friches industrielles, entraînent celles-ci à réfléchir aux possibilités de réutilisation, à terme, des sites industriels aujourd'hui en activité. A ce rythme, d'ici 5 à 10 ans certaines communes n'auront plus de possibilités d'accroître leur potentiel économique par épuisement de ces « réserves » foncières.



### ***La restructuration des zones industrielles***

Les restructuration des ZI concernent des secteurs particuliers :

- La Plaine St Denis (communes de St Ouen, St Denis, Aubervilliers),
- Gennevilliers,
- en Seine Amont, Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine,
- Bonneuil-sur-Marne, le Blanc-Mesnil et Villeneuve-le-Roi ...

Dans ces ZI s'opère des "reconversions" globales ou partielles liées à l'échelle de ces sites. Les actions engagées depuis 15 ou 20 ans visaient à conforter la vocation première de ces zones « d'activités ». Mais les évolutions économiques, qui entraînent un changement progressif de la nature même des activités, s'ajoutent aux évolutions en terme de demandes sociales et urbaines (..) qui poussent aussi vers une évolution (en terme qualitatif) des réponses que peuvent offrir ces territoires.

### ***Le développement de nouvelles zones d'activités économiques***

Les créations par ZAE sont minimales sur la période 82/94. Les ZAE sont en diminution en 1<sup>ère</sup> couronne.

**Les emprises industrielles et leurs mutations (période 1982/1994)**

Postes concernés/

43- Activités industrielles en tissu urbain mixte

44 - Grandes emprises industrielles

45 - Lotissements d'industries et d'entrepôts

46 - Entreposage à l'air libre

**Grande couronne**

		Surfaces industrielles occupées en 1982	Surfaces désaffectées de 1982 à 1994	Surfaces Créées entre 1982 et 1994	Solde des mouvements	Solde annuel	Surfaces Industrielles occupées en 1994
77	43	1132,60	163,81	442,72	278,91	23,24	1411,52
78	43	890,20	159,32	222,26	62,94	5,25	953,14
91	43	802,06	130,46	237,34	106,88	8,91	908,95
95	43	596,59	99,12	116,3	16,91	1,41	613,51
<b>Total</b>		<b>3421,46</b>	<b>552,70</b>	<b>1018,62</b>	<b>465,64</b>	<b>38,81</b>	<b>3887,12</b>
77	44	361,71	138,18	3,40	-134,78	-11,23	226,93
78	44	412,03	190,05	3,73	-186,32	-15,53	225,71
91	44	268,04	70,37	3,36	-67,01	-5,58	201,03
95	44	299,45	145,20	0,90	-144,29	-12,02	155,15
<b>Total</b>		<b>1341,23</b>	<b>543,80</b>	<b>11,40</b>	<b>-532,41</b>	<b>-44,37</b>	<b>808,82</b>
77	45	708,80	66,89	774,67	707,77	58,98	1416,57
78	45	670,78	67,93	496,42	428,49	35,71	1099,27
91	45	603,68	35,29	509,47	474,18	39,52	1077,86
95	45	745,88	44,28	519,16	474,88	39,57	1220,76
<b>Total</b>		<b>2729,14</b>	<b>214,39</b>	<b>2299,72</b>	<b>2085,33</b>	<b>173,78</b>	<b>4814,47</b>
77	46	408,89	125,26	423,79	298,53	24,88	707,42
78	46	528,65	154,40	252,40	98,00	8,17	626,65
91	46	354,15	99,12	238,86	139,74	11,65	493,89
95	46	308,36	87,44	162,41	74,98	6,25	383,33
<b>Total</b>		<b>1600,04</b>	<b>466,21</b>	<b>1077,46</b>	<b>611,25</b>	<b>50,94</b>	<b>2211,29</b>

Source IAURIF - MOS 1994

### **1.2.3 Forte progression des emprises secondaires en grande couronne**

Les activités industrielles en tissu urbain ont progressé de **650ha** en grande couronne. Les désaffectations (-550 ha) sont compensées par les créations (+1.200 ha). Cette progression est particulièrement marquée dans les centres urbains et les villes nouvelles. Une part importante a été affectée au développement d'opérations de locaux d'activités mais également à l'insertion de nouvelles entreprises dans le tissu urbain. La part affectée aux grandes emprises industrielles est en forte diminution dans chacun des départements de la grande couronne, et principalement dans les Yvelines.

#### **Les désaffectations**

Elles représentent près de **200 ha** et concernent d'anciens sites industriels sur lesquels des opérations de reconversion peuvent être envisagées.

#### **Les créations**

Il s'agit principalement de la création de lotissements d'industries et d'entrepôts dans les départements de la grande couronne qui totalisent près de **2.300 ha**, (soit une consommation d'espace de 200 ha/an).

L'importance des créations est liée à l'essor marqué des zones d'activités économiques en grande couronne au cours des deux dernières décennies. En effet, cette période a vu la création de **350 ZAE**. De nombreuses zones se sont développées répondant à une demande locale, et mobilisant de faibles superficies de terrains.

La grande couronne offre aussi des possibilités d'entreposage à l'air libre, ces emprises ont légèrement progressé entre 82 et 94.

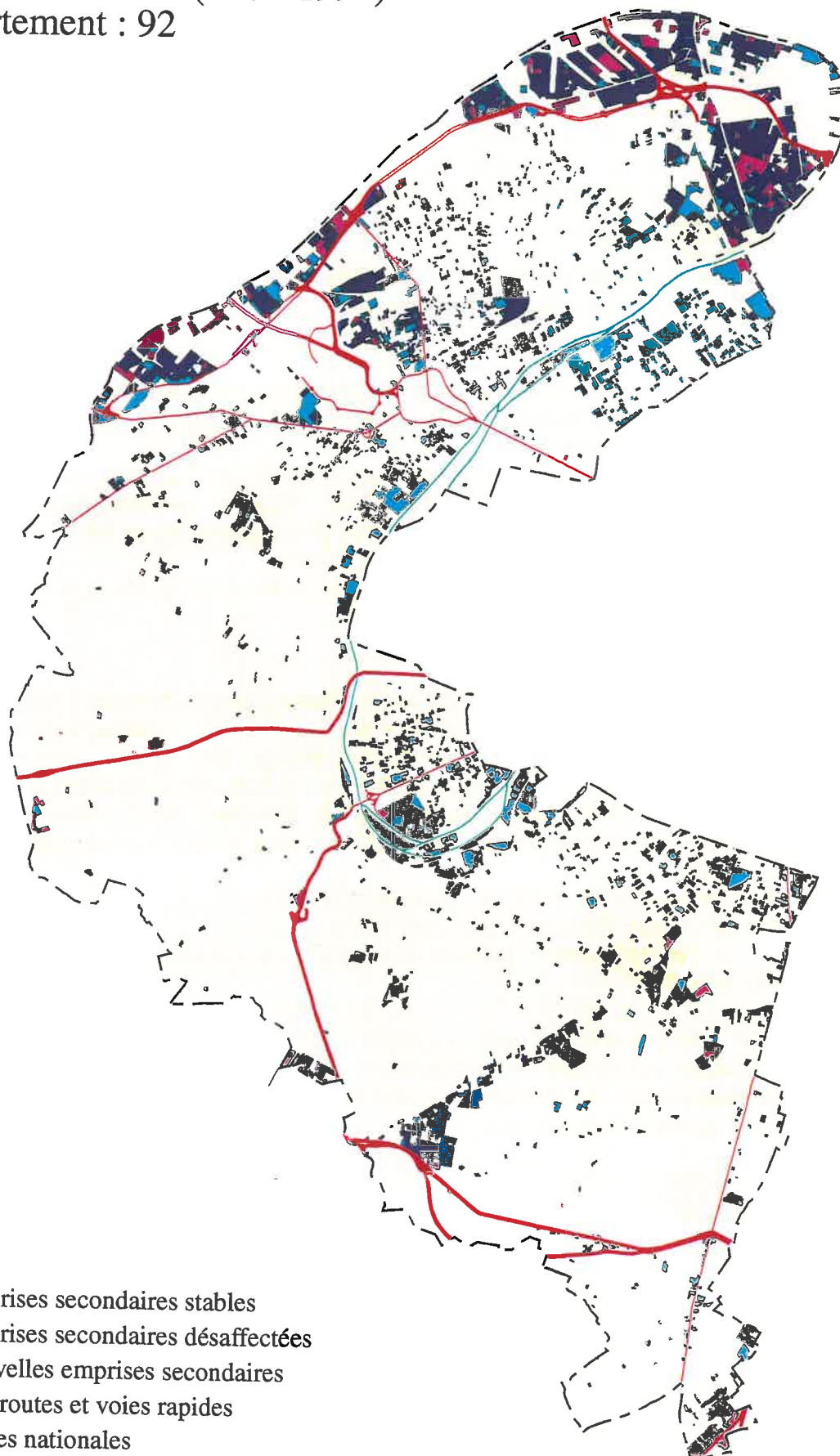
#### **Les raisons des créations d'emprises**

En grande couronne, la progression des emprises secondaires est essentiellement liée au développement des ZAE. Ce phénomène concerne de nombreux secteurs géographiques situés soit en zone urbaine, proche ou non de l'agglomération, soit en zone rurale. L'émergence des ZAE est notamment liée à la volonté des communes d'organiser sur leur propre territoire, leur développement économique en répondant aux besoins des entreprises. Ce développement s'est réalisé souvent dans la plus grande "spontanéité", avec pour conséquences :








- une progression disproportionnée de l'offre comparée à la demande,
- une augmentation des risques de concurrence entre pôles d'activités,
- une détérioration de l'environnement (absence d'intégration des ZAE, accroissement du trafic, nuisances diverses).

La mise en place de ces structures d'accueil en grande couronne a largement permis de répondre aux entreprises recherchant une implantation en Ile-de-France. Ces ZAE ont surtout servi les mouvements de desserrement des activités situées dans les zones urbaines denses de l'agglomération centrale.

# Les emprises industrielles et leurs mutations (1982-1994) Département : 92



## Légende

-  emprises secondaires stables
-  emprises secondaires désaffectées
-  nouvelles emprises secondaires
-  autoroutes et voies rapides
-  routes nationales
-  limites de villes nouvelles
-  limites de département



0

2500 m

### 1.3 Les mouvements en première couronne

Pour les besoins de l'étude nous précisons ici les mouvements qui se sont opérés dans les départements de première couronne <sup>(3)</sup>

Les mouvements de « désaffectations » et « créations » sont inégaux selon les départements. Certains secteurs géographiques ont pu connaître soit une forte régression soit une progression marquée des emprises industrielles.

#### 1.3.1 Diminution des emprises dans les Hauts-de-Seine

Le département a perdu, entre 1982 et 1994, 1/3 des emprises industrielles existantes. Par contre, dans le même temps, la part des créations (nouvelles emprises) a représenté 20%. Les surfaces désaffectées n'ont donc pas toujours été réutilisées pour l'accueil de d'activités industrielles. Un nombre important de sites libérés ont ainsi permis la réalisation de programmes immobiliers de bureaux et aussi de logements.

##### Les surfaces désaffectées

Les surfaces désaffectées représentent **660 ha** :

- 2/3 concernent de grandes emprises industrielles,
- 1/4 des emprises en tissu urbain mixte.

Les surfaces désaffectées sont relativement **disséminées** sur l'ensemble du département des Hauts de Seine.

Quatre secteurs se distinguent marqués par une forte désindustrialisation :

- l'extrême Nord des Hauts-de-Seine avec un départ importants d'entreprises,
- l'est de la Vallée de la Seine.
- les secteurs localisés à proximité ou en bordure de l'A86,
- le sud du département.

##### Les surfaces créées

Les surfaces créées sont de **390 ha** dont plus des 2/3 affectés à des opérations d'immobiliers d'entreprises. De nombreuses structures d'accueil (locaux) ont été proposées aux entreprises mais peu d'entre elles offrent des possibilités d'acquisition foncières en ZAE. Celles-ci sont par ailleurs limitées en nombre.

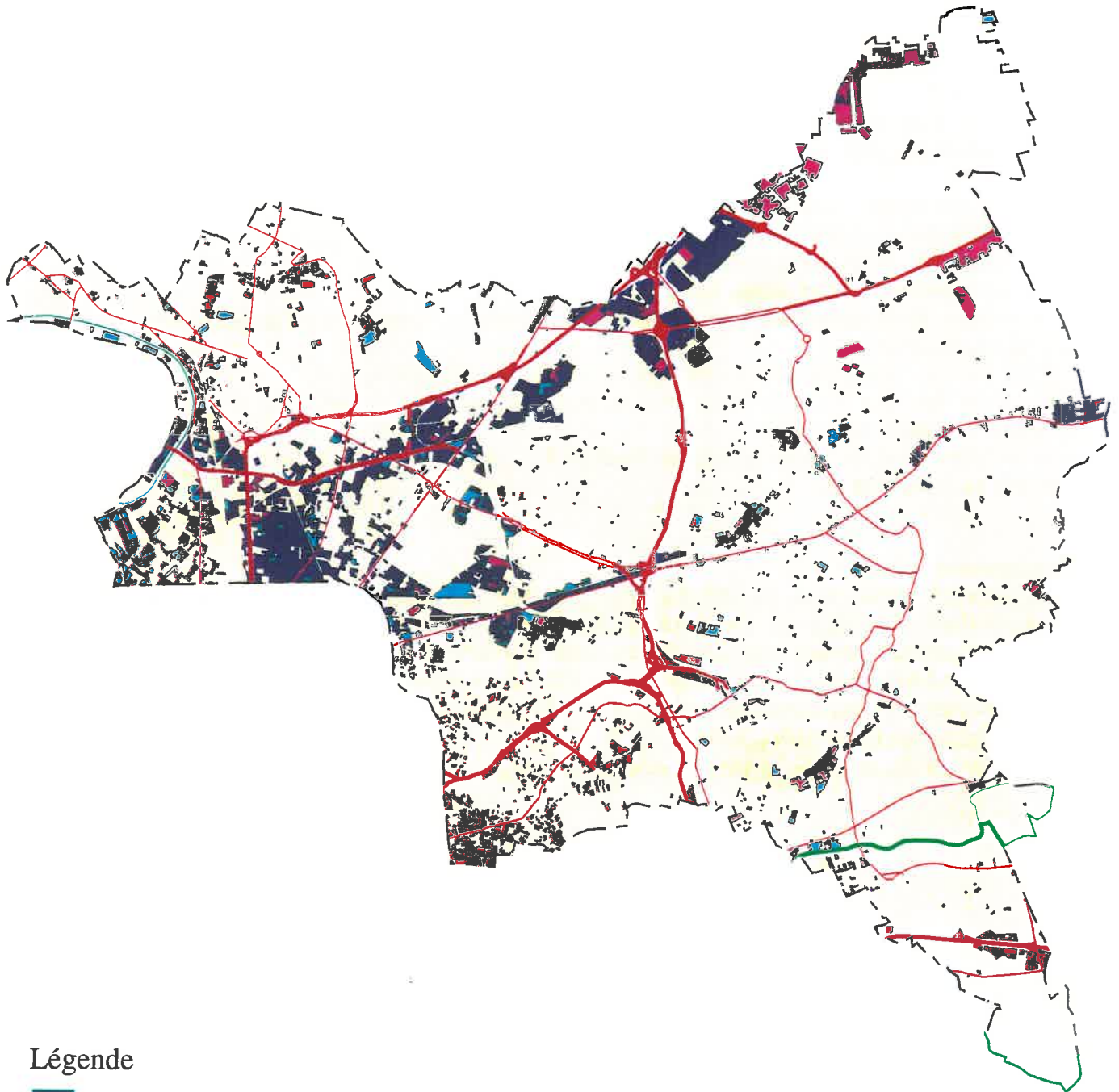
Les principales opérations proposées sont de petites opérations de locaux d'activités :

- disséminées dans le tissu urbain,
- situées sur des emprises le long de voies de communication principales.

---

<sup>3</sup> Pour les départements de deuxième couronne se reporter en annexe.

# Les emprises industrielles et leurs mutations (1982-1994) Département : 93



## Légende

- emprises secondaires stables
- emprises secondaires désaffectées
- nouvelles emprises secondaires
- autoroutes et voies rapides
- routes nationales
- limites de villes nouvelles
- limites de département



0 2500 m

### **1.3.2 Maintien des emprises en Seine-Saint-Denis**

Les emprises industrielles désaffectées et les superficies créées entre 1982 et 1994, sont sensiblement identiques. La priorité d'action s'est portée sur la réutilisation des sites « délaissés » pour favoriser l'accueil de nouvelles entreprises. La part affectée aux emprises industrielles est sensiblement la même entre 82 et 94.

#### **Les surfaces désaffectées**

Elles représentent **640 ha** dont les 3/4 concernaient les grandes emprises industrielles. Les surfaces désaffectées sont relativement **disséminées** sur le département. Les désaffectations ne se situent plus aujourd'hui dans la « Plaine Saint-Denis ».

En effet, **la Plaine Saint-Denis** a connu de profondes mutations au cours des dernières années, entraînant une résorption progressive des friches industrielles. Cette évolution du tissu économique a eu pour conséquences :

- la réduction de la taille des établissements,
- la modification de la nature des activités qui y sont exercées.

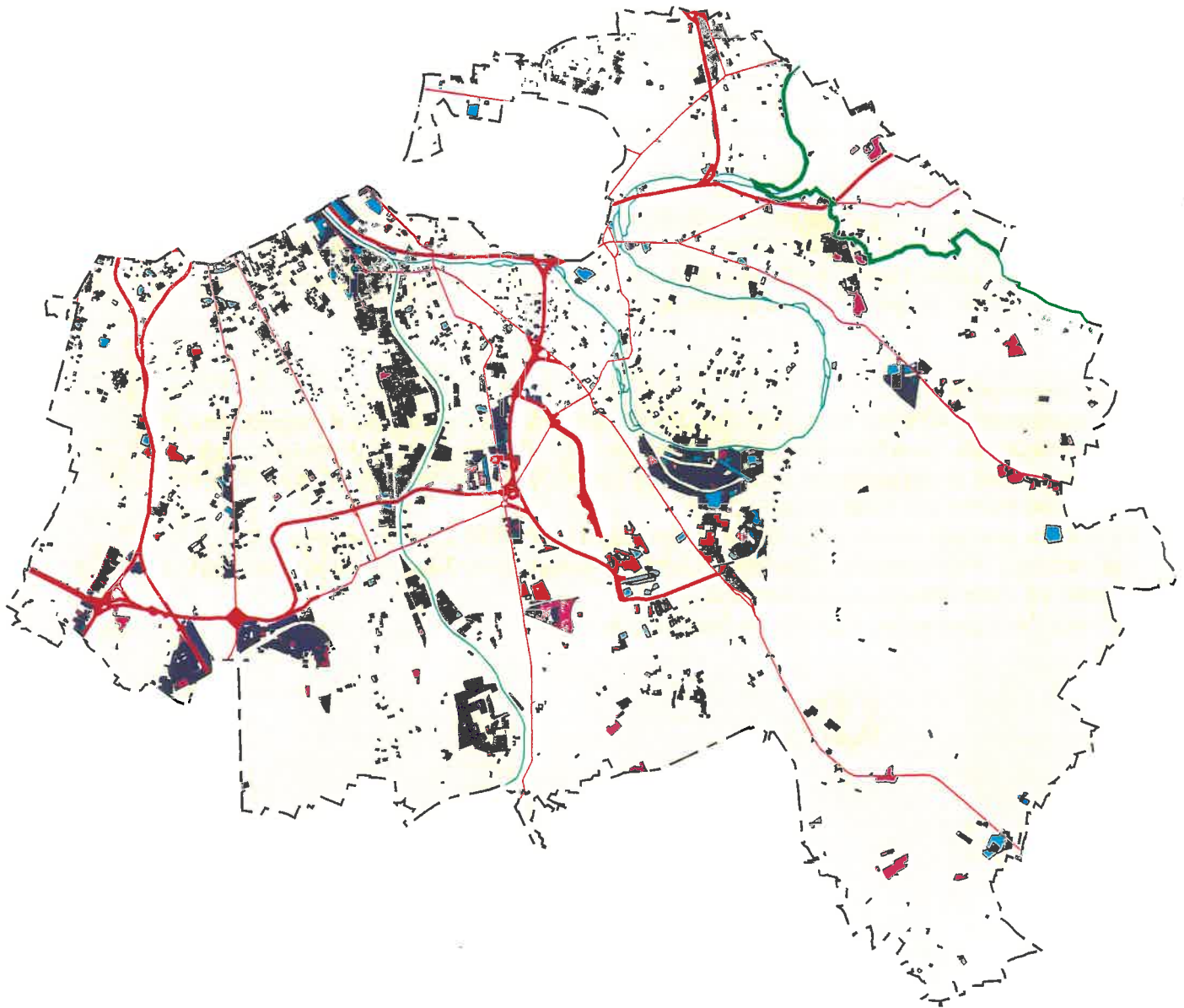
La plus part des anciens sites industriels ont été inclus soit dans un projet de ZAC ou ont déjà fait l'objet d'une reconversion/réhabilitation (cf. les Terrains EDF à Pleyel ou les EMGP). La Plaine inscrite au SDRIF de 94 comme secteur stratégique a fait l'objet de réflexions importantes traduites dans la mise en place d'un projet urbain intercommunal (cf. chapitres sur les études de cas).

#### **Les surfaces créées**

Elles représentent **670 ha** dont plus des 2/3 affectées à des opérations d'immobiliers d'entreprises. De nombreuses possibilités ont été offertes aux entreprises pour s'implanter dans le département avec la création de 40 ZAE entre 1982 et 1994. Trois secteurs ont exercé une forte attraction :

- au nord, le triangle Aulnay-sous-Bois/Aéroport Roissy CDG/Tremblay-en-France,
- au sud-est, Villemomble, Neuilly-Plaisance, Rosny-sous-Bois et Montreuil qui présente un tissu urbain particulièrement mixte,
- à l'ouest du département, « La Plaine Saint-Denis »

# Les emprises industrielles et leurs mutations (1982-1994) Département : 94



## Légende

- emprises secondaires stables
- emprises secondaires désaffectées
- nouvelles emprises secondaires
- autoroutes et voies rapides
- routes nationales
- limites de villes nouvelles
- limites de département



0 2500 m



### 1.3.3 Augmentation des emprises secondaires dans le Val-de-Marne

C'est le seul département de la première couronne qui a un **solde positif de 90ha** entre 1982 et 1994. Les créations se composent essentiellement de l'arrivée d'activités:

- dans le tissu urbain,
- et dans les ZAE existantes.

#### Les surfaces désaffectées

Les désaffectations sont de **-300 ha**, 1/3 concernent des emprises en tissu urbain mixte. Les autres emprises désaffectées sont relativement disséminées sur le département.

- Au Nord du département :

Elles concernent les communes situées dans la vallée de la Seine : Charenton-le-Pont, Saint-Maurice, Alfortville, Champigny-sur-Marne, Ivry-sur-Seine, Maisons-Alfort et Vitry-sur-Seine.

- Dans la moitié sud du département :

Bonneuil-sur-Marne, Villeneuve-le-Roi, Santeny,

#### Les surfaces créées

Elles couvrent **+390 ha** dont principalement :

- 40% affectées à des opérations d'immobiliers d'entreprises,
- 30% correspondant à des emprises industrielles en zone urbaine.

De nombreuses structures d'accueil ont été réalisées dans le département, certaines d'entre elles offrant des possibilités d'acquisition foncières en ZAE.

Dans certaines communes telles que Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Maisons-Alfort, les opérations proposées sont pour l'essentiel de petites opérations de locaux d'activités disséminées dans le tissu urbain ou développées dans le cadre de restructuration de sites industriels anciens (cf. Etude de cas, chapitre suivants).

Les communes ayant connu une forte progression des emprises industrielles sont Alfortville, Créteil, Valenton, Villejuif, Choisy-le-roi, Sucy-en-Brie, Champigny-sur-Marne, Villiers-sur-Marne, Le Plessis-Trévisse.

## **Résumé**

Les grandes emprises industrielles ont fortement diminué en Ile-de-France en 12 ans (-40% de 82 à 94 (soit un rythme de -130 ha/an). Les 2/3 de ces emprises désaffectées concernent les départements de la petite couronne. Les grandes tendances du développement industriel de la région d'Ile-de-France se caractérisent par

### **Un maintien de certaines activités industrielles en première couronne.**

Il existe une volonté des collectivités locales de développer ou de maintenir les activités secondaires dans le tissu urbain de petite couronne. Il s'agit de la réutilisation d'emprises industrielles désaffectées. D'importantes mutations se sont donc opérées et continueront à s'exercer afin de redynamiser des espaces industriels "délaissés". Les activités industrielles traditionnelles disparaissent pour laisser place à des opérations de nouvelle génération avec :

- l'implantation d'activités en tissu urbain,
- des opérations de locaux d'activités en blanc ou de ZAE.

### **Un "glissement" des pôles d'activités secondaires vers la périphérie immédiate**

Les principaux constats sont :

- Une progression qui demeure fortement liée à l'extension des zones urbaines de l'agglomération, mais également à l'expansion des centres urbains périphériques de la grande couronne,
- Une forte polarisation des activités en zone urbaine (aux abords de l'agglomération centrale mais également dans des centres urbains secondaires),
- Le maintien ou le renforcement de pôles de développement économiques par la création de nouvelles structures d'accueil pour entreprises s'ajoutant au tissu industriel existant.

### **Une progression constante et significative d'emprises affectées aux ZAE**

Ce développement des ZAE de 82 à 94 s'est fait de manière très dispersée au sein de la région d'Ile-de-France.

### **Une polarisation du développement le long de trois axes**

L'axe Nord :

- vers l'est Cergy-Pontois avec le Pôle de Roissy-en-France (incluant notamment les communes industrielles de la boucle Nord des Hauts-de-Seine et du département de la Seine-Saint-Denis),
- vers l'Ouest, la Seine Aval peut également être intégrée à cet axe.

L'axe Sud : Saint Quentin-en-Yvelines/Evry/Sénart/Melun (incluant le pôle de Massy).

L'axe Est : Massy/Marne-la-Vallée (incluant les communes localisées autour de l'aéroport d'Orly, ainsi que celles de Créteil, Bonneuil-sur-Marne ou encore les communes industrielles d'Ivry et Vitry).

Certains axes de développement se renforcent (Vallée de la Seine Aval, l'A1, la RN10, la RN20...), d'autres apparaissent (abords de la Francilienne Est et Sud, A86...).

### **Un développement marqué à l'Est et au Sud de l'agglomération parisienne.**

Si en 1982, le développement des activités apparaissait déjà légèrement plus marqué à l'Est qu'à l'Ouest, il existait cependant un relatif équilibre dans la répartition des activités, celles-ci étant polarisées aux abords immédiats de l'agglomération centrale.

En 1994, la progression des activités a essentiellement concerné l'Est et le Sud de l'agglomération, renforçant les axes de développement existants. Il apparaît donc un relatif déséquilibre dans la répartition des activités secondaires en Ile-de-France :

- une forte concentration des pôles d'activités en zone agglomérée,
- un éclatement des sites affectés aux activités secondaires dans des zones périphériques parfois très éloignées de l'agglomération.

### **Une dispersion des sites en zones périphériques**

Ce phénomène notamment accentué par l'essor des zones d'activités au cours des deux dernières décennies.

## II. Les activités industrielles en Ile-de-France

### 2.1. L'emploi industriel, définition et évolutions

La définition de l'Industrie est officiellement donnée par la Nomenclature d'activités Française de l'INSEE. Cette nomenclature (N.A.F.) regroupe dans le secteur industriel tous les établissements dont l'activité concourt à la production de biens matériels et les répartit par secteur d'activité selon la nature du bien produit (matériel informatique, automobile, textile...).

D'après la définition de l'INSEE, l'industrie francilienne employait 682 000 <sup>(1)</sup> personnes en 1998. Si l'Ile-de-France reste la première région industrielle française avec 17,4% des effectifs salariés de l'industrie française, le poids de ce secteur d'activité dans son économie est plus faible qu'en province (15% de l'emploi en RIF contre 23% en province).

#### *Diminution des emplois et tertiarisation des fonctions dans l'industrie*

De 1975 et 1998, l'Ile-de-France a vu disparaître la moitié de ses effectifs industriels <sup>(2)</sup>. En passant de 1.336.000 à 682.000 emplois, la région a perdu 654.000 emplois en moins de 25 ans. L'ampleur de cette baisse s'explique par l'augmentation de la productivité et la délocalisation d'établissements vers la province ou l'étranger. Elle résulte également d'une spécialisation accrue sur des activités à fort potentiel de valeur ajoutée, plutôt situées en amont du processus de production et dans les fonctions tertiaires.

#### *Main d'œuvre qualifiée*

Ces transformations se reflètent aujourd'hui par une main d'œuvre industrielle très qualifiée. Elle se compose pour moins d'un tiers d'emplois ouvriers.

#### *Spécialisation des territoires*

Les mutations de l'industrie francilienne se sont accompagnées d'un redéploiement des activités industrielles sur le territoire régional. Cette redistribution spatiale se caractérise par :

- une concentration des sièges sociaux de groupes industriels sur les nouveaux pôles tertiaires des Hauts de Seine. L'importance des sièges sociaux dans ce département le place premier en Ile-de-France pour le nombre d'emplois industriels,
- un glissement des activités de pointe sur le quart Sud-Ouest de la Région dans un secteur englobant le sud des Hauts de Seine, le nord-est de l'Essonne avec le secteur de Vélizy et Saint- Quentin en Yvelines.
- un desserrement des industries traditionnelles vers la grande couronne. Ces mouvements ont touché particulièrement les secteurs historiquement les plus industrialisés de proche banlieue comme la Plaine Saint-Denis, la Seine Amont ou la boucle nord des Hauts de Seine.

---

<sup>1</sup> Cf. « L'industrie francilienne - situation et perspectives » IAURIF 1998 - Vincent Gollain

<sup>2</sup> On estime que le changement de nomenclature intervenu en 1993 (passage de la NAP à la NAF) a fait diminuer artificiellement le secteur industriel d'environ 50 000 emplois.

## Un emploi industriel sur deux est situé « hors usine » en première couronne

Au niveau régional, l'usine représente le cadre de travail de 54% des salariés du secteur industriel, les autres salariés occupent des bureaux (33%), exercent des activités artisanales en « ateliers magasins » (8%) ou sont liés à d'autres types de locaux (5%). Les « usines ateliers » n'abritent que 18% des emplois industriels de la capitale qui sont implantés pour plus de la moitié en bureaux et à 20% en magasins avec ou sans ateliers <sup>(1)</sup>

Dans les Hauts-de-Seine, la part des salariés industriels domiciliés dans des bureaux (56%) traduit l'importance des activités de siège ou d'administration mais également la nature très abstraite (ingénierie, conception) des activités réalisées dans des locaux plus proches du bureau que du local d'activité.

L'industrie présente un degré de tertiarisation moins avancé en Seine Saint-Denis et dans le Val-de-Marne où elle reste synonyme de production pour les 2/3 des emplois.

En grande couronne, la fonction de fabrication demeure prédominante avec 81% des emplois occupés sur des sites de production.

**Tableau 1 : Répartition des emplois industriels par type d'immobilier en 1995**

	Usines et ateliers (*)	Bureaux	Ateliers avec magasins	Autres types de locaux	Total des emplois
Paris	18 %	54 %	20 %	7 %	100 %
Hauts de Seine	38 %	56 %	3 %	3 %	100 %
Seine Saint-Denis	68 %	19 %	6 %	7 %	100 %
Val de Marne	66 %	20 %	7 %	7 %	100 %
Première couronne	51 %	39 %	5 %	5 %	100 %
Grande couronne	81 %	9 %	5 %	5 %	100 %
Ile-de-France	54 %	33 %	8 %	5 %	100 %

Source ERE 95 - Se reporter aux tableaux en annexes, pour le détail par secteurs en fonction des typologies pour les départements et les communes étudiées.

(\*) Définition du terme « usines-ateliers » : Les locaux regroupés par la base de données sous le terme d'usines-ateliers recouvrent une grande variété de formes immobilières allant de l'usine traditionnel au local polyvalent. Ils sont davantage définis par l'usage qui en est fait que par leurs caractéristiques structurelles : ils sont utilisés pour la production de tous types de biens matériels ou servent à des activités de manipulation de biens nécessitant le recours à un outillage important. Ne rentrent pas dans cette catégorie les entrepôts et les magasin-ateliers.

<sup>1</sup> Il s'agit des activités d'entretien-réparation ou de fabrication artisanale de biens destinés à être vendus sur place (transformation alimentaire, artisanat...).

## 2.2. Industrie et typologies bâties

Compte tenu de la part croissante des fonctions « abstraites » dans l'industrie (activité de siège, d'ingénierie...), les statistiques de l'INSEE sont de moins en moins adaptées pour apprécier la place des activités de production proprement dites.

En effet, l'industrie au sens de la NAF présente l'inconvénient d'amalgamer tous les établissements quelle que soit leur place dans le processus de production industrielle (par exemple, les sièges sociaux, la recherche industrielle, les unités de production, les services commerciaux, l'entreposage de pièces détachées...).

Si l'on essaie d'établir un lien entre les fonctions et les typologies bâties où s'exercent ces fonctions, l'industrie correspond à une réalité bâtie extrêmement diversifiée. On trouve :

- des fonctions tertiaires en bureaux-laboratoires,
- des activités de fabrication dans des locaux d'activités modernes ou en usines traditionnelles,
- du stockage et du service après-vente en entrepôt,
- ou encore de la vente sur place de biens produits artisanalement.

Pour mieux identifier les activités « de production » (principalement l'industrie) la démarche a consisté à prendre comme critère le type d'immobilier utilisé <sup>(3)</sup>. Les activités « productives » (industrielles et autres) se localisent principalement en « usines ateliers ». Ces activités sont plus ou moins bien acceptées dans un environnement urbain dense pour de multiples raisons, principalement :

- des raisons environnementales (nuisances diverses : pollutions, circulation, bruit..),
- et des raisons économiques liées à la production du cadre bâti (rapport prix foncier et densité bâtie)... L'implantation, le développement et le maintien de ces activités « en usines » sur un territoire sont liés aux stratégies d'entreprises et à des choix politiques

### **La typologie bâtie, un indicateur ...**

La place des activités « de production » dans le tissu économique a été mesurée en fonction du nombre d'emplois situés en ateliers, usines ou locaux d'activités (ces typologies bâties sont résumées dans l'étude sous le terme générique « usines ateliers »). Ce critère immobilier permet de prendre en considération les établissements industriels de fabrication mais également ceux qui sont classés dans d'autres secteurs d'activités et qui ont les mêmes caractéristiques en terme de locaux de production. Il s'agit généralement d'activités de services à la population (réparations, usines d'incinération...) ou de services de sous-traitance aux entreprises (réparation de matériel de bureau, routage, essais techniques...).

### ***Un salarié sur dix travaille en usines,-ateliers***

Les emplois en usines (ou locaux d'activités de type ateliers) sont au nombre de 458000 en Ile-de-France. Ils représentent 10% des effectifs salariés de la région. La répartition de ces emplois traduit une assez forte dispersion des activités en « usines ateliers » dans la région (tableau 2).

---

<sup>3</sup> Cette distinction a pu être établie à partir d'une exploitation particulière du fichier de la 5ème ERE (1995). Elle fournit des indications sur la nature des locaux occupés et le secteur d'activité des établissements. Ces chiffres sont tirés de l'étude « Quelles activités économiques dans quel immobilier en Ile-de-France » - IAURIF 1999.

**Tableau 2 : Les emplois salariés en « usines ateliers » par département, leurs poids par rapport à l'ensemble des emplois salariés en 1995.**

	En milliers	% / Région	% par rapport à l'emploi total
<b>Paris</b>	33	7 %	2,1%
Hauts de Seine	74	16 %	10,0%
Seine Saint-Denis	64	14 %	14,7%
Val de Marne	45	10 %	10,5%
<b>Première couronne</b>	183	40 %	11,4%
Seine et Marne	61	13 %	19,2%
Yvelines	81	18 %	18,7%
Essonne	58	13 %	17,0%
Val d'Oise	41	10 %	14,2%
<b>Grande couronne</b>	241	53 %	17,5%
<b>Ile-de-France</b>	457	100 %	10,1%

Source ERE 95

**Tableau 3 : Evolution des emplois salariés en usines-ateliers des établissements de plus de 50 salariés**  
 Engagé dès les années 60, le reflux des activités de production en première couronne s'est intensifié à partir de 1974 : en vingt ans, les deux départements de l'est de la première couronne ont vu leurs effectifs divisés par 4 et les Hauts de Seine par 6 (établissements de plus de 50 salariés uniquement).

Emplois salariés (*)	1962	1974	1995
Paris	213	135	4
Hauts de Seine	251	238	42
Seine Saint-Denis	142	126	33
Val de Marne	74	73	18
Total salariés	680	572	97

(\*) en milliers

### ***La première couronne accueille 40% des emplois en « usines ateliers »***

Haut lieu de la production francilienne dans les années 60 (cf. tableau 3), la première couronne ne regroupe plus que 40% des emplois franciliens en usines-ateliers. Conséquence du redéploiement de la production vers les villes nouvelles et le sud-ouest de la Région, plus de la moitié (53%) des emplois en « usines ateliers » sont en grande couronne.

Le Département des Yvelines occupe le premier rang pour le nombre de salariés en usines (81 000) devant les Hauts de Seine (74 000) et la Seine Saint-Denis. Le Val de Marne se présente comme l'un des Départements les moins « manufacturiers » de la région.

### ***Une présence « historique » de l'industrie***

Même si la part d'emploi salarié en « usines ateliers » dans l'emploi total est plus modeste en première couronne (11,4%) qu'en seconde couronne (17,5%), il n'en reste pas moins que les principales concentrations « d'usines ateliers » demeurent localisées sur les zones d'implantation historique de l'industrie, notamment en proche banlieue nord. Cette concentration est significative en Seine Saint-Denis, avec un emploi sur 7 en usine-atelier et dans les deux autres départements de première couronne avec un emploi sur 10 en usine-atelier.

### ***Une évolution des territoires d'accueil de l'industrie***

Ce phénomène est plus marqué sur certaines communes de proche banlieue. La proportion d'emplois en usines ateliers est :

- de 15 à 20% à Pantin et Montreuil,
- de 24% à Vitry-sur-Seine et plus de 30% à Gennevilliers,
- elle est plus faible dans des tissus économiques en mutation comme à Aubervilliers, Alfortville et Ivry-sur-Seine,
- elle se situe dans la moyenne régionale soit 10%, à Nanterre, Saint-Denis et Bagnole.

Enfin sur d'autres communes, l'activité de « production » est très limitée, comme à Charenton, Issy-les-Moulineaux ou encore Levallois (moins de 5 %).

## **2.3 Les activités en « usines ateliers », en première couronne**

Les tableaux ci-joints (de 4 à 8) indiquent la répartition des emplois en usines ateliers (<sup>4</sup>) par secteur d'activité examinée à partir d'un découpage en NAF 60 et en NAF 700.

A **Paris**, les usines ateliers qui subsistent dans la capitale accueillent des activités de petite production, peu exigeantes d'espace, qui font preuve d'une bonne résistance dans le centre de l'agglomération comme le textile et les secteurs de l'édition

Dans les **Hauts de Seine**, les emplois en « usines ateliers » correspondent à une forte spécialisation dans les activités « phares » de la production industrielle francilienne : l'automobile, l'aéronautique, les industries de pointe (aide à la navigation, instruments scientifiques, équipements d'émission et transmission...). Cette spécialisation dans les industries « techniciennes » n'empêche pas ce département de connaître un recul continu des emplois de production. Les départs récents ou annoncés de grands établissements depuis 1995 confirment cette tendance (<sup>5</sup>).

Les industries traditionnelles comme la métallurgie et la transformation des métaux y sont faiblement représentées et ne se maintiennent que sous une forme artisanale.

<sup>4</sup> Les données portent uniquement sur l'emploi privé en usines-ateliers. L'emploi privé représente plus de 98 % de l'emploi salarié total dans les secteurs d'étude retenus.

<sup>5</sup> Renault a fermé ses installations de Boulogne Billancourt après que ces statistiques aient été établies



**Tableau 4 à 8 : Principaux secteurs d'activités des emplois salariés en "usines-ateliers"**  
Source ERE 95

**4- Paris**

code	Activité	effectif	
18	Industrie habillement fourrures	7 014	24,5%
22	Edition, imprimerie, reproduction	6 784	23,7%
28	Travail des métaux	1 598	5,6%
45	Construction	1 585	5,5%
36	Fabrication de meubles	1 444	5,0%
33	Fabrication instruments de précision	1 385	4,8%
dont :			
18.2E	Fabrication de vêtements de femmes filles	4 379	15,3%
22.2C	Autre imprimerie (labeur)	3 480	12,2%
22.2G	Composition et photogravure	1 301	4,5%
18.2D	Fabrication de vêtements d'hommes	1 256	4,4%
22.1E	Edition revues et périodiques	886	3,1%

**5- Hauts-de-Seine**

code	Activité	effectif	
33	Fabrication instruments de précision	9 589	16,6%
34	Industrie automobile	5 025	8,7%
28	Travail des métaux	4 138	7,2%
29	Fabrication machines et équipements	3 939	6,8%
22	Edition, imprimerie, reproduction	3 753	6,5%
74	Services fournis aux entreprises	3 716	6,4%
35	Fabrication autres matériels de transport	3 505	6,1%
32	Fab. équipements de communication	3 316	5,7%
45	Construction	3 071	5,3%
31	Fab. machines et appareils électriques	2 958	5,1%
dont :			
33.2A	Fabrication équipements d'aide à la navigation	6 579	11,4%
74.3B	Analyses essais inspection technique	2 779	4,8%
34.1Z	Construction de véhicules automobiles	2 636	4,6%
34.3Z	Fabrication d'équipements automobiles	2 273	3,9%
45.3A	Travaux d'installation électrique	2 262	3,9%
35.3B	Construction de cellules d'aéronefs	2 225	3,8%
22.2C	Autre imprimerie (labeur)	1 973	3,4%
33.2B	Fabrication d'instrumentation scientifiques	1 751	3,0%
32.2A	Fab. équipements d'émission et transmission	1 727	3,0%
28.5D	Mécanique générale	1 335	2,3%
35.3A	Construction de moteurs pour aéronefs	1 206	2,1%
29.2C	Fab. ascenseurs monte-charges escal.-méc.	1 002	1,7%
24.4C	Fabrication de médicaments	987	1,7%
29.2F	Fab. équips aérauliques et frigorifiques	944	1,6%

## 8- Grande Couronne

code	Activité	effectif	
28	Travail des métaux	24 307	11,4%
33	Fabrication instruments de précision	22 402	10,5%
34	Industrie automobile	17 897	8,4%
29	Fabrication de machines et équipements	17 855	8,4%
32	Fab. d'équipements de communication	13 495	6,3%
24	Industrie chimique	12 224	5,7%
dont :			
34.1Z	Construction de véhicules automobiles	13 053	6,1%
33.2A	Fab. d'équipements d'aide à la navigation	8 934	4,2%
28.5D	Mécanique générale	7 878	3,7%
22.2C	Autre imprimerie (labeur)	7 661	3,6%
30.0C	Fab. ordinateurs équipements informatiq.	5 899	2,8%
322B	Fabrication d'appareils de téléphonie	5 699	2,7%
332B	Fabrication d'instrumentation scientifiques	5 364	2,5%
353B	Construction de cellules d'aéronefs	4 142	1,9%
343Z	Fabrication d'équipements automobiles	3 950	1,9%
312A	Fab matériel distribution commande électriq.	3 765	1,8%
283C	Chaudronnerie-tuyauterie	3 580	1,7%
502Z	Entretien répar. véhicules automobiles	2 974	1,4%
321B	Fab. de composants électroniques actifs	2 797	1,3%
313Z	Fabrication de fils et câbles isolés	2 711	1,3%
284B	Découpage emboutissage	2 693	1,3%

## 6- Seine Saint-Denis

code	Activité	effectif	
28	Travail des métaux	6 854	11,0%
34	Industrie automobile	6 637	10,7%
29	Fabrication machines et équipements	5 650	9,1%
24	Industrie chimique	5 190	8,3%
22	Edition, imprimerie, reproduction	4 873	7,8%
31	Fab. machines et appareils électriques	4 821	7,7%
74	Services fournis aux entreprises	3 220	5,2%
35	Fabrication autres matériels de transport	2 240	3,6%
15	Industries alimentaires	2 151	3,5%
33	Fabrication instruments de précision	1 988	3,2%
	dont :		
34.1Z	Construction véhicules automobiles	6 269	10,1%
24.4A	Fabrication produits pharmaceutiques de base	2 475	4,0%
22.2C	Autre imprimerie (labour)	2 442	3,9%
74.8G	Routage	1 557	2,5%
31.6D	Fabrication matériels électriques	1 527	2,5%
35.3B	Construction de cellules d'aéronefs	1 345	2,2%
28.5D	Mécanique générale	1 270	2,0%
29.1A	Fabrication de moteurs et turbines	1 062	1,7%
28.4B	Découpage emboutissage	1 026	1,6%
50.2Z	Entretien réparation véhicules auto	975	1,6%
72.5Z	Entretien répar. matériels bureau et informat.	940	1,5%
29.5N	Fabrication de moules et modèles	916	1,5%
18.2E	Fabrication de vêtements de femmes filles	908	1,5%
21.2B	Fabrication de cartonnages	893	1,4%

## 7- Val de marne

code	Activité	effectif	
28	Travail des métaux	5 711	13,9%
22	Edition, imprimerie, reproduction	3 948	9,6%
33	Fabrication instruments de précision	3 423	8,3%
24	Industrie chimique	3 324	8,1%
15	Industries alimentaires	3 038	7,4%
29	Fabrication de machines et équipements	3 030	7,4%
74	Services fournis aux entreprises	2 534	6,2%
32	Fab. d'équipements de communication	1 836	4,5%
73	Recherche et développement	1 401	3,4%
51	Commerce de gros	1 255	3,1%
	dont :		
22.2C	Autre imprimerie (labour)	1 997	4,9%
24.4C	Fabrication de médicaments	1 839	4,5%
28.3C	Chaudronnerie-tuyauterie	1 418	3,4%
73.1Z	R-D sciences physiques et naturelles	1 401	3,4%
15.9B	Fabrication de spiritueux	1 181	2,9%
28.5D	Mécanique générale	1 071	2,6%
74.8G	Routage	1 062	2,6%
33.4A	Fabrication de lunettes	934	2,3%
50.2Z	Entretien répar. véhicules automobiles	884	2,1%
33.2A	Fab. d'équipements d'aide à la navigation	867	2,1%
32.2B	Fabrication d'appareils de téléphonie	762	1,9%
29.2F	Fab. équips aérauliques et frigorifiques	743	1,8%

On relève la présence d'établissements liés à la « construction » (installations électriques) et aux « services aux entreprises » dont les activités nécessitent le recours à ces typologies bâties. A la différence de l'Est de la première couronne, les « services aux entreprises » se situent plutôt en amont de la production. Ces services correspondent à des activités de bureaux d'études techniques, auxquels les établissements industriels sous-traitent des études.

Les emplois en "usines ateliers" en **Seine Saint-Denis** participent à des formes de production aussi diverses que l'artisanat, les chaînes de production d'automobiles, la fabrication de matériaux de construction, de produits chimiques, les essais techniques ainsi que toute une série d'activités plus ou moins tertiaires dont s'est enrichie la proche banlieue (édition, routage, optique, électronique...). On note également une composante significative d'activités liées à la vocation « logistique » de ce département (conditionnement de marchandises, fabrication et réparation de matériel de transport...). Cette diversité traduit la variété des tissus productifs des communes de la Seine Saint-Denis. On trouve, en usines ateliers une production « manufacturière » de la Plaine Saint-Denis jusqu'à Aulnay et une production à caractère plus artisanale au sud du département (vers Montreuil et Bagnolet). L'implantation de ces activités correspond pour une bonne part au desserrement des activités parisiennes. Pour les activités tertiaires liées aux « services fournis aux entreprises » il s'agit en particulier d'activités liées au « routage ».

Dans le **Val de Marne** l'emploi en « usines ateliers » est plus réduit que dans les autres départements de première couronne.

Les activités « productives » ne présentent pas de spécialisation forte. Deux secteurs d'activités dominant toutefois, le « travail des métaux » concentré sur l'axe de la Seine, et le secteur de « l'édition » (activités liées à l'imprimerie) implanté en limite de Paris où ces établissements étaient précédemment implantés. Le profil sectoriel de ces activités de « production » est marqué par une bonne représentation des secteurs de la chimie, pharmacie et de l'agro-alimentaire associés à quelques industries de pointe (optique, aide à la navigation, appareils de téléphonie...).

Plus du quart des emplois en « usines ateliers » relèvent d'établissements non industriels, comme dans les Hauts-de-Seine.

Bien que la première couronne conserve une importante base « productive » celle-ci continuera à se réduire au cours des prochaines années.

Il existe cependant des besoins importants en locaux d'activités pour accueillir :

- des activités artisanales et de petites productions,
- des activités industrielles « high-tech » (conception, mise au point de prototypes, séries limitées...),
- et enfin des activités tertiaires à caractère technique, dont le secteur des « services aux entreprises » qui se développe (travaux d'installation et d'équipements, bases techniques pour la maintenance...). Pour la plupart, ces services « techniques » sont appelés à rester dans le tissu de première couronne pour des raisons stratégiques (concentration de la clientèle sur un territoire réduit et bien desservi qui correspond surtout à la zone agglomérée centrale...).

Pour mémoire, l'activité de « fabrication » en grande couronne est dominée par des industries très productrices, comme la « métallurgie » ou la « fabrication mécanique », et d'autres « industries de transformation de matières premières » qui s'accrochent mal d'un environnement urbain dense (et des prix qui y sont pratiqués).

## **Deuxième partie**

### **Les activités industrielles dans la ville, trois échelles de mixité**

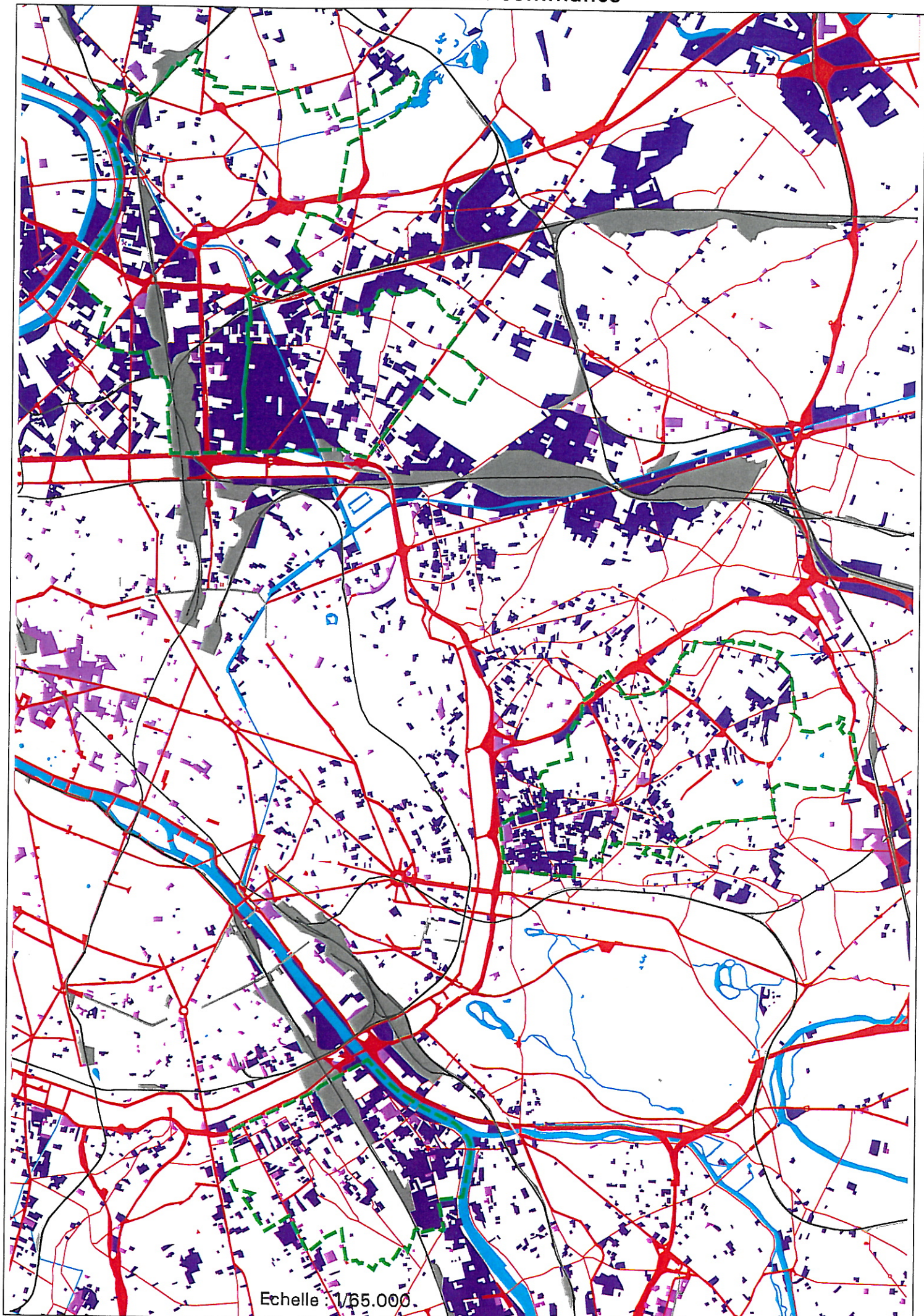
#### **Indicateurs et échelles de mixités**

**La Plaine, une mixité à construire**

**Ivry Port, une mixité de cœur de quartier**

**Le Bas Montreuil, une mixité « dense »**

# Localisation des communes



Echelle : 1/65.000.

## Indicateurs de mixités et choix des secteurs d'étude

Les chapitres précédents donnent des éléments de cadrage sur la place et l'évolution de l'industrie dans la région. Cette approche chiffrée et spatiale donne des éléments repères sur la mixité à l'échelle régionale. Elle permet de saisir les grands mouvements de desserrement et les mutations qui concernent l'industrie. Elle précise la nature et l'importance de l'immobilier de type industriel pour les différents secteurs d'activités.

### *Le MOS 94*

Les cartes sur la « spatialisation des activités secondaires » permettent de situer les emprises industrielles dans la région. Ces cartes sont une représentation possible de la mixité résultante entre les emprises industrielles et d'autres occupations du sol dans la région. Ces cartes montrent une concentration plus ou moins grande d'activités industrielles suivant les secteurs (cf. chapitre 1) :

- forte concentration autour de certains pôles et le long de grandes infrastructures (effet de « couloir »). Dans ces secteurs, plus la concentration est importante, moins la mixité des fonctions existe à l'échelle locale,
- dans d'autres sites les emprises industrielles sont implantées de façon plus « éclatées », en particulier en grande couronne. Ce « pointillisme » pourrait être interprété comme produisant une plus grande mixité au niveau local. Ce n'est pas toujours le cas. Le chapitre précédent indique que le développement des emprises d'activités dans le cadre des ZAE n'est pas toujours synonyme de « mixité » à l'échelle locale.

En première couronne, dans les secteurs d'étude retenus, les emprises secondaires représentaient 40 à 50 % de l'occupation du sol, en 1994. Mais la concentration et la répartition de ces emprises est très différente suivant les sites :

- dans la Plaine de Saint-Denis et d'Aubervilliers, les emprises secondaires sont très étendues et la mixité avec l'habitat réduite,
- les tissus d'Ivry Port et du Bas Montreuil présentent des mixités réparties différemment suivant les quartiers et beaucoup plus importantes.

Cet aspect (rapports des surfaces et répartition) dans l'occupations des sols est développé pour chaque quartier.

### *L'enquête régionale sur l'emploi de 1994/95*

Les communes choisies appartiennent à des territoires où l'industrie a joué un rôle déterminant dans la constitution de leur territoire. Ces territoires pour des raisons historiques, culturelles, sociales, urbaines (...) restent plus ou moins attachés aux activités « productives ».

Dans les sites retenus les « emprises industrielles » accueillent encore des activités industrielles (mais pas toujours). Ces sites permettent le maintien, le développement (regroupement ou extension sur un même site) ou encore l'installation d'entreprises industrielles ou non. Elles sont à la recherche d'espaces et de bâtiments adaptés à leurs activités de « fabrication production ». Il y a donc souvent une différence entre l'identification de « l'occupation du sol » et la nature réelle des activités.

### *Emploi industriel et typologie bâtie dans les villes des secteurs d'étude*

L'enquête régionale sur l'emploi a permis d'identifier pour chaque commune, la part d'emploi industriel et la part d'emploi située en " usines ateliers " tout secteur confondu. Dans les communes et les secteurs choisis :

- l'emploi industriel représente de 13 % à 18,6 % de l'emploi total. Ce sont les villes de Montreuil et Saint-Denis qui présentent le plus fort pourcentage des quatre communes,
- la part d'emploi salarié exercé en " usines ateliers " représente de 10 % à 16 % de l'emploi total de ces villes.

Suivant les communes, l'emploi industriel se localise dans des typologies bâties plus ou moins tertiaire :

	% emploi industriel en « usines ateliers »	% emploi industriel en « bureau »
Montreuil	60 %	10 %
Aubervilliers	60 %	10 %
Ivry	57,7 %	27,8 %
Saint-Denis	38 %	52,7 %

### *Importance de ces quartiers pour l'emploi « industriel »*

L'enquête ERE 95 a été exploitée pour mieux identifier la place des quartiers étudiés par rapport aux villes. Pour chaque quartier, celui de la Plaine, d'Ivry Port ou du Bas Montreuil, la « part d'emploi en usines ateliers » y est plus importante que dans le reste de la ville.

- Ivry Port accueille 58 % des emplois et 38 % des établissements de la ville situés en usines ateliers. Ces emplois proviennent à 51 % de l'industrie,
- Pour les communes de Saint-Denis et Aubervilliers :
  - la Plaine à Saint-Denis regroupe 77 % des emplois et 62 % des établissements situés en usines ateliers. Ils proviennent à 63 % de l'industrie,
  - la Plaine à Aubervilliers accueille 62 % des emplois et 43 % des établissements, situés en usines ateliers. Ils sont à 63 % du secteur industriel,
- Le Bas Montreuil ne regroupe que 38 % des emplois et 38 % des établissements de la ville situés en usines ateliers. Ils se situent pour 80 % dans l'industrie.

### *Le choix des secteurs d'étude*

Les évolutions de l'occupation du sol, de l'emploi salarié et du type d'immobilier ont permis de choisir en première couronne ces secteurs qui présentent :

- des mixités contrastées liées avec d'autres occupations du sol,
- une bonne représentation de l'emploi industriel,
- des activités non industrielles exercées dans des bâtiments de type industriel.

D'autres éléments ont été retenus comme celui de la répartition des occupations du sol dans les secteurs étudiés. En effet, des espaces peuvent présenter des « caractéristiques chiffrées » similaires (en terme, d'emprises industrielles, d'emploi et de typologies bâties) mais avoir une répartition dans l'occupation du sol très différente. La mixité varie suivant qu'il y a concentration d'activités ou bien « essaimage » dans le tissu urbain. Les secteurs d'étude présentent des échelles et degrés de mixité contrastés.



*Degrés de mixité une approche spatiale, des indicateurs...*

Indicateurs	« La Plaine »	« Ivry Port »	« Bas Montreuil »
Surfaces (*)	Total communes 1812 ha Surface Plaine 794 ha	Ivry 613 ha Ivry Port 220 ha	Montreuil 891 ha Bas Montreuil 135 ha,
% commune	44% communes	36% commune	15% commune
Maillage infrastructure primaire	La « Plaine » est traversée et découpée par les infrastructures autoroutières (A1-A86), ferrées et par le canal. L'échelle du « maillage » est de niveau supracommunal.	Les grandes infrastructures (périphérique, A4) passent à proximité de la commune. Des emprises ferroviaires importantes séparent l'Ouest et l'Est. Site en « couloir » entre la Seine et les voies ferrées.	Les infrastructures primaires (A3-A86) et le périphérique desservent la commune. Le tracé A86 coupe le territoire à l'Est. Le quartier du « Bas Montreuil » n'est pas touché par ces infrastructures.
Trame viaire et Tailles des îlots	Le réseau viaire est réduit (N410-D31-D20). La trame viaire est très lâche et les infrastructures limitent les liaisons « est-ouest » et « nord-sud ». Les grandes emprises industrielles ont marqué ce territoire. La taille des îlots est de deux à trois fois plus importante qu'à Ivry ou Montreuil.	Nationale (N19) et départementales (D50 - D51) structurent ce quartier. Deux liaisons est-ouest, relient le quartier et le centre ville. Les îlots sont plus grands au nord, à l'est et au sud du quartier. Leur dimension est en rapport avec les emprises d'activités. Au cœur du quartier, les îlots sont plus petits. Le parcellaire plus découpé correspond à l'habitat. Le « cœur » de ce quartier est plus « mixte ».	La nationale (N302), les routes départementales (D20-D39-D37) et la rue de Lagny (D43) en bordure de Vincennes quadrillent le quartier. Le maillage de ces voies avec le périphérique et les autoroutes est un atout. Le « Bas Montreuil » se caractérise par une trame viaire serrée. La taille des îlots est en moyenne plus réduite que dans les secteurs précédents. Le parcellaire est très découpé. Historiquement, les fonctions d'habitat et d'activités ont toujours cohabité.
Occupation du sol dans le quartier (*)	Habitat 8 % Activités 42% Bureaux 1% Transports 25% L'habitat n'occupe que 8% de « La Plaine » et 31% à l'échelle des communes	Habitat 12% Activités 40% Bureaux 4% Transports 15% L'habitat occupe 12% du quartier (à 89% collectif) et 25% à l'échelle d'Ivry.	Habitat 33% Activités 50% Bureaux 7% Transports 2% L'habitat occupe 33% dans le « Bas Montreuil » et 50% à l'échelle de la ville.
	Une mixité d'échelle supra communale. Mixité « à construire » à l'échelle de la Plaine.	Mixité d'échelle communale et mixité à l'échelle du quartier. Une mixité concentrée au centre du quartier.	Mixité dans toute la ville sauf dans les quartiers d'habitat collectif. Le « Bas Montreuil » est le quartier de la plus grande mixité.

(\*) Surfaces du MOS 1994. Voir tableau MOS en annexe.

## **Echelles et degrés de mixité, une approche spatiale...**

Les trois secteurs d'étude en première couronne sont situés à proximité de Paris, sur des communes de tradition industrielle, St Denis et Aubervilliers au nord, Montreuil à l'est et Ivry, au sud. Ces territoires offrent des situations de mixité contrastées tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif. Les situations rencontrées découlent de nombreux facteurs (historiques, économiques, politiques d'aménagement ...) qui ont marqué l'organisation et l'occupation de l'espace dans le temps.

Ce chapitre propose une analyse descriptive des mixités rencontrées dans ces quartiers de villes. Les trois secteurs retenus présentent des différences d'échelles de mixité liées en particulier :

- au maillage des grandes infrastructures primaires qui desservent ces territoires et leur environnement,
- à l'organisation de la trame viaire qui traverse et/ou dessert ces quartiers,
- à la taille des îlots qui les composent et qui découle du réseau viaire,
- à l'importance des emprises industrielles et à leur répartition dans les quartiers.

Les trois séries de cartes ci-jointes (Maillage, Trame, Occupation du sol) donnent des repères visuels sur l'échelle et le degré de « mixité » des territoires étudiés. Les secteurs peuvent être classés suivant trois échelles :

### ***La Plaine, mixité de niveau supra communal***

La Plaine à Saint-Denis et à Aubervilliers constitue un territoire très vaste de 794 ha (soit 44 % du territoire des communes). Ce secteur du nord parisien est marqué et « dimensionné » par :

- les grandes infrastructures (autoroutes A1, A86, canal, voies ferrées) qui fragmentent la Plaine,
- un réseau de voiries secondaires peu développé qui délimite des îlots de grandes dimensions. Ce maillage implique des liaisons très limitées entre les différents secteurs de la Plaine et les communes voisines,
- l'importance des emprises industrielles et de transport. Ces deux postes couvrent près de 80 % du territoire de « la Plaine ».

Par sa taille, les caractéristiques de son tissu et son organisation, la Plaine reste un territoire à dominante d'activités où les fonctions urbaines telle que l'habitat ont une place très limitée (l'habitat représente 8 % de l'occupation du sol dans la Plaine au MOS de 94). Aujourd'hui encore, la « mixité » de ce territoire n'existe pratiquement que si l'on considère l'échelle supra communale.

Les politiques définies et mis en œuvre à partir des années 85/90 pour l'aménagement et le développement de la Plaine ont évolué. Le projet urbain défini en 1994 sur la Plaine vise à développer les conditions d'une plus grande mixité urbaine porteuse de développement. Cet objectif de « faire la ville » dans la Plaine implique le redécoupage de la trame viaire et des îlots pour permettre une plus grande redistribution des fonctions et une évolution des activités elles-mêmes. Les POS (en cours de révision) traduiront, pour la première fois, ces objectifs de mixité dans le cadre des documents d'urbanisme réglementaires des communes.

### ***Ivry Port et le Bas Montreuil, mixités communale et infra communale***

Avec les quartiers d'Ivry Port et du « Bas Montreuil » on passe à une autre dimension. Ces quartiers sont de quatre à huit fois plus petits que la « Plaine ». La Plaine contient presque entièrement la commune de Montreuil et une fois et demie le territoire d'Ivry.

Les quartiers « d'Ivry Port » et du « Bas Montreuil » sont des quartiers où l'occupation du sol est fortement marquée par les activités secondaires (40 % des emprises à Ivry et 50

## Le maillage des infrastructures : trois territoires, trois échelles,

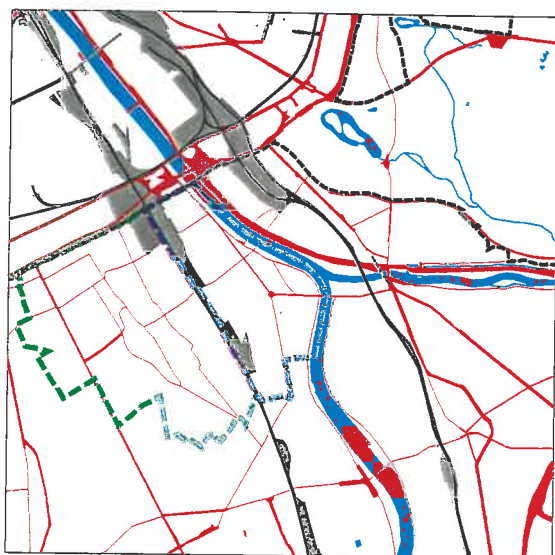


### La Plaine St. Denis

Infrastructures de niveau régional

Secteur Plaine = 794 hectares,

soit 44% des communes

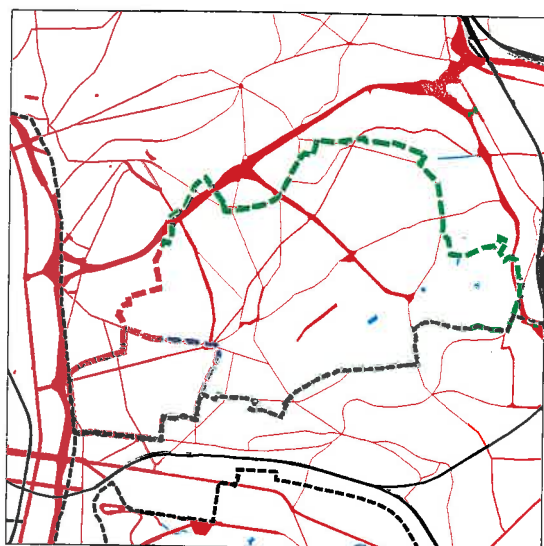


### Ivry-Port

Infrastructures de niveau intercommunal

Secteur d'Ivry Port = 220 hectares,

soit 36% de la commune



### Bas-Montreuil

Infrastructures de niveau communal

Secteur du Bas Montreuil =

135 hectares,

soit 15% de la commune

source MOS - SIGR



0 2000 m

## La trame viaire et la taille des îlots



### La Plaine St. Denis

- une trame viaire limitée
  - des îlots de grandes dimensions
- taille moyenne des îlots : 200 m x 400 m



### Ivry-Port

- une trame viaire plus serrée
  - des îlots plus petits
- taille moyenne des îlots : 100 m x 50 m



### Bas-Montreuil

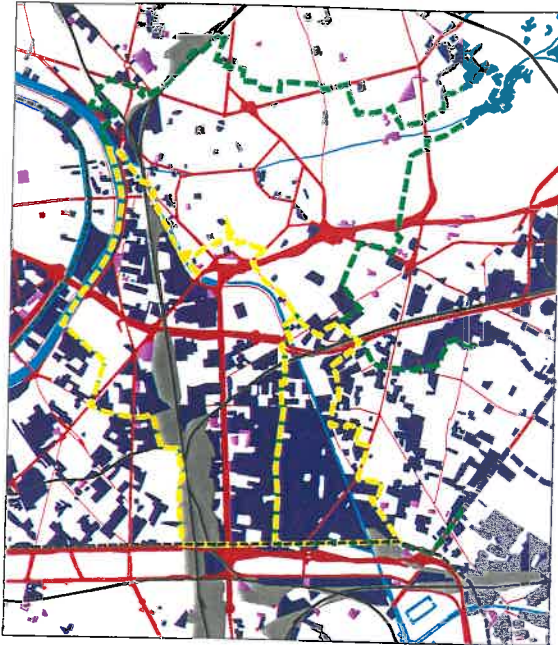
- une trame viaire dense
  - des îlots de taille réduite
- taille moyenne des îlots : 50 m x 25 m

source MOS - SIGR

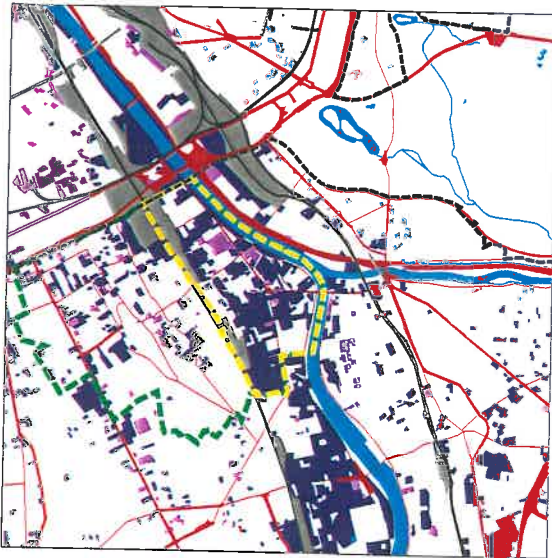


0 2000 m

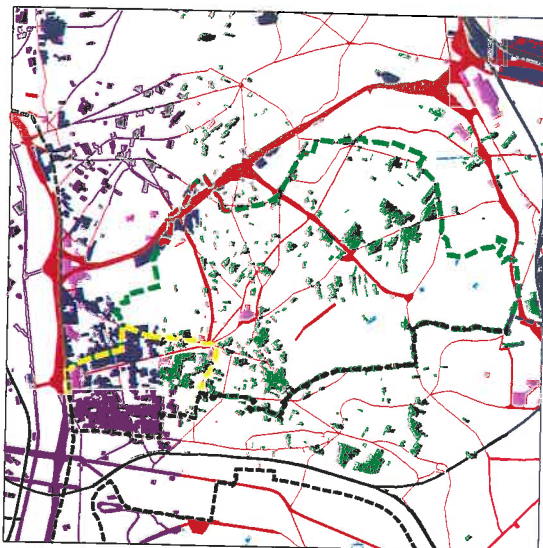
# La mixité et l'occupation du sol dans les quartiers



**La Plaine St. Denis**  
 Activités = 42%  
 Habitat = 8%  
 Transports = 25%



**Ivry-Port**  
 Activités = 40%  
 Habitat = 12%  
 Transports = 15%



**Bas-Montreuil**  
 Activités = 50%  
 Habitat = 33%  
 Transports = 2%

source MOS - SIGR



0 2000 m

% dans le “ Bas Montreuil ”). Dans ces quartiers connus et identifiés comme quartiers de « tradition industrielle » les emprises d’activités et l’habitat cohabitent. Les principales différences d’échelles de mixité sont liées à la taille de ces secteurs, à leur desserte et à l’organisation de leur tissu.

#### *La taille des quartiers*

Les quartiers étudiés représentent respectivement 36% du territoire d’Ivry et 15 % à Montreuil.

#### *Le Maillage avec les infrastructures primaires*

Les infrastructures primaires ne fragmentent pas ou peu ces quartiers contrairement à la Plaine. Les autoroutes passent à proximité et desservent indirectement ces secteurs (proximité échangeurs ou périphérique). Parallèlement le réseau de voirie, dans ces quartiers comportent des routes nationale et départementale qui les desservent.

#### *La trame viaire et la taille des îlots*

Ces routes (nationales et départementales) structurent fortement les quartiers. A Ivry et dans le secteur du Bas Montreuil, la taille des îlots est de 2 à 3 fois plus petite que dans la Plaine. Le découpage parcellaire est très variable suivant les secteurs. La différence d’échelle de mixité entre Ivry et Montreuil tient dans ces variations, de la taille des îlots, dans le découpage parcellaire et dans l’occupation des sols.

#### *Occupation du sol et répartition des emprises, mixité dense et de cœur de quartier*

- A Ivry Port les activités sont principalement localisées le long de la Seine au nord et au sud du quartier. L’habitat est plus concentré au centre du quartier. Le découpage parcellaire correspond à cette distribution :
  - les grandes parcelles (voir des îlots entiers) sont occupées par les activités,
  - l’habitat se localise sur les îlots de petites dimensions (au parcellaire très divisé) ou encore en “ couronne ” dans les grands îlots.
- Le tissu du “ Bas Montreuil ” offre le plus grand degré de mixité des trois secteurs d’étude. Cette mixité est “ héritée ” d’un tissu où les fonctions industrielles et l’habitat ont toujours cohabités de façon très imbriquée. Ces activités ont pris place sur un parcellaire agricole en bande, très découpé par endroits. La mixité entre l’industrie et l’habitat existait aussi bien à l’échelle d’un îlot que sur une même parcelle dans ce quartier.

Les projets de ces communes aujourd’hui tiennent compte des spécificités du tissu et de l’identité de ces quartiers pour promouvoir un développement économique et urbain en rapport avec leur territoire et inscrit dans un projet d’ensemble. Ces projets s’appuient sur le développement de conditions permettant d’assurer une plus grande mixité des fonctions urbaines et des activités dans le temps :

- à Ivry, les réflexions menées pour la Charte communale sert de cadre au projet de révision du POS (lancé en 1999),
- à Montreuil, le « projet de ville » sert de ligne directrice. Le nouveau POS (1998) met en œuvre des règles pour le maintien des activités dans la ville. La spécificité du tissu, la variété des occupations, les imbrications des fonctions ont été prises en compte afin de réussir à maintenir l’identité de chacun des quartiers en particulier dans le Bas Montreuil.

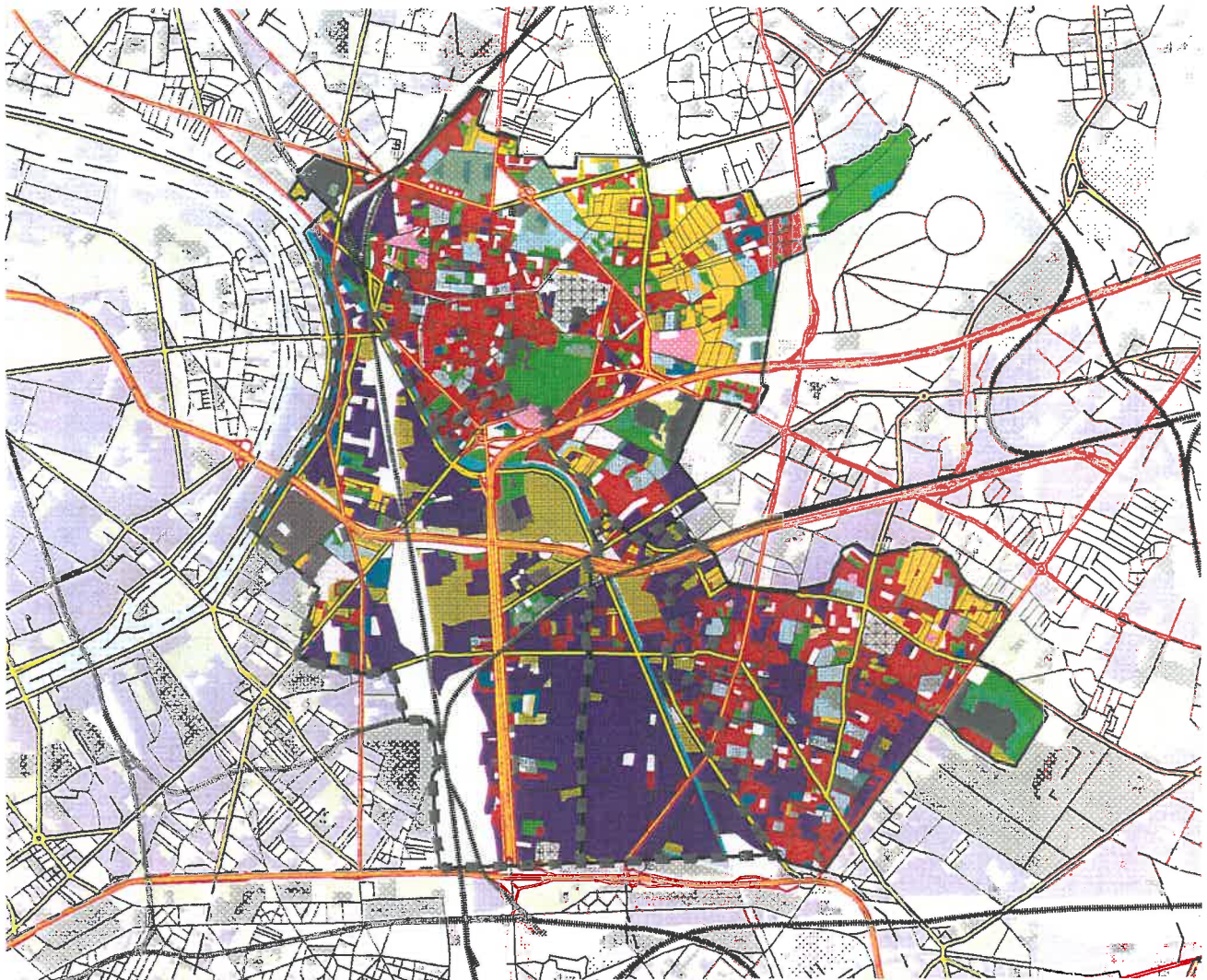
Les échelles et degrés de mixité rencontrés sur les trois sites ont des caractéristiques dimensionnelles et spatiales qui permettent de les distinguer. Les schémas ci-joints illustrent ce premier essai de classement des territoires en fonction de leurs échelles de mixité (voir aussi les planches comparatives en fin de rapport).





## I. La "Plaine Saint-Denis", une mixité à construire





MOS - SIGR - IAURIF

*L'occupation du sol dans la Plaine en 1994*

Surfaces MOS94	total villes (ha)	%	%	total Plaine (ha)	%	%	% Plaine / aux villes
Rural	62,31		3%	34,81			
Urbain ouvert	273,88		15%	102,27		16%	
Habitat (*)	464,7	31%	26%	63,34	10%	8%	14%
Activités secondaires	445,26	30%	25%	330,69	50%	42%	74%
Bureaux	17,08	1%	1%	9,73	1%	1%	57%
Transports	319,58	22%	18%	200,94	31%	25%	63%
Urbain construit	1475,37	100%	81%	656,68	100%	83%	45%
Total	1811,58		100%	793,769		100%	44%

(\*) L'habitat collectif représente 82% de l'habitat dans la "Plaine" et 79% à l'échelle des deux communes, en 94. Source : SIGR - MOS 1994

- BOIS
- GRANDES CULTURES
- AUTRES CULTURES
- EAU
- AUTRE RURAL
- PARCS ET JARDINS
- SPORT (ESPACES OUVERTS)
- TERRAINS VACANTS
- HABITAT INDIVIDUEL
- HABITAT COLLECTIF
- HABITAT AUTRE
- ACTIVITES SECONDAIRES
- ACTIVITES TERTIAIRES
- SPORT (CONSTRUIT)
- EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT
- EQUIPEMENTS DE SANTE
- CIMETIERES
- AUTRES EQUIPEMENTS LOCAUX, ADMINISTRATIONS
- GRANDS EQUIPEMENTS
- TRANSPORTS
- CHANTIERS



Occupation du sol - 1994



## I - “ La Plaine ”, une mixité à construire

La Plaine présente le plus faible degré de mixité des trois secteurs d'étude. L'échelle de mixité prend ici une dimension particulière liée à la taille de ce territoire, à son organisation et à l'occupation du sol. La “ Plaine ” appartient à l'espace industriel du nord parisien qu'elle partage avec d'autres territoires industriels (Boucle de la Seine Gennevilliers...).

Cet espace couvre 794 ha, près de quatre fois le quartier d' « Ivry Port » et six fois le secteur d'étude du « Bas Montreuil ». Dans sa plus grande dimension, cet espace s'étire sur 5 km entre la pointe nord de la confluence « Seine canal » et la Porte de la Villette. Dans sa plus grande largeur, la Seine et le Canal sont distants de 2.4 km. D'autre part, ce territoire est sillonné par les grandes infrastructures régionales (ferroviaires, autoroutières) qui redivisent et cloisonnent cet espace.

### 1-1 - Le site, l'occupation du sol une mixité « limitée »

Le territoire de la Plaine était avant tout un espace voué à l'industrie. L'habitat occupait des espaces interstitiels entre les usines ou le long des premières grandes axes de liaison.

#### Le site et son évolution, une mixité résiduelle

Les cartes historiques permettent de saisir l'évolution radicale de ce territoire :

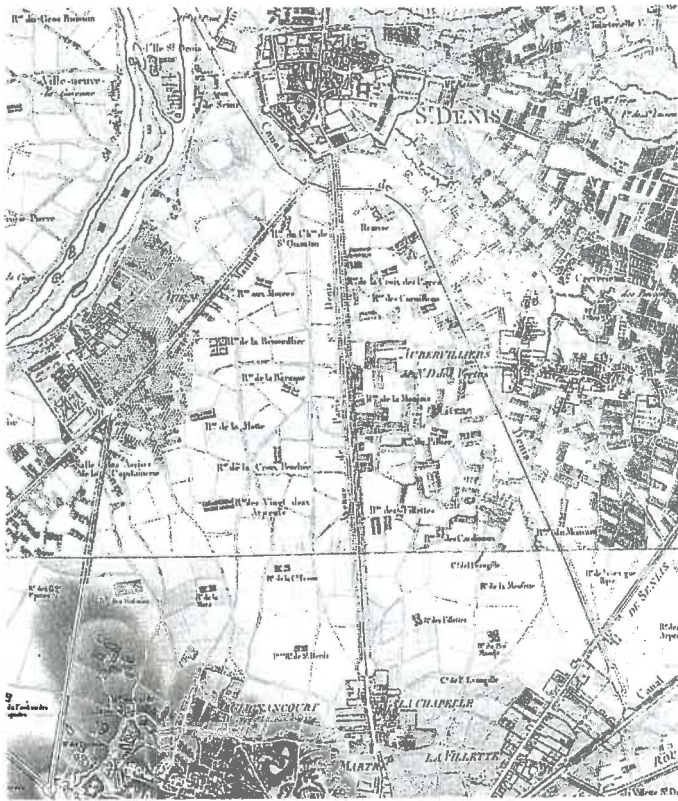
- Sur la carte de l'Abbé de la Grive en 1740 la Plaine est un vaste espace cultivé, traversé par deux voies royales, celle de Saint-Denis à Paris (nord-sud) et plus à l'ouest le « chemin de Versailles à Saint-Denis ». L'ouvrage du canal limitait la Plaine au nord et à l'est. Le centre ancien d'Aubervilliers s'organise de part et d'autre de deux voies orthogonales, à l'ouest du « Château des vertus ». Le village est relié à la Plaine par deux passages au-dessus du canal. Un tracé rectiligne rejoint la route de Senlis vers le sud-est.

- Moins d'un siècle plus tard, les tracés des voies de chemin de fer s'imposent dans la Plaine. Les emprises ferroviaires s'étendent à l'ouest de la route qui relie Paris à Saint-Denis. Entre la carte Pelet de 1839 et la carte de la Région de Paris de 1872/1901, le réseau ferré dessert les premiers établissements industriels du début du siècle situés entre la route (nord-sud) et le canal. Le secteur de la confluence se développe rapidement avec le chemin de fer. La ville de Saint-Denis s'est étendue au-delà de ses limites historiques. Le village d'Aubervilliers s'étend autour des principaux axes des voies et le long de la future route nationale jusqu'à l'enceinte parisienne.

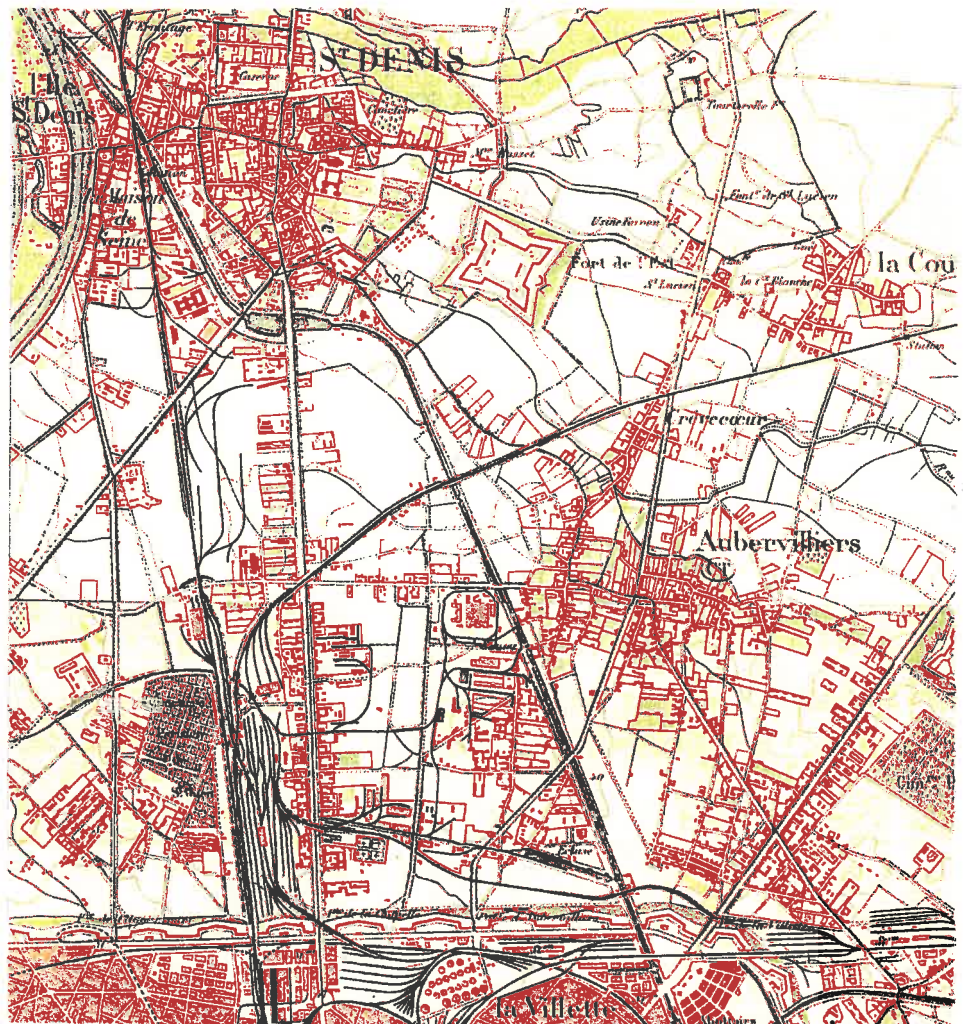
- Sur la carte de 1940, pratiquement tout le territoire de la Plaine est occupé par les activités industrielles. Les bâtiments d'usines (ateliers, fabriques, entrepôts et magasins généraux) s'organisent sur des îlots de grandes dimensions. Le maillage des voies est particulièrement large. L'écheveau des voies ferrées mobilise le centre de la Plaine. Deux grandes usines à gaz occupent les secteurs du Cornillon et du Landy de part et d'autre de la route Saint-Denis à Paris. Les activités industrielles couvrent toute la zone de la Confluence. La rive droite du canal sur Aubervilliers est également vouée à l'industrie. Dans cet espace il n'existe pratiquement que deux axes de liaisons Nord-Sud de part et d'autre des voies ferrées. L'ancienne route d'Aubervilliers à Saint-Ouen constitue l'unique voie de liaison est-ouest (actuelle rue du Landy).

Sur cette carte, la différenciation de couleur (rose pour l'industrie et rouge pour les maisons) indique que l'habitat occupe a place très réduite dans “ la Plaine ”. Il est plus développé à l'ouest des voies ferrées sur Saint-Ouen et autour du carrefour Pleyel.

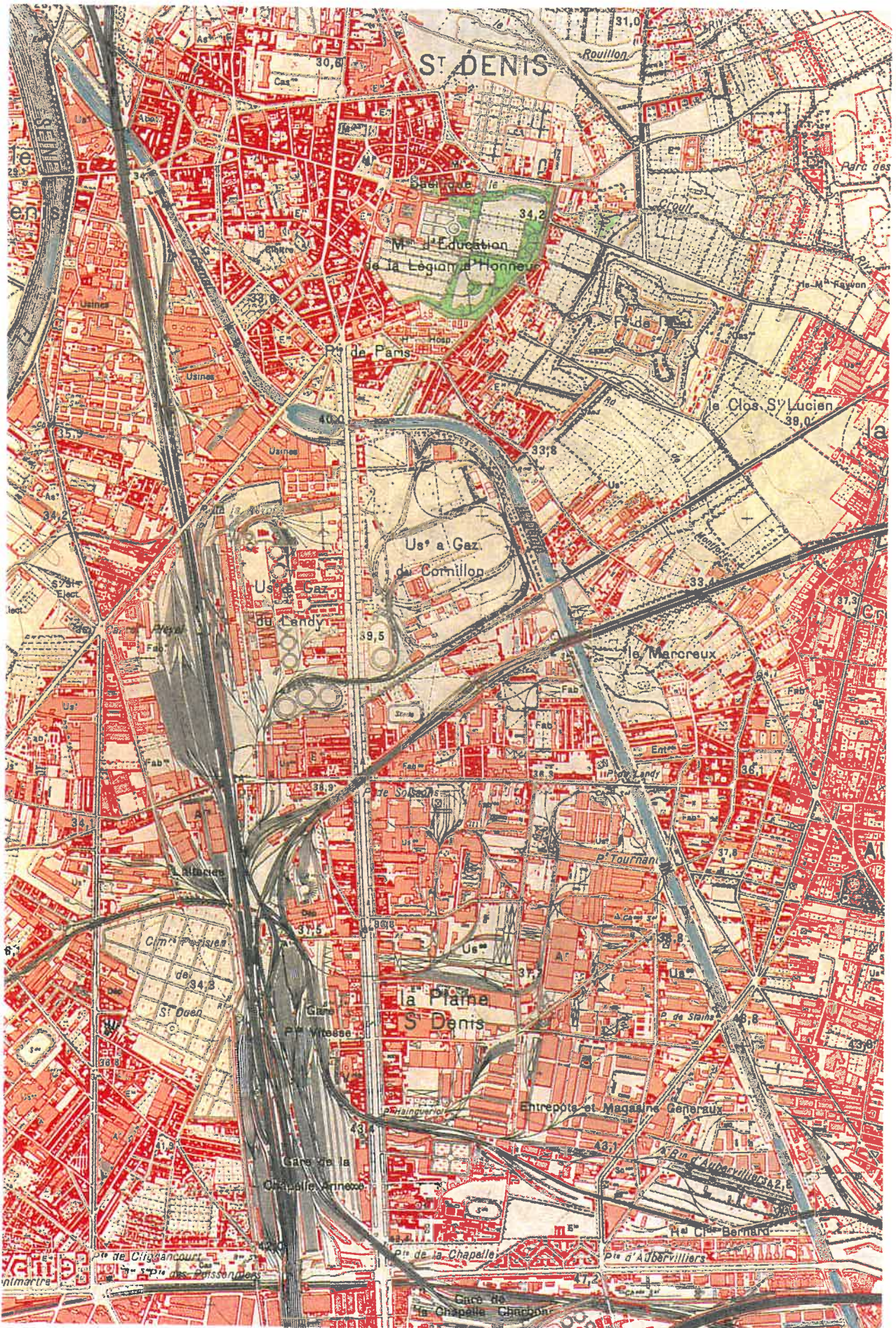
L'avenue de Saint-Denis à Paris est bordée d'immeubles, l'arrière est occupé par les établissements industriels. D'autres « tâches » d'habitat apparaissent imbriquées entre les fabriques. C'est le cas de l'îlot situé au nord de la rue du Landy (actuel îlot Cristino Garcia). En rive droite du canal sur Aubervilliers, l'habitat et les fabriques sont plus imbriqués dans le tissu ancien. Seule la zone nord du « Macreux » n'est pas encore bâtie.



Carte de l'Abbé de la Grive - 1740



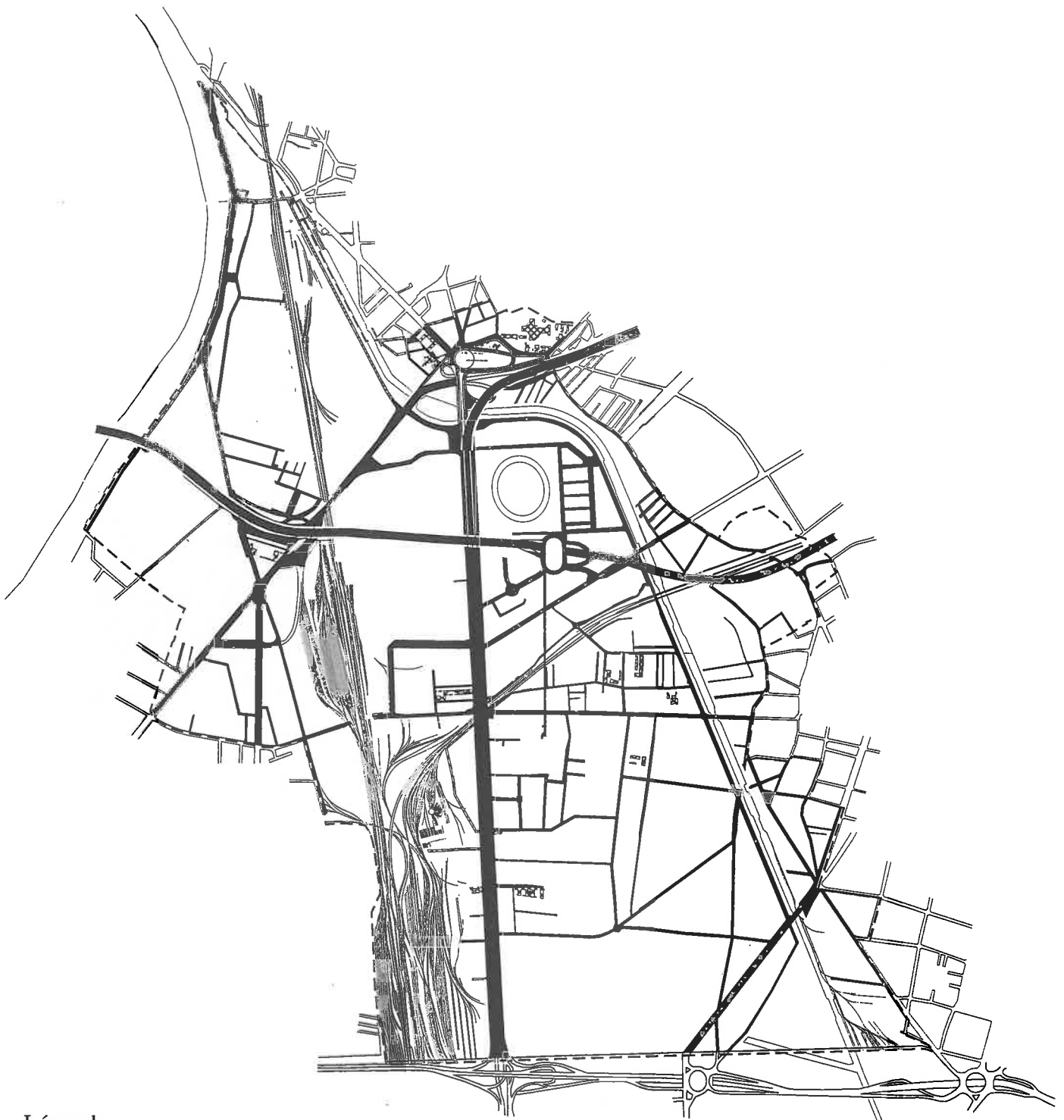
Plan directeur et carte de la Région de Paris - 1887 / 1901



Carte de la Région de Paris (Service Général des Armées) - 1872/1901 retouchée en 1936

# LA PLAINE

## La trame viaire et la taille des îlots



Légende



équipements



périmètre de la "Plaine"



0 500 1000 m

Cette organisation de l'espace et cette distribution des fonctions se sont maintenues pratiquement jusque dans les années 70. Au maillage des voies se sont superposées les nouveaux tracés autoroutiers de l'A1 et l'A86 créés dans les 20 dernières années.

L'A1 s'est surimposée à l'axe de l'avenue Wilson créant une véritable tranchée au centre de la Plaine. Son impact vient d'être partiellement rectifié par les travaux de la couverture de l'A1 réalisés avec l'arrivée du Grand Stade (près de 30 ans se sont écoulés entre la création de l'autoroute et sa couverture).

### **Occupation du sol aujourd'hui**

Le territoire de la Plaine couvre 794 ha. La Plaine à Saint-Denis (587 ha) représente près de la moitié de la ville (1235 ha). La Plaine d'Aubervilliers (207 ha) couvre plus du 1/3 de la commune (576 ha). L'ensemble de "la Plaine" accueillent 74 % des emprises industrielles des deux communes sur 44 % de leur territoire. Suivant les communes, cette concentration est différente. Les emprises d'activités composent 42 % de la Plaine mais un certain nombre de bâtiments abritent aussi des activités tertiaires.

- A Aubervilliers, les *emprises industrielles* couvrent plus du 1/3 de la ville et se localisent pour 65 % dans "la Plaine" d'Aubervilliers <sup>(1)</sup>. A Saint-Denis, les emprises secondaires n'occupent que 19 % du territoire et se concentrent pour 83 % dans la Plaine.

La Plaine est pour les deux communes un territoire "spécialisée" qui concentre entre 70 et 90 % des recettes fiscales. L'évolution de ce secteur est déterminant pour les ressources de ces villes.

- Parallèlement, *l'habitat* couvre un peu plus de 63 ha soit 14 % des territoires communaux. Il compose 8 % de la Plaine.

A Aubervilliers, l'habitat couvre 32 % de la commune et 9 % de la Plaine d'Aubervilliers. A Saint-Denis, l'habitat occupe 23 % de la ville (280 ha) et 8 % seulement de la Plaine sur Saint-Denis <sup>(2)</sup>.

- Une autre caractéristique de la Plaine est liée aux *emprises des transports* qui couvrent 25 % de la Plaine (le quart du territoire). La Plaine concentre 63 % des emprises de transport des deux communes. Le poids des infrastructures n'est pas le même suivant les communes. A Aubervilliers, les infrastructures couvrent 6 % de la commune et 7 % de la Plaine. A Saint-Denis, ces emprises représentent 23 % de la commune et 32 % de la Plaine (65 % des emprises de transports de la commune).

### **Répartition de la mixité et type de tissu**

Comme on l'a vu, l'habitat est sous-représenté dans la Plaine. La Plaine à Saint-Denis accueille un peu d'habitat dans le quartier Pleyel, le long de l'avenue Wilson (principalement dans sa partie sud) et dans l'îlot C. Garcia, au nord de la rue du Landy.

A Aubervilliers, l'habitat est présent sur tout le territoire communal, à l'Est du canal. La Plaine d'Aubervilliers reste à dominante d'activités. L'habitat se localise par "tâches" en haut de l'avenue Victor Hugo près du pont de Stains (à l'Est du canal et du boulevard Félix Faure). L'habitat est plus présent dans le quartier du « Macreux » (proche du centre ancien) et dans l'îlot C. Garcia Landy, c'est à dire de part et d'autre du Canal, le long de la Rue du Landy.

### **Degré de mixité et organisation du tissu**

La Plaine reste un territoire « spécialisé ». Les opérations de ZAC sur tout l'espace "central" de la Plaine proposaient des programmes d'activités (une partie seulement a été réalisée).

Aujourd'hui, la trame viaire, la taille des îlots et le découpage parcellaire restent marqués par l'importance des anciennes emprises industrielles sauf dans les secteurs où l'habitat s'est maintenu. Ainsi la mixité reste très localisée à certains secteurs. Elle est en plus importante à l'ouest (quartier Pleyel), sur l'avenue Wilson et au nord de la rue du Landy.

---

<sup>1</sup> Pour mémoire Ivry Port (220 ha) et le secteur du Bas Montreuil (135 ha) accueillent respectivement, 63 % des emprises d'activités (sur 36 % du territoire) et 43 % des activités (sur 15 % de la commune).

<sup>2</sup> Pour mémoire, l'habitat représente 12 % du quartier d'Ivry Port et 33 % du Bas Montreuil.

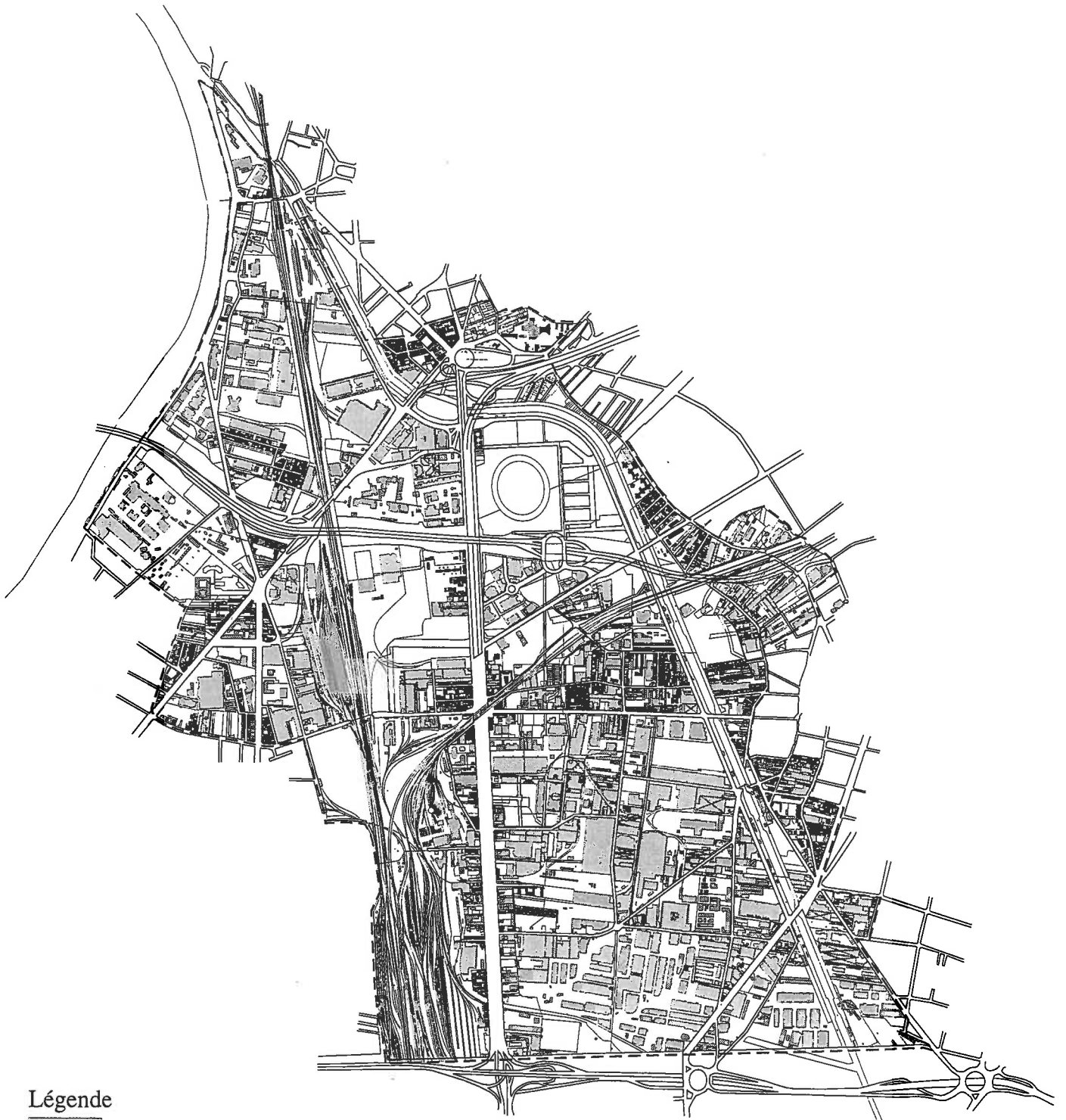
LA PLAINE  
Le découpage parcellaire






0 500 1000 m

# LA PLAINE

## Occupation du sol



### Légende

-  activités
-  habitat
-  équipements



0 500 1000 m



**Population résidente et actifs en 1990, profil des actifs les CSP**

CSP 1990	Agriculteurs	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Total
"La Plaine"	0	552	484	1180	2696	5244	10156
Profil Plaine		5,4%	4,8%	11,6%	26,5%	51,6%	100,0%
Total communes	16	3296	5088	11768	22216	25595	67979
Profil villes	0,02%	4,85%	7,48%	17,31%	32,68%	37,65%	100,00%

Source : INSEE RGP90 (1/4) – SIGR IAURIF

**Densités population et emplois à l'hectare en 1990 : quartier, ville et 1<sup>ère</sup> Couronne**

La Plaine	Surfaces	%		Population 90	%		Densité population Hab/ha	Emploi 90	%	Densité emploi/ha
	ha									
Secteur Plaine	587,1	48%		16761	19%		29	26966	55%	46
St Denis	1235,6	100%		89988	100%		73	48625	100%	39
Secteur Plaine	206,6	36%		7069	10%		34	10446	32%	51
Aubervilliers	576	100%		67557	100%		117	32365	100%	56
Total Plaine	793,8	44%		23830	15%		30	37412	46%	47
Total communes	1811,6	100%		157545	100%		87	80990	100%	45
Région	Surfaces	%	%	Population 90	%	%	Densité population Hab/ha	Emploi 90	%	Densité emploi/ha
	ha									
Paris	10532,26		0,9%	2152423		20%	204,4	2101449		200
Ht. de Seine	17560,40	26,7%		1391658	34,9%		79,2	866871	45,7%	49
Seine St Denis	23684,88	36,0%		1381197	34,6%		58,3	522491	27,6%	22
Val de Marne	24489,64	37,3%		1215538	30,5%		49,6	506881	26,7%	21
1 <sup>ère</sup> Couronne	65734,92	100%	5,4%	3988393	100%	37%	60,7	1896243	100,0%	29
2 <sup>ème</sup> Couronne	1141505,08		94,6%	4519738		42%	4,0			
RIF	1207240,00		100%	10660554		100%	8,8			

Source INSEE 90 – Recherches d'indicateurs de mixité

Les principaux problèmes à résoudre dans la Plaine, sont liés à l'inscription d'une nouvelle trame viaire propre à résoudre les problèmes de circulation, de redivision de l'espace et à créer un espace public associé aux perspectives de développement d'un tissu urbain de ville. Le projet urbain a pour objectif la mise en œuvre de la mixité à l'échelle de la Plaine. Dans la Plaine, la mixité est à construire.

## **La Plaine et les communes, d'autres indicateurs de mixités...**

### ***1- populations et emplois***

La Plaine représente 23830 habitants en 1990 <sup>(3)</sup> soit 15 % des populations des deux communes sur 44 % de leur territoire. A Saint-Denis la " Plaine " accueille 19 % des 89988 habitants de la ville. A Aubervilliers, la Plaine regroupe seulement 10% des 65557 habitants.

- La densité de population dans la " Plaine " est de 30 habitants/ha soit 4 à 5 fois moins que dans les autres quartiers des villes<sup>(4)</sup> (pour mémoire densité de 113 et 163 hab/ha à Saint-Denis et à Aubervilliers). Par comparaison les densités sont de 125 hab/ha dans le Bas Montreuil et de 37 hab/ha à Ivry Port.

- En 1990, il y a environ 37000 emplois dans la Plaine. La densité est de 47 emplois/ha pour 33 à Saint-Denis et 59 emplois/ha à Aubervilliers (hors Plaine). Par comparaison, les densités sont de 119 emplois/ha dans le Bas Montreuil et 57 hab/ha à Ivry Port <sup>(5)</sup>.

#### *Structure de l'emploi en 90*

En 1990, La Plaine regroupe 55 % des emplois de Saint-Denis et 32 % des emplois d'Aubervilliers. Elle représente 66 % du total des emplois industriels (12271) et 25 % des du total des emplois tertiaires (1343) des deux communes.

Les emplois dans la Plaine sont pour 55 % des emplois du secteur tertiaire et pour 33 % des emplois du secteur secondaire.

Pour mémoire, la répartition de l'emploi est de 61 % tertiaire et 24 % industrie en première couronne.

La répartition de l'emploi n'est pas la même sur les deux communes. Les emplois tertiaires sont plus représentés bien sur à l'échelle des villes de Saint-Denis et d'Aubervilliers.

#### *Population résidente et CSP*

La représentation des catégories socioprofessionnelles dans la population résidente est presque la même dans les deux communes (cf. tableau) :

- un peu plus d' 1/3 d'ouvriers et d'employés,
- 17 % de professions intermédiaires,
- entre 6 et 8 % de cadres,
- 4 à 5 % d'artisans, commerçants (...)

La Plaine n'accueille que 15 % des populations des deux communes. La composition est différente. La population ouvrière représente plus de 50 % des CSP. Les employés, professions intermédiaires et cadres sont moins représentés. La catégorie " commerçants, artisans..." est proportionnellement plus importante.

*En résumé* : Le secteur de la Plaine est caractérisé par une prédominance des activités au niveau de l'occupation du sol mais la densité emplois/ha reste relativement modeste. Par comparaison, le plus grand degré de mixité du Bas Montreuil et d'Ivry Port, se traduit par une plus grande densité de population et d'emploi. Ce constat pourra être repris avec les chiffres du RGP 1999 <sup>(6)</sup>.

<sup>3</sup> Le recensement de 90 donnait des résultats indiqués ici pour mémoire. Ils pourront être réactualisés lorsque l'exploitation du RGP 99 permettra une nouvelle comparaison des villes et du secteur Plaine.

<sup>4</sup> Pour mémoire, la densité est de 204 hab/ha sur Paris et de 60 hab/ha sur la 1ere couronne.

<sup>5</sup> Les densités sont de 200 emplois / ha sur Paris, et 29 emplois / ha en 1ere couronne avec 49 emplois / ha dans les Hauts de Seine.

<sup>6</sup> Exploitation à l'îlot nécessaire pour comparer quartier et ville.

**Principaux secteurs en « usine atelier », dans la Plaine à Saint Denis**

(\*) Les secteurs d'activités sélectionnés ici représentent 88,6 % des emplois et 80% des établissements en « usine atelier » de St-Denis. Ces secteurs correspondent à 89,3 % des emplois et 62% des établissements en « usines ateliers » situés dans la Plaine sur la commune de st-Denis.

Code	Principaux secteurs d'activités (*)		St Denis	% secteur par rapport au total emplois en usines	La Plaine à St Denis	% secteur par rapport au total emplois en usines dans le quartier	% quartier/ville pour ces secteurs
74	Services fournis aux entreprises	Effs	741	16,4%	686	19,6%	92,6%
		Etab	9		5		55,6%
29	Fabrication de machines et équipements	Effs	530	11,7%	487	13,9%	91,9%
		Etab	13		10		76,9%
28	Travail des métaux	Effs	524	11,6%	158	4,5%	30,2%
		Etab	24		14		58,3%
22	Edition, imprimerie, reproduction	Effs	470	10,4%	374	10,7%	79,6%
		Etab	27		18		66,7%
15	Industrie alimentaires	Effs	308	6,8%	129	3,7%	41,9%
		Etab	6		3		50,0%
36	Fabric. meubles, et indus.manufact.	Effs	299	6,6%	291	8,3%	97,3%
		Etab	5		3		60,0%
24	Industrie chimique	Effs	244	5,4%	236	6,7%	96,7%
		Etab	4		3		75,0%
72	Activités informatiques	Effs	242	5,3%	242	6,9%	100,0%
		Etab	3		3		100,0%
33	Fab. Instruments médicaux	Effs	224	4,9%	215	6,1%	96,0%
		Etab	9		6		66,7%
45	Construction	Effs	216	4,8%	151	4,3%	69,9%
		Etab	13		7		53,8%
51	Commerce de gros et intermédiaires	Effs	136	3,0%	128	3,7%	94,1%
		Etab	8		7		87,5%
50	Commerce et réparation auto	Effs	76	1,7%	34	1,0%	44,7%
		Etab	21		9		42,9%
	Total partiel (*)	Effs	4010	88,6%	3131	89,3%	78,1%
		Etab	142		88		62,0%
	Total emplois en usine atelier	Effs	4527	100,0%	3505	100,0%	77,4%
		Etab	178		110		61,8%

Source ERE95 . Se reporter aux tableaux des emplois par typologies bâties en annexe.

## 2 – L'enquête régionale sur l'emploi (ERE 1995).

L'enquête régionale de 94/95 donne une "photographie" de l'emploi en 1995. Elle permet d'identifier le poids relatif des emplois industriels, de caractériser les communes et le secteur d'étude (<sup>7</sup>).

### *Emploi industriel et typologies bâties dans les communes de la Plaine*

#### *2.1 La commune de Saint Denis et la Plaine*

- A Saint-Denis, l'emploi industriel (<sup>8</sup>) représente 18,6 % de l'emploi salarié total (soit 8099 sur 43530 emplois), le BTP 6 % (2671) et le secteur tertiaire 72,3 %.

- Tout secteur confondu, ce sont 10,6 % des emplois salariés (soit 4620) qui se trouvent localisés en "usines ateliers". Ces emplois proviennent pour 67 % de l'industrie de 4,6 % du BTP et de 28 % du tertiaire (NB : dans le secteur tertiaire, les activités liées aux services, aux entreprises et aux commerces de gros fournissent l'essentiel de ces emplois localisés en usines ateliers).

#### *Répartition des emplois industriels par typologie bâtie :*

- 38 % sont en « usines ateliers »,
- 52,5 % sont dans des bureaux
- 7,5 % sont en entrepôts, magasins...

Pour mémoire dans les Hauts-de-Seine, ce sont 53 % des emplois industriels qui sont localisés en bureaux.

#### *L'emploi (<sup>9</sup>) en "usines ateliers" dans la Plaine de Saint-Denis*

A Saint-Denis, les emplois industriels sont pour 38 % localisés en « usines ateliers », soit 4527 emplois (privés) et 178 établissements en 1995.

La Plaine regroupe 77 % de ces emplois et 62 % des établissements de la commune localisés en « usines ateliers » (3505 emplois et 110 établissements). Dans la Plaine, à Saint-Denis, ces emplois situés en « usines ateliers » proviennent à :

- 63 % de l'industrie
- 32 % du secteur tertiaire
- 4 % du BTP

#### *Les principaux secteurs en « usines ateliers » dans la Plaine*

Le tableau ci-joint indique les principaux secteurs d'activités en « usines ateliers » à Saint-Denis et le poids de la Plaine pour certains de ces secteurs :

- Ainsi la Plaine regroupe 92 % des effectifs et 77 % des établissements liés à la "fabrication de machines et équipements" (moteurs, turbines, ascenseurs et appareils de levage)
- Ou encore, la Plaine représente 30 % des effectifs et 58 % des établissements liés au "travail des métaux",
- Les autres secteurs les plus représentés dans la Plaine sont ceux de l'industrie chimique, de la fabrication de meubles, de l'édition et du commerce de gros,
- Il faut noter aussi l'importance des « usines ateliers » pour les secteurs de "services fournis aux entreprises" (routage et gestion des supports de publicité).

<sup>7</sup> Se reporter au chapitre 1 et aux tableaux en annexe (répartition des emplois par secteurs et immobilier).

<sup>8</sup> Sont compris ici les emplois liés à la production et distribution d'énergies (électricité, gaz)

<sup>9</sup> On considère ici l'emploi privé en usines ateliers. Il représente 98 % des emplois salariés en usines ateliers et 99 % des établissements.

**Principaux secteurs en « usine atelier » dans la Plaine d'Aubervilliers**

(\*) Les secteurs d'activités sélectionnés ici représentent 79,3 % des emplois et 69% des établissements en usine atelier à Aubervilliers. Ces secteurs correspondent à 85% des emplois et 70% des établissements en usines ateliers dans la Plaine d'Aubervilliers.

Code	Principaux secteurs d'activités (*)		Ville	% secteur par rapport au total emplois en usines	La Plaine	% secteur par rapport au total emplois en usines dans la Plaine	% quartier/ville pour ces secteurs
72	Activités informatiques	Effs	388	11,5%	347	16,5%	89,4%
		Etab	3		1		(33,3%)
28	Travail des métaux	Effs	358	10,6%	172	8,2%	48,0%
		Etab	29		17		(58,6%)
32	Fabric.d'équipts. de radio, télé...	Effs	288	8,5%	287	13,6%	99,7%
		Etab	5		4		(80,0%)
73	Recherche et développement	Effs	266	7,9%	266	12,6%	100,0%
		Etab	1		1		(100,0%)
22	Edition imprimerie, repro	Effs	248	7,3%	111	5,3%	44,8%
		Etab	22		9		(40,9%)
15	Industrie alimentaires	Effs	205	6,1%	169	8,0%	82,4%
		Etab	7		3		(42,9%)
27	Métallurgie	Effs	194	5,7%	35	1,7%	18,0%
		Etab	8		3		(37,5%)
31	Fabric. machines appareils électriques	Effs	191	5,6%	186	8,8%	97,4%
		Etab	8		6		(75,0%)
33	Fabric.instruments médicaux de précision...	Effs	170	5,0%	104	4,9%	61,2%
		Etab	7		2		(28,6%)
18	Habillement, fourrures	Effs	146	4,3%	58	2,8%	39,7%
		Etab	15		5		(33,3%)
24	Industrie chimique	Effs	117	3,5%	41	1,9%	35,0%
		Etab	4		2		(50,0%)
50	Commerce et réparation auto	Effs	110	3,3%	11	0,5%	10,0%
		Etab	21		3		(14,3%)
	Total partiel (*)	Effs	2681	79,3%	1787	85,0%	66,7%
		Etab	130		56		(43,1%)
	Total emplois en usine atelier	Effs	3381	100,0%	2103	100,0%	62,2%
		Etab	189		81		(42,9%)

Source ERE95 . Se reporter aux tableaux des emplois par typologies bâties en annexe.

## 2.2 La commune d'Aubervilliers et la Plaine

- A Aubervilliers l'emploi industriel (3695 emplois) représente 14,3 % du total des emplois salariés (25683 emplois), le BTP 13,2 % et le secteur tertiaire 72 % (soit 18593 emplois).

- Tout secteur confondu ce sont 13,4 % des emplois salariés qui sont localisés en « usines ateliers » (3450 emplois). Ces emplois proviennent pour 65,7 % de l'industrie et 33 % du secteur tertiaire (principalement services aux entreprises et commerce auto).

### *Répartition des emplois industriels par typologie bâtie*

Les emplois industriels (3695) se répartissent de la façon suivante :

- 61 % sont en usines ateliers,
- 11,5 % sont en bureaux,
- 14,5 % sont en entrepôts, magasins...

### *L'emploi en « usines ateliers » dans la Plaine d'Aubervilliers*

A Aubervilliers, les emplois industriels sont à 61 % en « usines ateliers ». Si l'on considère l'emploi privé <sup>(10)</sup>, ce sont 3381 emplois et 189 établissements qui sont en « usines ateliers ». La Plaine d'Aubervilliers regroupe 62 % de ces emplois et 43 % des établissements en « usines ateliers » de la ville l (soit 2103 emplois et 81 établissements). Dans la Plaine d'Aubervilliers, les emplois en usine ateliers proviennent à 63% de l'industrie et 36 % du secteur tertiaire.

### *Les principaux secteurs en « usines ateliers » dans la Plaine d'Aubervilliers*

Le tableau ci-joint indique les principaux secteurs d'activités en « usines ateliers » à Aubervilliers et le poids de la Plaine pour certains de ces secteurs. Par exemple pour l'industrie, la Plaine d'Aubervilliers accueille :

- près de 97,7 % des effectifs et 80 % des établissements liés aux activités de « fabrication d'équipements, de radio, télé... »,
- 97,4 % des effectifs et 75 % des établissements dans la « fabrication de machine et appareils électriques »,
- 82,4 % des effectifs et 42,9 % des établissements dans « l'industrie alimentaire ».

Les « usines ateliers » de la Plaine d'Aubervilliers accueillent aussi des activités tertiaires, par exemple :

- 100 % des activités de « Recherche développement » (100 % des emplois et des établissements d'Aubervilliers en usines ateliers dans ce secteur qui correspondent au centre de Recherche de Saint-Gobain),
- les activités liées à l'informatiques situées (89,4% des effectifs et 33,3 des établissements en usines atelier d'Aubervilliers).

Par contre, les activités liées au « commerce et à la réparation automobile » en « usines ateliers » sont peu représentées dans la Plaine d'Aubervilliers situées (10% des effectifs et 14,3 des établissements).

---

<sup>10</sup> Le privé représente 98 % des effectifs salariés et 99 % des établissements à Aubervilliers.



La Documentation Française Conseil Général 93 - DDE 93 - IAU/IF/CRIF - Marie de Saint-Denis

## 1-2 Les enjeux sur la Plaine, évolution de la mixité

Jusque dans les années 70, la Plaine (Aubervilliers, St Denis et St Ouen) est un des pôles économiques de la région parisienne. Ce territoire constituait l'un des plus grands sites industriels d'Europe depuis un siècle. Son développement est lié à celui de l'agglomération. Les caractéristiques du site (plaine, cultures maraîchères), son étendu (plus de 700 ha) et sa localisation aux portes de Paris sont à l'origine de sa vocation industrielle. Les infrastructures (canal, chemin de fer) ont assuré la desserte et l'organisation progressive de ce territoire autour des activités industrielles. Les principales activités sont liées à la métallurgie, à la chimie, aux industries pharmaceutiques. La Plaine assure ainsi l'approvisionnement en gaz de la capitale (secteur du Landy et du Cornillon nord) et fournit l'électricité aux lignes de tramway (Paris et banlieue). Le sud de la Plaine est occupé par les entrepôts des magasins généraux de Paris qui assurent le stockage et l'approvisionnement de la capitale (en denrées et matières premières) jusqu'au début du siècle. La Plaine connaît aussi ses lettres de noblesse avec les établissements Christofle (orfèvrerie) et les fabriques de pianos de M. Pleyel (qui a donné son nom au quartier). Les populations de ces territoires ont une histoire étroitement associée à l'industrie.

### *Un territoire sinistré*

Dans les années 70, les impacts de la désindustrialisation conjugués aux politiques de décentralisation provoquent la déstabilisation de ces territoires. Les fermetures ou départs de grands établissements produisent des centaines d'hectares de friches. Les politiques publiques des années 70/80 favorisaient l'implantation d'entreprises du secteur tertiaire dans la Région capitale. Elles ont été insuffisantes pour compenser les impacts de la désindustrialisation. Les communes de la Plaine se retrouvent dans les années 80 confrontées à un triple effondrement, économique, social et physique de leur territoire.

### *1.2.1 Une démarche intercommunale en réponse, les années 80...*

Les années 80/85 sont celles de la décentralisation et aussi celles qui correspondent à la révision du Schéma directeur de la Région. Dans ce contexte de mutation de l'administration territoriale, les communes d'Aubervilliers, St Denis et St Ouen choisissent de s'associer pour trouver les nouvelles bases d'un développement économique, social et urbain qui correspondent à leur aspiration et à l'échelle de ce territoire. Elles veulent aussi limiter les impacts des mouvements de spéculation foncière (années 80) qui représentent un risque pour la maîtrise de leur développement.

En 1985 les trois communes associées au Conseil Général créent le syndicat mixte intercommunal "Plaine Renaissance". La question centrale à l'origine de ce regroupement reste l'emploi. La vocation du syndicat mixte est d'élaborer un projet qui réponde aux enjeux de revitalisation économique et urbaine de la Plaine en rapport avec les aspirations et les besoins des populations.

### **La Charte, objectif économique à inscrire dans le territoire...**

Le Syndicat mixte va travailler de 85 à 90 pour définir les objectifs et les moyens à mettre en œuvre pour assurer le développement de la Plaine. Cette période correspond à l'élaboration de la Charte intercommunale qui sera adoptée en novembre 90.

### *Les principaux enjeux de la Charte*

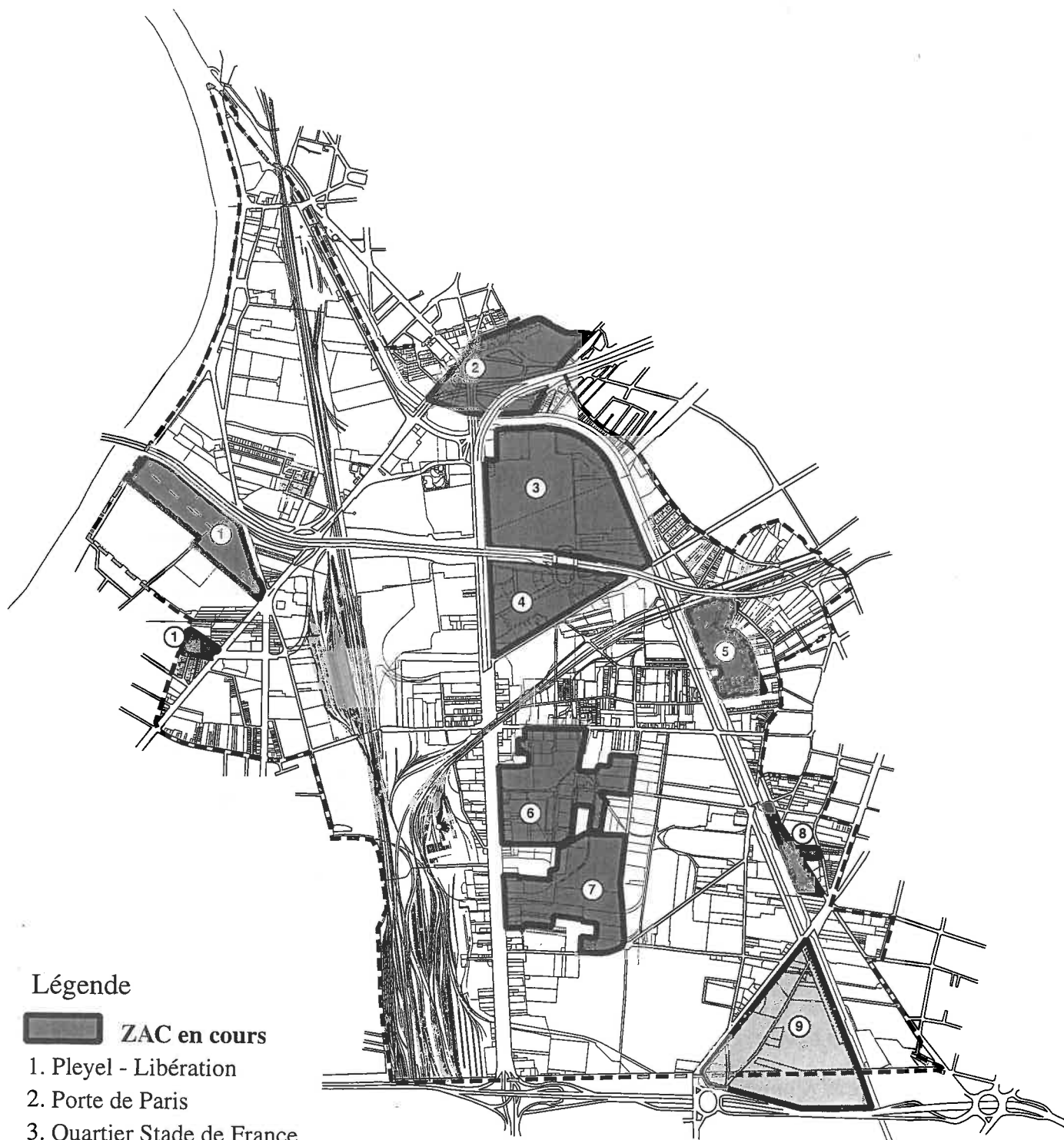
Les communes vont prendre position par rapport aux travaux de révision du Schéma directeur de la Région Ile-de-France<sup>(1)</sup>. La Plaine représente un enjeu régional, elle est

<sup>1</sup> Le document préparatoire au SDRIF, « le Livre Blanc de la région parisienne » sort en février 90 produit d'une collaboration entre l'Etat, la Région et la Ville de Paris.



# LA PLAINE

## Localisation des ZAC



### Légende



**ZAC en cours**

1. Pleyel - Libération
2. Porte de Paris
3. Quartier Stade de France
4. Cornillon Sud
5. Marcreux
6. Montjoie
7. Nozal - Chaudron
8. Pont Tournant



**ZAC en projet**

9. Porte d'Aubervilliers

----- périmètre de la "Plaine"



0 500 1000 m

désignée comme “ secteur de redéveloppement économique et urbain ” et associée à la maîtrise du développement de l’agglomération parisienne.

### *Un développement modéré, des moyens à mettre en œuvre*

La Charte a une orientation volontairement économique mais reconnaît aussi la nécessité d’accueillir de l’habitat, de développer les équipements et les structures de formation. Les communes souhaitent un développement modéré. Les perspectives d’évolution de la Plaine sont de doubler l’emploi et le logement (60000 emplois et 15000 logements).

L’ensemble des mesures énoncées s’appuient sur des exigences fondamentales pour les communes qui sont, d’associer les populations, d’assurer une coopération entre les collectivités et de créer un partenariat basé sur des engagements communs.

### *Les opérations de ZAC avant 90, gestion des friches et création d’emploi...*

Le POS en application désigne la Plaine comme « zone industrielle ». Deux opérations de ZAC <sup>(12)</sup> sont lancées par la ville de St Denis et le Département :

- le département s’engage sur la ZAC Cornillon sud (1986) confiée à la SIDEC,
- la ville de Saint-Denis ) confie l’aménagement de la ZAC Montjoie (1989) à la SEM départementale (SODEDAT).

Ces opérations liées à des opportunités foncières sont orientées sur l’action économique. La ZAC Montjoie a été revue depuis pour s’intégrer au projet urbain de la Plaine (cf. fiche de cas ZAC Montjoie et aménagement des terrains « Paris Print »).

D’autres opérations se réalisent dans le secteur Pleyel (Urbaparc, Axe Pleyel). Les centres de recherche de Gaz de France et de Rhône Poulenc s’agrandissent.

### **1.2.2 De la Charte au projet urbain, un développement revisité...**

La Charte est le premier document officiel qui remet en question l’idée d’un territoire entièrement voué à l’activité :

- elle implique de réviser l’ancien POS associé à l’idée du « tout industrie »,
- elle ouvre les perspectives d’un projet urbain propre à valoriser le territoire dans toutes ses dimensions (économique, spatiale, culturelle...). Le projet urbain fait partie des moyens énoncés pour réaliser les objectifs de la charte. Les autres moyens portent sur la maîtrise foncière, la mise en place d’une structure de coordination d’un pôle de formation, un schéma de déplacements et des animations sur les aspects économiques et sociaux.

Après la signature de la Charte en novembre 1990, les communes créent la SEM « Plaine Développement » (1991) pour garder la maîtrise de la réalisation de la Charte tout y en associant l’Etat en raison de l’importance des enjeux et de l’étendue de ce territoire.

### *Un cahier des charges basé sur l’existant*

Le cahier des charges établi par le Syndicat intercommunal donnait des indications sur les grands principes d’aménagement liés à la Charte. Le projet urbain devait permettre de :

- développer le rôle économique de la Plaine en favorisant le maintien et la création d’emplois. Le doublement de l’emploi prévu (passer à 60000 emplois) doit se traduire par une occupation de l’espace en faveur des activités (3/4 de l’espace) et la prise en compte des pôles d’habitat existant (1/4 de l’espace),
- développer le projet à partir de l’existant. Le cahier des charges dressait un état des lieux détaillés du tissu et des opérations (en cours ou à l’étude) à intégrer au projet urbain,
- respecter l’identité sociale de la Plaine tout en accueillant des populations nouvelles.

---

<sup>12</sup> Voir tableau de synthèse des ZAC.

### *Une prise de connaissance collective...*

Il a fallu deux ans pour passer du projet politique de la charte à une traduction en projet inscrit dans un territoire. Seules les villes de Saint Denis et d'Aubervilliers se lancent dans ce travail. Les deux villes ont choisi de consulter quatre équipes d'architectes <sup>(13)</sup>. La consultation s'est déroulée en deux phases :

- dans la première phase (90/92) les équipes ont défini ensemble les grands principes d'aménagement. Elles ont travaillé à partir du cahier des charges établi par le Syndicat intercommunal en 91. Ces quatre propositions ont été revues par les villes et le Syndicat Mixte avant le travail de synthèse,
- dans la deuxième phase (92/94) les équipes<sup>14</sup> ont réalisé la synthèse de tous ces travaux. Ce document correspond au « Projet urbain » et va servir de référence aux opérations réalisées dès 93.

L'intercommunalité et le mode de consultation des équipes représentent une démarche doublement innovante. Elle a permis aux villes de se faire une idée sur les possibilités d'aménagement et de progresser avec leurs partenaires sur les implications des objectifs de la Charte et leur adaptation au territoire. Ce projet est aussi le résultat d'un travail enrichi par la consultation des habitants et des usagers (groupes de travail, communications au travers d'assises...).

### ***Les grandes orientations du projet urbain***

La synthèse reprend les idées forces développées par les équipes :

- raccorder la Plaine à ses horizons intérieurs et extérieurs et reconnaître les grands éléments paysagers qui constituent son patrimoine (réseau ferroviaire, la Seine, le Canal, l'avenue Wilson),
- fonder un espace public structurant qui assure les fonctions urbaines de partage et de rencontre. Le projet dessine un maillage de voirie qui permettra aussi un remembrement de l'espace,
- assurer le franchissement des infrastructures qui fragmentent le territoire (talus SNCF, A86),
- réaliser des liaisons fortes entre les quartiers et les communes riveraines en reliant avec les « horizons paysages » (canal, avenue Wilson, Seine...).

### ***La traduction du Projet urbain***

Le projet urbain vise à favoriser une mixité fonctionnelle entre habitat activité équipements en s'appuyant sur un espace public structurant et requalifiant. Il inscrit un maillage de voirie associant dessertes routières et transports en commun. Cette trame désenclave le site, relie les quartiers et met en scène les grands horizons de l'avenue Wilson qui doit être couverte et réaménagée.

La trame s'appuie sur le canal et intègre le réseau ferroviaire.

Une nouvelle structure paysagère est créée au centre du territoire : la « Plaine de la Plaine », sur la limite communale entre Saint-Denis et Aubervilliers, doit créer une nouvelle centralité paysagère et urbaine entre l'Avenue Wilson et le canal. Sa réalisation est associée au projet de « pôle technologique, de recherche et de formation » souhaité par les communes. La réalisation de ce projet est actuellement un des objectifs majeurs des communes (inscrit dans les politiques contractuelles).

---

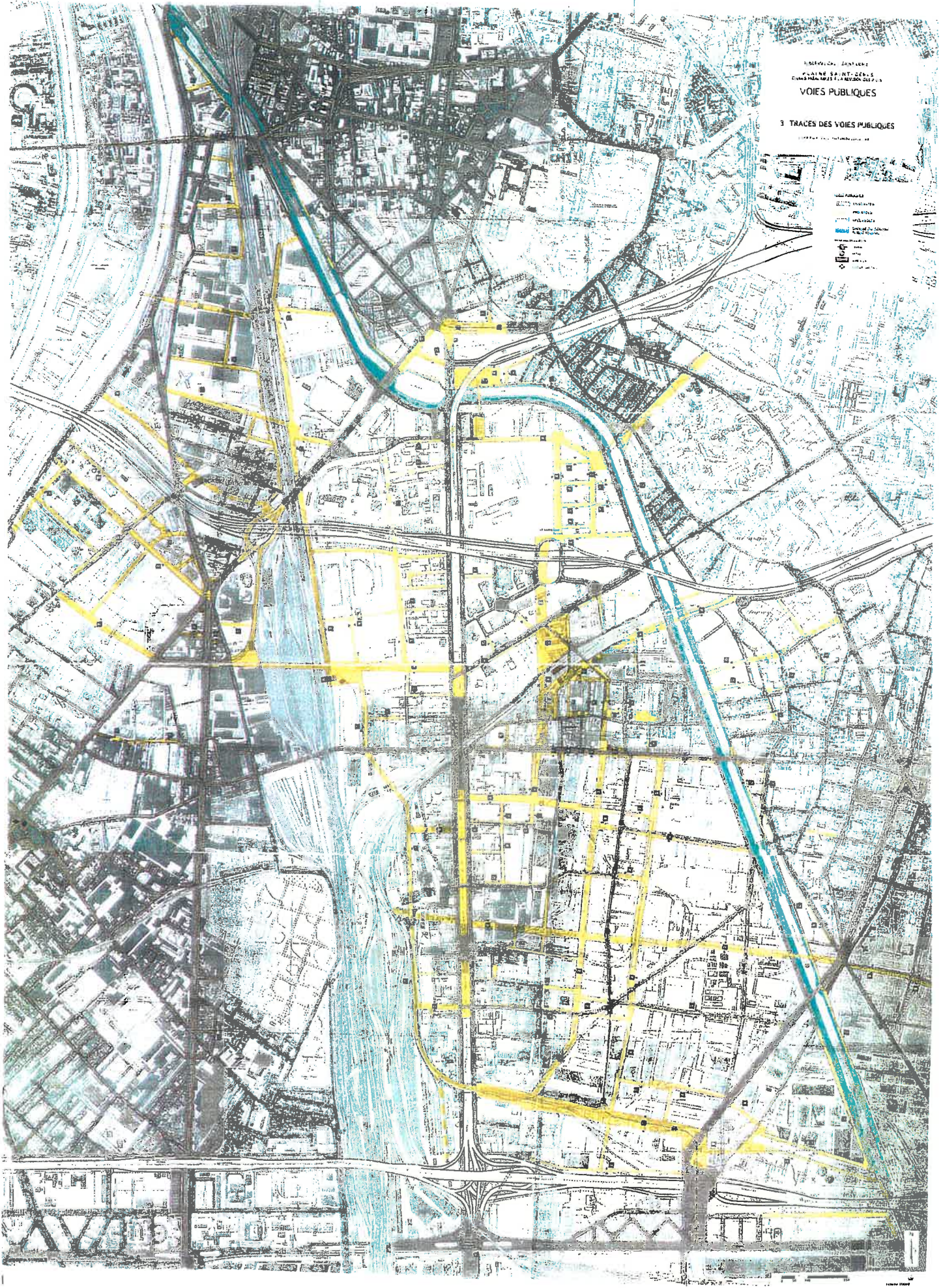
<sup>13</sup> Pierre Riboulet coordinateur a invité à cette consultation, Christian Devillers, Philippe Robert, Yves Lion et Roland Simounet.

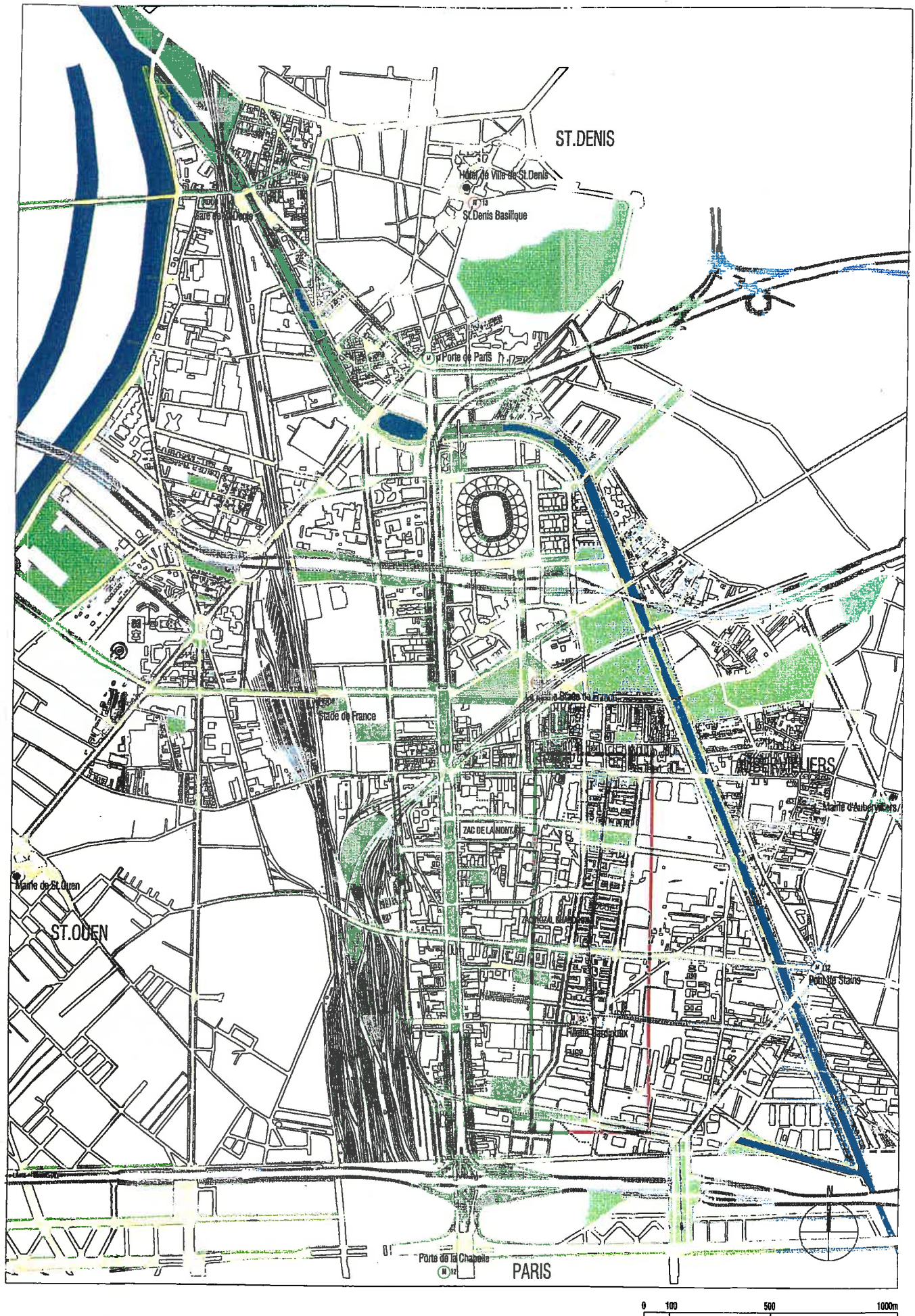
<sup>14</sup> Equipe recomposée : départ de Simounet, arrivée de M. Corajoud, intégration de P. Riboulet au groupe de synthèse.

LE DÉPARTEMENT DE LA SEINE  
VILLE DE SAINT-DENIS  
CANTON DE LA VILLE DE SAINT-DENIS  
VOIES PUBLIQUES

3 TRACES DES VOIES PUBLIQUES

- VOIES PUBLIQUES
- VOIES D'INTERCOMMUNAL
- VOIES COMMUNALES
- VOIES DE LA VILLE DE SAINT-DENIS
- VOIES DE LA VILLE DE SAINT-DENIS
- VOIES DE LA VILLE DE SAINT-DENIS





## Les espaces publics structurants

L'avenue Wilson traitée comme un espace public (paysagé, équipé...)



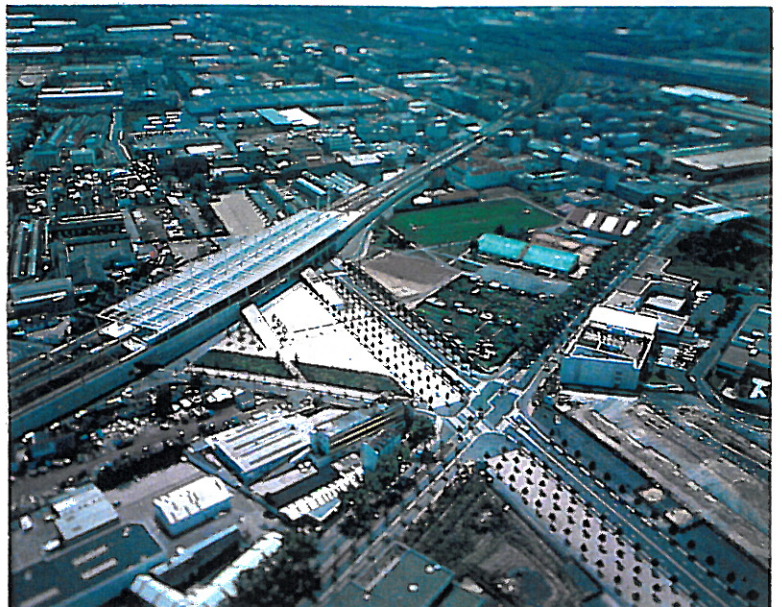
La Documentation française Conseil Général 93 - DDE 93 - IAURIF/CRIF Mairie de Saint-Denis  
Photo : Philippe Guignard

Gare de la Plaine "Stade de France" et mail planté d'accès au stade.



La Documentation française Conseil Général 93 - DDE 93 - IAURIF/CRIF  
Photo : Philippe Guignard

Les aménagements liés au stade ont permis de réaliser ou d'aménager les gares, de créer des mails plantés insérés dans le tissu urbain.



La Documentation française Conseil Général 93 - DDE 93 - IAURIF/CRIF  
Photo : Philippe Guignard

### *Le maillage*

Le réseau viaire (cf. Plan ci-joint) désenclave la Plaine, relie les communes et les quartiers. Il doit servir à diminuer la pression du trafic, augmenter les points de franchissements des infrastructures. Il crée des liaisons Est-ouest (limitées aujourd'hui à l'avenue Wilson et aux berges du canal) et Nord-Sud (entre la Porte d'Aubervilliers à la Porte de Paris, de part et d'autre de l'Avenue Wilson). La création de ce maillage permet à la fois de rediviser le foncier et d'irriguer la Plaine. Les voies ne sont pas hiérarchisées. Leur dimensionnement et leur aménagement doit permettre un partage entre usages et l'accueil des différents modes de transports (bus, vélos, voitures, piétons...).

### *L'espace public*

Ce maillage sert de support à la création d'un espace public paysager, structurant. La création de l'espace public est un élément central du projet urbain. Cet espace est principalement associé à la voirie, au square, jardins et autres équipements publics de plein air. Dans le projet des règles communes de traitement paysager des espaces non bâtis (privés et publics) doivent être mises en œuvre pour associer le traitement des devantes d'immeubles à celui de l'espace public de voirie.

### *Le canal*

La remise en valeur du canal dans le projet urbain implique une réorganisation progressive des berges, actuellement réservées aux activités industrielles portuaires. Le projet de Parc urbain régional doit s'appuyer sur le canal.

### *Les transports en commun*

Le projet prévoit :

- le prolongement de la ligne 13 (Saint-Denis Université),
- le prolongement de la ligne 12 jusqu'à la Mairie d'Aubervilliers (avec deux stations intermédiaires dans la Plaine),
- la réalisation du tramway des universités (Epinay – Villetaneuse / Porte de la Villette),
- la mise en réseau des gares RER B et D avec la tangentielle « Orbitale »,
- une réadaptation du réseau bus.

### ***Les nouvelles ZAC et les actions entre de 90 à 93***

La SEM "Plaine Développement" créée en 91 va assurer le suivi des études et la réalisation de programmes d'aménagement. Cette SEM fait partie des moyens envisagés dans la Charte. Deux nouvelles opérations de ZAC sont lancées sur Aubervilliers, de part et d'autre du canal, la ZAC « Paul Lafargue » (92) et la ZAC du « Pont Tournant » (93). Elles concernent principalement des programmes d'activités .

D'autres dynamiques se mettent en place dans la Plaine :

- projet de développement du centre de Recherche de Saint-Gobain (91),
- décision d'EDF d'implanter sa Direction Production Transport à Pleyel (92/98)
- implantation de la Médecine du Travail (92), de l'agence du Médicament, de la DIV et de la Société générale (93)
- et surtout décision d'implanter le « Grand stade de France ».

### **1.2.3 Le « Grand stade » lance l'aménagement de la Plaine**

En octobre 93, le gouvernement prend la décision d'implanter le Grand Stade dans la Plaine. La période 94/98 correspond à une phase très active de mise en œuvre du projet au travers :

- de la réalisation du Grand Stade (93/98) et des travaux d'accompagnement (couverture, paysagement, rails des gares, gares...) qui correspondent à une première étape de la réalisation du projet urbain,



La Documentation française Conseil Général 93 - DDE 93 - IAU/IF/CRIF Mairie de Saint-Denis  
Photo : Philippe Guignard

Des investissements à l'échelle de la Plaine : l'avenue, le stade, les gares et les aménagements annexes.



La Documentation française Mairie d'Aubervilliers  
Photo : Philippe Guignard

Les premières implantations : la ZAC du Marcreux côté Aubervilliers à l'Est du canal (vue regardant vers le Sud).



La Documentation française Mairie d'Aubervilliers  
Photo : Philippe Guignard

Aménagement d'une avenue (axe est-ouest) au Sud de l'enceinte des Magasins Généraux.



- de la mise en révision des POS (96) et du lancement du Plan directeur d'aménagement. La traduction du projet urbain dans des documents d'urbanisme réglementaire marquera une nouvelle étape du projet,
- d'actions financées entre les communes, la Région et l'Etat dans le cadre de contrats régionaux d'aménagement (CAR) ou de développement urbain (CDU) sur la base du projet urbain. Sur la période 96/98 ce sont environ 250 millions de francs qui ont été investis sur la Plaine <sup>(15)</sup> pour le tracé de nouvelles voies, réaliser des actions d'aménagement ou des acquisitions foncières.

#### *Un projet et des investissements à l'échelle de la Plaine*

La réalisation du Grand Stade de 93 à 98 a permis de rentrer dans une phase opérationnelle du projet urbain. Les conditions d'implantation ont été négociées entre les communes de Saint Denis, Aubervilliers et l'Etat. Cette décision représentait pour les villes une opportunité exceptionnelle dans un contexte de crise économique et immobilière où les projets (en particulier dans les ZAC) ont du mal à sortir.

La Plaine a bénéficié d'environ 6 milliards d'investissements publics. Ils ont permis de réaliser les travaux d'accompagnement pour la desserte du stade (gares et mails plantés) et de réaliser la couverture de l'A1 essentielle à la concrétisation du projet urbain. Près de 50 % des fonds ont servi aux nouvelles voies, à créer des équipements, à traiter l'espace public.

#### *Une coopération renforcée*

Une SEM nationale (la SANEM) est créée pour suivre les études et la réalisation du projet « Grand stade » dans la ZAC « Cornillon nord ». Le GIE Hippodamos 93 <sup>(16)</sup> définit les conditions d'intégration du Grand Stade dans le projet urbain.

La fusion récente de la SEM « Développement » et de la SANEM traduit la volonté des communes de renforcer la coopération avec l'Etat pour les projets d'aménagement futurs. L'évolution de cette coopération est aussi un signal en direction des investisseurs.

#### *Les nouvelles ZAC et autres actions de 94 à 96*

Le Grand Stade s'implante dans la ZAC Cornillon nord (95). Ce programme prévoit aussi un quartier d'habitat et d'activités (bureaux et commerces). Deux autres opérations de ZAC sont lancées :

- sur Aubervilliers, la ZAC du « Macreux » (95) proposait un projet ambitieux, dans un quartier relativement dégradé, peu accessible en pleine période de crise immobilière. Cette ZAC a été revue depuis.

- sur St Denis, la ZAC « Nozal-Chaudron » est créée en 95 par la SEM « Plaine Développement ». C'est la première ZAC créée dans la Plaine à partir du projet urbain. Elle prévoit de réaliser un programme mixte d'activités et de logements.

D'autres réalisations ou procédures sont lancées :

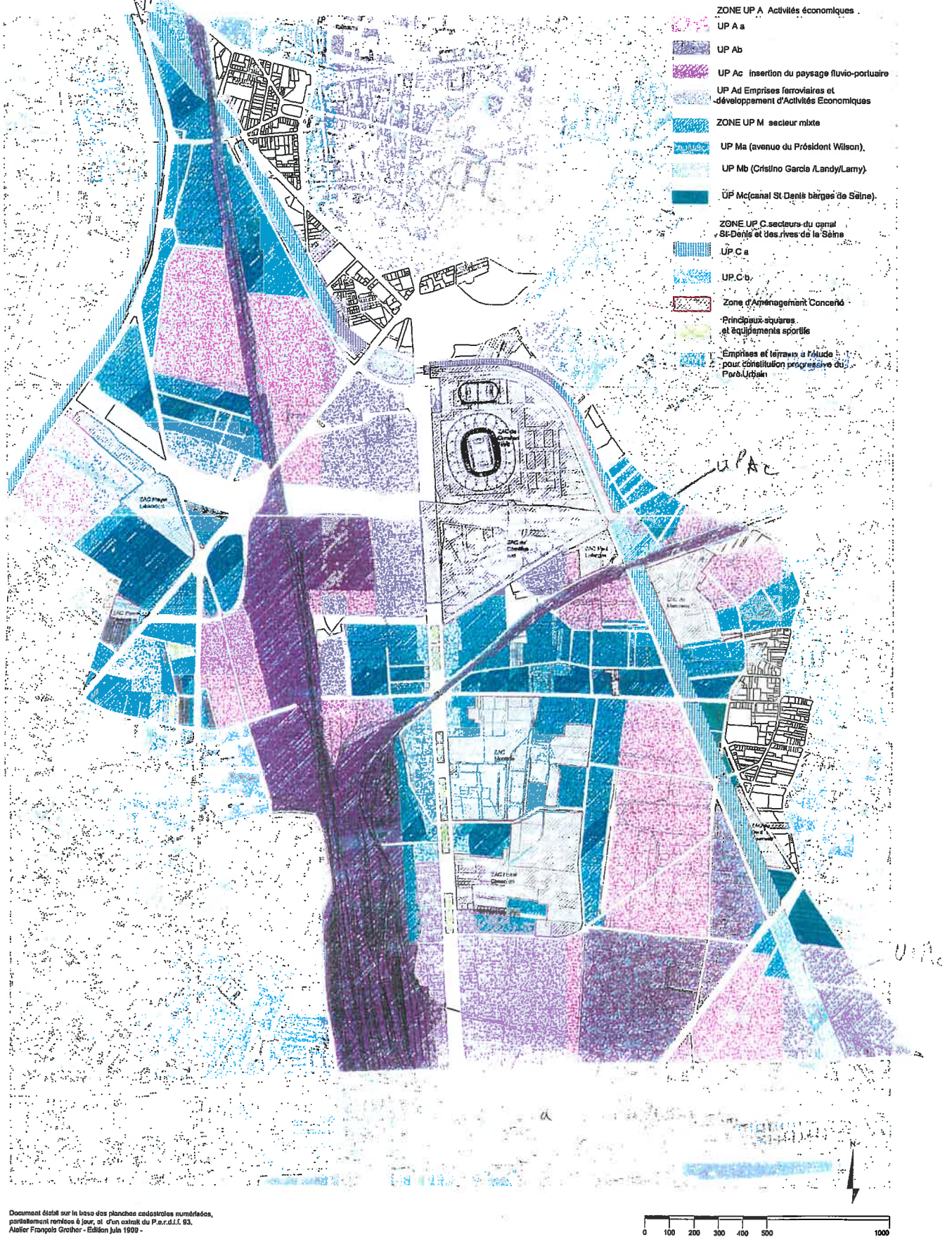
- l'aménagement urbain des EMGP (94) et la création du L.E.M. à l'Est du site (95),
- le lancement des enquêtes publiques (94) liées aux gares RER b et D, à la ligne 13 du Métro, à la création des nouveaux accès...,
- la mise en place d'une OPAH dans les quartiers Pleyel et Plaine (96),
- lancement de la procédure pour le Plan directeur d'aménagement et les études préalables à la révision des POS (96)

<sup>15</sup> 250 millions répartis entre, les communes pour un peu moins de 50 %, l'Etat 18.4 % et la Région 33.5 %

<sup>16</sup> Les quatre équipes associées dans le projet urbain ont créé le GIE « Hippodamos 93 ». Cette formule leur permettra de réaliser de nouvelles associations pour répondre aux besoins des études

études préalables à la révision des Plans d'Occupation des Sols et au Plan Directeur d'Aménagement.

PLAN D'ENSEMBLE DU ZONAGE  
juin 1999



## 1.2.4 Le projet de POS, une mixité en devenir...

### *Des échelles de temps, la place du POS*

La mise en place du projet urbain ne peut se faire que de façon progressive dans le temps. Le plan directeur d'aménagement, à l'étude fixera le cadre du développement sur le long terme (20 à 30 ans).

Le POS doit traduire le projet urbain à moyen terme (10 ans). Le futur POS sera la première traduction du projet urbain dans des documents d'urbanisme réglementaire (opposables au tiers). Il correspond à un « affichage » de la volonté politique.

### *« Matérialisation » du projet urbain en terme réglementaire*

#### *La voirie*

Le projet de POS <sup>(17)</sup> reprend le maillage de voies du projet urbain. Ce maillage permettra un nouveau découpage du foncier. Le POS servira de base aux négociations avec les partenaires (propriétaires, entreprises...)

#### *Mixité associée aux évolutions des activités*

Le projet de POS confirme la vocation de la Plaine pour les activités. Elles sont admises partout, mais la notion d'activités est élargie. Les activités tertiaires doivent se développer. Par contre le règlement prévoit de limiter certaines typologies bâties (liées aux activités de stockage par exemple...). Dans les zones « mixtes », les activités doivent être compatibles avec l'habitat.

#### *Mixité par le renforcement des conditions d'habitabilité*

Les secteurs « mixtes » s'appuient sur les quartiers d'habitat existants. L'objectif de transformer la Plaine pour accueillir de nouvelles populations implique de développer les conditions d'habitabilité des quartiers (équipements, environnement, services, création et traitement des espaces publics...).

#### *POS et ZAC relais du projet urbain*

La mise en place du POS s'accompagne d'un effort de mise en cohérence des ZAC avec le projet urbain. Les ZAC Montjoie et Nozal ont été revues pour intégrer les éléments du Projet urbain : redonner leur place aux espaces publics, conjuguer le paysagement des espaces privés et publics, assurer la cohérence entre les différentes opérations...

### *Le zonage, une mixité limitée aux quartiers d'habitat*

Le projet de POS <sup>(18)</sup> désigne la Plaine comme une zone urbaine (« UP », « U » pour Urbain et « P » pour Plaine). Les intentions de mixité se traduisent par le zonage suivant (cf. plan provisoire octobre 99) :

- les zones UPA (rose et violet) sont réservées aux activités,
- les zones UPM (variantes de bleus) sont les secteurs "mixtes" où l'habitat doit être conforté,
- les zones UPC concernent le canal et la Seine. Les activités ne sont pas autorisées partout.

### *Des zones « mixtes » pour l'habitat*

Les zones « mixtes » concernent principalement le centre de la Plaine (Av. Wilson et îlot Cristino Garcia), le secteur de la confluence et le quartier Pleyel.

#### *Le centre de la Plaine*

Au centre de la Plaine, les zones mixtes concernent :

- les îlots situés de part et d'autre de "l'avenue Wilson". Cette partie de l'Avenue bénéficie d'un environnement favorable depuis la couverture de l'A1 (cf. photos). Le traitement de la couverture a permis de réaliser un espace promenade (avec jardins, équipements...). Ce

<sup>17</sup> Ce chapitre s'appuie sur les documents d'étude communiqués par les communes.

<sup>18</sup> En l'état actuel des réflexions à l'automne 99.

projet a radicalement transformé l'avenue en espace urbain de ville et permis de nouvelles pratiques sociales. Ce zonage « mixte » entoure les ZAC « Montjoie » et « Nozal » et plus à l'est, longe la Rue des Fillettes,

- les îlots situés au nord de la rue du Landy, de part et d'autre de l'Avenue Wilson. Cette rue est un axe « historique » qui constitue encore la seule voie de liaison entre Aubervilliers et St Ouen. Cette voie relie les gares du RER B et D. Ce zonage « mixte » couvre principalement l'îlot Cristino Garcia/Landy et les terrains (libres) situés au sud de l'Avenue François Mitterrand à proximité de la gare du RER D (cf. photos). Cette proximité des gares est un atout pour le développement du quartier. Cet atout peut être déterminant dans le choix des projets et des priorités de programmation.

#### *Le carrefour Pleyel, mise en application anticipée du POS*

Les abords du carrefour Pleyel sont en zone « mixte ». Ce quartier, largement transformé avec la construction de la Tour "Pleyel" dans les années 1970 et le tracé de l'A86, est en pleine évolution. Les opérations d'immobilier d'entreprises les plus récentes (« l'Axe Pleyel » ou la DEPT d'EDF dans la ZAC « Pleyel Libération ») ont contribué à modifier son image. Le zonage « mixte » porte principalement sur les îlots situés, autour du carrefour Pleyel et sur les îlots situés au nord de l'A86, où l'habitat existait déjà.

La mise en application anticipée du POS sur le secteur Pleyel a pour objectif de ne pas freiner les dynamiques « en marche » dans ce quartier (cf. fiche « Carrefour Pleyel »).

#### *La confluence*

Dans ce quartier, le zonage vise un développement de l'habitat dans les sites les plus favorables, en bordure du fleuve et du canal. Les îlots à l'intérieur du quartier et ceux situés à proximité des infrastructures restent à vocation d'activités. Le noyau d'habitat pavillonnaire situé au nord de l'A86, entre la Rue Calon et la Rue de la Révolte est préservé. Le projet d'aménagement des abords de l'A86 prévoit de relier le quartier nord au quartier Pleyel.

#### *Variation de la « mixité » en fonction des sites*

Le règlement qui s'applique à ces zones « mixtes » doit permettre d'affirmer le caractère des différents sites. Les abords de l'Avenue Wilson ne seront pas traités de la même façon que les abords de la Rue du Landy ou les bords de Seine et du canal. Les projets seront plus ou moins denses en fonction des règles qui s'y appliqueront (volumétrie, implantation...). Ces règles sont à l'étude. Les prévisions de zonages sont les suivantes :

- l'avenue Wilson est en zone UPMA,
- les îlots Cristino Garcia, Landy, Lamy sont en zone UPMb,
- le canal de St Denis et les berges de Seine sont en zone UPMc.

#### *Une dominante d'activités*

Pour les communes les activités sont essentielles c'est l'habitat qui doit être réintroduit. Les activités sont donc possibles partout.

#### *Limitation de certaines activités en fonction des sites*

Les villes ont des positions différentes sur l'évolution des activités dans la Plaine. Les variations de zonage pour les activités correspondent à des choix précis.

Tenant compte des spécificités des sites et du choix des communes, le projet des POS différencie les zonages :

- en zone « UPAb » (sur Aubervilliers) le règlement autoriserait jusqu'à 70% de la shon en m2 de stockage,
- en zone « UPAa », le règlement prévoit de limiter les m2 d'activités de stockage à 50% de la shon autorisée.

En dehors de cette différence souhaitée sur Aubervilliers, le reste de la Plaine est placé en zone UPAA (rose). Les m<sup>2</sup> d'activités de stockage y sont limités à 50% de la shon totale autorisée.

- la zone UPAC (rose tramé) correspond à quelques secteurs situés en rive droite du canal côté d'Aubervilliers. Il autorise les activités. Les projets de constructions devront tenir compte du paysage du canal. Ce zonage reprend les intentions du projet urbain de mise en valeur du paysage "fluvio portuaire".

- la zone « UPAD » concerne les emprises ferroviaires. Elle autorise le développement d'activités liées à l'entrepôt « pur ». Un projet de pôle logistique (développement du ferroutage) est à l'étude sur ce secteur.

### 1.2.5 Les « temps » de la Plaine, les débats autour de la mixité

#### *Des enjeux élargis*

La Plaine s'inscrit dans un espace plus large celui de la « Plaine France ». Les transformations envisagées en particulier le renforcement de certains pôles (pôle universitaire de Villeteuse, pôle de Roissy...) auront des incidences sur les choix d'implantation des entreprises et le développement de tout cet espace. Le projet urbain doit s'inscrire dans ce « paysage » et dans des échelles de temps difficiles à cerner.

Actuellement La Plaine fournit 90 % de la taxe professionnelle de la ville de St Denis et 70 % à Aubervilliers. Tout changement pose le problème de perte de ressources et d'emplois pour ces communes dans les phases transitoires (de départ d'entreprises, d'acquisition et de travaux, de pré-commercialisation...).

#### *Gérer les transitions...*

Le temps du projet urbain nécessite de coordonner et synchroniser :

- la réalisation progressive du nouveau maillage des voies,
- le maintien et/ou le développement d'activités,
- l'arrivée de nouveaux habitants....

Les fonctions de suivi et conseil aux entreprises dans la Plaine sont essentielles. De même que la mise en place d'un gestion foncière « intelligente » et efficace qui nécessitera un partenariat et de nouveaux outils (éviter les impacts d'un portage foncier traditionnel). La prise en compte des conditions de vie des habitants pendant le temps des chantiers (éviter un état de chantier permanent) fait aussi partie de la mise en œuvre du projet.

#### *Entre POS et ZAC*

Le POS couvre une faible partie de la Plaine lorsqu'on en retire les 100 ha de ZAC et l'ensemble des emprises d'infrastructures (ferroviaires, autoroutières). Il prévoit de développer la mixité autour des « noyaux » d'habitat. L'ouverture de la constructibilité par le POS nécessite :

- d'évaluer les potentialités des différents secteurs en termes de concurrence. Les secteurs porteurs actuellement sont ceux où les efforts de revitalisation sont perceptibles (autour, des jardins de l'Avenue Wilson, des nouvelles gares, du carrefour Pleyel),
- de synchroniser les nouvelles opérations avec les programmes des ZAC.

#### *Une mixité sociale à construire, des choix à accompagner*

La sélection des produits immobiliers est fonction de la valeur foncière reconnue au quartier. La réalisation de programmes de logement en accession dans les ZAC est essentiel pour ces quartiers. Des programmes « test » de logements en accession ont été lancés dans les ZAC Montjoie et Nozal, à proximité de l'Avenue Wilson. Les promoteurs investisseurs se trouvent confrontés au problème de commercialisation (image encore insuffisante, déficit en équipements scolaires...). Malgré tout certains

partenaires ont choisi de miser sur La Plaine (raisons évoquées : un prix charge foncière intéressant, manques de petits logements en accession dans le nord Parisien...).

#### *Des savoir-faire qui doivent s'adapter*

La position des aménageurs par rapport à la mixité est tranchée. La logique des bilans de ZAC n'est pas en rapport avec les objectifs de réalisation de mixité. Les contraintes de voisinage sont évoquées ainsi que l'économie d'échelle d'un programme (seuil de 3ha pour assurer la rentabilité d'une opération d'aménagement, hors espaces publics).

#### *En résumé*

Le projet d'aménagement et de développement de la Plaine s'est engagé au moment de la décentralisation en 85 avec la création du syndicat mixte « Plaine Renaissance ». La première étape a été la signature de la Charte intercommunale par les 3 communes et le Conseil Général en 1990.

La Charte intercommunale était axée sur le développement économique de la Plaine. Parmi les moyens énoncés pour réaliser les objectifs, l'idée d'un projet urbain était avancée.

La démarche engagée avec le Projet urbain en 94 débouche sur le constat que pour faire de la Plaine un pôle de développement économique il faut « faire la ville » dans la Plaine. Cette mise en perspectives d'objectifs économiques dans le contexte particulier de la Plaine marque une étape.

#### *Les moyens de faire la ville*

L'implantation du Stade (décidée en 93) qui correspond à une phase opérationnelle du projet urbain démontre à la fois l'importance, du projet urbain (comme guide), du niveau d'engagement (des partenaires) et des moyens nécessaires (investissements) pour lancer l'aménagement de la Plaine et transformer son image de « zone industrielle ». Les investissements liés au Stade indiquent la réalité d'un « effet de masse » à atteindre pour qu'enfin les infrastructures créées (transports, voirie, équipements...), la qualité de leur traitement, leur pertinence produisent suffisamment de matérialité fonctionnelle et qualifiante pour changer l'image de la Plaine et intéresser des partenaires privés.

#### *L'importance de l'espace public*

Dans le projet urbain ce qui n'est pas anodin c'est la volonté de créer l'espace public. L'effort développé pour requalifier l'avenue Wilson a été comparée par certains à un dommage de guerre. Sans cet effort (lié et négocié avec l'implantation du Stade) l'axe historique de la Plaine n'aurait pas retrouvé sa réalité physique permettant aux quartiers environnants de retrouver les liens, leurs « racines ». La ville avec sa multiplicité de fonctions peut recommencer à se constituer à partir de cet aménagement. Il en va de même avec la réalisations des gares et des voies plantées.

L'espace public porteur de liens, d'échanges et d'urbanité ne peut être mis en œuvre que dans la durée. Si la voirie crée les liens et permet d'irriguer le territoire, l'espace public au sens urbain du terme n'existe que par la multiplicité des fonctions et des usages dont il est un des vecteurs. Dans la Plaine, le maillage de voies pourra être créé mais son existence en tant qu'espace public de ville implique une volonté réelle de constituer la mixité du tissu. Cette mixité entre habitat et activités est d'autant plus difficile à mettre en œuvre qu'elle nécessite des investissements lourds en terme d'équipements liés à l'habitat (scolaires, santé, services, commerces) et que ces équipements ne peuvent être rentables qu'à partir d'un certain seuil de population.

# LA PLAINE

## Localisation des échantillons



### Les échantillons

1. le "Centre Pleyel"
2. l'opération "Axe Pleyel"
3. la ZAC "Montjoie" - terrains "Pariprint"
4. les EMGP - le LEM

----- périmètre de la "Plaine"



0 500 1000 m

### 1.3 Approche spatiale de la mixité, études de cas...

Dans le cas de la Plaine, la constitution de la mixité est en devenir. Les échantillons se réfèrent à des situations particulières, par l'échelle, les modes opérationnels utilisés ou envisagés et leur temps de mise en œuvre. Les situations étudiées correspondent à :

- une opération privée d'immobilier d'entreprise intégrée au tissu et composée avec l'espace public (« l'Axe Pleyel »),
- une mise en application anticipée du POS sur le « secteur Pleyel » pour encadrer les projets et assurer les conditions de la mixité « activité habitat » en cœur de quartier,
- un démarche innovante pour assurer la réalisation d'un quartier d'habitat dans une ZAC à dominante d'activités, la ZAC « Montjoie »,
- le site des EMGP qui s'insère dans le projet urbain. Ce Parc d'activités de taille exceptionnelle illustre une dimension de la mixité à l'échelle de la Plaine.

Nom	Echelle	Type opération	Insertion, remarques
Quartier Pleyel 1- « Axe Pleyel »	Mixité à l'îlot et entre îlot	<b>Opération privée</b> , première phase (bureaux et activités)	Intégration de l'opération : première phase articulée autour d'un square et reliée au quartier d'habitat par le maillage des voies. Deuxième phase en rapport avec la mise en application anticipée du POS sur le « secteur Pleyel »
Quartier Pleyel 2- Secteur Pleyel Cœur du quartier	Mixité autour du carrefour entre îlots	<b>Mise en application anticipée du POS</b> pour réaliser une mixité du tissu d'habitat et d'activités. « anticipée » pour ne pas interrompre les dynamiques engagées (2 <sup>ème</sup> phase de l'Axe Pleyel, suite ZAC Pleyel-Libération...)	Objectif de réaliser la mixité du cœur de quartier par : - la mise en place d'un maillage viaire (redécoupage des îlots, liaisons entre îlots) - l'aménagement du Carrefour et des Boulevards en espace public et voies urbaines plantées, - l'organisation d'une mixité des fonctions associant commerce, habitat, activités...
Centre Plaine 3- ZAC Montjoie	Mixité entre îlots dans une ZAC	<b>Cahier de recommandations urbaines et architecturales</b> pour coordonner et harmoniser les opérations (square, rues, logements et équipements) associant des partenaires publics et privés. Quartier d'habitat dans une ZAC, à dominante d'activités.	Les règles portent sur les qualités urbaines et architecturales à mettre en œuvre pour construire un cadre de vie accueillant pour les habitants et en rapport avec les objectifs d'inscription dans le site et de recherche d'identité. La différenciation des ambiances urbaines (Avenue Wilson et square en cœur de quartier) est traduite dans les règles pour assurer la mixité d'usages recherchée et un traitement du bâti et des espaces ouverts en rapport avec ces ambiances.
Sud Plaine 4- Les EMGP	Mixité à l'échelle de la Plaine	<b>Parc d'activités</b> situation exceptionnelle, 42 ha, aux portes de Paris. Revalorisation, actions d'aménagement de réhabilitation et de rénovation du bâti. Projet de pôle commercial et tertiaire ZAC de la Porte d'Aubervilliers.	Les 42 ha sont à vocation d'activités (trois principaux secteurs audiovisuel et presse, textiles, commerces de gros et soldeurs). Intégration à terme de cette « enceinte » par la mise en place progressive du projet urbain - trame viaire complétée, - desserte par tramway (des universités) - passage de la voirie au domaine public...



# LA PLAINE

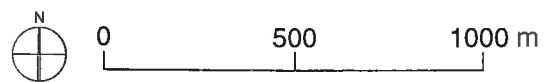
## Le secteur Pleyel



photo aérienne



plan d'ensemble



### Légende

-  activités
-  habitat
-  secteurs en projet
-  périmètre de la ZAC "Pleyel libération"
-  limites de la "Plaine"
-  périmètres des échantillons
-  le "Centre Pleyel"
-  "l'Axe Pleyel"

## **Le Secteur Pleyel, une mixité en cœur du quartier...**

Le quartier couvre environ 80 ha entre l'Autoroute A86, les emprises ferroviaires, la Seine et la ville de Saint-Ouen, au sud. Ce site est voué à l'industrie dès le 19<sup>ème</sup> siècle (son nom vient des usines de M.Pleyel, fabriquant de pianos). La société d'électricité de Paris s'implante en 1905 (alimentation du métro et des tramways des banlieues).

- A partir des années 60 jusqu'en 75 le site se transforme avec les premiers mouvements de désindustrialisation et la réalisation de grandes infrastructures. Les anciens établissements Pleyel (départ en 1958) sont rachetés par l'Etat et revendus à « Cogifrance » qui réalise la première des trois tours projetées initialement (La Tour Pleyel). Cette réalisation devient un peu le symbole des mutations en cours.

- Les années 80 sont marquées par des mutations importantes (économiques et technologiques) qui entraînent un changement radical du paysage industriel (nombreuses restructurations, disparitions et départs, tertiarisation des fonctions et diminution de la taille des entreprises ...).

- Entre les deux recensements de 68 et 90, le quartier a perdu près de 1400 habitants. Des opérations sont lancées pour redynamiser le secteur. Les réalisations portent sur des opérations d'immobilier d'entreprise et de logements (400 logements et 156 chambres d'étudiants).

### ***Le cœur du quartier***

Le cœur du quartier se transforme en particulier les îlots autour du carrefour Pleyel et le long des Boulevards Anatole France et d'Ornano. Les principales opérations sont :

- la tour Pleyel réalisée pour Cogifrance, à l'est du carrefour (140 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 35 000 m<sup>2</sup> d'activités),

- l'opération de "Logis transports" qui réalise, au sud du carrefour, à l'angle du Boulevard Anatole France et d'Ornano, une opération de 37 logements (avec 582 m<sup>2</sup> d'activités en RDC),

- la première tranche de "l'Axe Pleyel", au sud de la rue du Docteur Finot. Cette opération de locaux d'activités réalisée par « Spi-Batignoles » offre 24000 m<sup>2</sup> de shon d'activités. Cette opération s'intègre au quartier et témoigne d'un partenariat réalisé entre la ville et l'aménageur pour articuler le programme avec l'espace public (cf. fiche 2 « L'Axe Pleyel »),

- l'opération d'EDF pour l'implantation de la DEPT (Direction de l'Energie de la production et du transport). Les chantiers vont se réaliser de 92 à 98. Le programme créé offre 93000 m<sup>2</sup> de shon et représente 2600 emplois. La suite du projet d'EDF porte sur les terrains situés plus à l'ouest du carrefour. Le programme intégrera les objectifs du projet urbain, en particulier le tracé des voies doit relier le cœur du quartier à la Seine.

En 1995, le quartier accueillait 3400 habitants et 13945 emplois. Le nombre d'emplois passe à 16000 avec l'implantation de la DEPT d'EDF en 1998.

### **Le diagnostic urbain**

#### ***Enjeux***

Le quartier est un pôle qui regroupe 1/3 des emplois et des taxes (avec 87 % d'emplois tertiaires). La fonction économique du quartier est importante pour Saint-Denis. Les objectifs sont de conforter ce rôle économique et de développer les conditions d'une plus grande mixité « habitat activités ».

#### ***Un site isolé des autres quartiers***

- coupé du centre de Saint Denis par A 86, les voies ferrées et le canal,
- séparé du quartier Calon situé au nord de l'A 86

#### ***Les principaux problèmes à traiter***

- Le quartier est composé de zones d'habitat regroupées par « poches » et coupées par les grandes emprises d'activités,



Boulevard Anatole France : opération de logements au sud d'EDF, avec ses rez-de-chaussée d'activités, de commerces et de services. L'aménagement du boulevard prévoit une circulation à double sens afin d'urbaniser cette grande artère.



Le carrefour Pleyel et le boulevard A. France : les bâtiments d'EDF avant l'aménagement de l'espace public. Les plantations d'alignements visibles au pied du "building" marquent le mail piéton qui donnera accès aux berges de Seine.



Boulevard Ornano, au croisement avec la rue du Docteur Finot : les établissements Siemens font face à l'opération de l'"Axe Pleyel".

- Bâti hétérogène, état médiocre.
- Faiblesse du maillage viaire en quantité et en localisation,
- Voirie auto qui couvre 37 % du quartier,
- Paysage destructuré (peu de lisibilité du carrefour et des boulevards),

***Les atouts...***

les opérations d'EDF (pour la DEPT)  
 l'implantation d'entreprises nouvelles  
 l'aménagement d'espaces publics récents liés aux opérations (Axe Pleyel, EDF...)  
 l'amélioration du Carrefour Pleyel en cours  
 une bonne accessibilité, depuis les grands axes, le métro ligne 13, 3 lignes de bus  
 (...)

**Un POS inadapté qui freine les dynamiques en œuvre**

Le secteur Pleyel connaît une forte dynamique urbaine avec les dernières réalisations. Le POS (85) n'est plus adapté aux objectifs définis dans le projet urbain de 94. Les projets en cours répondent aux projets Urbain mais ne sont pas réalisables dans le cadre réglementaire actuel. En particulier, la pointe nord du carrefour, la deuxième tranche de l' "Axe Pleyel" (sud de la rue du Docteur Finot) et les projets à l'étude le long des Boulevards.

***Décision de mise en application anticipée***

Les délais de révision d'ensemble du POS de la Plaine sont longs (révision lancée en 96, enquête publique prévue courant 2000).

La décision de « mise en application anticipée du POS » apparaît nécessaire pour ne pas freiner les dynamiques en œuvre dans le quartier. De plus cette décision survient au bout de deux ans d'études préalables à la révision du POS de la Plaine. Les études d'ensemble sont assez avancées (zonage, emplacement réservés, assainissement,...) pour poursuivre l'aménagement sur du cœur du quartier et mettre en œuvre le projet urbain. Les objectifs du Projet urbain sont repris sur le secteur Pleyel.

***Objectifs du POS, redonner une cohésion au cœur de quartier***

Les orientations reprises dans le document du POS sont de conforter la vocation résidentielle du secteur autour du carrefour et des projets déjà réalisés (COGI-France partie Sud, le Sud de la rue du Docteur Finot et le long du boulevard d'Ornano). Ce POS doit permettre de restructurer le réseau viaire sur le plan fonctionnel et qualitatif par des actions de :

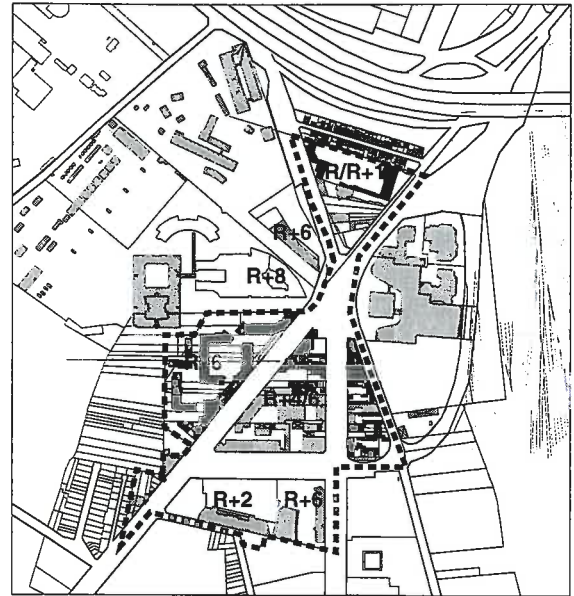
- double sens de circulation des boulevards et de la voie de contournement,
- élargissement des espaces piétons (trottoirs),
- amélioration de la lisibilité des espaces publics/privés,
- paysagement des voies et harmonisation des matériaux de traitement,
- réaménagement du carrefour en relation avec la création du mail "Seine Pleyel".
- création de nouvelles liaisons est-ouest (entre les boulevard Anatole France, Ornano et la rue Pleyel) pour réaliser une structure urbaine de centre de quartier et favoriser les échanges.
- Affirmer la vocation de pôle commercial du boulevard d'Ornano réaménagé en boulevard urbain planté avec des espaces piétons élargis.
- Améliorer les liaisons entre le carrefour Pleyel et le quartier Calon (au nord de l'A 86).

# LA PLAINE

## Le "Centre Pleyel"



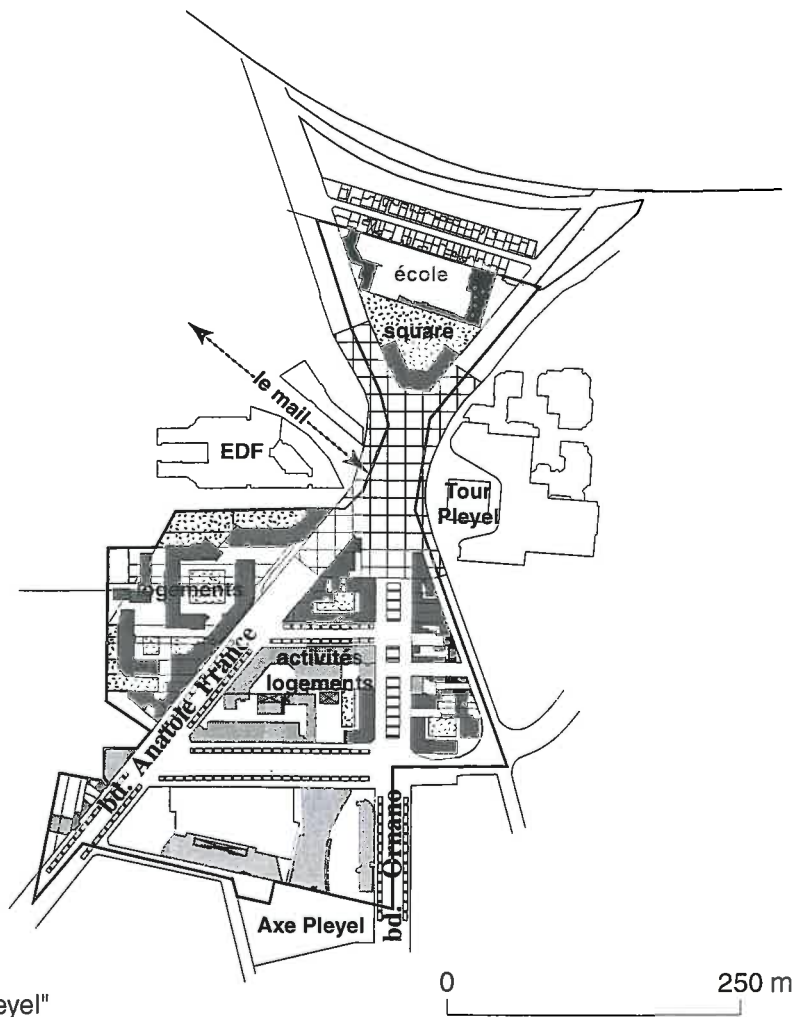
photo aérienne










0 250 m

plan de situation

schéma de fonctionnement



### Légende

-  activités
-  habitat
-  équipements
-  espace public redéfini
-  espaces verts plantés
-  stationnement
-  périmètre du secteur "Centre pleyel"

## **Fiche 1 – Application anticipée du POS sur le « secteur centre Pleyel »**

La mise en application anticipée du POS sur le secteur Pleyel correspond à une étape de la mise en œuvre du Projet Urbain dans le quartier, pour favoriser la mixité.

### ***Le périmètre d'application du nouveau POS***

Le périmètre de mise en application anticipée du POS "Centre Pleyel" exclut les îlots de la ZAC "Libération", de la DEPT (projet récent réalisé), le secteur "Cogifrance sud" (en cours d'étude). Il inclut la pointe nord du carrefour et les îlots ou partie d'îlots au sud du carrefour, qui entourent les boulevards Anatole France, d'Ornano et le front sud de la rue du Docteur Finot. La zone "mixte" pourra être élargie avec le futur projet de POS de la Plaine (horizon 2000).

### ***Le projet modifie le zonage du POS révisé de 85.***

Le périmètre du "Centre Pleyel" est placé en zone UPUa, c'est-à-dire une zone urbaine de la Plaine à vocation mixte (Ua = mixité « secteur centre Pleyel »).

Le zonage inscrit un espace boisé classé "à créer" au nord du carrefour en limite du groupe scolaire, comme espace vert de proximité.

### ***Les nouvelles dispositions réglementaires***

#### ***Renforcer la mixité***

À travers l'article 1 le but est de laisser faire les dynamiques engagées, en particulier économiques. Le cadre est donc souple et large, prévoit de multiples occupations (sauf activités nuisantes et implantations de nouvelles installations classées). L'habitat ne peut être conforté que par l'amélioration du cadre urbain, avec la requalification des espaces publics (traitement du carrefour et aménagement et des boulevards).

#### ***Requalifier l'espace public***

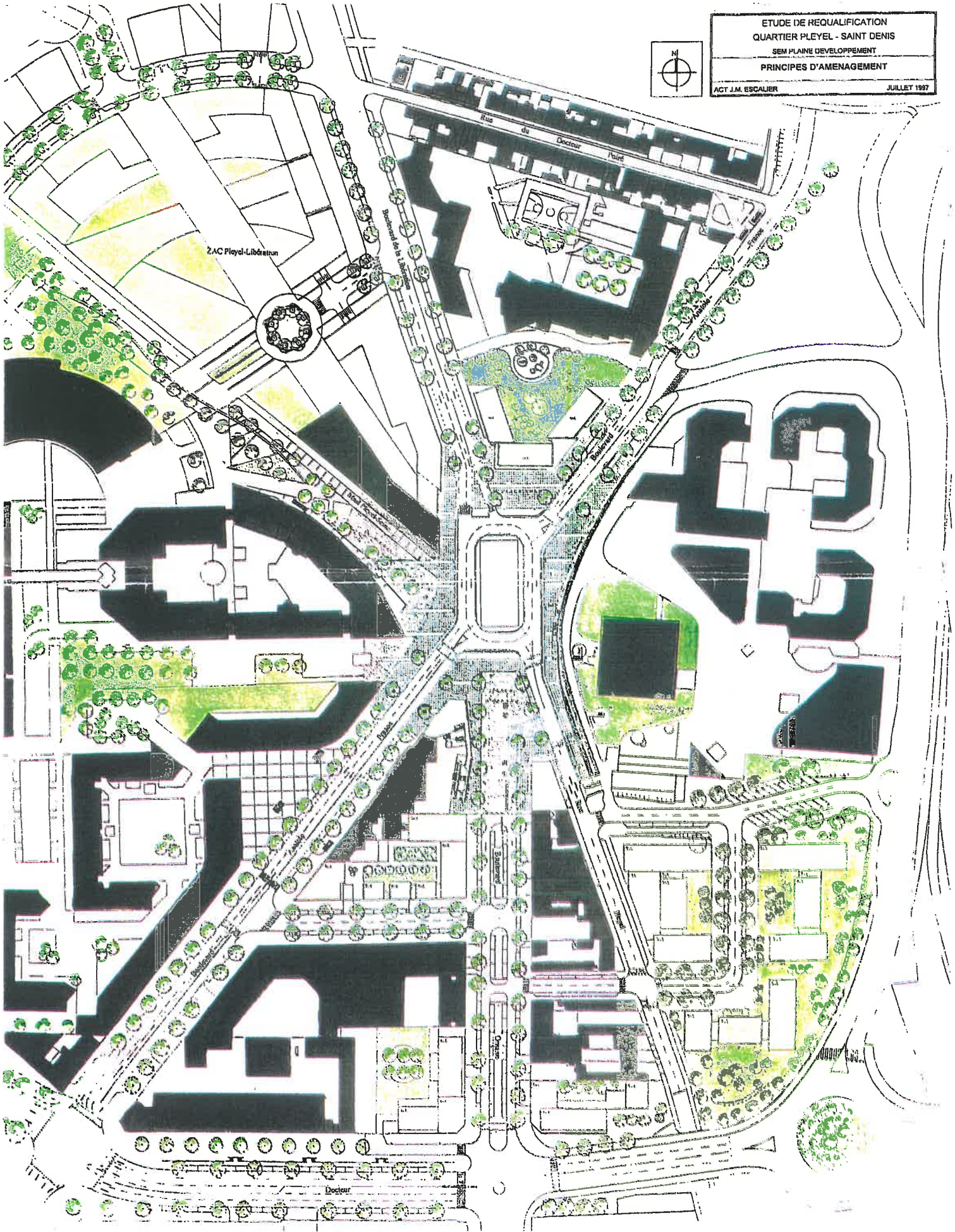
La mise en valeur qualitative et fonctionnelle de l'espace public passe par de nouvelles directives sur les usages et les pratiques (la circulation, le transport, le stationnement), sur la lisibilité des espaces et de leur traitement (clôtures, espaces plantés ...):

- L'article 3 porte la largeur des voies de 6 à 8m afin d'organiser une circulation à double sens et des trottoirs latéraux,
- l'article 11 préconise la réalisation de clôtures sur rue (en cas de retrait) pour délimiter clairement l'espace public et privé,
- L'article 12 incite à l'usage des transports en commun en assouplissant les règles de stationnement et en prévoyant le stationnement sur les voies existantes ou projetées.

#### ***Redéfinir le cadre bâti***

L'amélioration de la forme urbaine passe aussi par de nouvelles règles sur la construction. Sans seuil de constructibilité (article 5), ni CES (art.9), ni COS (art.14) préconisés, l'esprit du nouveau POS porte sur des actions qualitatives et non quantitatives en faveur de l'amélioration du cadre bâti. Les règles s'adaptent aux sites et aux ambiances urbaines. Elles prévoient :

- de renforcer la lisibilité des axes structurants (alignement ou retrait en fonction de la hiérarchie des voies, article 6),
- d'éviter une densification excessive (règles d'implantation du bâti sur les limites parcellaires, article 7),
- de plafonner les hauteurs (article 10).



Le carrefour Pleyel en cours de réaménagement : à gauche la station de métro en contre-bas de la chaussée, au centre EDF et son mail, à droite la Banque Populaire sur la pointe de la "Zac Libération".



Le mail piéton, vue depuis l'arrière d'EDF vers le carrefour Pleyel : un espace public planté, une traversante est-ouest de l'îlot.



Angle de la rue du Docteur Finot et du boulevard Anatole France : la voirie est actuellement à 4 voies en sens unique, l'îlot reste à bâtir, notamment sur la rue du Dct. Finot, l'espace public est à définir.



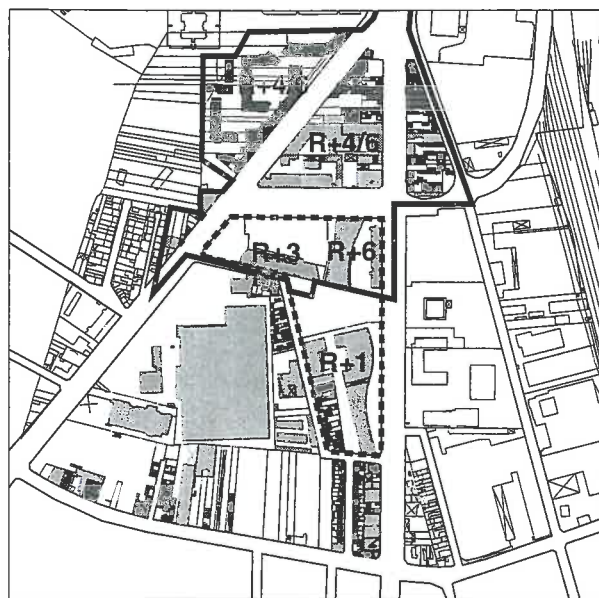


# LA PLAINE

## L'opération "Axe Pleyel"



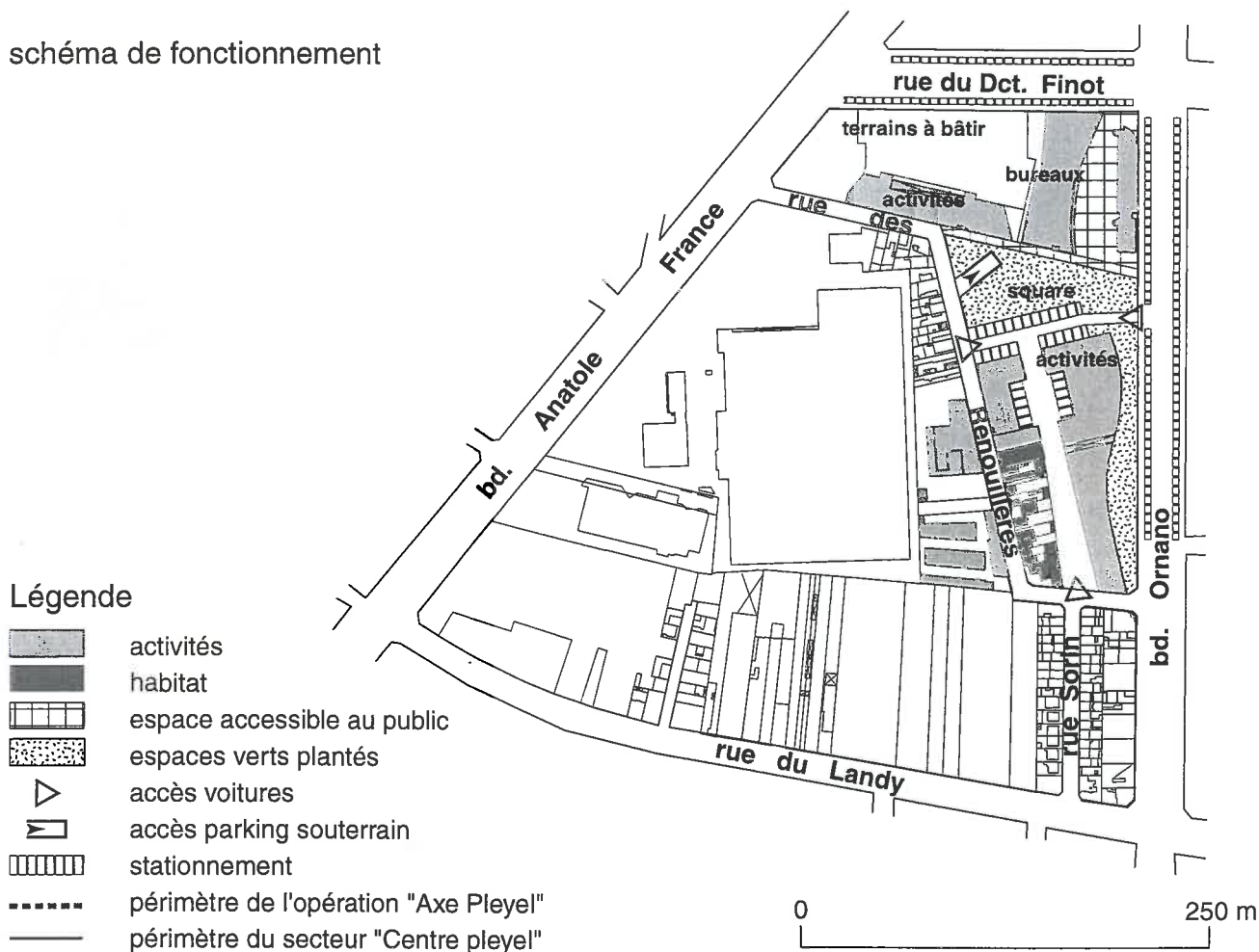
photo aérienne



0 250 m

plan de situation

schéma de fonctionnement



## Fiche 2 - Espace public et mixité, l'opération de « l'Axe Pleyel »

**Adresse :** 47 à 53 boulevard Ornano (adresses sur le Boulevard le plus connu)

**Type d'opération :** opération privée réalisée par la « SPI Batignolles ».

### **Localisation**

Située au sud du « carrefour », en cœur de quartier, l'opération « Axe Pleyel » a été réalisée en partie. Localisée sur les Boulevards Anatole France et d'Ornano (axes de liaisons nord-sud), l'opération est directement reliée aux portes de Clignancourt et de Clichy. Pour les axes Est-ouest, le projet donne, au nord, sur la rue du Docteur Finot qui rejoint la voie de contournement de « Pleyel ». L'opération « axe Pleyel » est proche de la rue du Landy qui est l'unique axe de liaison Est-ouest de la Plaine St Denis (de la Seine au canal). Cette opération bénéficie donc d'une bonne desserte.

### **Taille de l'opération :**

Première phase : Les bureaux sont situés sur les Boulevards Anatole France et Ornano et en pointe sur la rue du Docteur Finot (cf. photo). Les activités situées à l'arrière donnent sur les rues des Renouillères et Sorin. Ces rues permettent d'accéder aux « cours » qui desservent les locaux d'activités.

Terrain : évaluation  $S =$  m<sup>2</sup>

Programme : première phase = m<sup>2</sup>

hauteurs : R+1 en activités, R+2 à R+6 (activités et bureaux).

évaluation densité 1<sup>ère</sup> phase (COS à la parcelle) :  $D = 1,7$

### **Caractéristiques de l'îlot :**

L'opération s'insère dans un îlot à dominante d'activités (grande emprise des entrepôts de la RATP à l'ouest). Les anciennes friches Hotchkiss servent à l'opération « Axe Pleyel ». Le tissu « résiduel » est occupé par de petites activités et du pavillonnaire. L'habitat occupe des parcelles sur la rue du Landy.

L'îlot est redécoupé par la rue des Renouillères qui borde l'opération « Axe Pleyel » sur l'ouest et la rue Sorin, au sud. Ces deux rues sont bordées de maisons d'habitation. La rue Sorin est située dans l'axe de composition de l'opération.

### **Les qualités d'insertion et d'organisation**

La première phase de « L'Axe Pleyel » a permis la restructuration partielle du nord-Est de l'îlot. Le programme s'articule autour d'un square public et d'un maillage de voies qui assure les relations avec le tissu environnant (est en ouest et nord-sud).

Ce projet s'inscrit entre le Boulevard Ornano et la Rue des Renouillères. Il s'inscrit dans le prolongement de la Rue Sorin. La hauteur du bâti s'adapte aux ambiances urbaines différentes sur les boulevards (représentation) et les rues intérieures du quartier (associées à l'habitat). Ce projet participe à la reconstitution du front urbain sur le Boulevard (jeux de façades, des espaces verts plantés, la mise en valeur de l'ancien mur d'usine, cf. ? photo).

La mise en application anticipée du POS permettra de reprendre le programme au nord et à l'ouest de l'îlot en fonction du projet urbain. Le futur programme doit s'articuler sur la rue du Docteur Finot et permettre de recomposer une mixité sur cette rue (densité, alignement, etc.).



Croisement du bd. Ornano et de la rue du Dct. Finot : à droite l'opération de l'Axe Pleyel face au bâtiment Siemens. Les bureaux sur le boulevard restent de faible hauteur (R+3), ceux à l'arrière montent jusqu'à R+6, avec entre les deux un passage et une place intérieure donnant accès au square.



Le square, vue prise depuis la rue de la Torpédo : centre et articulation de l'opération, cet espace public permet une traversante à l'îlot d'est en ouest. Entre les bâtiments, le passage et la cour précités donnent accès à la rue du Dct. Finot.



L'Axe Pleyel sur le bd. Ornano : le retrait des nouveaux bâtiments, la création d'un espace vert de transition et le maintien de l'ancienne façade permettent d'enrichir l'espace du boulevard.

Rue des Renouillères, vers le bd Anatole France : à droite l'Axe Pleyel avec, face au pavillonnaire, ses activités et ses bureaux aux étages. La hauteur du bâti s'adapte à cet environnement de maisons mitoyennes.



Rue Hotchkiss : la rue de desserte des activités, en arrière du boulevard sert essentiellement d'accès aux livraisons d'où la présence d'une clôture pour limiter les espaces et les conflits d'usages.



La desserte des activités est dans le prolongement et la continuité de la rue Sorin qui dessert le pavillonnaire.





L'avenue du Président Wilson, vue vers le sud : à gauche les terrains de "Pariprint" en cours de construction, au loin les tours de la portes de la Chapelle.



L'avenue Wilson, vue vers le nord avec la ligne de chemin de fer. La couverture et l'aménagement des jardins et du mail ont radicalement transformé cette avenue.



L'avenue au croisement avec la rue de la Montjoie : définition d'un nouvel espace public avec ses espaces verts, ses plantations d'alignement, son mobilier urbain, la séparation des piétons et des automobiles.

### 3 - ZAC et mixité, un « cahier des charges » pour réaliser le projet Urbain

Le respect des objectifs fixés à l'échelle du projet urbain nécessitait la mise en place de « règles » précises pour assurer la mise en cohérence des opérations, en particulier dans les ZAC. La mise en place de « fiches de lots » correspond à cette recherche. La première expérience concerne la ZAC Montjoie pour l'opération d'aménagement des terrains « Paris Print ».

#### *Une base, le projet urbain*

Le projet urbain s'appuie sur des principes forts :

- de qualité de traitement de l'espace public,
- d'inscription des projets dans la géographie et l'histoire du lieu,
- de recherche d'identité pour les nouveaux quartiers.

#### *Des règles générales à préciser*

Les règlements (PAZ-RAZ) de la ZAC reprennent la trame viaire du projet urbain et traduisent en terme générique les espaces publics, les alignements et la mixité. Le cahier des charges (fiches de lots) va plus loin. Il traduit la dimension qualitative du projet urbain.

#### *L'élaboration d'un cahier des charges*

La Direction de l'urbanisme de la ville de Saint-Denis en association avec l'aménageur (SOEDAT) ont travaillé avec un bureau d'étude <sup>(19)</sup> pour définir les ambiances urbaines à privilégier. Le cahier des charges a été présenté pour validation au bureau municipal (juin 1997) avant d'engager le travail de concertation avec les promoteurs constructeurs.

Ce cahier est un guide qui sert de base de discussion entre concepteur, opérateur, ville et aménageur(...) :

- il vient en complément des règlements de la ZAC (PAZ et RAZ),
- il vise à donner une identité au quartier en définissant les qualités architecturales et urbaines des constructions en rapport avec les espaces publics, les usages, les ambiances urbaines existantes et/ou recherchées, en qualifiant les espaces publics et les constructions en projet,
- de plus, ce cahier va permettre aux promoteurs de solliciter des concepteurs suivant la nature des situations urbaines et des qualités architecturales recherchées. Une liste des concepteurs pressentis sera proposée à la ville. La ville et l'aménageur peuvent faire d'autres choix.

Cette première expérience de définition d'un « cahier de recommandations urbaines et architecturales » devrait être étendue à l'ensemble des ZAC. Cette démarche peut aussi s'appliquer à tous les projets y compris hors ZAC. Ce principe de « fiche de lots » peut être une traduction qualitative du règlement du nouveau POS.

#### *Résumé*

La mise en place d'un « cahier des charges de recommandations urbaines et architecturales » prolonge la démarche du projet urbain. Le principe des « fiche de lots » doit permettre un encadrement des opérations depuis l'amont. Ces fiches sont à la fois un outils et un moyen pour assurer la mise en place du projet urbain dans le temps.

---

<sup>19</sup> Mariolle et BRES urbanistes



ZAC "Montjoie", rue des blés : à gauche les ateliers de moulage du Louvre. L'étroitesse de la voirie se prête difficilement aux contraintes de livraisons. Ces bâtiments sont sous-occupés.

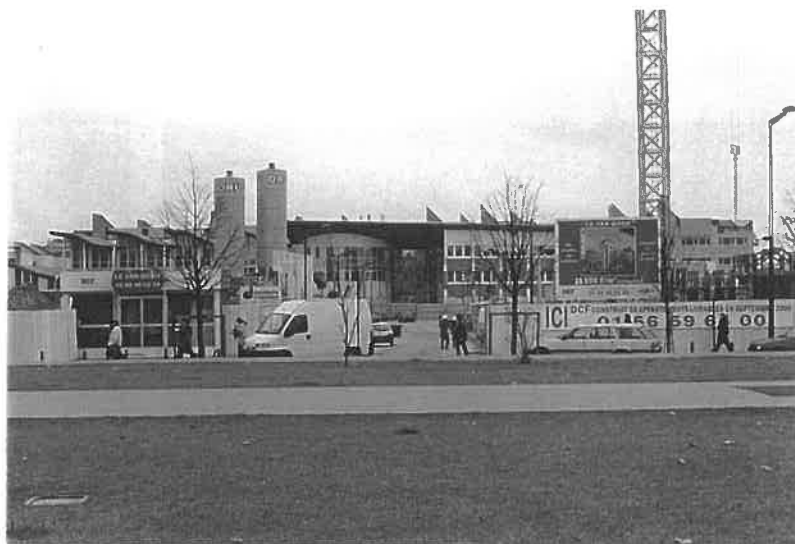


Passage intérieur entre la rue neuve de "Pariprint" (rue Jeumont) et la rue de la Croix Faron. Ces typologies bâties correspondent aux premières opérations réalisées dans la ZAC Montjoie.



Rue des blés, vue ouest vers l'avenue Wilson entre les imprimeries de la Plaine et la halle métallique réhabilitée. Cette opération propose des locaux d'activités et de bureaux en arrière et sur l'avenue en ensemble tertiaire.

Les terrains en construction de "Pariprint" vus depuis l'avenue du Président Wilson, au fond le collège déjà construit.



La rue Jeumont, dessert arrière des terrains de "Pariprint" et du collège. Au fond, à gauche la halle métallique réhabilitée et en face la passage vers la rue de la Croix Faron.



Rue de la Montjoie au niveau de la rue de la Croix Faron : à droite les grues du chantier "Pariprint", au fond les façades de l'avenue Wilson.





# LA PLAINE

## La ZAC "Montjoie"

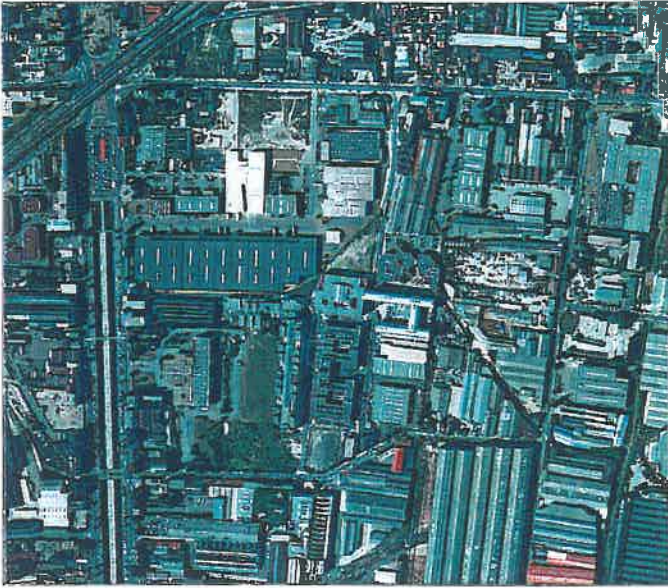
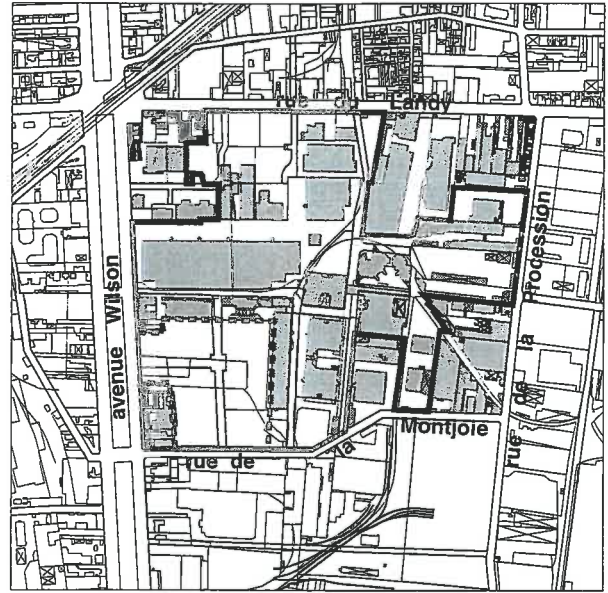


photo aérienne



plan de situation

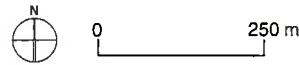
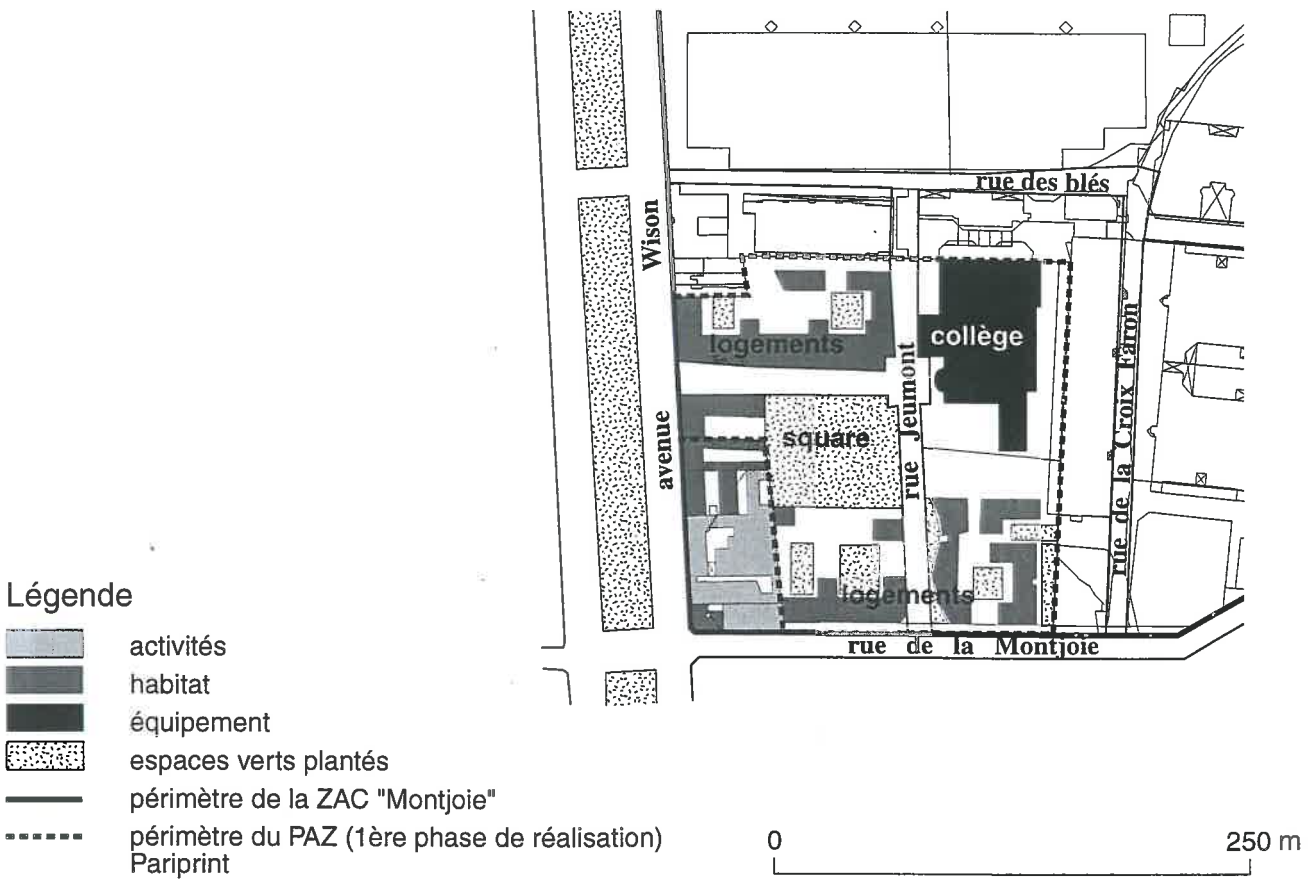


schéma de fonctionnement



### Fiche 3 - ZAC Montjoie, un quartier d'habitat sur les terrains « Paris Print »

#### *La ZAC Montjoie et la mixité*

Cette ZAC créée en 1988 à l'initiative de la ville couvre environ 30 ha. Les anciens terrains GDF rachetés par la ville ont été rétrocédés à la SEM du Département (SODEDAT) qui en est l'aménageur. L'objectif initial était de contrebalancer le départ des entreprises en rénovant et en réhabilitant les anciennes friches (63 000 m<sup>2</sup> de SHON ont été réalisées, seulement 20 % des locaux sont utilisés).

Cette ZAC a fait l'objet d'une nouvelle procédure en 96 (PAZ et RAZ mars 96) pour s'adapter au projet urbain (94). Les nouveaux objectifs de la ZAC sont d'assurer une meilleure mixité par l'accueil de logements et d'équipements.

#### *Un quartier d'habitat à créer*

La mise en œuvre de la mixité dans la ZAC Montjoie démarre avec l'acquisition par la ville, des terrains " Paris Print " (3 ha).

Le programme envisagé sur ces terrains est le suivant :

- 450 logements mixtes (dont 50 % PLA et PLATS et 50 % en accession)
- un collège de 600 places (réalisé fin 98)
- un groupe scolaire de 14 classes (pour 2001)
- un square de 3 600 m<sup>2</sup>.

#### *Rôle du cahier des charges*

Ce projet doit servir de référence et doit être exemplaire. L'objectif de la ville est de réussir à synchroniser, les différentes réalisations pour offrir aux habitants les équipements (square, collège) et un environnement de qualité (espace public traité).

Ce terrain est enclavé et entouré d'activités. La mise en relation paysagère entre espaces publics et privés implique un travail important entre les partenaires. Le rôle d'un cahier des charges est déterminant pour fixer les règles en amont. Ces règles portent sur :

- l'implantation des volumes (différence de traitement entre l'avenue Wilson et les rues perpendiculaires ou les cœurs d'îlot)
- l'implantation du végétal sur les espaces publics mais aussi privés (plantation des marges de reculs en relais des espaces plantés publics).

#### *Les ambiances urbaines et les recommandations*

Dans le cas des terrains " Paris Print " deux situations urbaines ont été étudiées, celle liée à l'avenue Wilson, celles plus intérieures, autour du square et le long des nouvelles rues tracées sur les terrains « Paris Print » (suivant le projet urbain). L'analyse porte sur :

- les caractéristiques des situations (pratiques sociales et morphologies spatiales paysagère et bâtie)
- les objectifs, les enjeux et les intentions recherchés en terme d'images et d'usages pour ces sites,
- la liste des recommandations pour accompagner les opérations de logements (liste à compléter au fur et à mesure des réalisations...).

Le tableau et les schémas <sup>(20)</sup> ci-joints reprennent de façon synthétique les principales recommandations établies en fonction des sites.

---

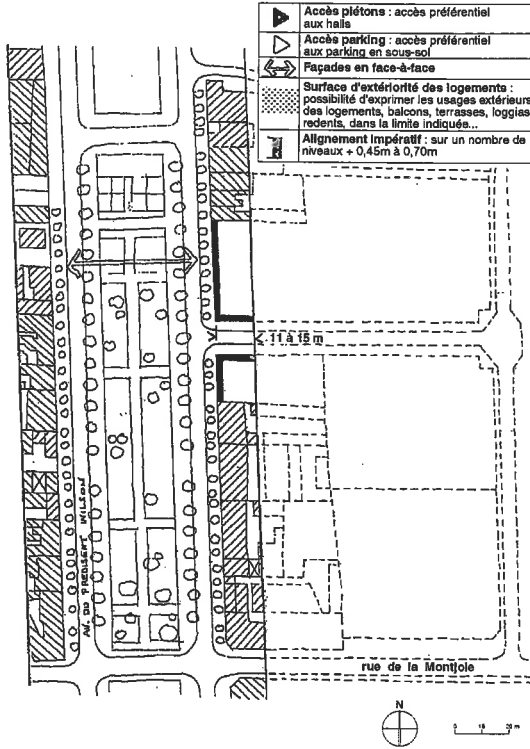
<sup>20</sup> Extraits du " cahier des recommandations architecturales et urbaines " (...).

# ZAC "MONTJOIE"

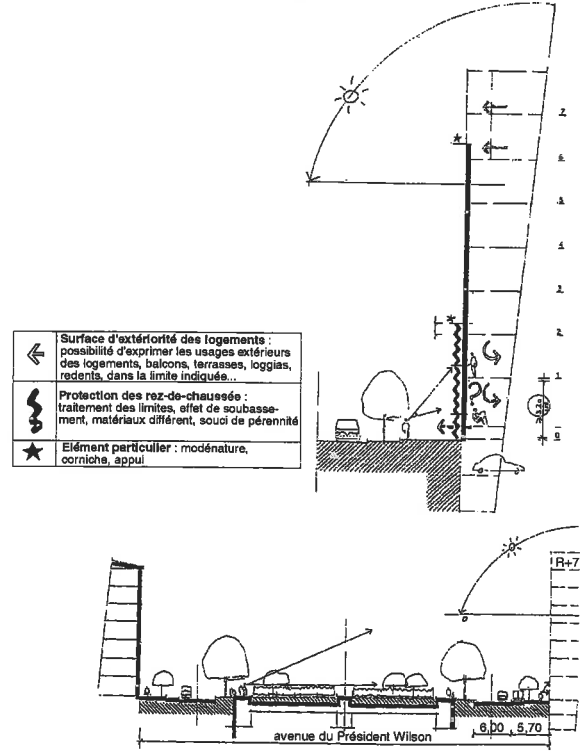
## Aménagement des terrains "PARIPRINT"

### SITUATION N°1 AVENUE WILSON

Plan des recommandations



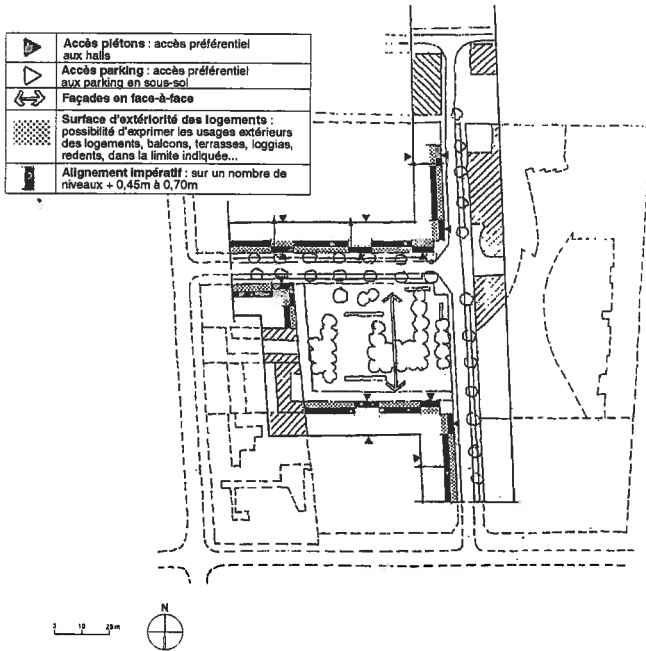
Coupe des recommandations



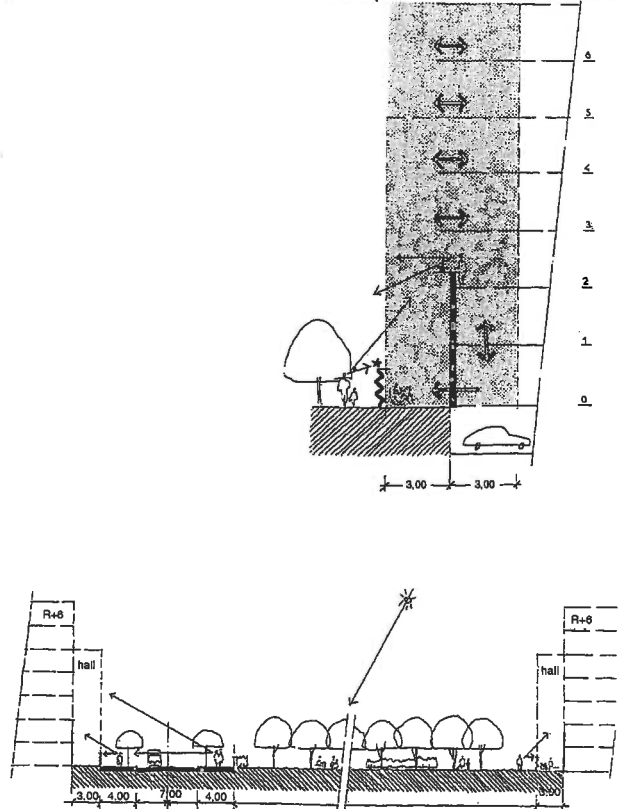
Coupe sur l'avenue Wilson

### SITUATION N°2 LE SQUARE, LES NOUVELLES RUES PARIS-PRINT

Plan des recommandations



Coupe des recommandations



Coupe sur la rue, le square

Tableau de synthèse, des recommandations en fonction des sites...

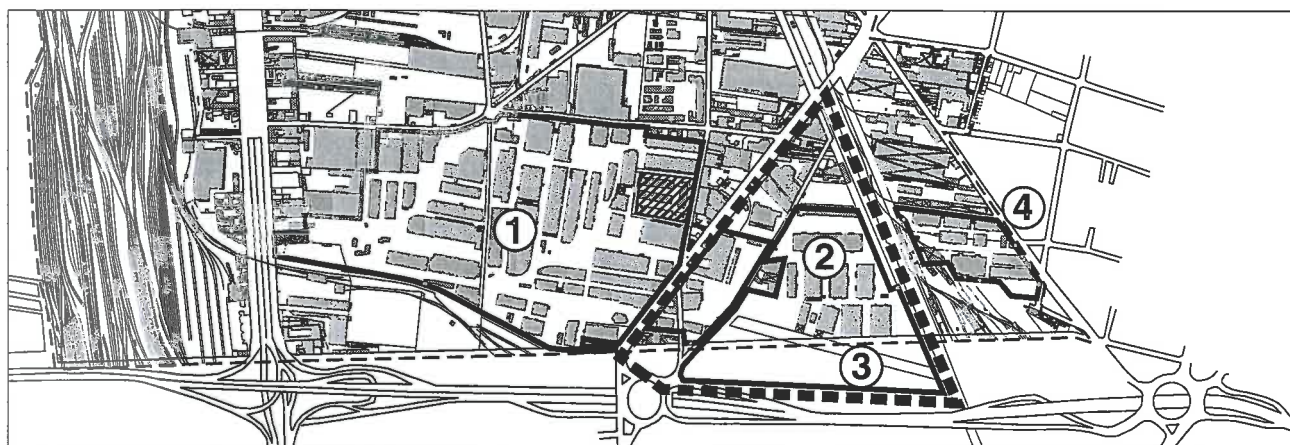
Les situations urbaines	Situation N°1 : Avenue Wilson	Situation N°2 : le square et les nouvelles rues
<b>Recommandations</b>		
<i>Traitement spécifique des RDC et R+1</i>		
Usage	Mutabilité des usages, hauteur 3,20m	Les RDC et R+1 devront avoir de fortes qualités d'usage (retraits, accès directs, jardins privés, duplex). Les entrées sont marquées par des volumes à l'alignement (appropriation de l'espace)
Implantations	RDC au niveau des trottoirs. Si logements, dispositifs de rehausse en façade pour préserver l'intimité.	RDC au même niveau que les trottoirs. L'espace de recul sera traité en majorité en « pleine terre ». Les RDC et le R+1 sont au même nu de façade jusqu'à l'allège du R+2 (+0,45m à 0,70m au-dessus du plancher du R+2). Ils sont en retrait de 3m par rapport à l'espace public (à l'exception des halles d'entrée qui sont à l'alignement).
Dispositifs architecturaux particuliers	Si RDC occupés par des logements, protection par des grilles, allèges hautes, espace surélevé devant les baies pour dominer la vue, préserver l'intimité, assurer la sécurité...	RDC protégés contre les agressions extérieures (grilles fixes, murets, appuis, plantations...). Homogénéisation du traitement des limites entre l'espace public et l'espace privé.
Matériaux	Pas de façade porteuse, matériaux flexibles pour changement d'usage (vitrines ou fenêtres de logement)	Recherche de pérennité des matériaux en particulier aux niveaux des RDC et R+1 (ni matériaux agrafés, ni vêtements, ni bardages). Aspects des matériaux et mise en œuvre soignée en façade sur rue.
<i>Traitement global des façades</i>		
Règles du PAZ	Alignement strict continu. Hauteur bâtie maximum à R+7 (cf. coupe)	Alignement strict continu avec retraits ponctuels. Hauteur maximum R+6
Alignement	- Marquage des niveaux R+1 et R+5 en créant un rythme par des modénatures au niveau des allèges des 3 <sup>e</sup> et 6 <sup>e</sup> étages (0,45 à 0,70m d'allège au-dessus des planchers pour les garde-corps...) - Retrait de 0,80m à partir du 6 <sup>e</sup> étage et garde-corps de 0,45 à 0,70m pour créer une ligne de « ciel » horizontale. Hauteurs et retraits modulables pour des façades de grandes longueurs.	Définition d'un espace « d'extériorité » des logements défini dans une bande de 6m à partir de l'espace public. À partir du R+2, la volumétrie est libre dans la mesure où elle exprime l'extériorité des logements et qu'elle ne nuit pas à l'usage des logements des RDC et R+1
Dispositifs architecturaux particuliers	Recherche sur le profil des appuis, corniches linteaux (...), Les matériaux utilisés et leurs mise en œuvres pour assurer une composition de façade raffinée	Traitement soignés des éléments de serrurerie des garde-corps, des balcons et des loggias.
Volumétrie	Façade plate (avec modénatures), les 5 premiers étages sont au nu de l'alignement.	Volumétrie des façades par les jeux des balcons, loggias, redents, vérandas (...) qui expriment l'extériorité des logements autour du square, face au collège et sur les nouvelles rues plantées
Choix des matériaux	Différencier les RDC et R+1 d'avec les autres étages par une variation des matériaux utilisés et leur mise en œuvre	En fonction des premières opérations réalisées (cf. le Collège). Qualité de mis en œuvre des matériaux sur les volumes des halls à l'alignement de l'espace public. Autres matériaux à partir du R+2 pour distinguer les RDC et R+1 des autres étages. Harmonisation des couleurs des menuiseries. Éléments de serrurerie soignés
<i>Découpage des lots</i>	Le découpage des opérations doit être le plus neutre possible, pour assurer l'insertion des deux angles dans la continuité bâtie de l'Avenue Wilson (et leur retournement sur 11 ou 15m sur la nouvelle rue).	Découpage des opérations en fonction des logiques des espaces publics, face à face sur le square, face au collège, à côté de l'école.

# LA PLAINE

## Les Entrepôts et Magasins Généraux de Paris



photo aérienne



plan d'ensemble



0 500 1000 m

### Légende



activités  
habitat



échantillon du LEM



périmètre de la ZAC  
"Porte d'Aubervilliers"



limites de la "Plaine"



patrimoine EMGP

①

le parc des portes de Paris

②

le parc du bassin

③

le parc du Millénaire

④

le secteur de Mauvin

#### **Fiche 4 - Les EMGP et mixité, un Parc d'activités à l'échelle de la Plaine**

Les EMGP ont été créés vers 1860. Leur vocation initiale était liée à l'approvisionnement de Paris (denrées alimentaires). Le site a perdu cette fonction à l'après guerre. De l'après guerre jusque dans les années 90, le site a servi comme lieu d'entreposage pour les matières premières (papier, métallurgie). Le rachat par la CDC en 1990 (auprès du groupe AXA), marque un tournant. La fin de la période faste de l'immobilier (années 90) pousse les gestionnaires vers une stratégie d'accompagnement des demandes en réadaptant l'existant en fonction des besoins des entreprises et de leurs moyens. Les bâtiments des anciens entrepôts présentaient des caractéristiques architecturales et une volumétrie qui se prêtaient à des aménagements multiples. Les actions de la CDC ont permis de réhabiliter près de 42 ha du Parc des EMGP. De 92 et 99, les emplois sont passés de 700 à 4500 emplois.

Le site appartient aux compagnies des entrepôts et magasins généraux de Paris. Cette société foncière est une filiale de la caisse des Dépôts et Consignation (qui détient 72 % des capitaux) associé au Crédit Foncier de France.

#### **Localisation**

Situé au nord du périphérique, le Parc des EMGP s'étend des portes de la Chapelle jusqu'aux portes d'Aubervilliers et de la Villette. Les EMGP couvrent 68 ha de terrains répartis sur trois sites,

#### **1- Le projet urbain et les E.M.G.P.**

La réalisation du projet urbain sur le site aboutira à l'intégration de ce Parc au tissu environnant par son maillage avec l'espace public de la Plaine (cadre de la mixité). Les projets et les actions menés dans l'enceinte des EMGP le projet urbain de 94. En particulier, le tracé viaire sert de référence pour les aménagements des espaces extérieurs des EMGP. Les axes Est-ouest et nord-sud sont inscrits en amont des projets d'aménagement (coordonner les modifications des réseaux...). L'avenue au sud des EMGP a été réalisée en 95. Certains espaces sont plantés. Plus généralement la gestion du "vert" se fait par la location d'arbres "en pot". Ils pourront être déplacés jusqu'à la plantation finale lorsque les voies et espaces publics auront été réalisés.

L'ouverture de l'enceinte des EMGP avec cession des espaces de voirie aux villes est en discussion. Ce projet pose des problèmes de sécurité par rapport au site et à son fonctionnement actuel .

#### ***La ZAC de la Porte d'Aubervilliers***

Le site couvre 20ha compris dans le triangle de la rue de la gare, du Boulevard périphérique et du canal à cheval sur Paris et Aubervilliers. Ce projet de ZAC publique propose la réalisation d'un pôle commercial de vocation régionale. Le programme se composerait :

- de l'opération du Parc du millénaire " avec 100 000 m2 de bureaux, réalisés au sud du canal, le long du périphérique (site sur 600 m)
- 20 000 m2 de logements (300 logements) au Nord de la pointe, vers le pont de Stains,
- 140 000 m2 de locaux d'activités et de commerces de gros (secteur des soldeurs...),
- 90 000 m2 pour un centre commercial régional (dont 15 000 m2 pour un Hyper).

Le montage se fera principalement avec des financements privés. Sa réalisation est prévue pour 2002. Ce projet en gestation depuis une dizaine d'années.

Ce projet va transformer toute la pointe sud-est de la Plaine entre la Porte d'Aubervilliers et le canal. Il va avoir des impacts sur la nature et l'équilibre des activités présentes sur les sites (adaptations des soldeurs ?).



"La City", bâtiment 134, vue prise depuis l'axe sud : exemple de rénovation et de réhabilitation du bâti des EMGP, de l'aménagement de l'espace public.



L'axe sud est l'axe principal desservant le parc des portes de Paris d'Est en Ouest, de Saint-Denis à Aubervilliers.



Voie de desserte entre les halles 278 et 279 : un exemple de fonctionnement des bâtiments situés sur une rue principale et dont les livraisons (camion) se font à l'arrière.

### ***Les transports et la mixité***

Le prolongement de la ligne 12 comprend la réalisation de deux stations intermédiaires avant celle de la "Mairie d'Aubervilliers". La station "Fillette-Gardinoux", dans la Plaine s'intégrera au projet d'aménagement d'une place au nord des magasins généraux. La station du "Pont de Saints", desservira les quartiers situés en rive droite du canal de Saint Denis, sur Aubervilliers.

Le tramway "Eole Villetaneuse" emprunte le cœur de la Plaine. Dans le projet "Plaine de la Plaine", trois stations devraient être créées entre la Place des Cardinaux (station métro M12) et la rue du Landy. Dans la partie sud, le tramway desservirait la Place des Cardinaux, le sud des magasins généraux, la Porte d'Aubervilliers avant de rejoindre Paris. Un projet de substitution en "site propre" (type MUR) est aussi à l'étude.

Dans tous les cas, les projets de TC (à moyen et long terme) sont déterminants pour le développement de la Plaine. La réalisation de la mixité dans le sud et le centre de la Plaine (habitat, formation, recherche, commerce) ne peut se concevoir qu'en relation avec le traitement de l'espace public et le développement des transports en commun.



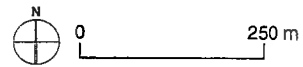
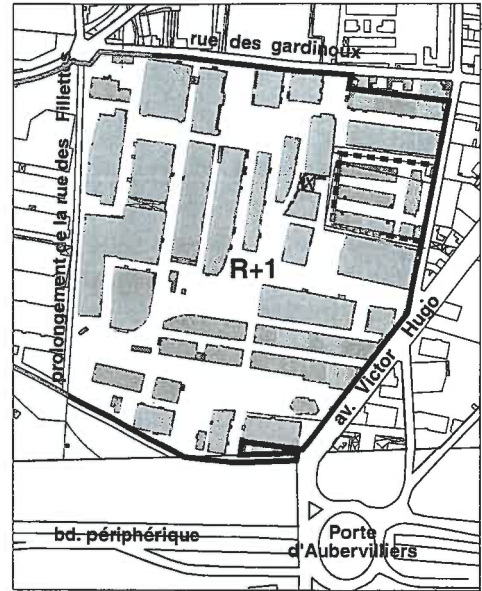
Bâtiment de "France Soir" à droite.  
Exemple de réhabilitation d'entrepôts  
avec espaces d'accueil en rez-de-  
chaussée et bureaux aux étages (R+4).



# LA PLAINE Le LEM.

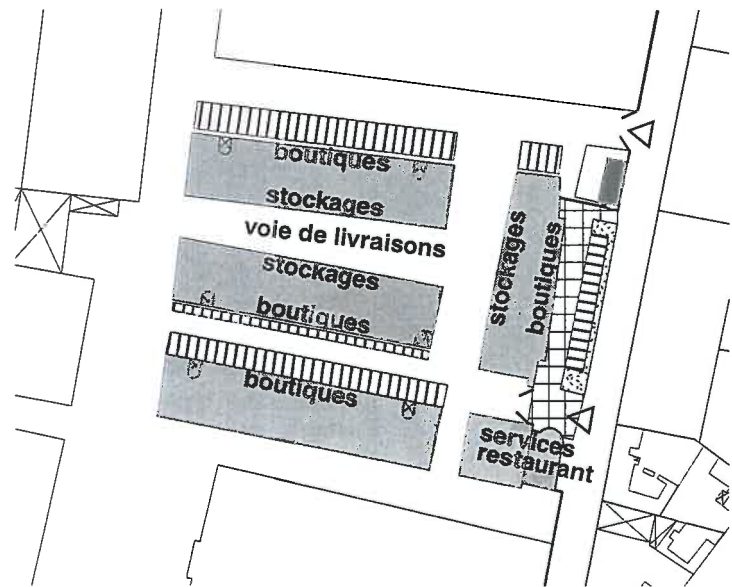


photo aérienne











plan de situation

schéma de fonctionnement



## Légende

-  activités
-  habitat
-  espaces verts plantés
-  espace public redonné à la voirie
-  accès voitures aux EMGP.
-  stationnement
-  clôture des EMGP.
-  périmètre du LEM.

Le LEM offre 11 000 m<sup>2</sup> de SHON répartis dans 5 bâtiments. L'organisation du plan masse et la conception des bâtiments proposent une façade pour l'accueil et une desserte à l'arrière pour les livraisons et le



## 2- Mixité des activités, évolution des produits, le « L.E.M »

### *Une « spécialisation » sur le site des EMGP associée au bâti*

Le site constitue un Parc d'activités relativement diversifiées où les activités se sont regroupées en fonction des possibilités d'adaptation du bâti entraînant de fait une « spécialisation » des sites :

- A l'Ouest et au centre (photos), l'audiovisuel et la communication. Le site accueille près de 25 entreprises sur 60 000 m<sup>2</sup> dans ce secteur (TF1, France-Soir, les studios Carrere...). La concentration des studios d'enregistrement fait des EMGP un des premiers sites nationaux de production d'émissions de télévision. Ces activités se localisent là où les bâtiments avaient de plus grands gabarits (" Les Studios de France "). Le secteur du textile s'est aussi développé répondant aux besoins de délocalisation des entreprises qui quittaient Paris (en provenance du Sentier). Les marques les plus connues se retrouvent au " centre " des EMGP (Kok Ai, Pronuptia, la City...),

- A l'est, les activités des soldeurs, des grossistes (import-export) regroupent près de 200 entreprises sur 80 000 m<sup>2</sup>. La nature de ces activités et la taille de ces entreprises permettaient une " division " du bâti (partition des espaces intérieurs). La réalisation récente du LEM, Rue de la Haie du Coq ( locaux d'espaces modulaires cf. planche ci-jointe ) correspond à un nouveau type de produit immobilier. Le LEM offre 11 000 m<sup>2</sup> de SHON répartis dans 5 bâtiments. Les entreprises peuvent dans cet espace regrouper les différents secteurs d'activités depuis la production jusqu'à l'exposition-vente. Les RDC sont composés de modules de 130 m<sup>2</sup> juxtaposables avec une hauteur de 6.30 m. Le premier étage est desservi par ascenseur. Il peut être destiné à des activités tertiaires. Le RDC et l'étage peuvent communiquer ou rester indépendant.

- le " secteur du Mauvin " à l'Est du Canal est un " micro secteur " inclut dans le tissu d'activités de la rive droite du Canal (établissement Lapeyre, centre de trie de la Poste, activités commerciales, diverses...).

### *Les atouts des EMGP*

- Le site offre 350 000 m<sup>2</sup> de surfaces en locatifs. En 95 le " turn-over " portait sur 14 % du Parc (50 000 m<sup>2</sup>). En 98 le " turn-over " ne concerne que 5 % des m<sup>2</sup> de planches (20 000 m<sup>2</sup>),

- Les Baux de location ont un tronc commun auquel s'ajoutent des conditions particulières qui justifient les variations du niveau des loyers. Ces variations reposent sur la durée du bail et les garanties apportées par les partenaires. Si les investissements sont réalisés par les EMGP, le niveau de loyer est plus élevé. Si le locataire investit dans les travaux d'aménagement, ces investissements sont pris en compte et répercutés sur le loyer exigible (amortissement du coût sur la durée),

- Les produits varient de 400 F à 1200 F/m<sup>2</sup>/an. Le loyer de 400 F/m<sup>2</sup>/an s'applique aux bâtiments les plus anciens qui ont été loués au début des EMGP (pour 12 ans), les Baux actuels ne dépassent pas 10 ans. Les loyers moyens vont de 650 à 1000 F/m<sup>2</sup> par an <sup>(21)</sup>. L'opération du LEM propose des loyers à 1200 F/m<sup>2</sup>. Il correspond à un produit plus sophistiqué.

Le site des EMGP très accessible est particulièrement intéressant pour les entreprises. Elles y trouvent un certain nombre de services (postes, RIE, restauration, information services, sécurité, relèvement des déchets...). Elles bénéficient d'une image et d'un confort lié à la sécurité (contrôle de l'enceinte), à la qualité de traitement porté aux aménagements extérieurs et à l'amélioration du bâti lui-même.

---

<sup>21</sup> Pour mémoire, les prix pratiqués dans la Plaine varient de 200 F/m<sup>2</sup> à 320 F/m<sup>2</sup> par an. Dans les ZAC de 500 à 700 F/m<sup>2</sup>/an suivant la nature des locaux (activités, bureaux).



Le LEM vu depuis la rue de la Haie Coq: retrait des bâtiments avec stationnement et espaces plantés sur l'espace public.



Entrée Est des EMGP : la fermeture de l'enceinte est marquée par la passerelle et l'auvent.



Le LEM, façade principale sur la rue de la Haie Coq avec ses locaux d'exposition en rez-de-chaussée, ses bureaux à l'étage sur coursive.

Voie sud du LEM, même modénature de façade (RDC, acrotère en coursive et auvent) : l'espace de vente est souligné.

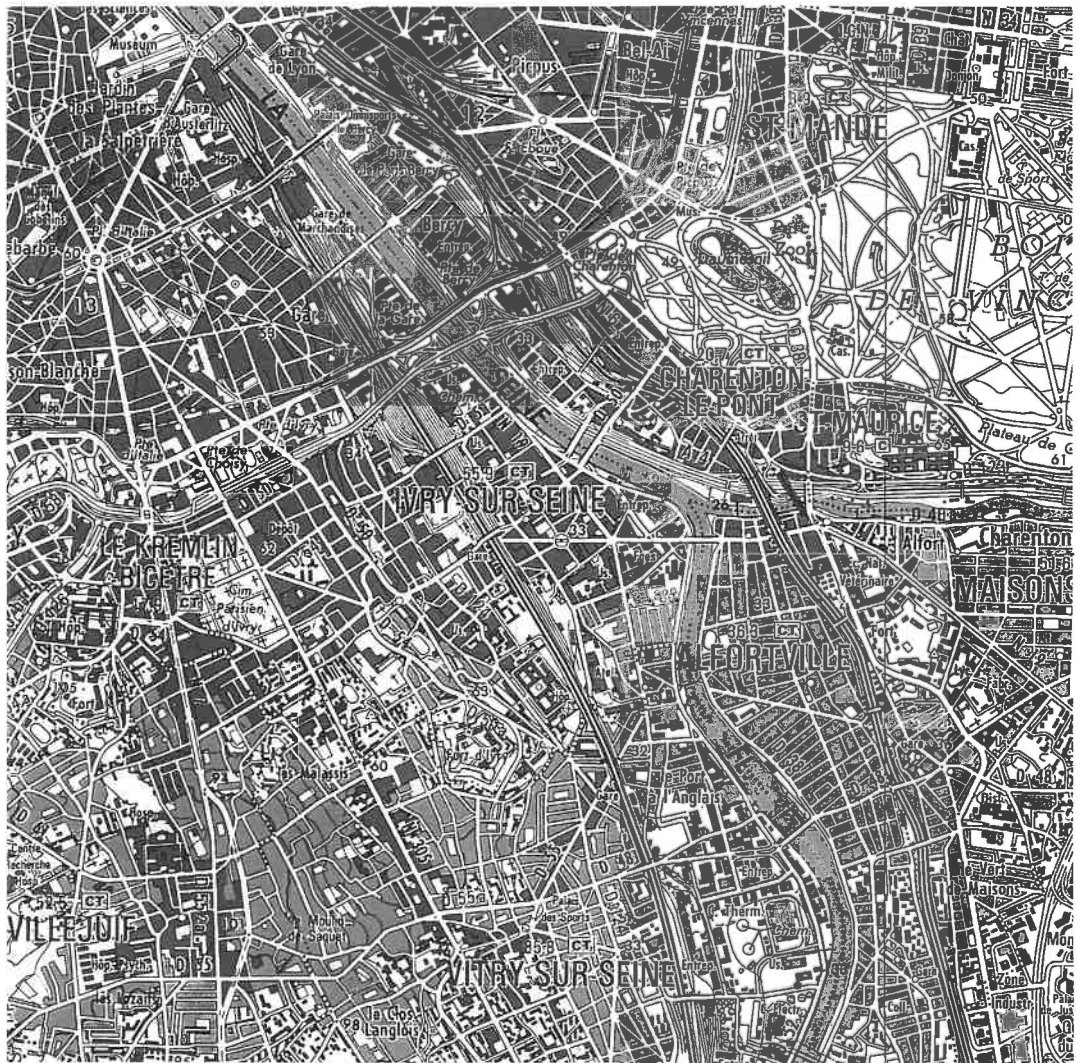


Voie de livraisons au coeur de l'opération entre les bâtiments 242 et 243 : traitement rationnel des livraisons des EMGP.



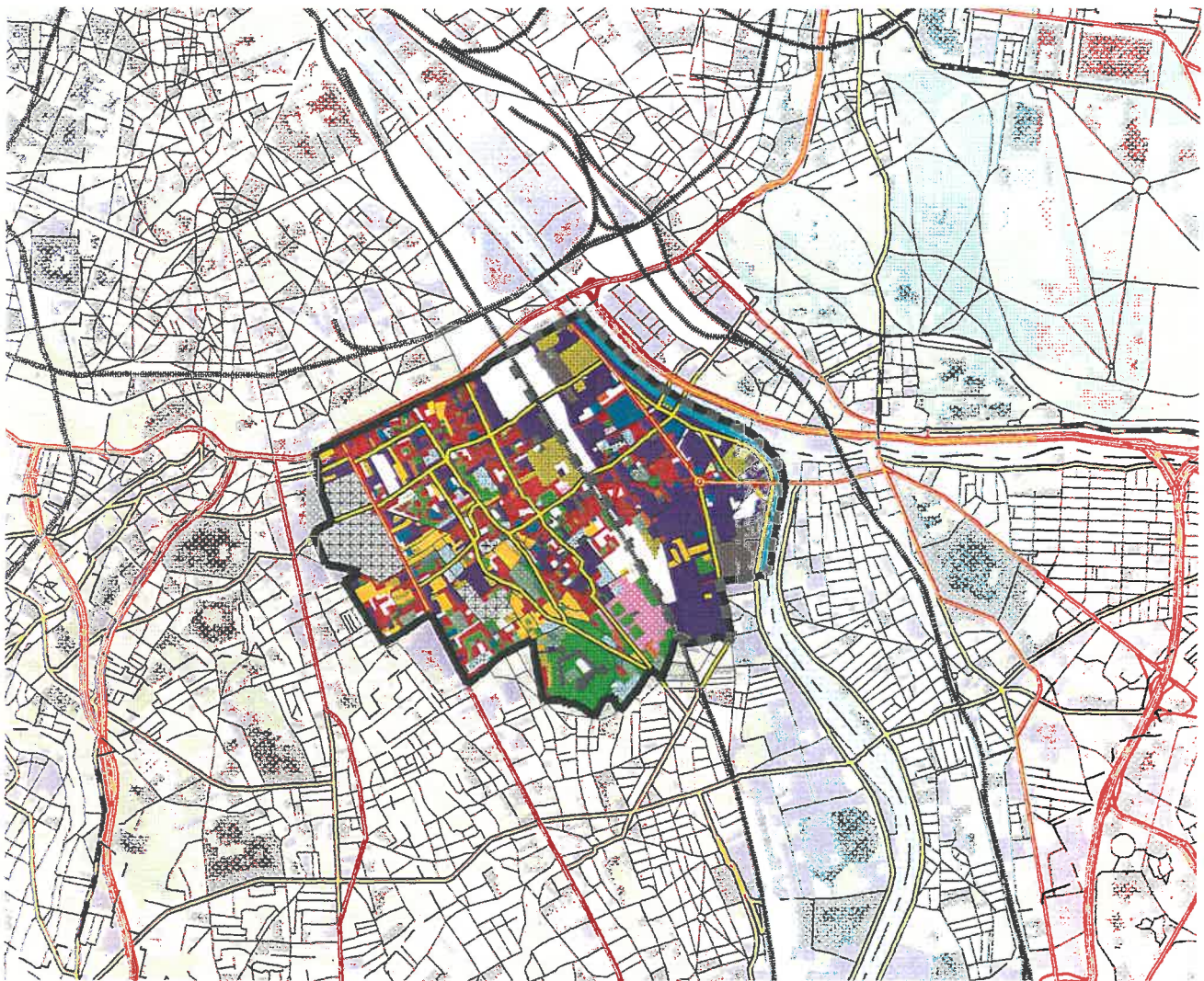
Voie nord, sur l'entrée des EMGP : un axe prévu au projet urbain et par les EMGP comme traversante est-ouest et dont la réalisation passera par la démolition partielle ou totale de certains bâtiments.





IGN. 1/50 000 - 1983

## II. Ivry-Port, une mixité de coeur de quartier



MOS - SIGR - IAU/IF

*L'occupation du sol à Ivry et Ivry Port en 1994*

Surfaces MOS94	Ivry (ha)	%	%	Ivry Port (ha)	%	%	% quartier/Ville
Rural	24,81		4%	21,14		10%	85%
Urbain ouvert	99,39		16%	19,84		9%	20%
Habitat (*)	150,36	31%	25%	28,7233	14%	12%	17%
Activités secondaires	141,02	29%	23%	88,36	49%	40%	63%
Bureaux	14,72	3%	2%	8,28	5%	4%	56%
Transports	75,25	15%	12%	33,48	19%	15%	44%
Urbain construit	488,5	100%	80%	179,12	100%	81%	37%
Total	612,70		100%	220,11		100%	36%

(\*) L'habitat collectif représente 89 % de l'habitat dans le quartier et 77% à l'échelle de la ville en 94.  
Source - SIGR - MOS 1994

- BOIS
- GRANDES CULTURES
- AUTRES CULTURES
- EAU
- AUTRE RURAL
- PARCS ET JARDINS
- SPORT (ESPACES OUVERTS)
- TERRAINS VACANTS
- HABITAT INDIVIDUEL
- HABITAT COLLECTIF
- HABITAT AUTRE
- ACTIVITES SECONDAIRES
- ACTIVITES TERTIAIRES
- SPORT (CONSTRUIT)
- EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT
- EQUIPEMENTS DE SANTE
- CIMETIERES
- AUTRES EQUIPEMENTS LOCAUX, ADMINISTRATIONS
- GRANDS EQUIPEMENTS
- TRANSPORTS
- CHANTIERS



Occupation du sol - 1994



## II Ivry Port, une mixité de cœur de quartier

Le quartier « d'Ivry Port » présente une échelle de mixité intermédiaire entre celle, très dense, très imbriquée du « Bas Montreuil » et la mixité de la Plaine réduite à quelques îlots d'habitat.

### 2-1 Le site et l'occupation du sol, une mixité à l'échelle du quartier...

A Ivry Port la mixité existe à l'échelle du quartier, les relations entre l'habitat et les activités sont plus importantes au centre du quartier.

#### Le site, son évolution, une mixité « localisée »...

L'observation des cartes historiques montre que le quartier d'Ivry Port s'est construit progressivement autour d'activités industrio-portuaires à partir du 19<sup>e</sup> siècle. La présence du fleuve et l'arrivée du chemin de fer ont été les éléments moteurs de ce développement.

Le réseau des voies s'est développé suivant une trame orthogonale autour de l'axe structurant du Boulevard Paul Vaillant Couturier (RN19). Ce boulevard se prolonge au-delà de la Place Gambetta par l'avenue Jean Jaurès (RD55). L'orientation générale de cette trame s'inscrit dans un « couloir » limité par le fleuve et les voies ferrées. Les premiers îlots bâtis se sont implantés de part et d'autre de cet axe et le long des berges de la Seine. La Seine et les infrastructures ferroviaires composent les limites Est-ouest du quartier. À l'ouest, le centre ville implanté sur les hauteurs du relief s'est progressivement étendu vers la vallée. De plus, près de 50 % du territoire communal est couvert par les périmètres de crues des eaux de la Seine.

Les liens avec l'autre rive ont longtemps été limité au Pont d'Ivry. Cette jonction se fait à la hauteur de la confluence Seine et Marne, sur la commune d'Alfortville. L'axe constitué par les Boulevards de Brandebourg et du Colonel Fabien (RD50 et RN19) représente aujourd'hui encore l'axe de liaison principal entre le quartier et le centre ville.

La configuration du site, l'importance des emprises ferroviaires, la spécialisation des activités ont contribué à la fois à l'isolement et à la différenciation du quartier par rapport au reste de la ville.

#### Occupation du sol et répartition de la mixité

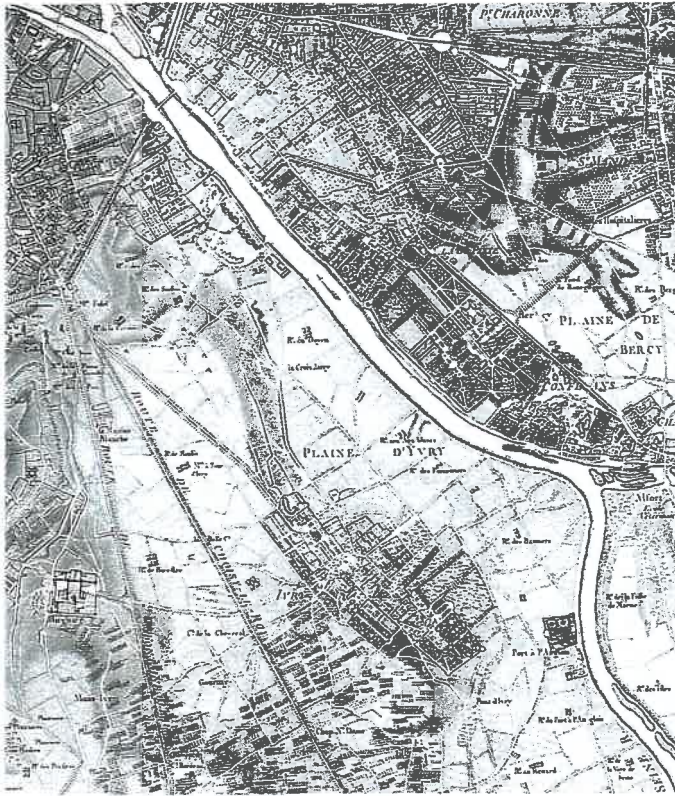
Le quartier d'Ivry Port occupe environ 220 ha soit 36 % du territoire communal. Les principales caractéristiques de l'occupation du sol (MOS 94) confirment l'importance des emprises secondaires dans ce quartier. Ivry port concentre 63 % des emprises d'activités et 17 % des emprises liées à l'habitat.

La composition de l'occupation du sol est différente entre la ville et le quartier :

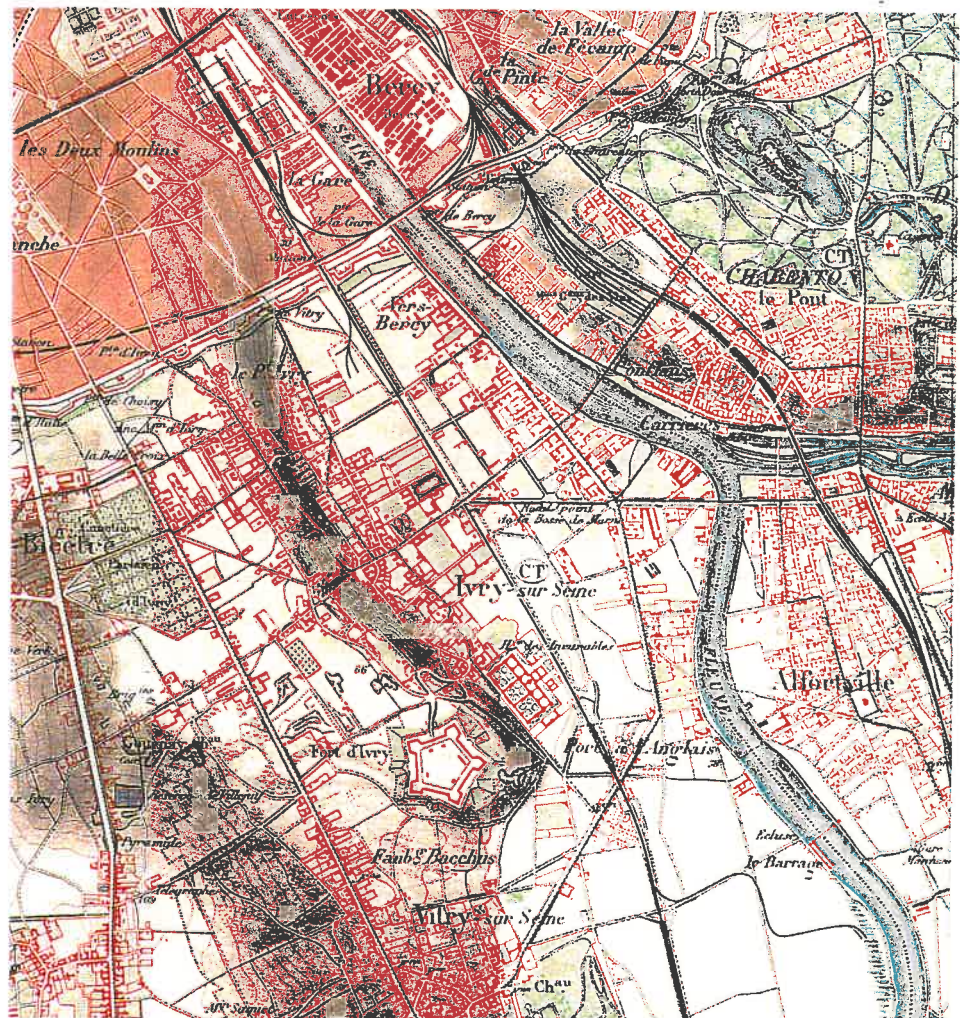
- A l'échelle du quartier les emprises industrielles couvrent 40 % et l'habitat 12 %,
- À l'échelle de la ville cette répartition est de 23 % d'emprises industrielles et de 25 % d'emprises pour l'habitat. L'habitat collectif compose 89 % de l'habitat d'Ivry Port et 77 % de l'habitat à l'échelle de la ville.

A Ivry Port « la mixité » existe dans le quartier. Elle varie suivant les secteurs :

- Les secteurs nord, sud et est (entre la nationale et la Seine) du quartier se sont structurés avec les grandes emprises industrielles. La taille des îlots est importante et le découpage parcellaire moins dense qu'au cœur du quartier . Il existe une seule poche d'habitat au sud,
- Le cœur de quartier qui s'articule autour du Boulevard de Brandebourg et de la Place de l'Insurrection présente une trame viaire plus serrée. Il est constitué d'îlots de plus petites dimensions. Le découpage parcellaire a produit une mixité plus



Carte de l'Abbé de la Grive - 1740



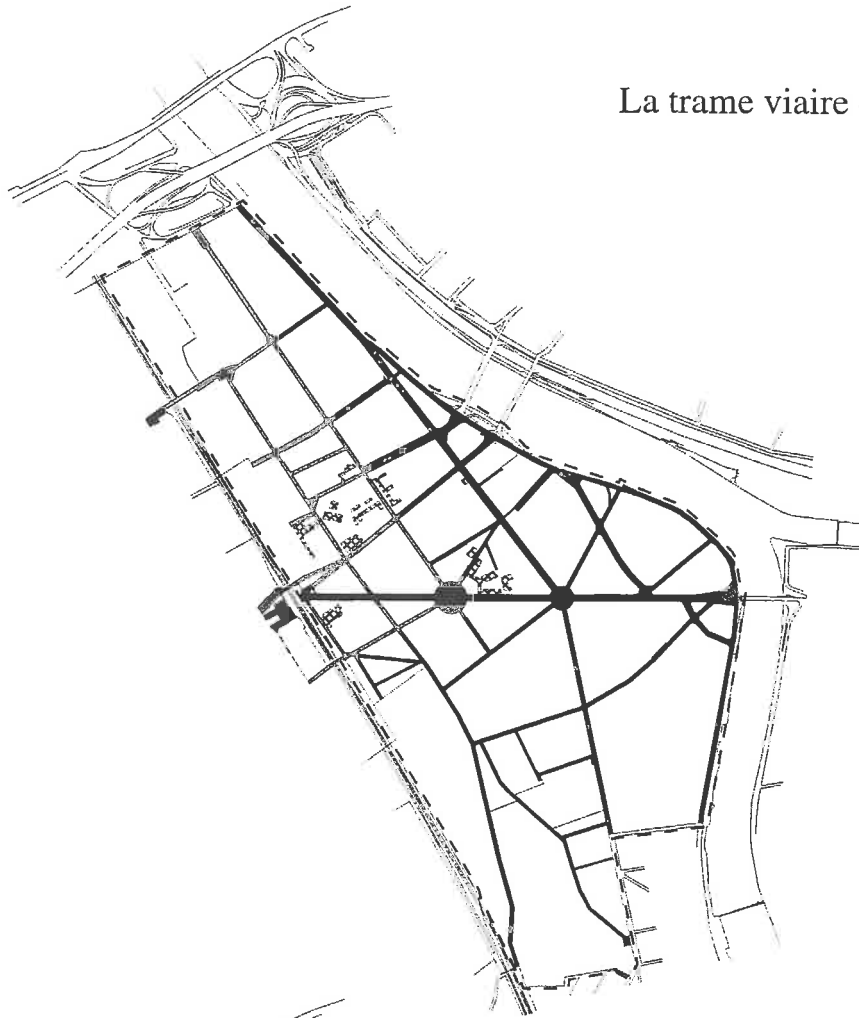
Plan directeur et carte de la Région de Paris - 1887 / 1901



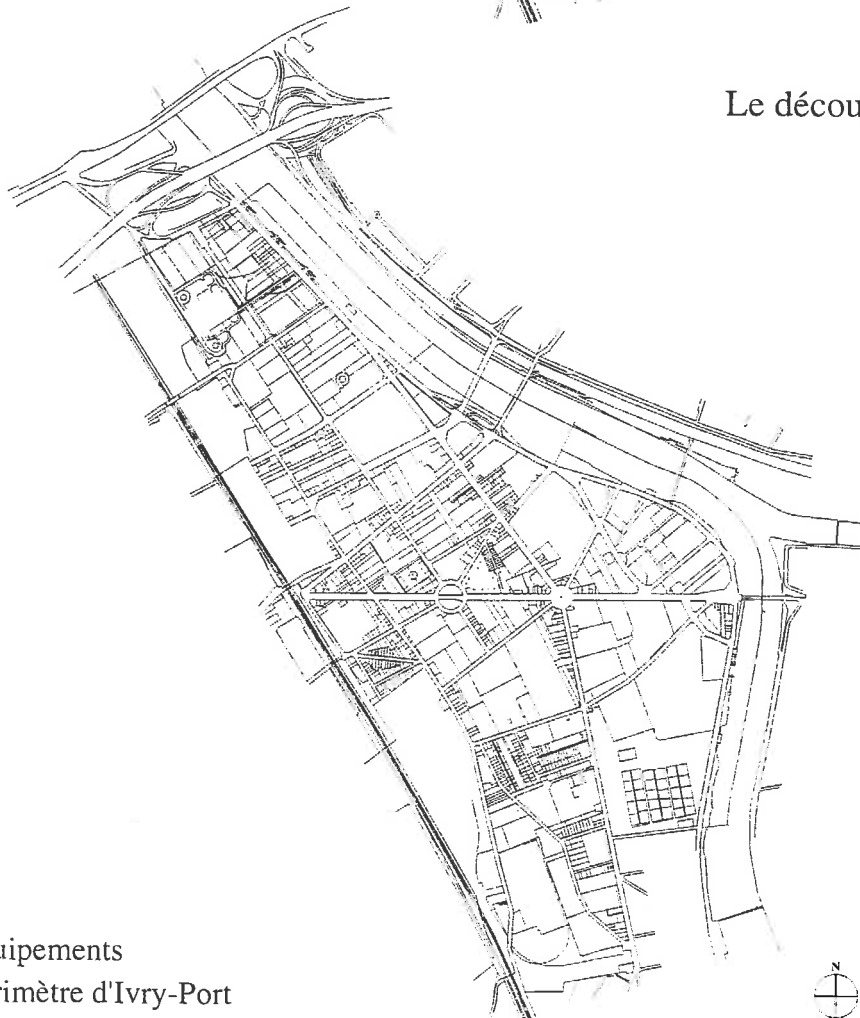


Carte de la Région de Paris (Service Général des Armées) - 1872 / 1901 retouchée en 1936

IVRY - PORT  
La trame viaire et taille des îlots



IVRY - PORT  
Le découpage parcellaire



Légende



équipements



périmètre d'Ivry-Port



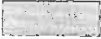


0

500 m

IVRY - PORT  
L'occupation du sol



Légende

-  activités
-  habitat
-  équipements



0 250 500 m

**Population résidente et actifs en 1990, profil des actifs les CSP**

CSP 1990	Agriculteurs	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Total actifs au lieu de résidence
Ivry Port	0	192	240	636	1132	1596	3796
Profil Quartier		5%	6%	17%	30%	42%	100%
Ivry	0	1168	2901	5320	8220	6989	25598
Profil ville		5%	11%	21%	32%	27%	100%

Source : INSEE RGP90 (1/4) – SIGR IAURIF

**Densités population et emplois à l'hectare en 1990 : quartier, ville et 1<sup>ère</sup> couronne**

	Surfaces	%	Population 90	%	Densité population Hab/ha	Emploi 90	%	Densité emplois emploi/ha
Ivry Port	ha 220,1	36%	8066	15%	37	12461	43%	57
Ivry	612,7	100%	53619	100%	88	28756	100%	47
<b>Paris</b>	10532,26		2152423		204,4	2101449		200
Ht. de Seine	17560,40	26,7%	1391658	34,9%	79,2	866871	45,7%	49
S.St-Denis	23684,88	36,0%	1381197	34,6%	58,3	522491	27,6%	22
V. de Marne	24489,64	37,3%	1215538	30,5%	49,6	506881	26,7%	21
<b>1<sup>ère</sup> Couronne</b>	65734,92	100%	5988393	100%	60,7	1896243	100,0%	29
2 <sup>ème</sup> . Couronne	1141505,08		4519738		4,0			
<b>RIF</b>	1207240,00	100%	10660554	100%	8,8			

Source INSEE 90 – Recherches d'indicateurs de mixité

importante dans les îlots. L'habitat domine dans les îlots de petite dimension. Dans les îlots de plus grande dimension, l'habitat se situe " en couronne " ou aux extrémités de l'îlot.

Les trois schémas (ci-joints) soulignent le lien entre la trame viaire et la taille des îlots, le découpage parcellaire et l'occupation du sol.

## **Le quartier dans la ville, autres indicateurs de mixité ...**

### ***1- Population et emploi en 1990***

En 1990 <sup>(1)</sup> la population d'Ivry est de 56619 habitants. Le quartier d'Ivry Port regroupe 15 % de la population et 43 % des emplois (12461 sur 28756 emplois). La densité est de 37 habitants/ha à Ivry Port et 166 hab/ha dans le reste de la ville (secteur du centre ville). La densité moyenne est de 88 hab/ha à Ivry.

La densité d'emploi/ha est supérieure à Ivry Port, elle est de 57 emplois/ha et de 47 emplois/ha dans la ville (soit un rapport de 1,2).

#### *Structure de l'emploi*

Le quartier d'Ivry Port est un quartier où l'emploi industriel est plus présent que dans le reste de la ville. L'emploi industriel compose 27 % des emplois du quartier pour 18 % à l'échelle de la ville. Le quartier d'Ivry Port regroupe 65 % des emplois industriels de la ville, 65 % du BTP et 35 % des emplois tertiaires.

#### *Population résidentes et CSP*

Au niveau de la population résidente (cf. tableau ci-joint), les catégories socioprofessionnelles les plus représentées dans le quartier sont les ouvriers 42 % (27 % à l'échelle de la ville). La représentation des employés est à peu près la même dans le quartier et dans la ville. Par contre, on constate une plus faible représentation des cadres (6 % dans le quartier pour 11 % dans la ville) et des professions intermédiaires (17 % quartier et 21 % ville).

### ***2 - Enquête régionale sur l'emploi ERE 95***

L'enquête régionale sur l'emploi de 1995 donne des éléments de cadrage sur l'emploi et des indications sur les typologies bâties liées à ces emplois (cf. tableau en annexe). Ces données permettent aussi de caractériser le quartier par rapport à la ville.

#### *L'emploi industriel et les typologies bâties à Ivry*

À Ivry l'emploi industriel <sup>(2)</sup> représente 13,7 % (3653 emplois) de l'emploi salarié total (26676 emplois). C'est 11 % de l'emploi salarié (soit 2931 emplois) qui se localise dans des bâtiments de type "usine atelier". Ces emplois proviennent à 72 % du secteur industriel et à 24 % du secteur tertiaire.

A Ivry, dans l'industrie, plus de la moitié des emplois (57,4 %) sont en "usines ateliers" et un peu plus du quart (27,8 %) dans des bureaux (cf. tableau détaillé en annexe).

---

<sup>1</sup> Source RGP de 1990 (au 1/4). L'exploitation du dernier recensement ne de 1999 ne permet pas encore une comparaison à l'échelle du quartier.

<sup>2</sup> Pour mémoire, l'emploi industriel comprend ici les industries manufacturières et les activités de production et distribution d'électricité, de gaz (...).

**Principaux secteurs en « usines-ateliers », à Ivry Port et dans la ville**

(\*) Les secteurs d'activités sélectionnés ici représentent 81% de tous les emplois en « usines ateliers » d'Ivry Port et 59% de ces emplois à Ivry (NB : Effs = Effectifs. Etab = Etablissements).

Code	Principaux secteurs d'activités (*)		Ivry	% secteur par rapport au total emplois en usines	Quartier	% secteur par rapport au total emplois en usines dans le quartier	% quartier/ville pour ces secteurs
22	Edition imprimerie	Effs	742	25,8	578	34,6	77,9 %
		Etab	23		8		(34,8 %)
28	Travail métaux	Effs	263	9,2	239	14,3	91 %
		Etab	11		7		(63,6 %)
27	Métallurgie	Effs	200	7	200	12	100 %
		Etab	2		2		(100%)
25	Industrie caoutchouc et plastiques	Effs	108	3,8	95	5,7	88 %
		Etab	5		3		(60 %)
36	Fabrique meubles	Effs	97	3,4	83	5	86 %
		Etab	3		1		
33	Fab. Instruments médicaux de précision	Effs	57	2	56	3,4	98 %
		Etab	5		4		(80 %)
51	Commerce de gros et intermédiaires (Bureau et informatique)	Effs	228	7,9	51	3	22,4 %
		Etab	3		1		(33,4 %)
	Total partiel (*)	Effs	1695	59 %(*)	1353	81 % (*)	58 %
		Etab	52		26		(50 %)
	Total emplois en usine atelier	Effs	2872	100 %	1672	100 %	
		Etab	140		53		

Source ERE95. Se reporter aux tableaux des emplois par typologies bâties en annexe.

*Ivry Port et l'emploi en « usine - atelier »*

Si l'on considère l'emploi privé <sup>(3)</sup> Ivry Port regroupe 1672 emplois en « usines ateliers » dans 53 établissements. Ce quartier accueille donc près des 58 % des emplois et 38 % des établissements localisés en « usines ateliers » de la ville. Ces emplois en « usines ateliers » à Ivry Port proviennent pour 81 % du secteur industriel et 18% du secteur tertiaire.

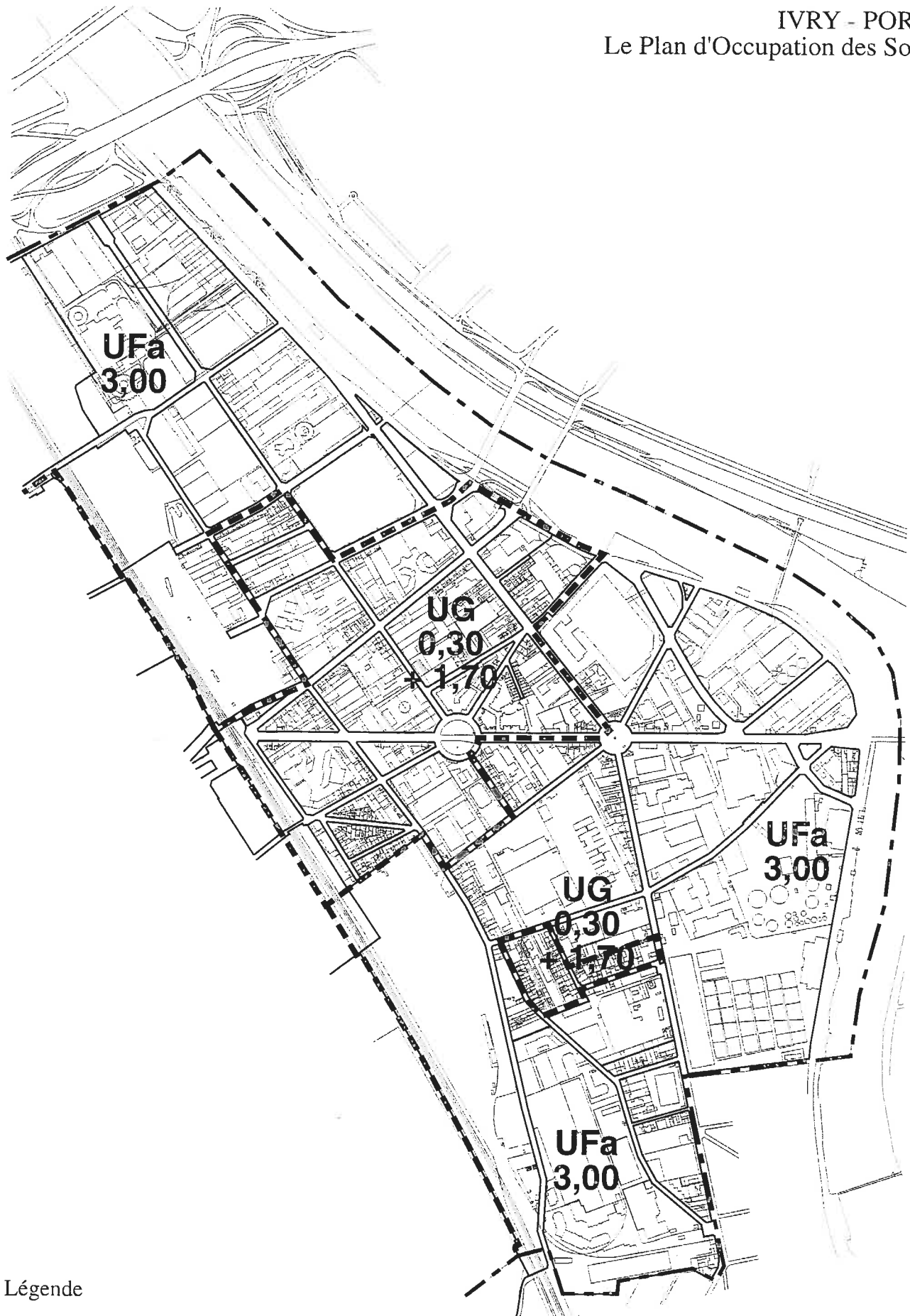
Le tableau ci-joint indique la place importante de certains secteurs d'activités d'Ivry port localisés en « usines ateliers ». Par exemple, ce quartier accueille :

- près de 78% des effectifs et 35 % des établissements « d'édition et d'imprimerie »,
- 91 % des effectifs et 63,6 % des établissements liés au « travail des métaux »,
- 100 % des effectifs et 100 % des établissements liés à la métallurgie...

---

<sup>3</sup> L'emploi privé à Ivry représente 98 % de l'emploi total et 99 % des établissements.

IVRY - PORT  
Le Plan d'Occupation des Sols



Légende

- limites de zone POS
- - - limites communales



## 2 - 2 Les enjeux et les actions pour la mixité ...

À partir des années 70, la désindustrialisation entraîne d'importants changements à fortiori dans les quartiers constitués autour des activités industrielles. À Ivry, entre 1974 et 86 l'emploi chute de 26000 à 16000. Cette perte (de -10000 emplois) est liée à la fermeture des grands sites industriels. A ces fermetures s'ajoutent les départs d'entreprises pour des raisons variables, (extension et/ou relocalisation suivant les stratégies d'entreprise...).

Cette période de désindustrialisation entraîne l'apparition de nombreuses friches. Les impacts sont particulièrement importants dans un quartier « attaché » à l'industrie. C'est le cas d'Ivry Port.

L'impact de la désindustrialisation nécessitait des réponses. À Ivry, les objectifs de revitalisation se sont traduits par :

- l'élaboration du POS de 1982, favorable aux activités,
- la réalisation de ZAE à dominantes d'activités,
- le lancement de ZAC sur près de 20ha avec la création d'un centre commercial et la réalisation de logements collectifs sociaux..

### 2.2.1 Le POS de 82 pour le maintien des activités

Le POS de 82 a repris et entériné l'organisation et l'occupation de l'espace en plaçant environ les 2/3 du quartier d'Ivry Port en « zone UF » réservée aux activités.

Le « cœur » du quartier et la poche d'habitat située au sud sont en « zone UG ». Le COS autorisé pour l'habitat y est de 0,3. Un tel COS n'a pas permis de densifier ou d'améliorer le bâti existant. Cette zone autorise aussi les activités .

Le COS « activités » est de 2 pour l'ensemble du quartier. C'est un COS différencié qui s'applique en zone UG (0,3 habitat +1,7 activités). Ce COS est favorable pour les activités. Aujourd'hui, le POS est en cours de révision pour répondre aux nouveaux objectifs d'emploi, d'accueil de population et de qualité urbaine tels qu'ils sont exposés dans la Charte « IVRY 2015 » éditée en 1999.

### 2.2.2 Les ZAE et l'accueil d'activités « nouvelles » ...

Les opérations de ZAE ont été réalisées sur de grandes parcelles et d'anciennes friches. Elles résultent principalement de négociations entre propriétaires et promoteurs.

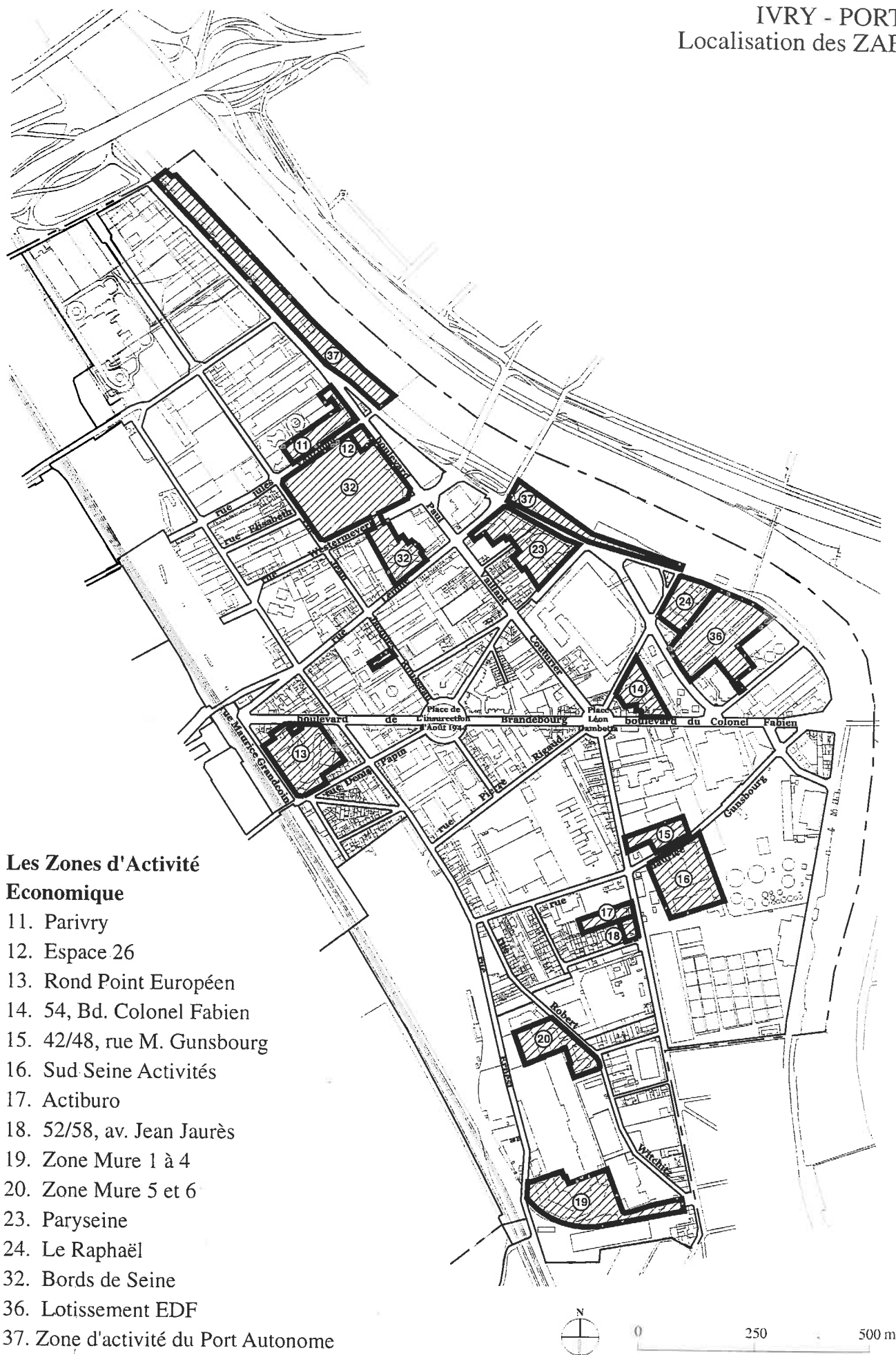
Sur 37 ZAE, 16 ont été réalisées à IVRY-Port (cf. tableau ci-contre). Les ZAE d'Ivry Port se caractérisent par une dominante de m2 d'activités et les ZAE dans l'ouest de la ville par une dominante de m2 « tertiaire » :

- Ivry Port regroupe 62% (près de 196.000m2) des m2 de Shon réalisés en ZAE et 74% des surfaces d'activités en ZAE (environ 116000 m2),
- L'ouest de la ville regroupe 38% ( 119578m2) des m2 de Shon réalisés en ZAE et regroupe 60% ( 61719m2) des surfaces de bureaux réalisées en ZAE .

A Ivry Port les ZAE ont été réalisées à partir de 84. Dans le quartier elles se situent, au nord, au sud et à l'est de la RN19. Les principales sont celles :

- du Port Autonome,
- du "centre commercial Grand ciel" (31738m2 commerces)
- de « Paryseine» (33305 m2, à 46% activités, 33% bureaux, 21% commerces),
- du « Rond-Point européen » (33545m2, 56% en bureau et 44% en activités). Cette ZAE a été réalisée en plein « cœur » du quartier, à proximité de la gare et du centre ville et s'insère relativement bien dans le tissu (cf. Fiche d'étude).

Les principaux secteurs d'activités représentés en ZAE sont l'imprimerie, les arts graphiques et les activités liées aux télécommunications.



### Tableau des ZAE à Ivry Port

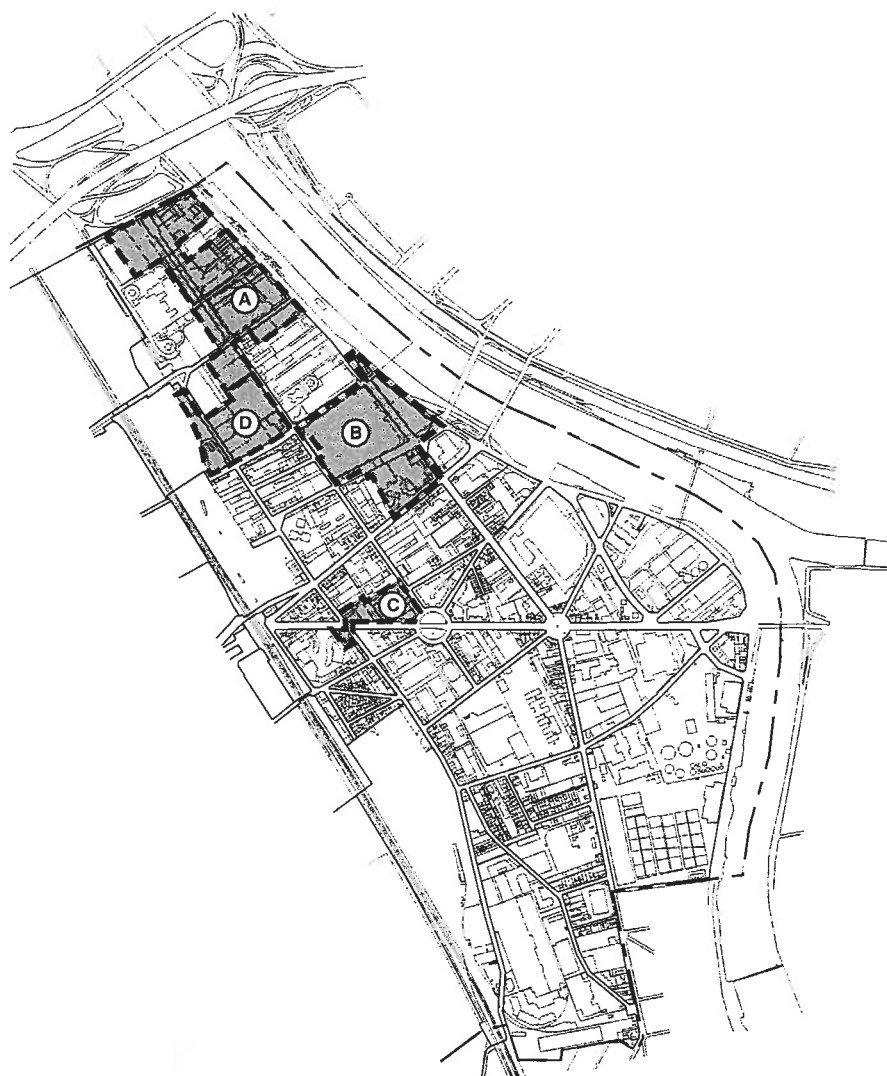
Les ZAE d'Ivry Port représentent 62 % des programmes réalisés en ZAE à Ivry et 74 % des programmes d'activités en ZAE d'Ivry (\*). Pour les ZAE, se reporter au Plan.

ZAE	Nom opération IVRY PORT	Total m2 shon	Activité m2 shon	Bureaux m2 shon	Commerce m2 shon	Date livraison
11	PARIVRY	15371	15371	0	0	01/01/84
12	ESPACE 26	4177	0	4177	0	01/01/85
12	ESPACE 26	4057	0	4057	0	01/01/86
13	LE ROND POINT EUROPEEN	2094	0	2094	0	01/10/89
13	LE ROND POINT EUROPEEN (*)	31449	14816	16633	0	01/10/90
14	54 BLD DU COLONEL FABIEN	6128	6128	0	0	01/05/90
15	42-48 RUE M. GUNSBURG	2272	2272	0	0	01/06/90
16	SUD SEINE ACTIVITES	5332	5332	0	0	01/11/89
16	SUD SEINE ACTIVITES	4660	4660	0	0	01/01/90
16	SUD SEINE ACTIVITES	4708	4708	0	0	01/01/92
17	ACTIBURO	5000	5000	0	0	01/07/89
18	52/58 AVENUE JEAN JAURES	1700	1700	0	0	01/01/90
19	ZONE MURE 1 À 4	5077	5077	0	0	01/01/87
19	ZONE MURE 1 À 4	1572	1572	0	0	01/01/88
19	ZONE MURE 1 À 4	3469	3469	0	0	01/01/88
19	ZONE MURE 1 À 4	857	857	0	0	01/01/89
20	ZONE MURE 5 ET 6	3515	3515	0	0	20/04/89
20	ZONE MURE 5 ET 6	2504	2504	0	0	01/01/90
23	PARYSEINE	33305	15421	11282	6602	01/06/92
24	LE RAPHAEL	14898	13996	902	0	01/12/91
31	JEAN JACQUES ROUSSEAU	1788	0	1788	0	
32	Bords de Seine "CC Grand Ciel"	31738			31738	
36	Lotissement EDF	9402	9402			
37	ZA Port Autonome	?	?	?	?	
<b>Total IVRY PORT (*)</b>		<b>195073</b>	<b>115800</b>	<b>40933</b>	<b>38340</b>	
répartition des m2		<b>100%</b>	<b>59%</b>	<b>21%</b>	<b>20%</b>	
RAPPEL TOTAL IVRY		314651	156091	102652	55908	
<b>Ivry-Port % Ivry (*)</b>		<b>62%</b>	<b>74%</b>	<b>40%</b>	<b>69%</b>	

Source : tableau réalisé à partir des données des services de la ville d'Ivry (SAE) – juin 1999.

(\*) NB : évaluation partielle faite sans la ZAE du « Port Autonome ».

## IVRY - PORT Localisation des ZAC



### Les ZAC en cours ou en projet

- A. Port d'Ivry
- B. Bords de Seine
- C. Brandebourg
- D. Molière



### « Zac et mixité », programmes prévus et réalisés à Ivry Port

Projet ZAC	Surface (hectares)	Activités (m2 Shon)	Logements (m2 Shon)	Remarques
Ivry Port	10	220000 (*)	0	(*) Activités à dominante commerciale
Bord de Seine	8	51900	4700 (*)	(*) première Zac avec programme mixte
Brandebourg	1,5	6000	15000 (*)	(*) Zac à dominante logements en cœur de quartier
Molière	3	18600 (*)	20000	(*) Programme de logement-atelier (pour artistes et professions libérales...)
<b>Total</b>	<b>19,5</b>	<b>277900</b>	<b>19700</b>	

Réalisation ZAC	Surface (hectares)	Activités (m2 Shon)	Logements (m2 Shon)	Remarques
Ivry Port	10	38187	0	Réalisée à moins de 20%
Bord de Seine	8	40400	4400	Réalisée à 28 %
Brandebourg	1,5	0	14000	Réalisée à 93 %
Molière	3	En cours	En cours	En cours de réalisation
<b>Total</b>	<b>19,5</b>	<b>78587</b>	<b>18400</b>	

Source : Evaluation réalisée à partir des données de la ville d'Ivry - Juillet 99 -

NB : Les densités des projets varient de 0,7 à 2,2 (densité évaluée hors équipements)

### 2.2.3 Les ZAC, reconversion des friches et création d'emplois

Trois ZAC ont été créées entre 89 et 94. Elles couvrent 19,5 ha, près de 10 % du quartier.

#### *La ZAC « d'IVRY Port », projet d'activités en entrée de ville*

Réalisée par la ville, elle couvre 10ha. Créée en 1989 elle avait pour vocation la restructuration de sites industriels et des zones d'habitat dégradé situés en entrée de ville (près du périphérique). Le projet initial prévoyait 220.000m<sup>2</sup> d'activités et 40.400 m<sup>2</sup> de commerces (84% activités). Les projets réalisés aujourd'hui représentent 38% du programme initial et sont à 89% des m<sup>2</sup> commerciaux. Les projets prévus aujourd'hui sont la réalisation d'un « Multiplex » et d'une surface de bricolage (74.047m<sup>2</sup>).

#### *La ZAC "Bords de Seine", une vitrine commerciale et tertiaire sur la Seine*

Confiée à un aménageur la SEMI, elle couvre 8ha. Cette ZAC est localisée principalement à l'ouest du Bd. Paul Vaillant Couturier (RN19). Située à proximité du « cœur » de quartier elle a pour but de relancer les activités, d'aider au renouvellement du parc de logements et d'améliorer le niveau d'équipements. Cette ZAC prolonge la ZAC « 1-1 » créée en 1979 pour réaliser le Centre Commercial « Carrefour » (ouvert en 1982). Le projet initial de la ZAC « Bords de Seine » concerne près de 52.000m<sup>2</sup> de commerces et bureaux, et 4.700m<sup>2</sup> de logements (40% accession). Le projet de la galerie commerciale (40.400m<sup>2</sup>) a été réalisé ainsi que le programme de logements. Ce qu'il reste à réaliser représenterait 11.500m<sup>2</sup> de bureaux et un équipement de 600m<sup>2</sup> (Salle de quartier et une halte garderie).

#### *La ZAC "Brandebourg", des logements neufs en cœur de quartier*

Confiée à un aménageur privé « France Construction Industries », elle couvre 1,5ha. Située au « cœur » du quartier elle se compose d'un programme de 15000m<sup>2</sup> de logements et de 6000m<sup>2</sup> de bureaux. Le programme de logements est en cours de réalisation (285 logements = 120 PLA, 100 étudiants, 65 accession). Le programme de bureaux reste à réaliser. Cette ZAC comprend la réhabilitation et l'agrandissement du stade Lénine avec la création de salles de sport.

#### *Le projet de la ZAC "Molière », la mixité renforcée en cœur de quartier*

La ZAC "Molière" a été confiée à des aménageurs privés. Elle concerne 3ha d'ancienne friches et bâtiments industriels (ancien siège de « Yoplait »).

Située à proximité du cœur de quartier le projet prévoit 20.000 m<sup>2</sup> de logements neufs (50 % PLA) et 18.600 m<sup>2</sup> de « logements ateliers » par réhabilitation des anciens bâtiments Yoplait. Suivant les programmes, se sont entre 60% et 90 % des surfaces qui seront réservées aux activités (artistes, créateurs, architectes...). La ZAC intègre un projet de groupe scolaire (8000 m<sup>2</sup> au sol), un espace vert de 0,5ha et un mail planté.

Cette ZAC correspond à une nouvelle génération de projets favorisant la « mixité » et caractérisés par :

- un partenariat privé public,
- une mixité entre activités et habitat dans les programmes eux-mêmes, même si il s'agit ici principalement d'ateliers d'artistes et d'activités exercées sur les lieux de vie,
- la réhabilitation d'un patrimoine industriel avec un changement d'usage du bâti,
- la création d'équipements et d'espace publics en relation avec les projets privés.

**Les trois ZAC « d'Ivry Port », du « Bord de Seine » et de « Brandebourg », totalisent 78587m<sup>2</sup> de Shon d'activités (88% commerciales). Les ZAC « Bords de Seine » et « Brandebourg » offrent 18400 m<sup>2</sup> de logements (dont 20% en accession). Les**



IGN - 1994

Ivry-Port

programmes qu'il reste à réaliser sont de 62500m<sup>2</sup> en commerces et bureaux. A terme cela représentera **141.087 de m<sup>2</sup> à 81% commerciaux.**

Ces ZAC, privées ou publiques ont participé :

- à créer une nouvelle répartition entre les surfaces d'activités, commerces et bureaux. Les m<sup>2</sup> commerciaux sont largement développés,
- à renouveler le parc de logements,
- à réutiliser les friches,
- à régénérer partiellement le tissu.

#### **2.2.4 Impacts des actions engagées**

##### *L'emploi*

Ces actions ont permis de freiner la chute de l'emploi par étape :

- retour à un solde positif (+ 2000 emplois) sur la période 86/90,
- entre 90 et 95, ce solde est repassé en dessous du "seuil" des 16000 emplois (référence de 86),
- depuis 96 on constate une stabilisation de l'emploi grâce à l'arrivée d'activités dans les ZAC et les ZAE. La Banque de France dans la ZAC « Ivry Port », le lotissement EDF en ZAE, et les 300 à 400 emplois liés à l'extension du Centre Commercial de la ZAC « Bord de Seine », composent la majorité de ces 2000 emplois.

##### *Régénérer le tissu, revaloriser les friches*

Les réserves foncières composées d'anciennes friches ont été utilisées en partie pour les ZAC et les ZAE. Les ZAE et les ZAC ont permis une diversification des activités par la création de surfaces de bureaux, commerces. Les ZAE et les ZAC à Ivry Port représentent près de 400.000m<sup>2</sup> de surfaces créées pour les activités (dominante commerciale en ZAC et activités en ZAE). Les programmes de deux des ZAC a servi au renouvellement du parc de logements (environ 280 logement avec des programmes de 20 à 50% de PLA).

##### *Densifier le tissu d'activités*

Le POS de 82 favorable aux activités (COS 2,00) a favorisé la réalisation d'opérations immobilières par densification du tissu , en particulier dans les ZAE.

#### **Evolution de la mixité dans le quartier**

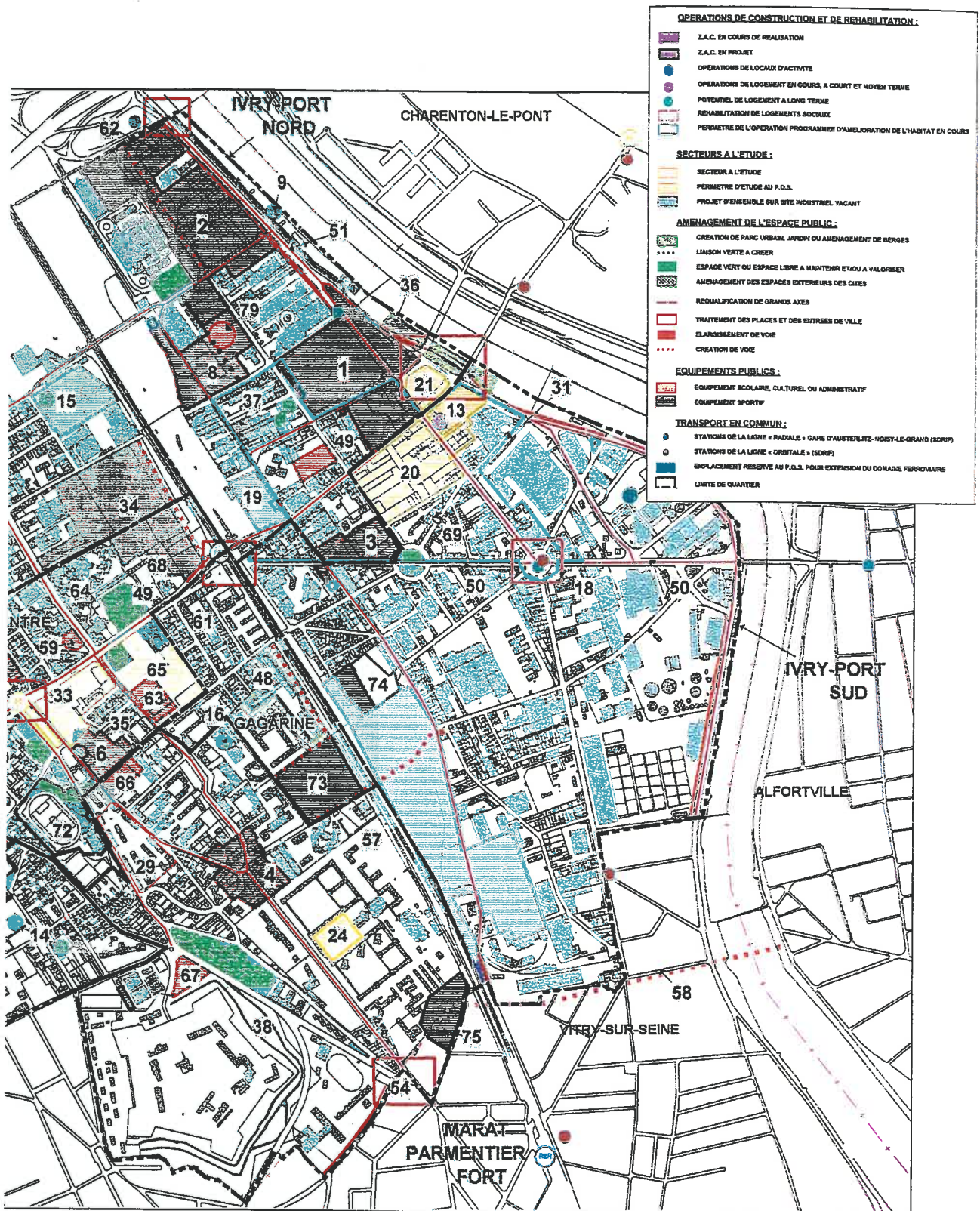
Le résultat de ces actions est une évolution des fonctions urbaines dans le quartier et la substitution progressive d'anciennes activités industrielles par de nouvelles activités commerciales ou tertiaires.

Dans le quartier ces opérations ont entraîné des modifications.

- **au nord**, le tissu est en train de se reconstituer avec la ZAC d'Ivry Port. Ce secteur proche du périphérique, reste un secteur à vocation d'activités (principalement commerciales). La réalisation de la ZAC « Molière » devrait permettre d'améliorer les échanges entre ce secteur nord et le centre du quartier où les fonctions urbaines sont plus mélangées,

- **près du centre**, si il n'y a pas eu de modification majeure de la trame viaire, par contre les perspectives de certaines rues ont été radicalement transformées. En particulier la création de passerelles au-dessus des rues marque le tissu. Ces passerelles sont liées principalement à la réalisation du centre commercial « Carrefour » (en 82) et à son extension vers le sud et vers l'est, dans le programme de la ZAC « Bord de Seine ». Ces programmes particulièrement denses couvrent trois îlots et s'élèvent sur plusieurs étages. Leurs masses dominant le quartier. La mixité urbaine résultante est complexe,

# Les projets par quartiers



Extrait de la Chartes d'Ivry



- **le centre** du quartier présente un tissu plus serré (îlots plus petits, parcellaire dense..) et des fonctions urbaines variées. Ce "cœur" de quartier s'articule autour des rues Jean-Jacques Rousseau, Gosnat, du Bd de Brandebourg qui convergent vers la Place de l'Insurrection. Les opérations réalisées ou engagées de plus petites dimensions ont su reprendre certaines caractéristiques dimensionnelles du tissu. Parmi les opérations récentes, la ZAE du "Rond-Point européen", l'opération de logements et d'équipements située à l'est de la Place de l'Insurrection, ou encore la ZAC « Brandebourg » s'intègrent bien. Les rapports d'échelles créés par l'alignement des façades sur rues, la densité du bâti, l'effort d'articulation avec l'espace public (...) participent à cette intégration et contribuent à recomposer le tissu urbain de ville.

- À l'Est, le secteur situé entre les avenues Paul Vaillant-Couturier, Jean Jaurès et la Seine garde une vocation à dominante industrielle. Sept des seize ZAE du quartier ont été réalisées à l'est de ces avenues, sur d'anciennes friches. La taille des îlots et le découpage parcellaire sont de plus grandes dimensions qu'en cœur du quartier. Dans ce secteur Est, la réhabilitation des immeubles de logements et le traitement des avenues et de la Place Gambetta sont des enjeux importants pour la mise en valeur de tout le quartier. Les capacités d'évolution du tissu seront prises en compte dans le cadre du futur POS. Le développement du quartier dépend aussi de la mise en œuvre de projets de desserte par les transports en commun,

- **au Sud**, la taille des friches et des emprises ferroviaires marquent ce secteur qui reste à dominante d'activités secondaires. Une « poche » d'habitat fragile persiste coincée entre des îlots anciennement occupés par des activités industrielles. Ce secteur situé en limite de commune fait l'objet d'une étude pour réaliser un projet d'ensemble avec Vitry (Projet du « Port à l'Anglais »).

### **2.2.5 Les enjeux actuels, la Charte communale...**

Les objectifs de la « Charte IVRY 2015 » sont l'accueil de 7000 logements et de 5000 emplois. En tenant compte des opérations lancées en ZAC et hors ZAC, il resterait à localiser 5140 logements soit 385000m<sup>2</sup> de shon (soit 24 ha si COS de 1,6). Pour les activités l'évaluation des besoins est de 775000m<sup>2</sup> de shon. En tenant compte des opérations en cours (ZAC et hors ZAC) ainsi que des locaux disponibles en ZAE, il reste à localiser 421000 m<sup>2</sup> SHON (soit 26,3 ha si COS de 1,5). A cela, il faut rajouter les espaces verts, la voirie et les équipements publics, environ 8,5 ha.

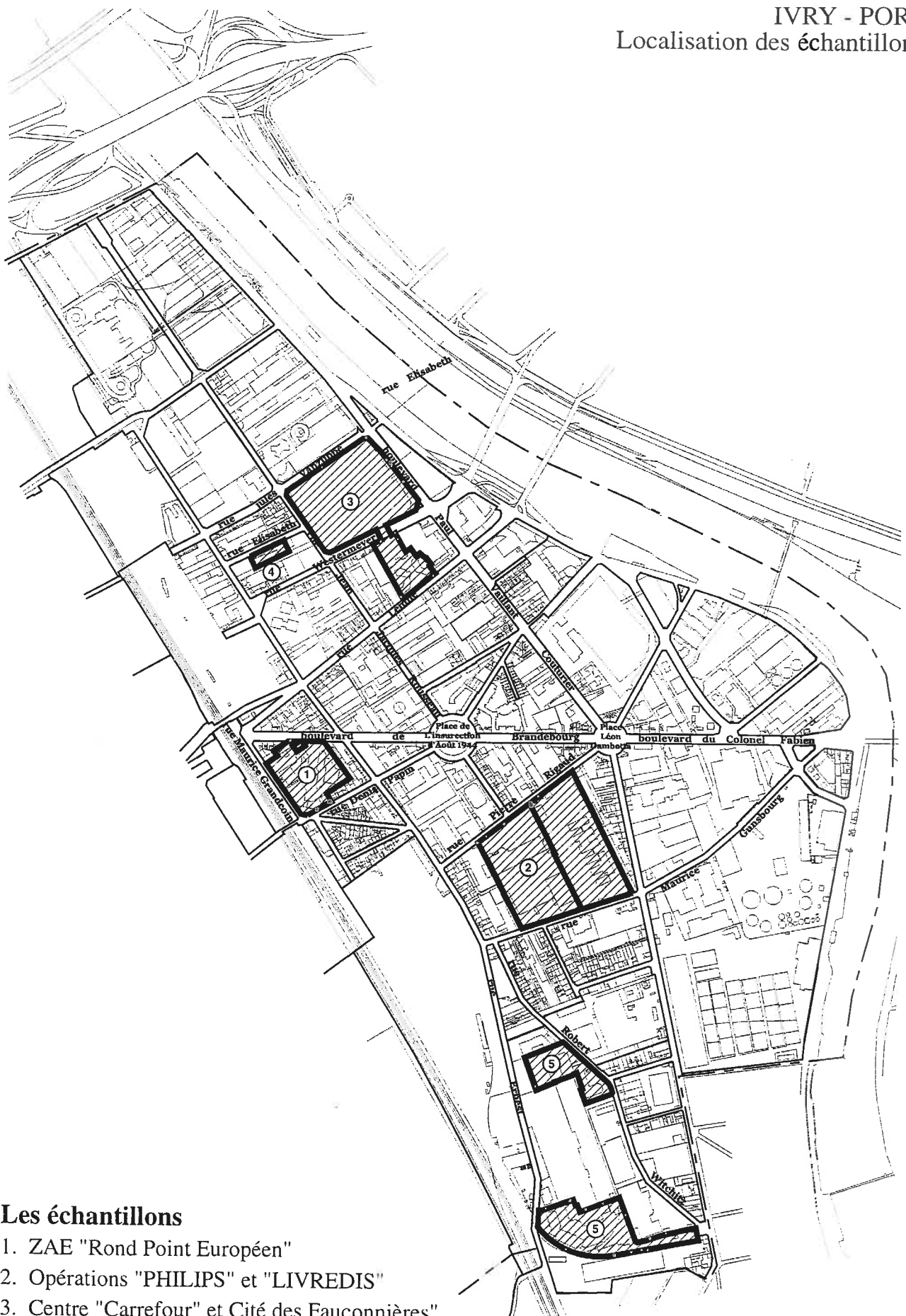
Au total les besoins portent sur 59 ha à mobiliser. Le potentiel foncier a été évalué à 60 ha environ. Ces 600 000 m<sup>2</sup> sont composés de "friches" d'activités, de sites mutables (en activités ou habitat) et de sites qu'il « serait souhaitable de voir muter » (exemple le TIRU).

Le quartier d'IVRY-Port représente le plus important potentiel foncier. Les friches d'activités, sont évaluées à 32,2 ha à Ivry dont 77% dans le secteur d'IVRY-Port (24,7 ha environ).

Les moyens envisagés pour réaliser ces objectifs sont liés à l

- une révision du POS (en cours)
- la réalisation d'autres ZAC
- la mise en place d'une politique foncière adaptée (« veille foncière » et financement des réserves à constituer).

La Charte représente le cadre général des interventions futures et de guide pour la révision du POS.



### Les échantillons

1. ZAE "Rond Point Européen"
2. Opérations "PHILIPS" et "LIVREDIS"
3. Centre "Carrefour" et Cité des Fauconnières"
4. Opération privée (logements ateliers)
5. Friche "Mure"



0 1000 2000 m

## 2- 3 Approche spatiale de la mixité, étude de cas...

Le choix des échantillons prend en compte ces évolutions et la diversité des réalisations.

Il renvoi :

- à des opérations qui créent des situations de « mixité » à différentes échelles (entre îlots, dans l'îlot, à la parcelle, ...),
- à des modes opératoires variés (ZAC, ZAE privée, opérations dans le « diffus » réalisées à « compte propre »)
- à des opérations en neuf ou par réhabilitation.

La carte ci-contre permet de localiser les échantillons dans le quartier.

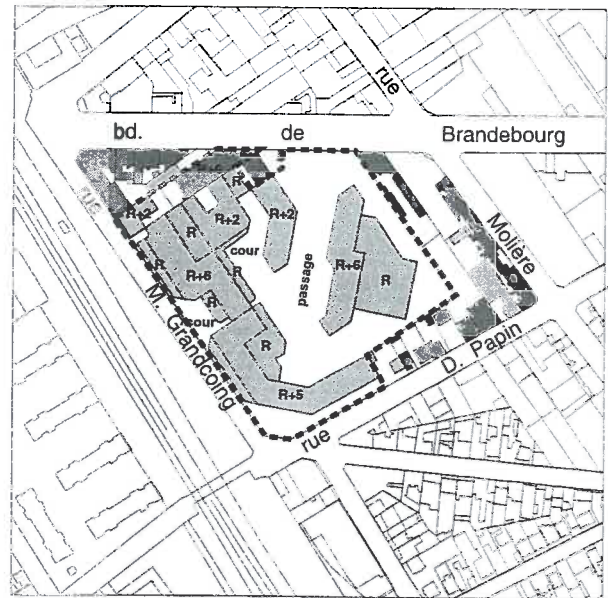
Nom	Echelle de mixité	Type opération	Insertion remarques
1- « Rond point européen »	Mixité dans l'îlot Opération insérée dans un îlot avec de l'habitat	ZAE. Mixité du programme 44% m2 activités 56% m2 bureaux	Qualités d'insertion : Alignement sur rue et hauteur bâtie Lien avec l'espace public Proximité gare et centre ville Visibilité et accessibilité
2- « Philips et Livredis »	Mixité à l'îlot	Opérations Privées réalisées en compte propre par deux entreprises. Programmes mixtes	Qualités : Parcelles traversantes, double accessibilité Programme en neuf et en réhabilitation
3- ZAC « centre commercial et cité des Fauconnières	Mixité sur deux îlots	ZAC 70% commerces 20% tertiaire (à réaliser) 7,7% logements	Prolongement ZAC centre commercial « Carrefour ». Problèmes de superposition des fonctions qui produisent des conflits d'usages. Programme hors échelle par rapport à l'espace urbain de la rue .
4- Opération « Logements ateliers » de la rue Elisabeth	Mixité parcelle et immeuble	Opération privée réalisée en SCI pour réaliser des ateliers et lieux de vie sur un même site	Qualité de l'opération : réhabilitation d'une ancienne usine, qualité architectural du projet. Réponse à des besoins non pris en compte dans les programmes traditionnels.
5- « Friche MURE »	Renouvellement des activités sur un îlot, mixité à venir ?	Deux ZAE créées au nord et au sud d'un îlot en friche. 15000m2 d'activités projet à l'étude à l'échelle intercommunale en cours	Recomposition des pointes d'îlot. Traitement des entrées. Le quartier est marqué par les activités. Seule une poche d'habitat persiste. La circulation dans le secteur est principalement liée aux activités. La ville souhaite, conforter cet espace pour de l'activités en évitant si possible les activités induisant une forte circulation

# IVRY-PORT

## La ZAE du "Rond point européen"

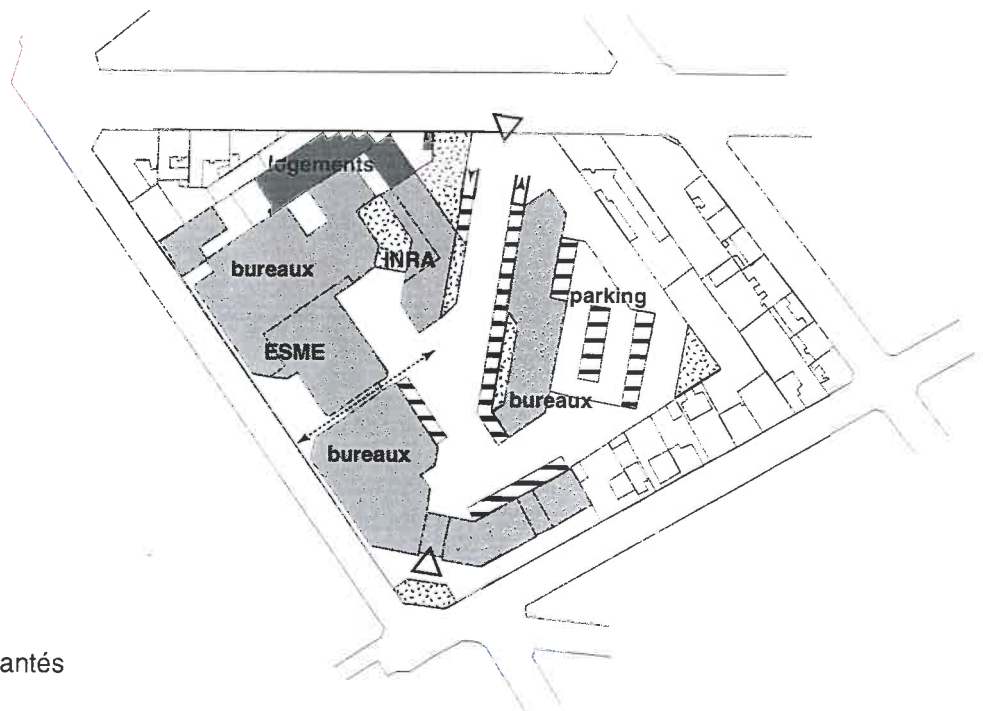


photo aérienne



plan de situation

schéma de fonctionnement



### Légende

-  activités
-  habitat
-  espaces verts plantés
-  accès voitures
-  accès parking souterrain
-  stationnement
-  passage piéton
-  limites de la ZAE.



## Fiche 1- La ZAE du "Rond point européen", un îlot recomposé

**Adresse :** 63/65 Bd. De Brandebourg, 42/50 Rue Denis Papin, 3-3 bis et 5 à 21 Rue Maurice Grandcoing.

**Opération :** privée, réalisée en "blanc" revendue à différents investisseurs.

**Sa localisation :** Située près du "cœur" de quartier, l'opération occupe pratiquement un îlot. C'est une des premières ZAE réalisée mixte en "activités et bureaux". Elle abrite un bâtiment de l'INRA et une école d'ingénieurs, l'ESME. Ces bâtiments ont été conçus en fonction des utilisateurs.

### **La taille de l'opération :**

Située dans un Îlot de taille moyenne, l'opération occupe environ 17120 m<sup>2</sup> de terrain, soit 71% de la surface de l'îlot (\*). Son emprise au sol (évaluée) est de 8300 m<sup>2</sup>, soit un CES de 48%. Le programme (réalisé en deux phases) totalise 33543 m<sup>2</sup> de planchers répartie entre 44 % d'activités et 56 % de bureaux. La densité du programme est évaluée entre 1,9 et 2,0.

### **Les qualités d'insertion et d'organisation**

L'opération par sa taille recompose l'îlot en respectant une certaine continuité avec le tissu environnant. Cette opération possède certaine qualité qui favorise son insertion dans le tissu environnant :

- l'alignement des façades sur la rue et les hauteurs du bâti (R+5 à R+6) recomposent l'îlot au sud et le long des emprises ferroviaires. Cette densité du bâti reprend celle des bâtiments situés aux abords de la gare,
- l'accès au cœur d'îlot favorise les échanges. La recherche et l'enseignement avec l'INRA et une école d'ingénieurs favorisent cette ouverture, cette perméabilité. À contrario l'ouverture de l'îlot au nord provoque une rupture sur le Boulevard de Brandebourg.
- l'organisation du stationnement en surface et en sous-sol s'accompagne d'espaces verts plantés. La mitoyenneté est moins bien traitée (parking sur dalle en arrière de parcelle),
- l'espace public a été traité en relation avec l'opération. Les plantations d'alignement et le stationnement organisé le long des trottoirs (rue Grandcoing, et carrefour rue DenisPapin) soulignent l'alignement de la façade de l'îlot.

### **Les activités présentes :**

Mixité des activités avec des secteurs tels que l'enseignement et la recherche, la finance et la gestion, l'informatique et l'électronique, la publicité et l'édition.

---

\* Les surfaces évaluées ont été faites à partir d'un plan au 1/5000<sup>ème</sup>.

Rue M. Grandcoing, vue sud : retrait et alignement sur rue, aménagement de l'espace piéton, accès en coeur d'îlot.



L'îlot est traversant : l'ouverture de l'îlot au nord permet l'accès aux visiteurs et aux livraisons. Le coeur d'îlot avec ses espaces verts plantés devient un espace accessible notamment aux piétons.





Façades principales ouest et sud de la ZAE "Rond Point Européen" vu depuis les voies ferrées : continuité des façades qui recomposent l'îlot.



Croisement des rues M. Grandcoing et D. Papin : l'îlot s'ouvre sur la rue par un porche monumental devant un espace public planté.



A l'ouest l'alignement des façades est souligné au niveau de l'espace public par des plantations qui s'alternent avec du stationnement.

# IVRY-PORT

## Opérations "Philips" et "Livredis"

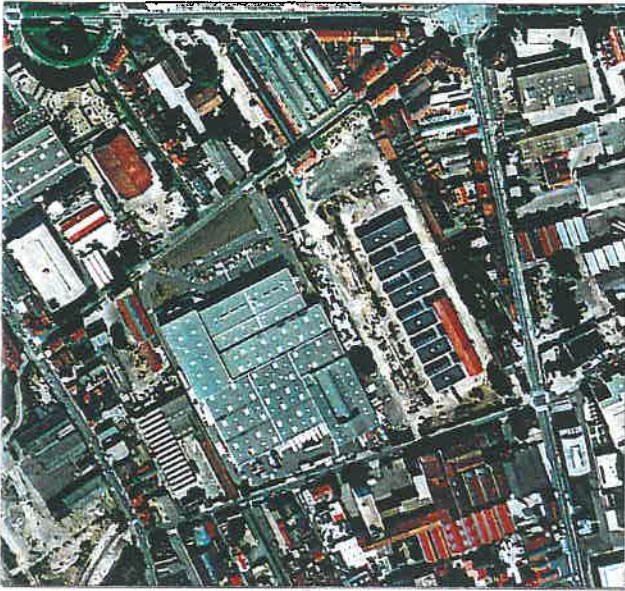
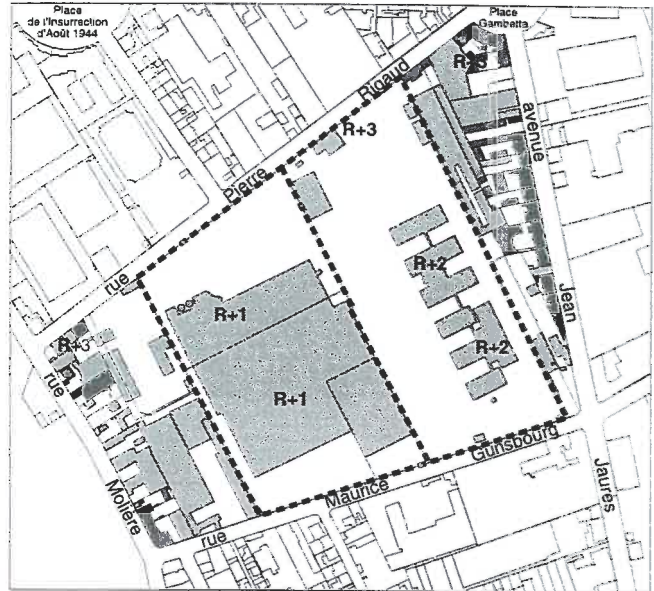
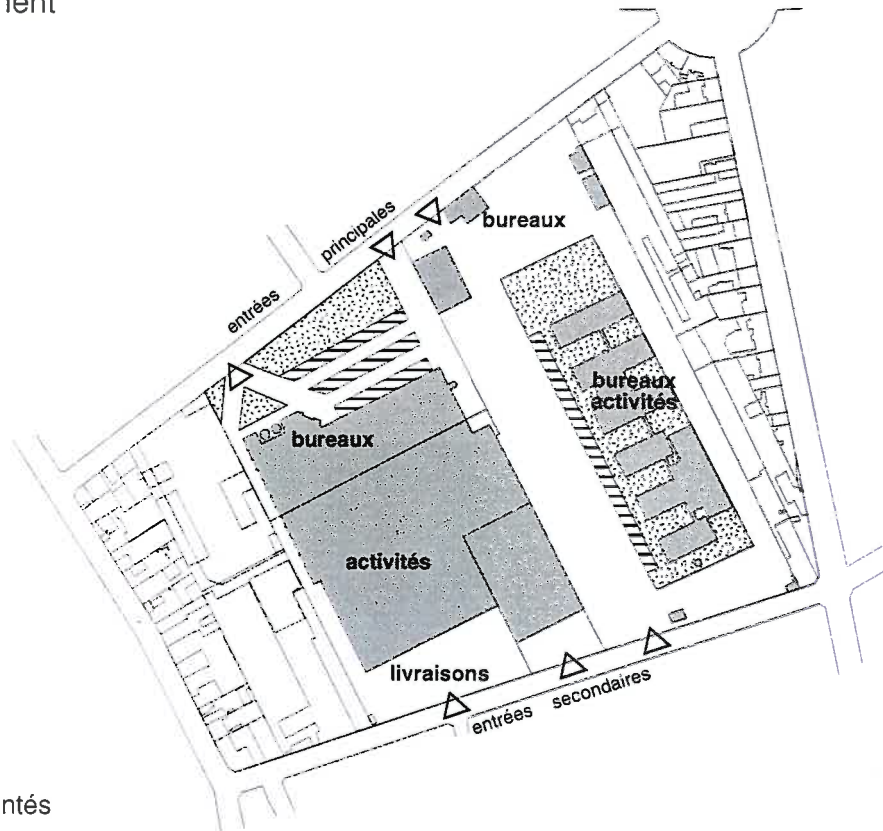


photo aérienne



plan de situation

schéma de fonctionnement



### Légende

-  activités
-  habitat
-  espaces verts plantés
-  accès voitures
-  stationnement
-  limites parcellaires des opérations





## Fiche 2 - Opérations « Philips » et « Livredis », évolutions des activités

**Adresse :** « Philips » 9 Rue Pierre Rigaud, - « Livredis » 17/19 Rue Pierre Rigaud.  
À proximité du cœur de quartier, l'îlot compris entre les rues Pierre Rigaud et M. Gunsbourg abritent les bâtiments des deux entreprises : "Livredis " et "Philips" .

Type d'opération :

- Philips était propriétaire des terrains d'une ancienne fabrique de lampes électriques. L'entreprise a loué ces terrains jusqu'en 91 (à une filiale « TRT »). Elle a ensuite réalisé son propre siège sur une partie des terrains, une autre partie étant vendue à « Livredis ». Son installation remonte à 1994.
- Livredis a racheté une parcelle à l'ouest et construit en « compte propre » son bâtiment entre 1988 et 1990 .

Ces deux opérations illustrent les possibilités de mutation d'ancienne emprise industrielle. Réalisées en compte propre au début des années 90, ces opérations étaient possible dans le cadre du règlement de POS. Le POS favorable aux activités place le quartier en zone Ufa (COS 2 ). Ces entreprises (bureaux et siège pour Philips) regroupent 422 emplois.

**Localisation :** proximité des axes de circulation, avenues Jean Jaurès (RD 55) et Paul Vaillant Couturier (NR 19) et du cœur du quartier. Cette localisation et la double accessibilité par les rues Pierre Rigaud et Gunsbourg facilitent la gestion des circulations (accès livraisons).

La taille de l'opération

L'îlot où sont situés "Philips " et " Livredis" est 2 à 3 fois plus important que celui de l'opération du "Rond-Point européen". Dans la ZAE , les activités sont à dominantes tertiaires , dans ces deux opérations il s'agit de programmes mixtes d'activités et de bureaux, en particulier pour « Philips ».

Livredis	ST = 30000m <sup>2</sup> ,	Shon 21609m <sup>2</sup> ,	Cos = 0,7
Philips	ST = 29000m <sup>2</sup> ,	shon 9500m <sup>2</sup> ,	Cos = 0,3

### **Les qualités d'insertion et d'organisation**

Cet îlot par sa taille et son occupation représente un lieu mixte entre le cœur de quartier et le sud, plus industriel. Il y a mixité dans l'îlot, mais avec une séparation relative des fonctions habitat- activités liées à l'organisation du parcellaire.

L'occupation de l'îlot se répartit entre 12% pour l'habitat et 88% pour l'activité.

L'îlot est composé de parcelles de grandes dimensions, traversantes utilisées par des activités. Ce parcellaire permet une double accessibilité (c'est le cas des deux opérations de Philips et Livredis). Les parcelles d'habitat constituent les "ailes" Est et ouest de l'îlot, en « façades » sur l'avenue Jean Jaurès et la rue Ernest Renan.

La desserte et le stationnement se gèrent à l'intérieur des parcelles d'activités. Mais il subsiste un problème, la taille des camions n'est pas en rapport avec la largeur des rues (en particulier Rue Pierre Rigaud cf. photos).

Au niveau de l'environnement la partie nord-ouest de la rue Pierre Rigaud, proche du cœur de quartier, reste à dominante d'activités (avec quelques friches). L'habitat se situe le long de la rue Couderchet qui rejoint la place. Il existe une poche d'habitat au sud de la rue Gunsbourg (rue Ampère).

### **Perspectives :**

Les îlots qui entourent la place Gambetta, en particulier ceux qui encadrent la rue Pierre Rigaud font l'objet d'études (état du bâti - état d'occupation) lancées parallèlement à la révision du POS.

Entrée principale de Philips 9 rue Pierre Rigaud, pavillon d'entrée : les clôtures et le bâti XIXème hérités de l'ancienne friche industrielle contrastent avec les nouveaux bâtiments.



Livredis, entrée clients 11 rue Pierre Rigaud : les clôtures à clairvoie permettent de voir l'intérieur de la parcelle. Les bâtiments industriels de l'entreprise sont implantés en retrait par rapport à la voie, ce qui dégage une vaste aire de stationnement et livraison dans l'enceinte.



La rue Pierre Rigaud, vue nord-est en direction de la place Léon Gambetta : la mixité du tissu plus est importante à proximité de la place. Elle se traduit par la cohabitation de hangars, de pavillons et d'immeubles collectifs d'habitation.





Façades arrières de Livredis et de Philips sur la rue M. Gunsbourg : au premier plan les hangars réhabilités de Livredis.



Philips, entrée de service sur la rue M. Gunsbourg : organisation rationnelle de la parcelle avec une voie interne traversante à partir de laquelle s'alignent les bâtiments des bureaux et de la production. La facture des bâtiments et la définition des espaces libres et plantés sont similaires au traitement des espaces du secteur tertiaire.



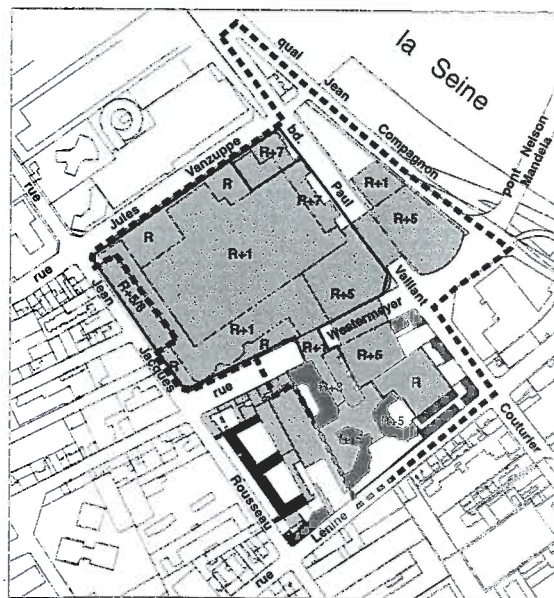
Façades sur l'avenue Jean Jaurès, vue depuis le croisement avec la rue M. Gunsbourg : l'habitat est implanté en périphérie, dans un tissu de faible épaisseur comparé aux grandes parcelles traversantes en coeur d'îlot.

# IVRY-PORT

## Centre commercial "Grand-ciel" et "Cité des Fauconnières"



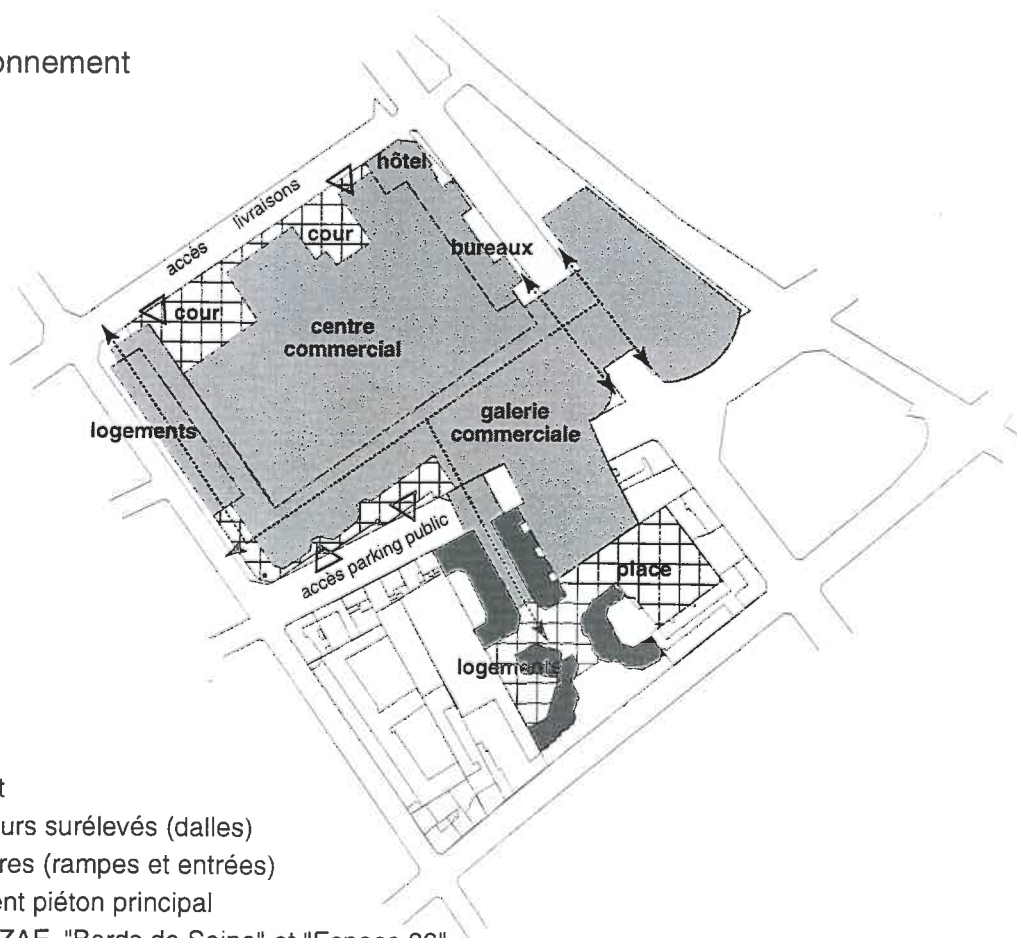
photo aérienne



0 125 m

plan de situation

schéma de fonctionnement



0 125 m

### Légende

- activités
- habitat
- équipement
- sols extérieurs surélevés (dalles)
- accès voitures (rampes et entrées)
- cheminement piéton principal
- limites des ZAE. "Bords de Seine" et "Espace 26"
- limites de la ZAC. "Bords de Seine"

### Fiche 3- ZAC du centre commercial et mixité

**Adresse :** la ZAC du centre commercial comprend la ZAE " Bord de Seine ". L'îlot est défini par les rues Van Zuppe, au nord, Jean-Jacques Rousseau, à l'ouest, Westermeyer, au sud et le Bd. Paul Vaillant Couturier l(RN19) .

La première ZAC réalisée à Ivry Port (la ZAC 1-1) a permis la réalisation du centre commercial « Carrefour ». Ce programme a été complété par la ZAC "Bords de Seine". Cette ZAC s'étend au sud sur l'îlot des « Fauconnières » et à l'est sur l'îlot « Compagnon ».

Taille de l'opération : *densité visuelle nette évaluée à 2,4 (COS évalué à 1,6).*

#### **Remarques sur la mixité "résultante"**

*Les atouts de l'opération ou les impacts positifs*

- le rôle d'animation du Centre Commercial pour l'ensemble du quartier,
- l'opération privée d'immeubles de logements réalisés à l'ouest du centre "Carrefour". Cette opération recrée une façade d'immeubles sur la rue Jean-Jacques Rousseau. Les rez de chaussées sont réservés à des activités de services et de bureaux (R+1). Les logements occupent les étages supérieurs (R+2 à R+5). Le traitement de la rue s'accompagne d'un alignement d'arbres qui souligne les façades. La mixité urbaine recrée par cette opération sur la façade ouest du Centre Commercial permet de la relier au tissu du quartier. Cette opération de logements diminue l'impact du bâtiment du centre commercial, situé en façade arrière. Les rez-de-chaussée sont utilisés pour des activités (bureaux, assurances, artisans...) qui assurent des fonctions urbaines traditionnelles,
- Au nord du Centre Commercial, la rue Vanzuppe est bordée par la ZAC "Parivry" qui accueille des activités. Cette rue assure principalement une fonction de desserte de la ZAE et du centre commercial "Carrefour".

*Les problèmes perçus :*

- les autres façades de l'îlot du Centre Commercial présentent une échelle qui n'est pas en rapport avec celle d'une rue de quartier (hauteurs bâties imposantes, rez-de-chaussée aveugles ou réservés au parking, rampes d'accès camions...),
- la réalisation de la cité des Fauconnières (l'îlot situé au sud de la rue Westemeyer) s'est faite dans le cadre de la première ZAC 1-1. L'extension de la Galerie Commerciale de la ZAC "Bords de Seine" produit des emboîtements de volumes, d'espaces et de fonctions qui posent des problèmes de voisinage. En particulier le flux des chalands passe à la hauteur des fenêtres des logements en intérieur d'îlot. La toiture terrasse des parkings est peu traitée et ne remplit pas ses fonctions d'espace public. C'est un espace résiduel, peu accessible et fermé,
- la passerelle en travers de la rue Westemeyer coupe la perspective de la rue.

Les caractéristiques fonctionnelles et formelles résultantes du programme de cette ZAC créent une mixité mal intégrée. La densité n'est pas forcément en cause mais plutôt la complexité des superpositions de fonctions qui entraînent un manque de lisibilité et des contraintes pour les habitants. La relation entre les logements et les espaces de cœur d'îlot, accessibles au public, interdit tout usage semi-privé du cœur d'îlot.

Ce type d'expérience mérite une sérieuse réflexion pour éviter de reproduire une situation où la mixité des fonctions serait si contraignante.

Boulevard Paul Vaillant Couturier, vue prise depuis la rue J. Vanzuppe vers le sud-est : le gabarit de la voie publique est fortement perturbé par l'importante densité de l'opération à droite.

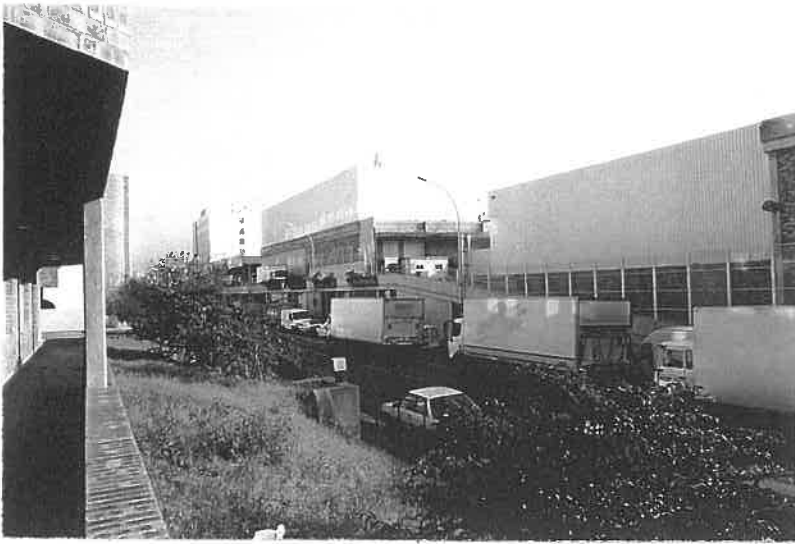


La placette des Fauconniers bâtie sur dalle est au coeur de l'opération de logements.



Le dessus de la dalle sommairement traité ne trouve pas actuellement de réels usages. L'ensemble, non relié au boulevard Paul Vaillant Couturier, est sans accroches avec le tissu existant.





Rue Jules Vanzuppe au nord de l'opération (vue prise depuis les coursives de la ZAE "Parivry") : les arrières du centre commercial avec ses rampes d'accès aux cours de livraisons



L'ensemble d'habitations rue J.J. Rousseau permet le traitement d'une façade urbaine. Les rez-de-chaussées et l'entresol accueillent des activités. Cette façade de logements "cache" le centre commercial par rapport à la rue qui retrouve une ambiance plus traditionnelle.



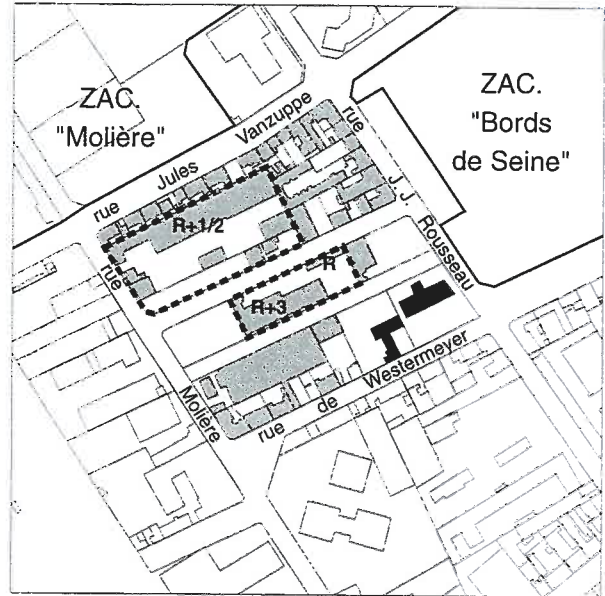
Façade sud de l'îlot sur la rue de Westermeyer : la façade aveugle, les accès verticaux à la dalle et les sorties de parking ont un impact très fort sur l'espace public. La rue devient un corridor de circulation. Avec la passerelle de la galerie commerciale la perspective est perdue.

# IVRY-PORT

## Opération "rue Elisabeth" des logements-ateliers



photo aérienne



plan de situation

schéma de fonctionnement



### Légende

- activités
- habitat
- équipement
- sols extérieurs plantés
- accès voitures
- accès piéton
- limites des ZAC. "Bords de Seine" et "Molière"
- limites parcellaire de l'opération





#### **Fiche 4- “ Rue Elisabeth ”, réhabilitation d’une friche en logements ateliers**

**Adresse :** 5-9 Rue “ Elisabeth ”. C’est une réhabilitation d’ancienne usine à l’angle de la rue Elisabeth et de la rue Molière.

**Mode opératoire :** Opération privée réalisée par une société civile d’attribution, la SCI “ Fauconniers ” constituée par des associés pour acquérir et aménager un immeuble dont certaines parties sont attribuées aux associés (...)

##### ***Description de l’opération***

Le terrain est situé en zone urbaine : secteur UG. Le double COS (habitat de 0,3 et activités de 1,7) a permis de réaliser une opération mixte habitat activités un peu exceptionnelle.

Surface parcelle : 2189 m<sup>2</sup>

SHON : 4177 m<sup>2</sup> créés en réhabilitation de l’existant (densité évaluée à 1,9)

Bâtiment : de R+3 avec coursives, soit environ 28 logements ateliers (près de 50% de la surface est réservée aux activités (ateliers d’artistes, artisans, architectes...).

Architecte : P.Bertheau

**Intérêt :** Nouveaux arrivants dans le quartier, brassage culturel. Réhabilitation du patrimoine industriel. Traitement des espaces collectifs en jardin et parkings plantés.

##### ***Perspectives, la mixité et les opérations de réhabilitation.***

La revalorisation du tissu d’Ivry Port doit s’accompagner d’actions de réhabilitation et de mise en valeur du patrimoine bâti existant. Plusieurs projets sont en cours :

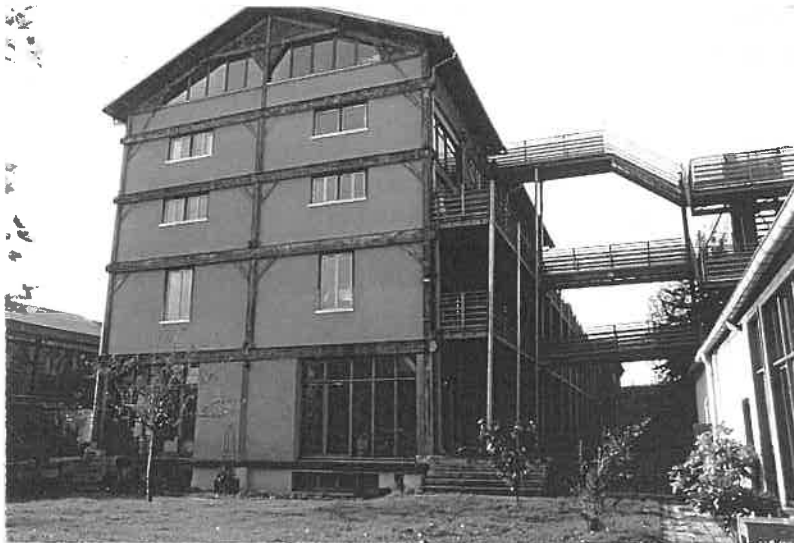
- c’est le cas des anciens Etablissements YOPLAIT (cf. Photos). Ils sont intégrés dans le projet de la ZAC “Molière”. Le programme envisagé serait de 60 % de m<sup>2</sup> d’activités et de 40 % de m<sup>2</sup> de logements en ateliers d’artistes (architectes, graphistes,...),

- dans le cadre des travaux de révision du POS, l’îlot de “ l’avenir ” fait l’objet d’une étude sur l’état du bâti et l’occupation. Un ancien bâtiment industriel de la CMP (Compagnie des Métaux Précieux) est aujourd’hui désaffecté et loué pour une activité temporaire. A terme, ces locaux pourraient être réhabilités et intégrés à un projet de revalorisation de l’îlot. La réhabilitation de ce bâti est plus économique qu’une démolition,

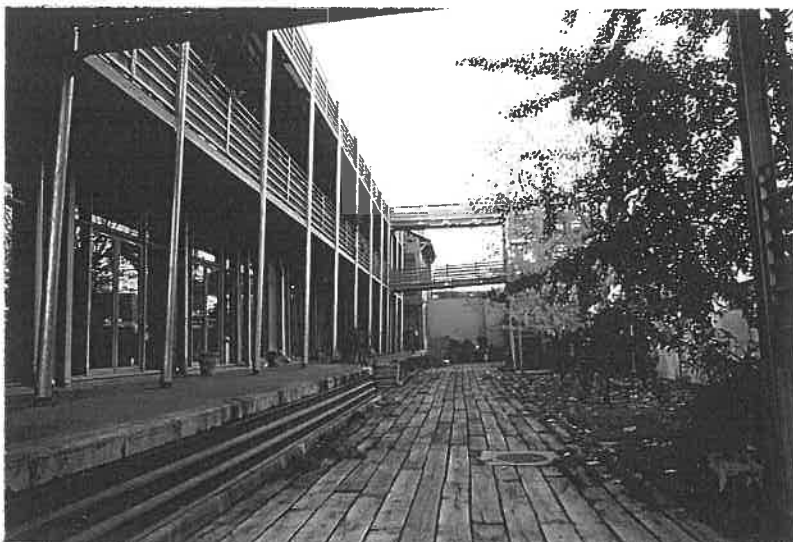
- une OPAH est lancée sur le quartier. Elle porte sur la réhabilitation des logements anciens.



La rue Elisabeth, vue depuis la rue J.J. Rousseau : l'opération de logements-ateliers et son tissu environnant composé d'im-meubles R+3/R+4, de pavillons et d'un espace public.



La réhabilitation d'une ancienne usine en logements-ateliers permet de préserver le patrimoine industriel existant tout en lui apportant de nouveaux usages.



L'espace de la cour : traitement des sols avec des matériaux de récupération, ici des bastaings de voies de chemin de fer. Plantation de l'espace ouvert.

Traitement architectural des parties communes : les circulations horizontales et verticales sont rapportées sur la façade de l'édifice. Elles rappellent et soulignent l'identité industriel du bâtiment.



La maison de quartier est un exemple de transformation d'une friche en équipement, avec l'occupation de locaux existants et l'ouverture d'un espace vert public.



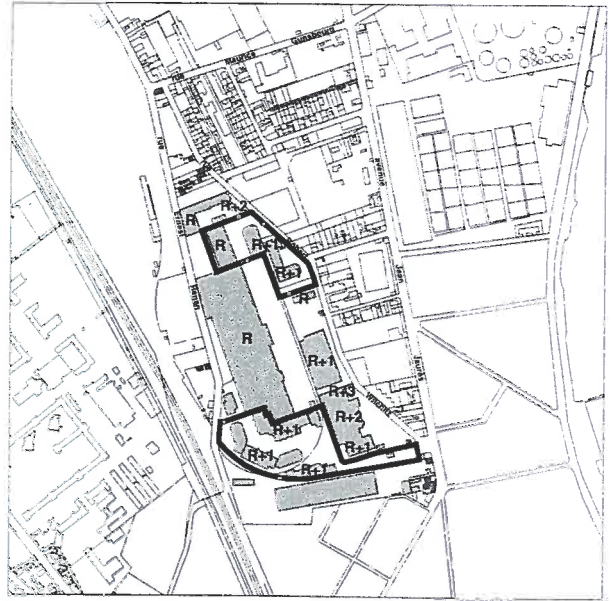
Les anciens établissements Yoplait : un exemple de patrimoine industriel des années 30 dont la réhabilitation en logements-ateliers est prévue dans le cadre de la ZAC "Molière"



# IVRY-PORT ZAE et friche "Mure"



photo aérienne








plan de situation

schéma de fonctionnement



## Légende

-  activités
-  habitat
-  terrain en friche
-  accès
-  limites des ZAE. "Mure1 et 4" et "Mure 5 à 6"

## **Fiche 5- La friche “ MURE ”, une mixité en devenir dans le sud du quartier**

La friche "SPABA-MURE" a permis la réalisation de deux ZAE au nord et au sud de la friche

### **Adresses :**

- au nord, la ZAE “ zone Mure 5 à 6 ” située aux 24/26 Rue Robert Witchitz,
- au sud, ZAE “ zone Mure 1 à 4 ” située aux 128- 128 bis Avenu Jean Jaurès

**Taille de l'opération :** La friche MURE (partie centrale) couvre **3,5 ha**, une entreprise logistique (textile, livres, divers produits) est intéressée pour 1 îlot de 10 000 m<sup>2</sup>. Il reste un lot restant de 25 000 m<sup>2</sup>.

### **Problèmes :**

Importance de la taille de la friche et de son environnement.

La partie centrale de la friche est incluse dans un périmètre d'étude qui comprend le stade et les terrains de la SNCF.

L'étendue du secteur nécessitait un projet d'ensemble.

Ce périmètre est inscrit dans la Charte comme secteur d'étude.

Le secteur sud est enclavé, difficultés d'accès et impact des flux de circulation à prévoir suivant nature des activités,

### **Etudes en cours :**

Projet d'aménagement du quartier du “ Port à l'anglais ” situé sur Vitry en limite communale avec Ivry. La proximité des quartiers d'habitation et des zones d'activités de Vity et d'Ivry nécessite une réflexion d'ensemble. Des études sont en cours pour définir les contraintes de cette “ mixité ” entre quartiers d'habitat et secteurs d'activités (en particulier, accès et circulation) .

Rue R. Witchitz, au nord : les friches industrielles actuellement à vendre font face au tissu pavillonnaire. La voie est aujourd'hui essentiellement résidentielle.



Rue Ernest Renan, vue sud-est : les mêmes friches face aux emprises ferroviaires sont ici sur une voie de desserte industrielle (trafic important et nuisances sonores).



47 rue Ernest Renan : ancienne friche avec ses halles à moitié détruites, aujourd'hui partiellement occupée par une entreprise de bâtiment et en attente d'un projet d'ensemble





Entrée principale du parc d'activités "Mure" située 128 et 128 bis avenue Jean Jaurès : le retrait de la ZAE par rapport au boulevard nécessite une importante signalétique.



26 rue R. Witchitz, l'entrée visiteurs. Bâtiments "types" proposés dans les ZAE nord et sud de la zone "Mure" : un rez-de-chaussée pour les activités et un 1er. étage en bureaux.

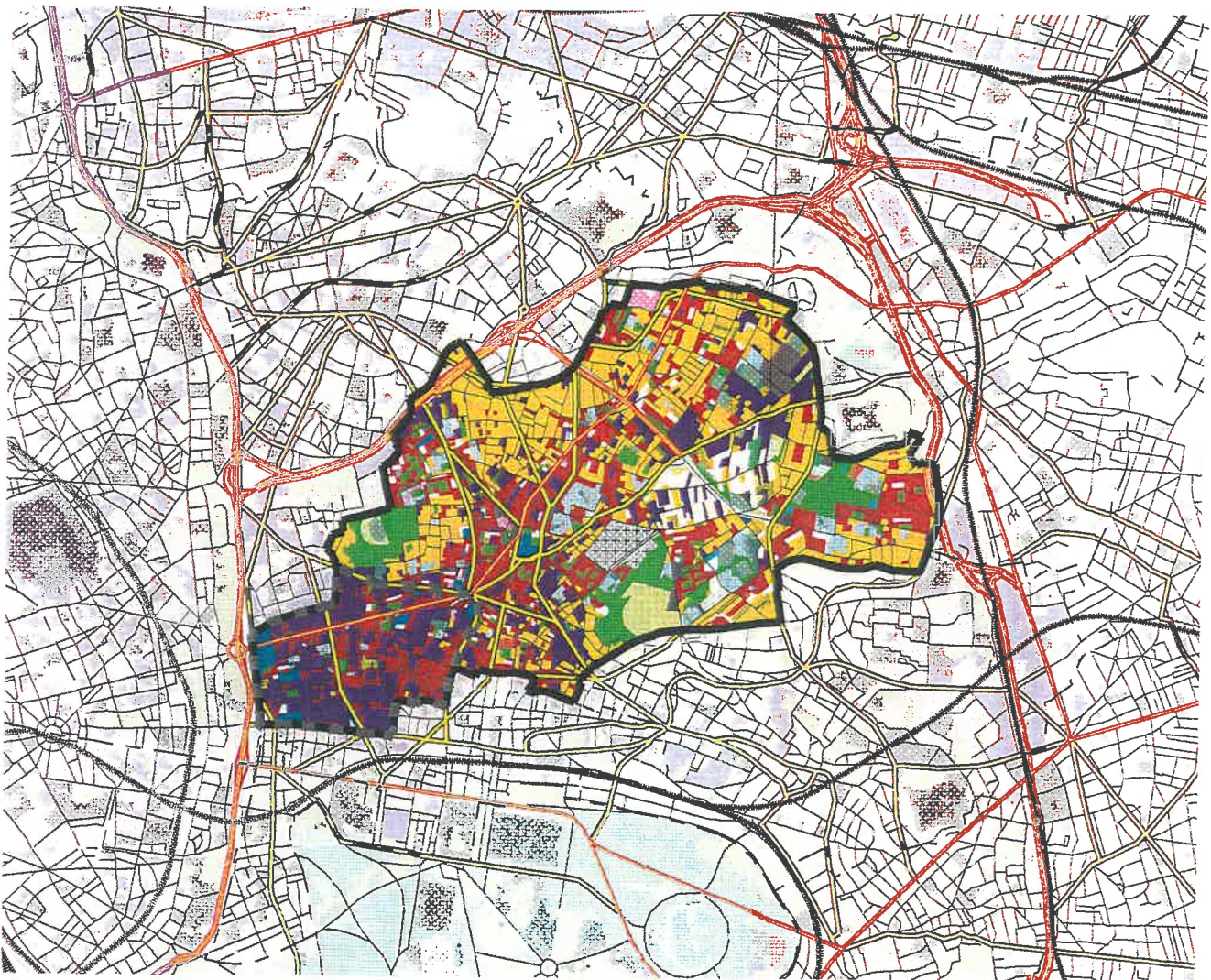


Rue Ampère : le tissu contigu aux grandes emprises industrielles, le tissu est fréquemment organisé en "villas" où les activités peuvent cohabiter sans ménagement avec le pavillonnaire.



### III. Le Bas Montreuil, une mixité "dense"





MOS - SIGR - IAURIF

L'Occupation du sol et la mixité à Montreuil et dans le secteur d'étude en 1994

Surfaces MOS94	Montreuil (ha)	%	%	Bas Montreuil (ha)	%	%	% quartier / Ville
Rural	45,21	5%		0	0%		0%
Urbain ouvert	105,47		12%	4,95		4%	5%
Habitat (*)	444,51	60%	50%	44,57	34%	33%	10%
Activités secondaires	155,85	21%	17%	67,75	52%	50%	43%
Bureaux	14,26	2%	2%	9,67	7%	7%	68%
transports	43,4	6%	5%	2,08	2%	2%	5%
Urbain construit	740,7	100%	83%	130,02	100%	96%	18%
Total	891,38		100%	134,97		100%	15%

(\*) L'habitat collectif représente 98% de l'habitat dans le "Bas Montreuil" et 46% à l'échelle de la ville. en 1994. Source SIGR MOS 1994

- BOIS
- GRANDES CULTURES
- AUTRES CULTURES
- EAU
- AUTRE RURAL
- PARCS ET JARDINS
- SPORT (ESPACES OUVERTS)
- TERRAINS VACANTS
- HABITAT INDIVIDUEL
- HABITAT COLLECTIF
- HABITAT AUTRE
- ACTIVITES SECONDAIRES
- ACTIVITES TERTIAIRES
- SPORT (CONSTRUIT)
- EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT
- EQUIPEMENTS DE SANTE
- CIMETIERES
- AUTRES EQUIPEMENTS LOCAUX, ADMINISTRATIONS
- GRANDS EQUIPEMENTS
- TRANSPORTS
- CHANTIERS



Occupation du sol - 1994



### III - Le Bas Montreuil une mixité dense

Le « Bas Montreuil » présente une très forte imbrication des activités et de l'habitat dans le tissu. Ce secteur correspond au plus important degré de "mixité" des trois territoires. Le périmètre retenu n'inclut pas les abords de la Place Jacques Duclos (ou Croix de Chavaux).

#### 3.1. Le site et l'occupation du sol, une mixité « héritée »

À Montreuil, la mixité a toujours existé dans la ville. Le Bas Montreuil, aux portes de Paris, a accueilli très naturellement les activités du Faubourg St Antoine. Le parcellaire de petite dimension permettait une insertion plus facile. Les traditions ouvrières et artisanales ont cohabité très tôt. Le parcellaire permettait une cohabitation entre l'atelier et la maison dans un même bâtiment, ou sur le même terrain. Cette juxtaposition des fonctions était courante dans le Bas Montreuil.

#### Le site, son évolution, une mixité « enracinée »...

Les cartes historiques témoignent de ces évolutions physiques du territoire :

- Sur la carte de l'Abbé de Grive de 1740, le « centre » de Montreuil occupe le bas d'un coteau qui entoure son site initial d'implantation. À cette époque, les murs à pêches occupaient la majeure partie du territoire marquant le paysage d'un parcellaire construit en lanières étroites. La Plaine entre Montreuil et Charonne n'est pas encore construite. Les chemins ruraux préfigurent le squelette de la trame viaire à partir de laquelle le Bas Montreuil va s'organiser durant deux siècles.

- La carte des environs de Paris (1872-1901) montre la substitution par l'industrie des cultures maraîchères. De nombreuses fabriques quittent le faubourg Saint-Antoine et s'implantent le long de l'axe reliant Paris à Montreuil puis en cœur de quartier. Les immeubles et les fabriques s'organisent sur un découpage parcellaire hérité des pratiques agricoles. Le réseau viaire s'organise suivant une trame orthogonale plus serrée au nord et à l'est de la Place (actuelle place de la République). Dans ce cœur de quartier, les îlots sont de plus petites dimensions. L'habitat va s'y développer en plus grand nombre.

- Sur la carte de 1940, le réseau des rues s'est complété à l'ouest et au sud de la place. Le territoire du Bas Montreuil est totalement urbanisé. Il présente les caractéristiques d'un tissu urbain dense, serré où l'habitat et les activités cohabitent. Les « fabriques » prédominent. À l'ouest, les limites communales s'arrêtent sur un espace "libre" qui longe les immeubles collectifs de la ceinture parisienne. C'est dans cet espace que s'implantera le périphérique.

*En résumé* : la trame viaire s'est construite à partir des tracés liés au parcellaire agricole. Les îlots, le découpage parcellaire, les implantations du bâti sont marqués par cette organisation géométrique héritée paysage agricole. Le plus extraordinaire c'est que cette organisation du tissu a permis d'absorber jusqu'à aujourd'hui de nombreuses mutations "urbaines" y compris l'extension, le transfert ou l'implantation d'activités secondaires sur des emprises de tailles variées. Les interventions les plus récentes <sup>(4)</sup> n'ont pas toujours respecté cet enracinement de la ville.

#### Occupation du sol et répartition de la mixité

*L'occupation du sol en chiffres...*

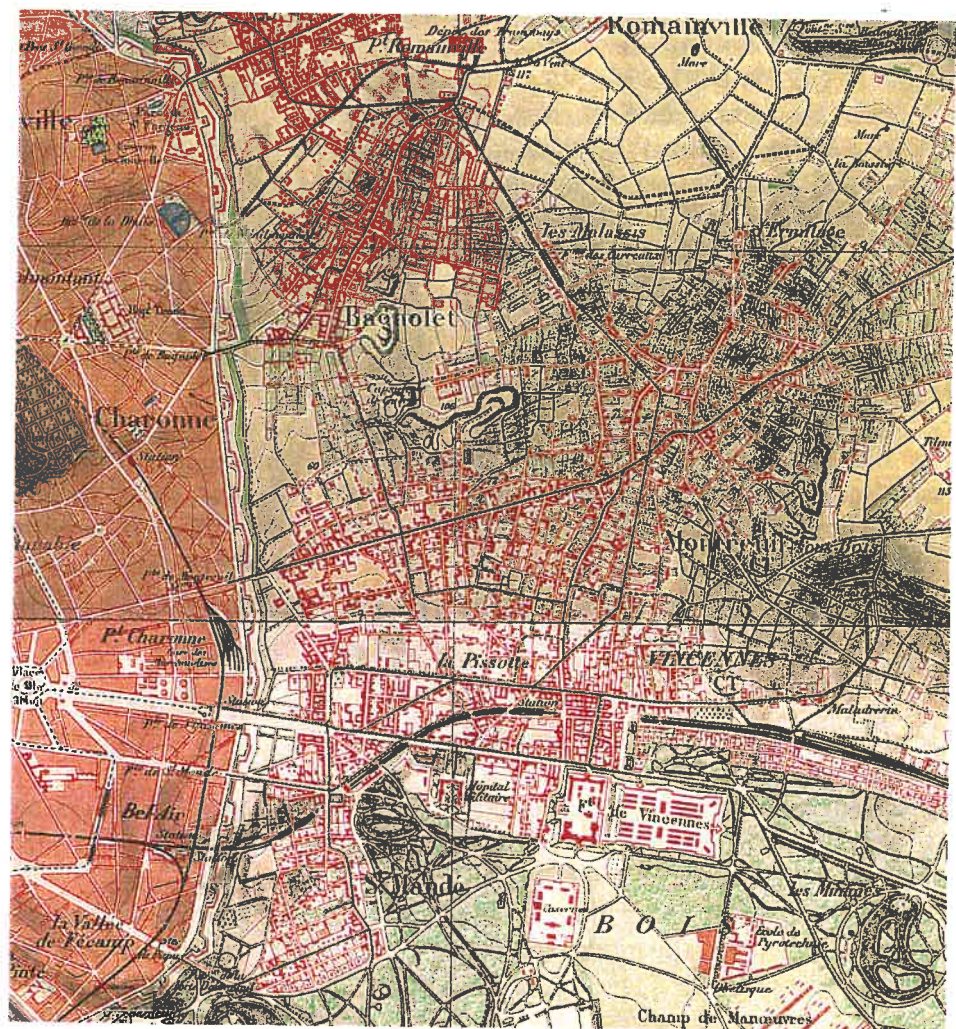
Le secteur du Bas Montreuil présente la plus grande « mixité » des quartiers de la ville. Ce secteur couvre près de 135 ha, 15 % de la commune (892 ha) et concentre 43 % des emprises industrielles de la ville (68 ha sur 156 ha).

La répartition dans l'occupation du sol est différente dans la ville et dans ce quartier :

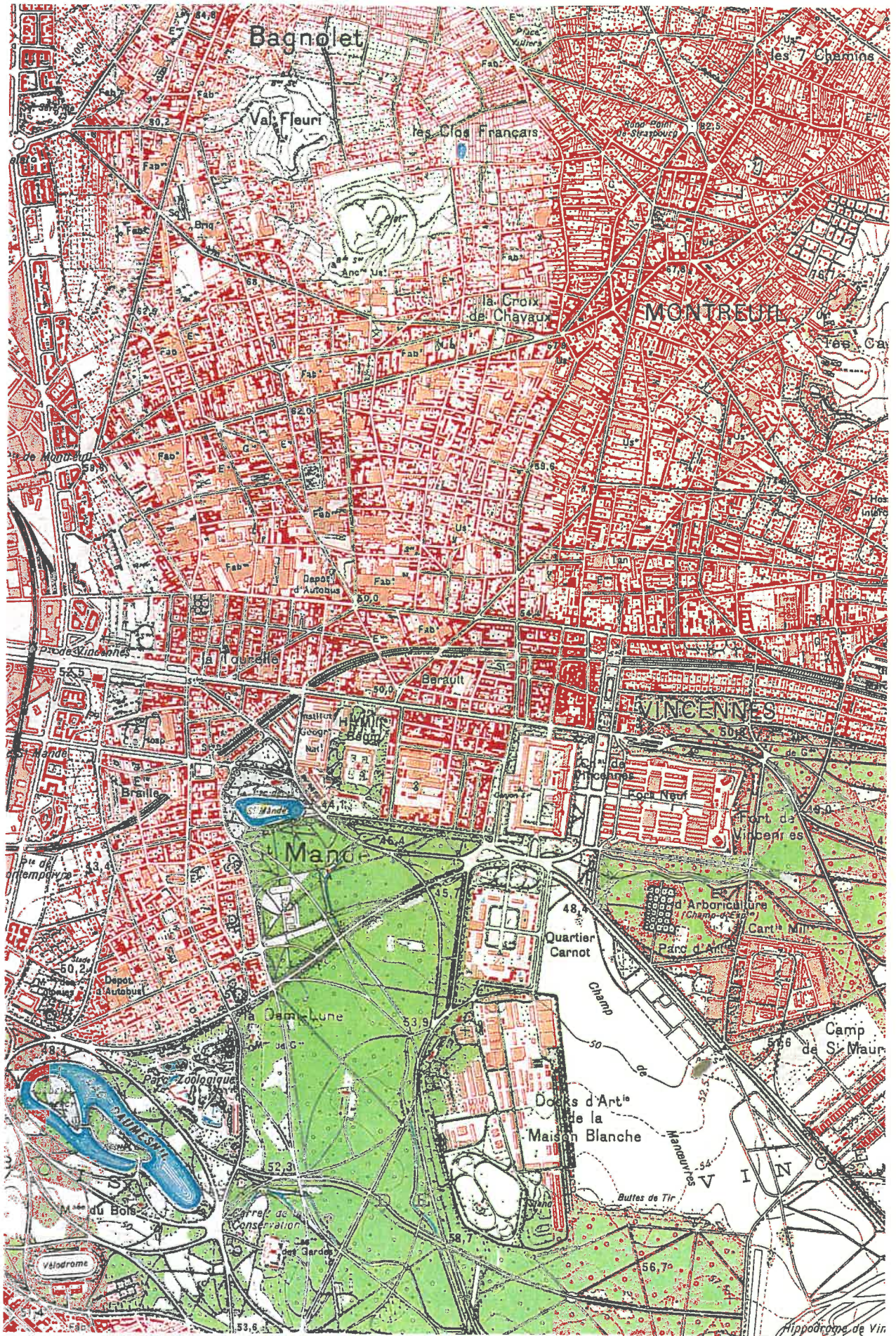
- Les emprises industrielles occupent 50 % du quartier pour 17 % à l'échelle du territoire communal,



Carte de l'Abbé de la Grive - 1740



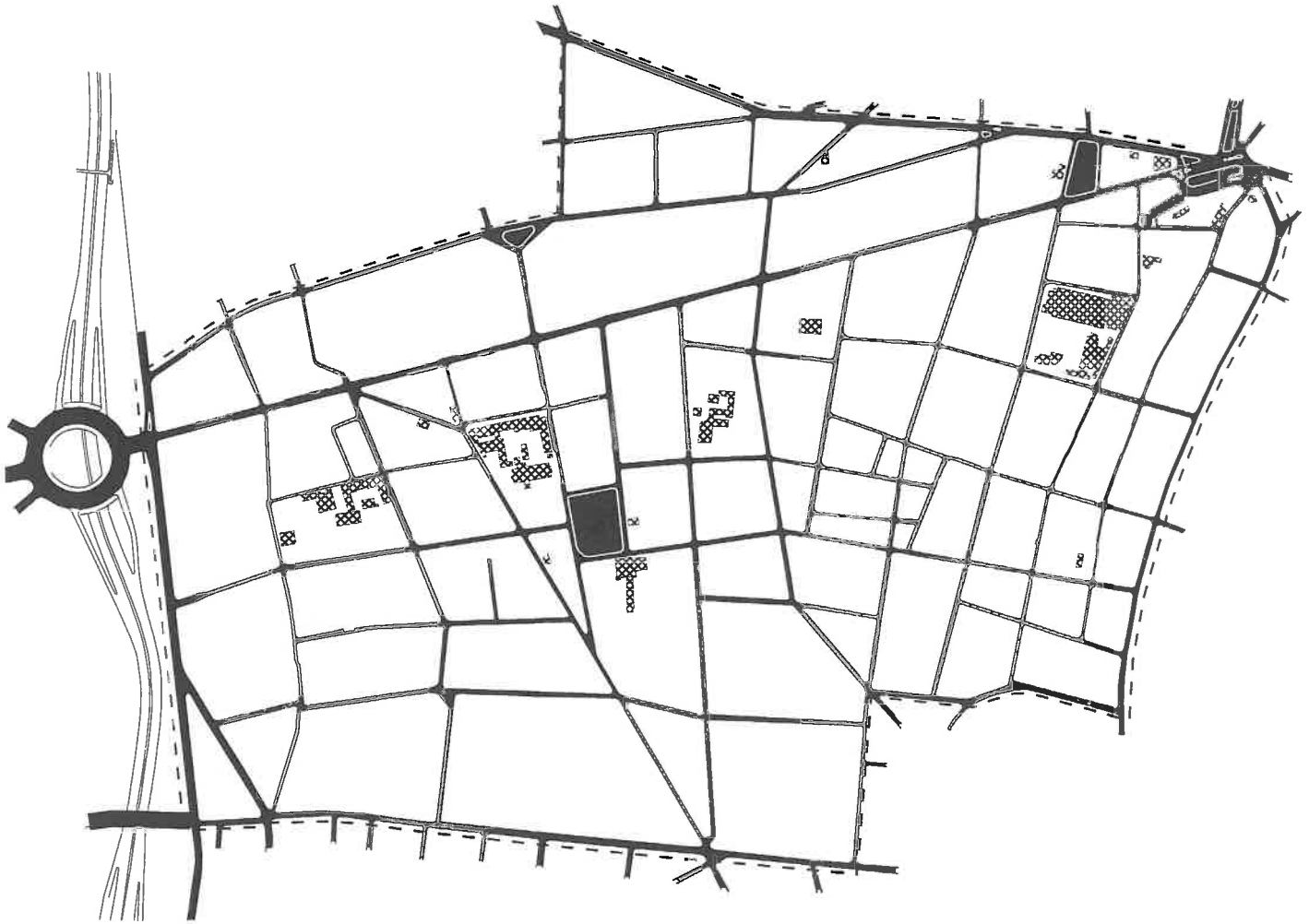
Plan directeur et carte de la Région de Paris - 1887 / 1901



Carte de la Région de Paris (Service Général des Armées) - 1872 / 1901 retouchée en 1936

# LE BAS-MONTREUIL

## Trame viaire et taille des îlots



Légende



équipements



périmètre d'étude



0 250 m

- L'habitat compose 33 % des surfaces du quartier (45 ha). Il couvre 50 % dans la ville (444,5 ha). Il faut noter que l'habitat collectif représente 98 % de l'habitat dans le Bas Montreuil pour 46 % à l'échelle de la ville. L'habitat pavillonnaire est fortement représenté à Montreuil.
- Les emprises de bureaux identifiées au MOS couvrent 7 % du Bas Montreuil (9,6 ha) et 2 % du territoire communal (14,2 ha). Ces immeubles de bureaux sont localisés principalement dans la ZAC de la Porte de Montreuil et en bordure du périphérique (ZAC Valmy).

#### *Répartition de la mixité et type de tissu*

La mixité entre les activités et l'habitat varie suivant les quartiers et le type de tissu (lien avec la structure parcellaire, les typologies bâties et la vocation initiale des sites).

- Dans les quartiers les plus anciens, la mixité est importante :
  - Dans le « Bas Montreuil », la mixité est totale,
  - Dans le « Centre », autour de la « Croix de Chavaux », les activités sont présentes. Ce quartier est composé d'un noyau ancien et d'un hyper centre, marqué par la rénovation des années 70,
- Le tissu pavillonnaire caractérise le reste du territoire et accueille quelques activités. Le secteur de la rue de Rosny apparaît plus spécialisé avec une zone artisanale et industrielle organisée autour de la RD37.
- Dans les quartiers d'habitat collectifs des années 60 les activités sont peu présentes. Les quatre ensembles d'habitat collectifs se localisent sur le plateau et en limites communales (à l'Ouest « La Noue », au Nord « La Boissière », à l'Est le quartier du « Ruffin », au Sud Est « Bel - air »). Un des objectifs du projet urbain est de relier physiquement ces quartiers en réintégrant les espaces « ouverts » au réseau d'espaces publics de la ville et en rendant possible la mixité par l'intégration d'activités.

#### **Degré de mixité et organisation du tissu...**

L'organisation de cette mixité n'est pas uniforme. Les emprises d'activités dominent dans le quartier du « bas Montreuil » et sont présentes dans presque tous les îlots. Cependant, ces emprises sont plus denses au sud et à l'ouest de la place de la République, au nord de la rue de Paris et généralement dans les îlots de grandes dimensions. L'habitat est plus présent dans les îlots de plus petites dimensions, au sud de la rue de Paris, autour et à l'est de la Place de la République.

Cette répartition des fonctions dans le quartier renvoie aux découpages, de la trame viaire et des îlots, à l'organisation du parcellaire :

- Le secteur le plus organisé au début du siècle (1901) et le plus découpé (cf. trame orthogonale serrée) correspond à une zone où l'habitat domine,
- L'ouest du quartier et la Frange sud (en limite de Vincennes) qui offraient les plus grandes emprises au début du siècle, sont aussi les secteurs où la trame viaire a mis le plus de temps à se constituer.

Suivant les caractéristiques géométriques et dimensionnelles des îlots, la mixité entre habitat et activité n'est pas la même :

- Les îlots de grandes dimensions restent à dominante « activités » encore aujourd'hui. Dans ces îlots, l'habitat renvoyé en « couronne » compose des alignements sur rues non homogènes (discontinuités dans les hauteurs de façades et les volumes),
- Dans les îlots de petites dimensions où l'habitat est dominant, les activités occupent encore les cœurs d'îlots. Les accès sont souvent différenciés.

Les schémas, de la trame viaire, des îlots et du parcellaire montrent les liens créés entre ces tracés et l'organisation de la mixité dans l'occupation du sol.

# LE BAS-MONTREUIL

## Le découpage parcellaire et le bâti



0 250 m



Extrait du Projet urbain de Montreuil-sous-Bois - Rapport de synthèse - D.U., septembre 1994

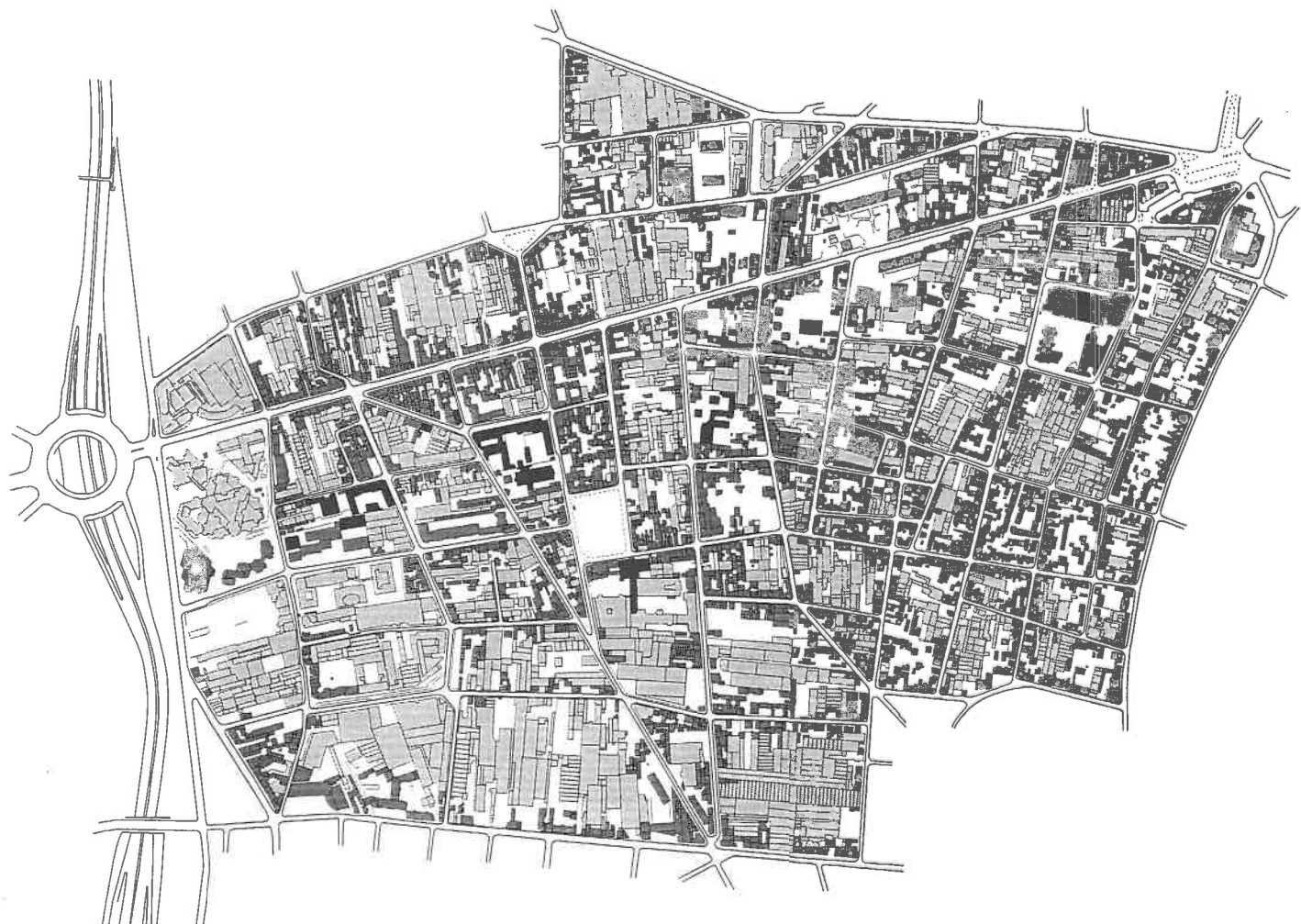


0 300 m




### La trame parcellaire

# LE BAS-MONTREUIL

## Occupation du sol



### Légende

-  activités
-  habitat
-  équipements



0 250 m



**Population résidente et actifs en 1990, profil des actifs les CSP**

CSP 1990	Agriculteurs	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Total
Bas Montreuil	0	560	1168	1636	2196	2236	7696
Profil quartier		7,3%	15,2%	21,3%	28,5%	29,1%	100%
Montreuil	24	2280	5404	9540	13708	12651	43607
Profil ville	0,1%	5,2%	12,4%	21,9%	31,4%	29,0%	100%

Source : INSEE RGP90 (1/4) – SIGR IAURIF

**Densités population et emplois à l'hectare en 1990 : quartier, ville et 1<sup>ère</sup> couronne**

	Surfaces (ha)	%	Population 90	%		Densité Population Hab/ha	Emploi 90	%	Densité emploi/ha
Bas Montreuil	134,9	15%	16836	18%	(*)	125	16016	35%	119
Total commune	891,4	100%	94754	100%		106	45607	100%	51
Paris	10532,26	0,9%	2152423	20%		204,4	2101449		200
Ht. de Seine	17560,40	26,7%	1391658	34,9%		79,2	866871	45,7%	49
Seine St-Denis	23684,88	36,0%	1381197	34,6%		58,3	522491	27,6%	22
Val de Marne	24489,64	37,3%	1215538	30,5%		49,6	506881	26,7%	21
<b>1<sup>ère</sup> Couronne</b>	65734,92	100%	5.4% 3988393	100%	37%	60,7	1896243	100,0%	29
2 <sup>ème</sup> Couronne	1141505,08	94,6%	4519738		42%	4,0			
<b>RIF</b>	1207240,00	100%	10660554		100%	8,8			

Source INSEE 90 – Recherches d'indicateurs de mixité

## Le quartier et la ville, d'autres indicateurs de mixités...

### *1-Population et emplois*

- En 1990 <sup>(a)</sup> la population de la ville était de 94754 habitants. Le "Bas Montreuil" accueillait 18 % de la population (16836 habitants) et 35 % de la population active ayant un emploi (16016 emplois sur un total de 45607), sur 15 % du territoire.
- La densité de population était de 125 habitants à l'hectare (hab/ha) dans le « Bas Montreuil et de 106 hab/ha à l'échelle de la ville. Pour mémoire cette densité était de 204 hab/ha à Paris et de 60,7 hab/ha en première couronne.
- La densité d'emplois à l'hectare (119 emp/ha) est deux fois plus importante dans ce quartier du Bas Montreuil que dans la ville 51 emp/ha). Cette densité est de 200 emp/ha à Paris, de 49 emp/ha en Seine St Denis et 29 emp/ha en 1<sup>e</sup> couronne. Le Bas Montreuil est un secteur où l'emploi est particulièrement présent.

### *Structure de l'emploi*

En 1990, le Bas Montreuil regroupe 37 % des emplois industriels (3900), 43% des emplois du BTP (2017) et 33 % des emplois tertiaires (8843) de la ville. La composition de l'emploi est sensiblement la même dans le quartier et dans la ville. Dans le Bas Montreuil l'emploi se répartit entre l'industrie (24 %) et le secteur tertiaire (55 %). Dans la ville, ces chiffres sont de 23 % (industrie) et de 58 % (tertiaire).

### *Population résidente et CSP*

La représentation des catégories socioprofessionnelles dans la population résidente est semblable dans ce quartier et dans la ville (cf. tableau).

Le Bas Montreuil regroupe 25 % des artisans commerçants et chefs d'entreprises, 21 % des cadres, 17 % des ouvriers, 16 % des employés de la population résidente de la ville.

*En résumé :* Le Bas Montreuil est particulièrement dense en termes de population et d'emplois. Les emplois tertiaires sont plus importants en proportion aussi bien dans la ville qu'au niveau du quartier. Ce secteur du Bas Montreuil concentre près de 37 % des emplois industriels et 33 % des emplois tertiaires de la ville.

### *2-L'enquête régionale sur l'emploi (ERE1995)*

L'enquête réalisée en 1994/95 a fourni les éléments de cadrage généraux sur l'emploi et des indications sur les typologies bâties liées à ces emplois. Ces données permettent aussi de caractériser le quartier par rapport à la ville.

### *L'emploi industriel et les typologies bâties à Montreuil*

À Montreuil, **l'emploi industriel** représente **16,7 %** de l'emploi salarié total (6076 emplois industriels sur 36351 emplois). Le BTP 8,5 % et le secteur tertiaire 74,5 %.

Tout secteurs confondus, **16 % des emplois** (soit 6024 emplois) sont en "**usines ou ateliers**". Ces emplois proviennent à 78 % de l'industrie, à 5 % du BTP, à 17 % du tertiaire. (NB : Pour le secteur tertiaire, les activités des « transport et communication » fournissent 48 % des emplois en « usine- atelier » et les « services aux entreprises » près de 30 % de ces emplois).

**Dans l'industrie**, les 6076 emplois salariés se localisent pour :

- **78 % en "usines ateliers"**
- 12,4 % en entrepôts, magasins ou magasins avec ateliers
- 9,8 % en bureau.

**Principaux secteurs en « usines-ateliers », le Bas Montreuil et la ville**

(\*) Les secteurs d'activités sélectionnés ici représentent 76% de tous les emplois en « usines ateliers » du Bas Montreuil et 62% de ces emplois pour Montreuil (NB : Effs = Effectifs. Etab = Etablissements).

Code	Principaux secteurs d'activités (*)		Montreuil	% secteur par rapport au total emplois en usines	Quartier	% secteur par rapport au total emplois en usines dans le quartier	% quartier/ville par secteur
28	Travail métaux	Effs	925	16,7	448	21,2	48 %
		Etab	84		28		(33 %)
22	Edition imprimerie	Effs	1044	18,8	372	17,6	35,6 %
		Etab	71		28		(40 %)
	Fab. Produits Minéraux non métalliques	Effs	328	5,9	283	13,4	86 %
		Etab	8		3		(35,5 %)
74	Services aux entreprises	Effs	239	4,3	141	6,7	59 %
		Etab	17		10		(58 %)
36	Fabrique meubles	Effs	337	6,08	130	6	38,5 %
		Etab	19		12		(63 %)
29	Fab. machines et équipements	Effs	259	4,7	126	6	48 %
		Etab	24		12		(50 %)
45	Construction	Effs	313	5,7	103	4,8	33 %
		Etab	32		13		(41 %)
	Total partiel (*)	Effs	3445	62 (*)	1603	76 (*)	53%
		Etab	255		106		(41%)
	Total emplois en usine atelier	Effs	5534	100%	2107	100%	
		Etab	391		150		

Source ERE95. Se reporter aux tableaux des emplois par typologies bâties en annexe.

*Le Bas Montreuil et l'emploi en « usine - atelier »*

Les emplois industriels à Montreuil sont à 78 % en "usine - atelier". Si l'on considère les emplois salariés privés (<sup>4</sup>) en 1995, ce sont 5534 emplois et 391 établissements qui sont en "usine - atelier".

Le Bas Montreuil regroupe 38 % des emplois salariés privés et 38 % des établissements localisés en "usines ateliers" (soit 2107 emplois et 151 établissements). Dans ce secteur du Bas Montreuil, les emplois en "usines ateliers" proviennent à :

- 80 % de l'industrie,
- 15 % du tertiaire,
- 5 % du BTP.

Le tableau ci-joint indique la place importante de certains secteurs d'activités du Bas Montreuil localisé en « usines ateliers ». Par exemple, ce quartier accueille 86 % des effectifs et 36 % des établissements de la ville liés à la "*fabrication de produits minéraux non métalliques*".

*En résumé*

Le Bas Montreuil lié aux activités industrielles semble jouer un rôle encore plus important pour toutes celles qui s'exercent en "usines ateliers" (travail des métaux, imprimerie, fabrication de meubles, fabrication de machines et équipements, et aussi les services aux entreprises...).



IGN - 1994

## Le Bas-Montreuil

## 3.2 Les enjeux de la mixité, évolution des actions...

### *Une mixité « héritée »*

Pendant pratiquement deux siècles, la mixité résultait du développement progressif et « naturel » (non-encadré) de l'urbanisation. Cette mixité n'était pas fondée sur un « savoir-faire ». Le type parcellaire permettait l'insertion des projets sur l'ensemble du territoire communal. Le Bas Montreuil a accueilli les extensions ou les transferts d'activités du Faubourg Saint-Antoine.

Conséquence de la crise industrielle (années 70), l'effondrement des activités à Montreuil a provoqué de nombreuses « friches ». Le quartier du Bas Montreuil avec ses nombreux établissements industriels a été très touché.

Dès cette période, les actions de la collectivité se sont adaptées pour répondre aux urgences, d'abord pour une relance de l'économie puis pour une revitalisation du tissu. Les opérations des ZAC, le projet de quartier et la réhabilitation des friches marquent les années 70/80. Dans une période plus récente, la crise immobilière aidant, une démarche élargie semblait nécessaire pour mettre en perspective un développement en rapport avec les spécificités de ce territoire. Les études lancées à partir de 90, ont abouti à la définition d'un « projet urbain » pour la ville. Le nouveau POS qui reprend ces objectifs fait une grande place à la mixité des activités avec l'habitat. Simplement la notion « d'activités » ne se limite pas au secteur industriel.

### **3.2.1 Années 70, la crise économique et le « gel » du territoire**

Le premier niveau de réponse a été de « sauvegarder » le territoire, dans ses composantes économiques et sociales, en empêchant les mouvements spéculatifs. L'objectif était de maintenir la population des quartiers et les activités industrielles situées aux portes de Paris. Les moyens utilisés passaient par les outils traditionnels, documents d'urbanisme locaux et mis en place du droit de préemption en prévision des opérations de ZAC.

Le POS de 78 protège les quartiers structurés autour des activités industrielles. L'objectif était d'éviter les phénomènes de spéculation dans les secteurs les plus susceptibles de muter. En particulier, dans le Bas Montreuil la frange Sud, bordant Vincennes a été placée en zone « UI » (vocation industrielle). Jusque dans les années 80, il n'y a pas eu de réflexion sur la nécessité d'organiser la mixité.

### **3.2.2 Années 80, les ZAC et les « CAP », une mixité renouvelée**

Devant l'importance des problèmes économiques, l'étendue des friches, leurs conséquences sur le tissu urbain (dégradation, appauvrissement...), plusieurs actions ont été lancées :

- cinq opérations de ZAC sont lancées à partir 1983. Ces ZAC couvrent environ 18,42 hectares, soit 13,7 % du quartier.

- une démarche de « projet de quartier » est mise en place pour réhabiliter le tissu du Bas Montreuil. Ce projet vise, à récupérer les établissements en « friche » et à en faire des lieux adaptés à des activités qui se développent (l'informatique, audiovisuel et la communication...). La conception des C.A.P. ou Centre d'Activités de Pointe doit répondre à ces besoins. Entre 85 et 1998 <sup>(1)</sup> les CAP et les autres opérations d'immobilier d'entreprise mobilisent environ 11 Ha (soit 8% du quartier).

---

<sup>1</sup> Source 1998 : SDE Montreuil sur l'immobilier d'entreprise

## LE BAS-MONTREUIL Localisation des ZAC



### « ZAC et mixités », programmes prévus et réalisé

Projet ZAC	Surface (hectares)	Activités (m2 Shon)	Logements (m2 Shon)	Total shon (hors équipements)	% activités dans les ZAC
"Tampon"	2,95	3700	6750	10450	35%
"Beaumarchais"	3,59	29083	42745	71828	40%
"Valmy"	2,14	79342	8453	87795	90%
"Pte Montreuil"	6,78	101802	43920	145722	70%
"Garibaldi"	2,96	5320	35013	40333	13%
<b>Total</b>	<b>18,42</b>	<b>219247</b>	<b>136881</b>	<b>356128</b>	<b>62%</b>

Réalisation ZAC	Surface (hectares)	Activités (m2 Shon)	Logements (m2 Shon)	Total shon (hors équipements)	% activités dans les ZAC
"Tampon"	2,95	3700	6750	10450	35%
"Beaumarchais"	3,59	7849	33144	40993	19%
"Valmy"	2,14	48918	8453	57371	85%
"Pte Montreuil"	6,78	101802	35420	137222	74%
"Garibaldi"	2,96	5128	27009	32137	16%
<b>Total</b>	<b>18,42</b>	<b>167397</b>	<b>110776</b>	<b>278173</b>	<b>60%</b>

*Evaluation réalisée à partir du document « Point sur les ZAC » - Décembre 98 - Ville de Montreuil.  
N.B. : Les densités des projets varient de 0,3 à 4 (densités évaluées hors équipements).*

Les mutations les plus visibles du le quartier sont liées aux ZAC et aux CAP. Les opérations de réhabilitation réalisées dans le diffus, sont également nombreuses. Les réhabilitations s'accompagnent souvent d'un changement d'usage (disparition de l'industrie au profit d'activités tertiaires et réutilisation des « friches » en ateliers « d'artistes » avec un minimum de travaux).

### **Les opérations de « Z.A.C. »**

La principale remarque sur les ZAC est que la taille de ces opérations (densité, volume), l'organisation du bâti (sur l'îlot et par rapport à la rue) ont entraîné une modification radicale, de la structure foncière et d'usage et du paysage bâti. L'impact des ZAC est important à l'échelle de ce quartier .

### ***Caractéristiques des ZAC***

Ce sont des ZAC « multisites ». Les périmètres s'étendent sur plusieurs îlots ou partie d'îlots. Cet éclatement des périmètres correspondait à la volonté d'assurer une maîtrise foncière sur des secteurs fragilisés et d'intervenir par touches successives sur certains îlots. La ville et son partenaire principal, la SEMIMOB (aménageur) ont assuré la maîtrise foncière de ces opérations (74% maîtrisé en 1998).

Près de 278000m<sup>2</sup> de planchers ont été réalisés (hors équipements). Ils se répartissent entre 60% d'activités et 40% de logements. Les programmes d'activités sont à dominante tertiaire, sur 167400 de m<sup>2</sup> de planchers, 77% sont des bureaux. Les logements représentent 110000m<sup>2</sup> (environ 1200 logements).

### ***Mixité des ZAC en fonction de leur localisation***

Suivant leur localisation, les programmes sont composés de façon différente.

#### ***Les ZAC à dominante logements***

- La ZAC « Tampon » créée en 1983 se situe dans la « frange sud-ouest » du quartier. Elle s'étend sur deux îlots (2,9ha) de part et d'autre de la Rue de Valmy. Cette opération comprend 65% de logements et 35% d'activités. Deux opérations d'immobilier d'entreprises ont été réalisées, le CAP « Valmy » et le « CAP Rousseau » (cf. fiche de cas N°1 et 2),

- la Z.A.C. « Beaumarchais » créée en 1984 concerne 4 sites. Son périmètre couvre 3,6 ha environ. Cette ZAC partiellement réalisée comprend aujourd'hui, 81% de m<sup>2</sup> de logements et 19% d'activités. L'îlot situé au sud de la rue de Paris intègre la première réhabilitation de friche, le « CAP 89 » (cf. fiche de cas N° 6),

- la Z.A.C « Garibaldi », à l'est de la Place de la République, s'étend sur sept îlots (2,9 ha). Le programme initial est de 87% de logements et 13% d'activités. Un collège devrait venir compléter l'îlot (projet 2003),

#### ***Les ZAC à dominante activités***

- la Z.A.C. de la « Porte de Montreuil » crée en 1987 est la plus importante. Elle représente 41% des m<sup>2</sup> des programmes des ZAC. Elle s'étend sur quatre îlots (6,78 ha). Le programme prévu comprend 70% d'activités et 30% de logements. Suivant la localisation des îlots, les programmes réalisés sont différents. Les deux îlots situés en entrée de ville, face à Paris ont accueilli les programmes d'activités tertiaires et commerciales (centre « Carrefour »...). Les îlots situés en arrière, vers le cœur du quartier accueillent logements et équipements). Cette ZAC est en cours d'achèvement.

- la Z.A.C. « Valmy » créée en 1988 a été révisée en 1995. Le programme initial prévoit 10% de logements et 90% de m<sup>2</sup> d'activités (tertiaire). L'îlot situé en façade du périphérique doit accueillir ces programmes d'activités. Un des sites est achevé, l'îlot situé en arrière (Rue A.Carrel, Rue de Lagny) accueille un programme mixte de logements, de bureaux et de commerces.



**Immobilier d'entreprise, les CAP dans le « Bas Montreuil »**

Nom opération	NOM RUE	S terrain m2	SHON m2	Densité évaluée	Partenaire de sortie	nbre entre	nbre emplois
CAP COUTHON	KLEBER	494	1500	3,036	Faidherbe Pro./MNFCT	1	60
CAP EMILE ZOLA	EMILE ZOLA	1045	1598	1,529	EMCO	8	40
CAP FRANCOIS RASPAIL	MICHELET	766	1747	2,281	GTI/OSM	5	40
CAP DUPLAY	DE VINCENNES	1450	1827	1,260	Pierre et industrie	2	50
CAP MICHELET	MICHELET	1573	2000	1,271	Assouline	3	40
CAP VALMY 2	DU PROGRES	2134	2416	1,132	Faidherbe Pro.	7	45
CAP ROUSSEAU	VALMY	3300	2734	0,828	Semino-B	10	55
CAP KLEBER	KLEBER	3546	3000	0,846	Faidherbe Pro.	12	80
CAP 89	DOUY DELCUPE	6000	3053	0,509	Semino-B	12	40
CAP VALMY	VALMY	2626	4129	1,572	Faidherbe Pro.	14	70
"CAP 2" (2ème tranche) (*)	MARCEAU	2000	5400	2,700	Sogipo	0	0
"CAP 2" (1ère tranche)	MARCEAU	5008	6534	1,305	Sogipo	28	200
CAP VOLTAIRE	VOLTAIRE	3506	6800	1,940	Aufman	34	150
CAP I	ROBESPIERRE	7184	12467	1,735	Sogipo	63	700
CAP CHANZY	CHANZY	6227	14700	2,361	Helvim	14	300
<b>total</b>		<b>46859</b>	<b>69905</b>	<b>1,492</b>		<b>213</b>	<b>1870</b>
Total opérat Montreuil sans (*)		289838	388305	1,340		650	8680
% CAP "Bas Montr" par rapport au total des opérations		<b>16%</b>	<b>18%</b>			<b>33%</b>	<b>22%</b>
TOTAL CAP Montreuil (sans *)		101764	135492	1,331		354	3126
% CAP Bas Montreuil par rapport au total des CAP de la ville		<b>46%</b>	<b>52%</b>			<b>60%</b>	<b>60%</b>
Total "Bas-Montreuil"		109611	188508	1,720		361	4192
% CAP "Bas Montreuil par rapport aux opérations du "Bas Montreuil"		<b>43%</b>	<b>37%</b>			<b>59%</b>	<b>45%</b>

Tableau de synthèse réalisé à partir des données du SDE de la ville de Montreuil en 1998 (Service Développement économique de Montreuil). Pour l'ensemble des opérations réalisées se reporter aux annexes.

### **Les « C.A.P. », une génération d'hôtels d'activités**

Les deux premières opérations (les CAP 89 et CAP1) ont été réalisées à l'initiative de la ville. Elles répondent aux objectifs de relance de l'emploi, de réhabilitation d'un patrimoine industriel et d'amélioration de l'environnement bâti du Bas Montreuil.

Deux anciens sites industriels, les friches « Dumas » et « Pernod » sont réhabilités :

- une des opérations est associée à la ZAC « Beaumarchais », sur la Rue de Paris,
- l'autre se situe au sud de la Place de la République.

Ces opérations ont permis d'aménager 15000 m<sup>2</sup> de plateaux équipés pour des activités nouvelles. Ces sites accueillent près de 700 emplois et environ 70 entreprises. (\*cf. fiches de cas N° 4 et 6).

Ces deux expériences ont créé un « appel d'air » vers le privé et servi de référence pour la promotion d'autres « C.A.P. ». De 1984 à 1997 ce sont **78 opérations** immobilières qui se créent dans Montreuil dont **34 CAP**. Ces opérations représentent 389 000 m<sup>2</sup> de SHON <sup>(2)</sup> et mobilisent près de **29 ha** à l'échelle de la ville. Elles regroupent près de 650 entreprises et plus de 8680 emplois.

Le **Bas Montreuil** accueille 48 % des opérations immobilières de la ville, 49 % des m<sup>2</sup> de planchers (189000 m<sup>2</sup>) sur **11 ha de terrain**. Ces opérations accueillent 391 entreprises et environ 4192 emplois (soit 56 % des entreprises et 48 % des effectifs recensés dans les opérations).

Dans le quartier, les CAP jouent un rôle important. Ils représentent :

- 39 % des opérations du quartier,
- 43 % des terrains et 37 % des m<sup>2</sup> de planchers,
- près de 60 % des entreprises et 45 % des effectifs recensés dans les opérations immobilières du Bas Montreuil.

#### *Caractéristiques des CAP*

- En moyenne les surfaces de planchers réalisées dans les CAP sont inférieures aux autres opérations immobilières mais les terrains de références sont plus petits. L'évaluation de la densité moyenne des CAP dans le Bas Montreuil est de 1.5. Elle est supérieure à la densité moyenne des opérations de Montreuil (1.34) et inférieure à la densité des opérations réalisées dans le Bas Montreuil (1.72).
- La densité d'occupation (emploi/m<sup>2</sup>) varie de 1 à 4 dans les CAP et de 1 à 26 dans les opérations. La moyenne est de 43 m<sup>2</sup> / emploi dans les CAP et de 45m<sup>2</sup> / emploi, en moyenne toutes opérations confondues.

### **3.2.3 Années 90, perspectives de développement et projet de ville**

Entre 1991 et 1997 près de 200 entreprises ont quitté Montreuil (restructuration, départ, dépôt de bilan...). La ville est confrontée dès 92 à cette nouvelle situation et à l'augmentation du nombre des « friches » (qui incluent aussi des bâtiments récents). Dès 1996 une réflexion est lancée pour trouver une adéquation possible entre ces espaces en « friche » et les « nouvelles formes de travail » qui existent. Sur cette période, deux phénomènes sont à retenir qui sont des réponses par rapport à la mixité et qui traduisent une évolution dans la production de l'immobilier d'entreprise.

#### *Nouveaux emplois, nouvelles mixités*

---

<sup>2</sup> Evaluations faites à partir des données du SDE en 98. Toutes les opérations ne sont pas renseignées de la même façon, les totaux sont incomplets.



La Documentation française Conseil Général 93 - DDE 93 - LAURIF/CRIF Mairie de Montreuil  
Photo Philippe Guignard

Un phénomène qui se développe dans le Bas Montreuil est la reprise de friches d'activités en « ateliers d'artistes ». Environ 10 friches ont été réhabilitées dans le Bas Montreuil. Aujourd'hui, ces mutations se font soit au travers de la vente, soit en passant une convention précaire entre le privé et ville. Par rapport à cette occupation nouvelle qui ne correspond pas à une activité « traditionnelle », les appréciations sont différentes au sein de la collectivité. Pour certains, cette occupation est tolérée et correspond à une façon de gérer l'espace en période de crise. Pour d'autres, ces activités illustrent les formes d'emplois de « demain ».

Les métiers représentés se situent entre l'art et l'artisanat. Ils font appel à des savoir-faire qui existent dans le tissu d'activités du Bas Montreuil et qui sont en rapport avec les activités industrielle (bois, métal...). Ces « activités » reposent, sur une organisation en « réseaux » et la proximité des partenaires (cf. Travaux du « Plan Urbain »)<sup>3</sup>

#### *Emergence de nouvelles formes de promotion immobilière*

Dans ces périodes de crise, les pratiques des promoteurs investisseurs ont évolué :

- La génération des C.A.P. des années 80 correspondait à des opérations « en blanc » réalisées pour la location ou la vente,
- Le contexte de crise a entraîné un comportement différent par rapport à la prise de risques. Les projets de cette période mettent en avant le rôle du commercialisateur. Celui-ci sert de relais entre un utilisateur connu et un promoteur. L'utilisateur s'engage sur un contrat de location (ou vente). Cette façon de procéder présente un minimum de risque pour un investisseur. Les services de la ville ont permis de mettre en relation les partenaires et d'assurer en amont un conseil sur les qualités attendues du projet (intégration à l'environnement...).

#### *Profil des promoteurs « actifs »*

Dans le cas du Bas Montreuil, il s'agit de petits promoteurs, spécialisés dans le « clef en main » et qui n'étaient pas engagés dans les opérations de locaux « en blanc ». Leur pratique permettait d'intervenir en réhabilitation comme en rénovation. Les fiches de cas présentent un exemple de ce type de projet réalisé sur une ancienne friche (cf. fiche de cas N° 3).

#### **Le projet urbain cadre du développement futur**

Dans la période « faste » des années 80, la réalisation des projets de ZAC et des CAP correspondait à une vision de « développeur », à des « savoir-faire » adaptées aux grosses opérations (de ZAC) et à une politique foncière forte.

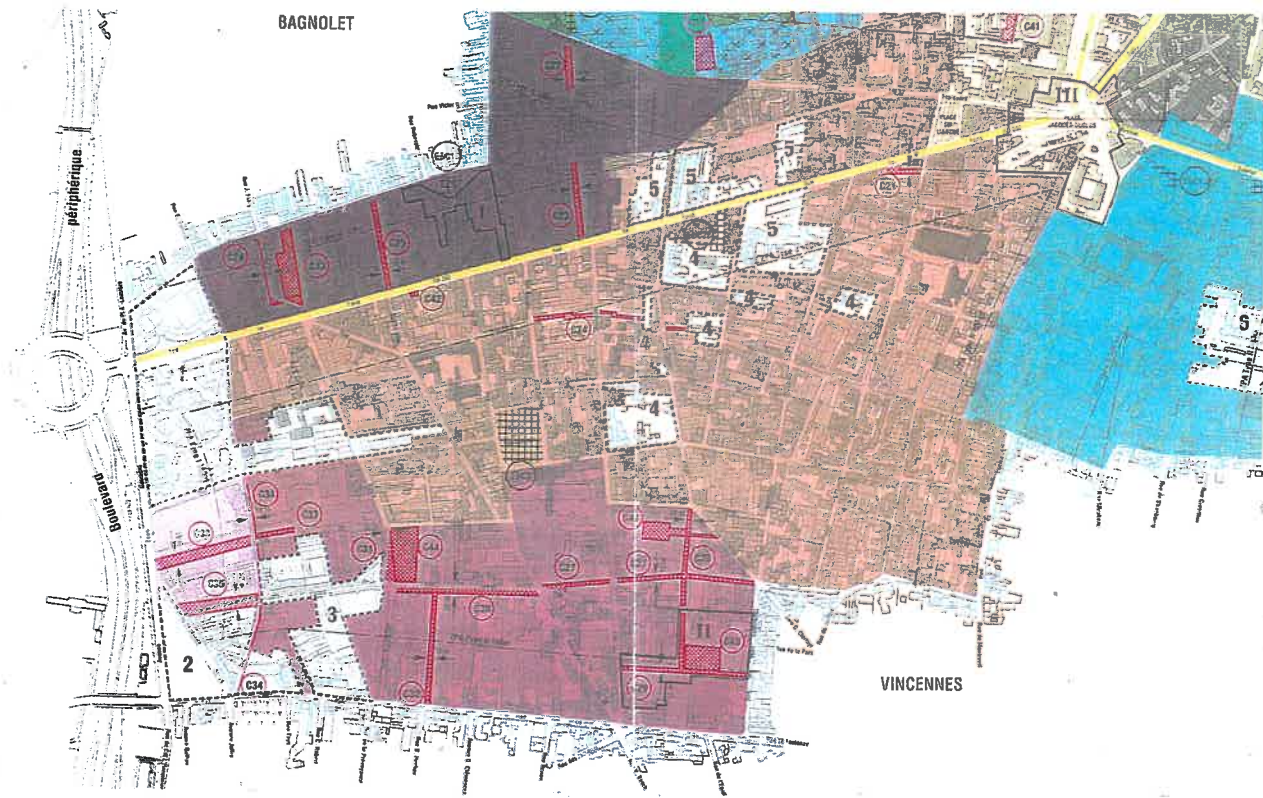
#### ***La mesure des politiques urbaines***

La collectivité a pris la mesure des impacts socioéconomiques et urbains de ces opérations :

- Cette conception de l'aménagement a débouché sur un gel des projets dans la période de crise immobilière des années 90 (décalage entre le coût foncier et le marché immobilier),
- Par ailleurs les opérations réalisées en ZAC ont modifié les rapports d'échelles, dans certaine partie du quartier en effaçant, en particulier, les liens avec la trame parcellaire préexistante,
- La taille des opérations et les temps de réalisation ont également été mal vécu par la population (...),
- Dans le cas du Bas Montreuil, le quartier continuait de se dégrader malgré l'action de la municipalité pour réhabiliter l'habitat et les locaux d'activités.

---

<sup>3</sup> « Ville et emploi : interstices urbains et nouvelles formes d'emploi » Réalisé par le bureau d'étude « Interstices » de H. et M. Hatzfeld.



- ZONES URBAINES**
- Zone Urbaine de Pourtours de Parcs**
- UPP
- Zone Urbaine 1**
- SU1a
  - SU1b
  - SU1c
  - SU1d
- Zone Urbaine des Grands Ensembles**
- UGE
- Zone Urbaine 2**
- U2
- Zone Urbaine 3**
- SU3a
  - SU3b
  - SU3c
- Zone Urbaine 4**
- SU4a
  - SU4b
  - SU4c
  - SU4d

- ZONES NATURELLES**
- Secteur des Parcs**
- ND
- Secteur d'Urbanisation Future des murs à pêches**
- NA

- Espace Boisé Classé (EBCB)
- Emplacement réservé pour équipement ou espace public
- Emplacement réservé pour alignement
- N° d'emplacement réservé
- communal
- départemental
- état
- Syndicat des eaux d'Ile-de-France
- Terrain cultivé en milieu urbain
- Zone d'anciennes carrières
- Z.P.A. Zone de Protection Acoustique
- Hauteurs spécifiques
- Marge de reculement

Plan de Masse	Zone d'aménagement concerté	date d'approbation du PAZ
I - Fraternité	1 - Porte de Montreuil	22/12/1997
II - Marceau	2 - Valmy	27/06/1996
III - Croix de Chavaux	3 - Tampon	19/07/1985
IV - Ilot 104	4 - Garibaldi	22/12/1997
V - Victor Hugo	5 - Beaumarchais	14/05/1992
	6 - Carnot	29/09/1987
	7 - Rcsny-Vitry	14/05/1992
	8 - Franklin-Walwein	01/12/1994
	9 - Ilots de l'église	29/09/1987
	10 - Mozinor 1	08/08/1972

S.P.M. Secteur de Plan de Masse  
 Z.A.C. Zone d'Aménagement Concerté soumise à un P.A.Z.  
 L'extérieur du trait marque la limite de la zone ou du secteur

**Plan d'occupation des sols**  
 Extrait du plan des zones et des secteurs  
 Ville de Montreuil,  
 Direction de l'Urbanisme, novembre 1998

### ***Les nouvelles bases d'un développement intégré...***

L'objectif de la démarche du projet urbain a été de (re)trouver les « clefs » d'un développement adapté aux différentes dimensions du territoire (historique, physiques, économiques, sociales...). Le constat était qu'il n'y a pas de projet urbain à l'échelle du territoire, pas de démarche prospective suffisamment en rapport avec le territoire lui-même. Ce manque identifié est à l'origine d'un *concours d'idées* lancé sur le Bas Montreuil, le centre-ville et les secteurs des « murs à pêches »<sup>4</sup>.

Les trois échelles territoriales du projet urbain sont celles, du Bas Montreuil, du centre ville et du Haut Montreuil.

Le traitement de l'espace public est considéré comme facteur de développement urbain à long terme. Le projet s'appuie sur les trames paysagère et foncière préexistantes qui doivent aider à retrouver une assise aux quartiers les plus « effacés » et relier les parties de la ville les plus « disjointes ». En particulier, les quartiers « coupés » de la ville sont des lieux où la trame parcellaire d'origine a été effacée. C'est le cas des quartiers d'habitat collectif périphériques. Dans ces quartiers le projet urbain se fixe comme objectif de relier ces cités au territoire par le désenclavement des avenues, le traitement des franges et l'introduction de la mixité des fonctions si possible.

### ***Le projet urbain et la révision du POS***

Pour le Bas Montreuil les principales orientations du projet urbain sont de :

- Retrouver les liens avec le territoire environnant plus large (Parc des Guilands et Bois de Vincennes)
- Améliorer la circulation et de clarifier l'espace en complétant la voirie sur la base d'un tracé respectant la logique du tracé viaire préexistant,
- Renforcer les « lieux de vie sociale et les lieux repères de l'identité du quartier »,
- Compléter le réseau d'espaces publics par la création d'espaces de taille intermédiaire,
- Eviter le « zoning » par un règlement d'urbanisme qui permette d'organiser la mixité urbaine à la parcelle ou à l'îlot,
- Intervenir sur les friches industrielles et les îlots de grande taille (rediviser ...) pour requalifier le tissu, relier les différentes parties du quartier et créer de nouveaux espaces de proximité,
- Dynamiser le parcellaire comme base du renouveau urbain, en autorisant la division de grandes parcelles, le remembrement des parcelles trop petites, ou encore en restaurant un parcellaire là où il y a perte de cohérence.

La démarche « projet urbain » de Montreuil a relancé l'étude du POS. Le projet urbain fixe le cadre de l'évolution urbaine à long terme (20 ans ou plus). Le POS, traduit ce projet à court et moyen terme (10 à 15 ans maximum). La première révision du POS date de 1989.

### **3.2.4 Le nouveau POS et la « mixité » dans le Bas Montreuil**

L'ancien POS était basé sur un zonage, ce quartier réservé aux activités secondaires, à l'exclusion du logement (sauf en cas de réhabilitation). Le nouveau POS abandonne ce principe du zoning et généralise le « principe de la mixité ».

L'objectif poursuivi est de favoriser le maintien de l'activité économique (des ressources fiscales, de l'emploi...), sans empêcher les évolution du tissu. Si l'ancien POS a permis d'éviter la spéculation, le nouveau POS est conçu comme « facilitateur » de projets : l'industrie peut cohabiter avec le logement. Le POS prévoit aussi que les friches industrielles puissent changer d'usage au bout de 10 ans. Mais pour éviter une réutilisation systématique des « friches » d'activités vers du logement, un certain nombre de règles ont été trouvées.

---

<sup>4</sup> Etudes de Corajoud, Siza, Devillers.

**POS Montreuil : zone urbaine du Bas-Montreuil-Ouest**

Articles par secteurs		SU.4a Secteur Ouest longitudinal au périphérique Entre Bagnolet et Vincennes	SU.4b Secteur Sud, limitrophe avec Vincennes, Longitudinal	SU.4c Secteur central, sur rue de Paris et place de la République	SU.4d Secteur Nord, sur rue de Paris, limitrophe avec Bagnolet
Art. 1	Occupation et utilisation du sol admises	<b>Compatibilité des activités avec</b> : l'environnement : autorisation et déclaration aux termes de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 modifiée et ses décrets subséquents. Les zones de protection acoustique (ZPA) ; constructions soumises aux dispositions de la loi du 31 décembre 1992 et du décret du 9 janvier 1995. <b>Transformation et/ou extension du bâti d'activité existant en logement</b> si : surface logement ≤ 20 % SHON activité préexistante (surface logement lié à l'activité supplémentaire) SHON activité reste majoritaire <b>Changement de destination d'un terrain affecté ou anciennement affecté à de l'activité en logement</b> si : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Usage économique des constructions perdu &gt; 10 ans                              sur terrains ≤ 1500 m<sup>2</sup> et ensemble des constructions destinées à de l'activité ⇒ 100% SHON créée affectée au logement                              sur terrains destinés majoritairement à de l'activité ⇒ 100% SHON créée affectée au logement</li> <li>• Usage économique des constructions perdu &lt; 10 ans                              sur terrains ≤ 1500 m<sup>2</sup> ⇒ 80% SHON créée doit être affecté à de l'activité en SU.4c, et 100% en SU.4a,b,d.                              sur terrains destinés majoritairement à de l'activité ⇒ COS obligatoire pour activité et autorisé pour logement si SHON antérieure connue                              ⇒ 80% SHON créée doit être affecté à de l'activité en SU.4c, et 100% en SU.4a,b,d si SHON inconnue.</li> </ul>			
Art. 2	Occupation et utilisation du sol interdites				
Art. 3	Accès et voirie	<b>Desserte des terrains</b> : accès pompiers/sécurité obligatoire pour tous terrains accès poids lourds pour terrains à vocation industrielle ou destinés à recevoir installations commerciale > 250 m <sup>2</sup> SHON largeurs de 4m pour poids lourds et 3m pour véhicules autres. <b>Création de voies publiques ou privées autorisée</b> si : emprise ≥ 6m en sens unique, et 8m pour double sens en logement, emprise ≥ 8m en sens unique, et 10m pour double sens dans cas autres.			
Art. 4	Desserte par les réseaux				
Art. 5	Caractéristiques des terrains	Surface minimum de constructibilité : 1000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Art. 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<b>Implantation à l'alignement recommandé</b> , mais possibilité retrait pour : une continuité avec les constructions voisines, une construction en coeur d'îlot, un accès et une largeur de parcelle insuffisante (≤ 6m) <b>sur voie intérieure</b> : alignement si façade aveugle ou semi-aveugle et si hauteur ≤ 8m implantation à 5m minimum de l'axe de la voie autrement.			
Art. 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	si h ≤ 8m : 3m minimum au droit des vues principales et des terrasses 2m minimum au droit des murs aveugles ou semi-aveugles si h > 8m : 1/3h au droit des vues principales et des terrasses 3m minimum au droit des murs aveugles ou semi-aveugles			
Art. 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	si h ≤ 8m : 6m minimum au droit des vues principales et des terrasses 3m minimum entre 2 murs aveugles ou semi-aveugles si h > 8m : 8m au droit des vues principales et des terrasses 3m minimum entre 2 murs aveugles ou semi-aveugles			
Art. 9	Emprise au sol	<b>Pas de limitation</b>		CES = 70% de la surface du terrain = 80% si pas de logement ou profondeur de la parcelle ≤ 15m	
Art. 10	Hauteur des constructions	Sur une profondeur de 25m h maxi = 27 m au-delà de 25 m, hauteur maxi = 27 m	25 m 25 m	18 m 15 m	21 m 21 m
Art. 11	Aspect des constructions – clôtures	<b>Matériaux</b> : enduits sur matériaux bruts de construction – continuité avec l'existant - 2/3 maxi de la façade en bardage ou verre réfléchissant <b>Clôtures</b> : plein/vide = 50/50 – plein = 100% si activité nuisible – hauteur maxi = 2,10 m			
Art. 12	Stationnement	<b>Cas général</b> = 1 place / 100m de SHON <b>Habitat individuel</b> = 1 place / 1 logement ≤ 4 pièces – 2 places / 1 logement < 4 pièces <b>Mixité</b> = abattement de 15% si parking total > parking logement seul			
Art. 13	Espaces libres et plantations	<b>Espaces verts</b> = 20% superficie totale du terrain = 10% si terrain sans logements, si profondeur parcelle ≤ 15 m			
Art. 14	Possibilités maximales d'occupation du sol	COS maximum = 3, limité en logement à : 1.2	0.7	2.5	0.7
Art. 15	Dépassement du COS	Pas de dépassement autorisé excepté reconstruction à l'identique après sinistre			
<b>CONCLUSIONS :</b> Les différences entre secteurs sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la part (%) de SHON créée donnée à l'activité</li> <li>- la surface minimum de constructibilité</li> <li>- le CES</li> <li>- le plafond des hauteurs</li> <li>- le COS</li> </ul>		<b>Grands ensembles au Nord</b> <b>Eriches au Sud</b>  <b>Secteur mixte : logement/activité = 50/50</b> <b>Prépondérance des ZAC</b> <b>Voies (emplacements réservés) Est-Ouest</b>	<b>Grandes emprises industrielles</b>  <b>Secteur privilégiant l'activité</b> <b>ZAC Tampon et SPM Marceau</b> <b>Resserrement du maillage des voies</b>	<b>Petits îlots, tissu mixte</b>  <b>Secteur privilégiant l'habitat (80% SHON)</b> <b>ZAC Garibaldi – ZAC Beaumarchais</b> <b>Pas de modification de la voirie</b>	<b>Petits et moyen îlots</b>  <b>Secteur privilégiant l'activité</b> <b>Pas de ZAC – SPM Fraternité</b> <b>Création de voies Nord-Sud</b>

### **Un POS ouvert à toutes les mixités**

Dans le POS, le terme « activités » désigne de façon générique aussi bien commerce, bureaux, que les activités secondaires (NB : Les installations classées sont admises partout mais soumises aux dispositions de la loi).

### ***POS et parcellaire, un projet « enraciné »***

Le projet urbain a mis en valeur la mémoire du territoire au travers des lignes de forces du paysage, de la trame foncière, du parcellaire. Le POS traduit la volonté de se référer au parcellaire pour assurer une meilleure insertion des projets et leur enracinement au site. Le règlement compose avec ce parcellaire. Il autorise, la division des grandes parcelles, le remembrement de parcelles trop petites, ou encore la restauration d'un parcellaire là où il y a eu perte de cohérence.

Cette mixité est possible en jouant sur les implantations du bâti avec :

- La constructions en mitoyenneté (bâtiments dos à dos, en damier, en quinconce.. )
- La succession de corps de bâti dans la profondeur de la parcelle. Le jeu entre les pleins et les vides est régulé par les règles d'implantation du bâti (...)

### ***Mixités et maintien d'activités, une règle « d'antériorité »***

- Pour la réhabilitation d'un bâtiment

La Shon activités est maintenue à 51 % minimum du programme. Le changement d'affectation vers du logement se limitera à 20 % (ou 29 % si logement lié à l'activité). Le seul « détournement » possible concerne les « ateliers d'artistes" où activités et espace de vie sont totalement imbriqués (utilisation maximale possible de la shon).

- Pour la construction neuve

Si parcelle supérieure à > 1.500 m<sup>2</sup>, maintien des activités. En cas de cessation d'activité depuis plus de 10 ans, autorisation de réaliser du logement,

Si parcelle ≤ 1.500 m<sup>2</sup> deux scénarios possibles :

- dans le cas d'activités présentes avant, obligation d'au moins 50 à 60 % de Shon activités (soit 50 à 40 % de SHON en logements ),
- si usage antérieur « mixte », obligation de maintenir le même % de Shon activités dans le projet .

Ces règles limiter l'évolution des affectations mais l'élargissement de la notion d'activités à tout type d'activité (tertiaire, commerciale, artistique) assouplie cette règle. D'autre part l'évolution vers du « tout logement » devient possible au-delà de 10 ans de « friche ». Cela peut jouer en particulier sur les terrains les plus enclavés qui permettent peu d'évolution de l'activité.

### ***Mixité et valorisation de l'espace public, le POS et les secteurs de Plan masse***

Dans le projet urbain, la valorisation du quartier passe par la création et l'élargissement de voies (principalement nord-sud), la réalisation d'espace vert et d'espace public. Les secteurs de plan masse et les emplacements réservés au POS traduisent ce projet.

Dans le Bas Montreuil il existe trois secteurs de plan de masse :

- le premier concerne les abords de la place Jacques Duclos,
- le second porte sur des îlots au nord de la Rue de Paris. Il prévoit une redivision des grands îlots et la réalisation de voies dans le prolongement des voies situées au sud de la Rue de Paris,
- Le troisième concerne un îlot de grande taille en limite sud-est du quartier et de Vincennes. Ce projet redivise l'îlot en quatre, avec un tracé de rues articulées autour d'un espace public central. Cette organisation augmente la constructibilité en rendant l'ancien « cœur » d'îlot accessible.

Ce « découpage » permettrait la réalisation de logements dans une partie du quartier plutôt marquée par l'industrie. Les « secteurs de plan masse » vise un rééquilibrage de secteurs fragiles, à moyen terme, sans avoir recours à un mode opératoire plus lourd.



### ***Mixité et densification, une meilleur lecture de la ville***

Dans le Bas Montreuil, le COS permet de densifier des axes urbains et des secteurs en relation avec le projet urbain (souligner les lignes de force du quartier).

Le POS permet de rendre constructible des parcelles de petite taille (à Montreuil 80 % des parcelles sont inférieures à 600 m<sup>2</sup>). Un COS unique s'applique aux activités et au logement mais il varie de 0,7 à 3 suivant les secteurs :

- Au sud du quartier, et dans les îlots « ouest » au nord de la rue de Paris, le COS est plus faible (de 0,7). La constructibilité s'adapte au tissu (minimum de 800m<sup>2</sup> de terrain au sud et de 500m<sup>2</sup> au nord),
- Pour le centre du quartier, autour de la rue de Parie et de la Place de la République, le Cos est de 2,5. Dans ce secteur à dominante habitat, le parcellaire est plus petit. La surface minimum de terrain constructible sera de 200m<sup>2</sup>.
- Au sud-ouest, le long du périphérique, le COS est de 3. La surface minimum de terrain constructible est de 1000m<sup>2</sup>. Cette façade du quartier sur le périphérique a été densifié avec les opérations de bureaux et commerces réalisées dans le cadre des deux ZAC, ( Porte de Montreuil et ZAC Valmy). Le POS s'applique ici aux deux îlots restant.

Les règles d'implantation sont les mêmes pour les activités et l'habitat quels que soient les secteurs.

Le CES et les hauteurs reprennent le projet urbain. Le CES, n'est pas limité à l'ouest du quartier, le long du périphérique où l'occupation du terrain peut être maximale (100%).

Dans les autres parties du Bas Montreuil :

- le CES est de 80% si il n'y a pas de logement ou si la profondeur de parcelle est inférieure à 15m,
- sinon le CES est de 70% en cas d'occupation « mixte » (30% non bâti)

Les hauteurs varient de 15 à 27m suivant les secteurs, plus faible en « cœur » de quartier (15 à 18m), plus forte le long du périphérique (27m, voir tableau).

### ***Mixité et POS objectifs de qualité***

Pour que la mixité s'installe de façon durable, la qualité d'insertion des projets est importante. Au niveau du bâti, les règles du POS empêchent l'usage de bardage métallique en revêtements extérieurs. L'environnement du Bas Montreuil est suffisamment riche en terme architectural pour servir de référence. D'autre part la construction d'« entrepôts » non liés à une activité existante est interdite.

Les services ont pour mission de veiller aux problèmes de nuisances induites entre activités et logements dans le cas de programmes « mitoyens », les choix doivent être orientés en amont (compatibilité entre fonctions, qualité de la construction, flux de circulation et stationnement induits...).

### ***Evolution de la mixité, un suivi, un partenariat***

Pour prendre la mesure des effets du nouveau POS, dans les années à venir (effets mesurables d'ici 2 à 3 ans), il est prévu de suivre les différentes phases des projets, depuis les DIA (déclaration d'intention d'aliéner) jusqu'à la réalisation d'un projet (réhabilitation ou neuf). Il est important pour la collectivité de suivre les implications des nouvelles règles du POS (exemple : diminution des activités au profit logement) et de mesurer leur adaptation par rapport aux besoins (diminution des emprises d'activités secondaires « traditionnelles », sophistication des secteurs de production, flexibilité de l'emploi et nouveaux métiers...). Cet objectif implique :

- un suivi des activités (extension, installations ou départs) et des friches « potentielles »,
- plus généralement un suivi des mouvements fonciers et des projets envisagés.

Actuellement les services techniques ont mis en place un système de fiches « navettes » entre le SDE (service développement économique) et le service urbanisme au moment de l'instruction des permis de construire...

### *En résumé*

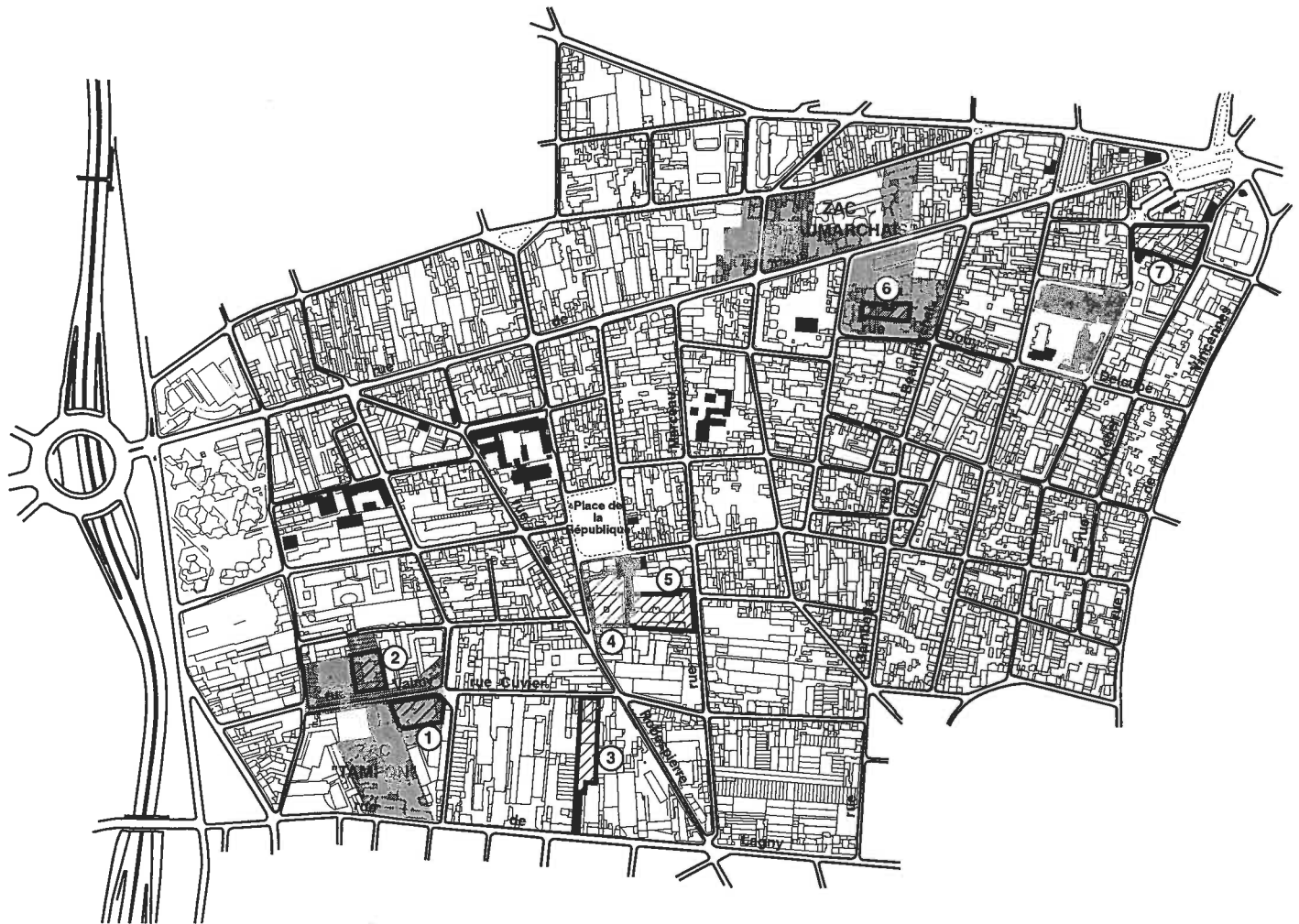
Les actions menées depuis les années 70/75, sur le tissu du Bas Montreuil se composent principalement d'opérations de ZAC et des « centres d'activités de pointe » (C.A.P.) réalisés dans le cadre du projet de quartier. Elles concernent 20 % des surfaces du secteur.

- Même si les ZAC sont plus ou moins bien insérées, elles ont contribué à renouveler le tissu bâti, à minimiser les conséquences des crises (économiques, immobilières successives). Si les ZAC apparaissent généralement comme des « collages » qui se superposent au tissu existant certaines sont mieux intégrées (hauteur, volume, composition plus en rapport avec l'environnement). D'autres incluent la réhabilitation d'anciennes usines désaffectées.
- Les CAP marquent une étape dans la conception de l'immobilier d'entreprise pour l'accueil d'activités nouvelles. Leur conception a permis de réhabiliter une partie du patrimoine industriel bâti. Des activités de production plus « tertiaires » se sont substituées aux activités industrielles traditionnelles.
- Dans les cinq dernières années, des projets « sur mesure » ont été réalisés à Montreuil en pleine crise immobilière. Ces réalisations s'appuient sur un partenariat étroit entre le commercialisateur, le demandeur et un promoteur investisseur. Les services de la ville ont joué un rôle relais.

Aujourd'hui, les activités évoluent très vite. Les réponses apportées aux entreprises en terme immobilier nécessitent des propositions ajustées aux besoins et au site. La mixité fait partie des objectifs développés dans le projet urbain et traduits en terme réglementaire dans le nouveau POS.

# LE BAS-MONTREUIL

## Localisation des échantillons



### Légende



équipements

échantillons

1. CAP Rousseau
2. CAP Valmy
3. Opération LRI-France
4. CAP 1
5. CAP 2
6. CAP 89
7. CAP Fleurus



0 250 m

### 3.3 Approche spatiale de la mixité, étude de cas...

Le choix des échantillons se réfère aux différentes pratiques urbaines et opérationnelles qui ont contribué au maintien des activités et à régénérer le tissu du Bas Montreuil. Ces échantillons correspondent :

- à des opérations de ZAC intégrant ou non d'anciens bâtiments industriels réhabilités (ZAC Beaumarchais et ZAC Tampon). Les programmes de ces ZAC sont mixtes et portent sur plusieurs îlots ou partie d'îlot,
- à des « C.A.P. » (centres d'activités de pointe) réalisés, dans le cadre d'une ZAC (CAP 89 dans la ZAC Beaumarchais) ou dans le diffus (CAP1 et CAP2 ). Les mixités recomposées concernent des îlots entiers,
- à des opérations privées réalisées en neuf ou en réhabilitation sur d'anciennes friches.

La carte ci-contre permet de localiser ces échantillons dans le quartier. Le tableau résume les principales caractéristiques de ces opérations.

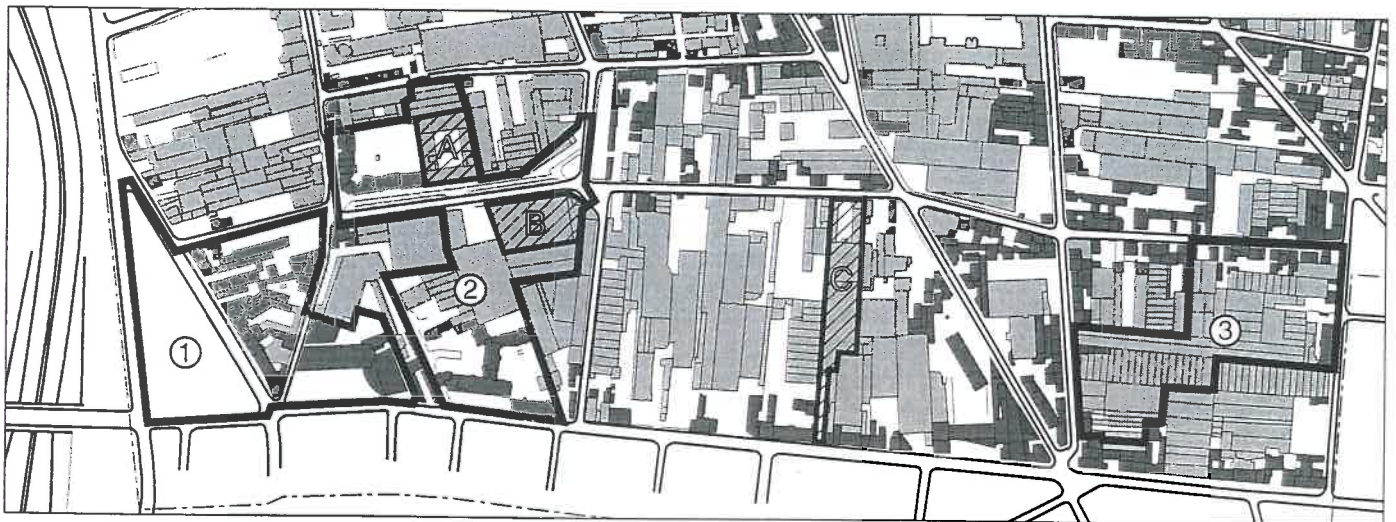
Nom	Echelle	Type opération	Insertion remarques
Frange sud ZAC Tampon 1-Cap Rousseau 2-Cap Valmy	Mixité à l'îlot et entre îlots	<b>ZAC programme mixte</b> 65% m2 logements 35% m2 activités secondaires et tertiaires	Mixité sur deux îlots, de part et d'autre d'une rue. Lien avec l'espace public, recomposition des façades sur rues. Accès différenciés. Réutilisation d'anciennes friches
Frange sud Îlot Cuvier/Lagny 3-Opération LRI	Projet sur une parcelle dans l'îlot à dominante activités	<b>Opération privée</b> réalisée « sur mesure » pour une entreprise. Coordination des partenaires.	Parcelle travers ante, double accessibilité. Programme : siège, showroom, ateliers. Parking et desserte sur la parcelle. Projet intégrée au quartier (références architecture industrielle).
Place République Îlot Robespierre 4-CAP1 5-CAP2	Mixité dans l'îlot	<b>CAP1 réhabilitation</b> friche « Pernod » <b>CAP2 immeuble neuf</b> Activités nouvelles : métiers de l'image, de l'informatique... Peu d'activités traditionnelles	Densité des programmes (moyenne de 1,7). Nouveau pôle d'activités en plein centre du quartier. Les services entreprises existent. Intégration du CAP2 : implantation bâtiments en profondeur de parcelle, recomposition façade rue Marceau Parking collectif, en cœur d'îlot.
Rue de Paris ZAC Beaumarchais 6-CAP 89	Mixité à l'îlot	<b>ZAC programme mixte</b> réalisé 19% activités et 81% logements	Programme dense avec réhabilitation d'une friche. Commerces en RDC des logements côté rue de Paris. Accès par rue arrière pour les activités. Cœur d'îlot en relation avec l'espace public de la rue : crée des problème de lecture, d'appropriation et d'entretien de ces espaces.
Croix de Chavaux 7-CAP Fleurus	Mixité dans l'îlot	<b>opération privée de réhabilitation</b> d'anciens ateliers. Îlot mixte proximité centre	Ensemble de bâtiments déjà intégrés, valorisation du patrimoine. Sécurité des sites (gardiennage), limites et lisibilité de l'espace d'activité (mur d'enceinte..).

# LE BAS-MONTREUIL

## La Frange Sud







photo aérienne



plan d'ensemble



### Légende

- |  |                  |   |                          |
|--|------------------|---|--------------------------|
|  | activités        |   |                          |
|  | habitat          |   |                          |
|  | échantillons     |  | périmètres               |
| <b>A</b>   | CAP "Valmy"      | ①   | de la ZAC "Valmy"        |
| <b>B</b>   | CAP "Rousseau"   | ②   | de la ZAC "Tampon"       |
| <b>C</b>   | LRI - OCE France | ③   | du secteur de plan masse |

### *La « frange sud » du quartier, une mixité renouvelée avec les ZAC...*

Cette partie du quartier composée de grands îlots est encore marquée par les activités ou les friches industrielles. Les opérations de ZAC ont largement contribué à modifier l'environnement initial. Le projet urbain et le nouveau POS doivent assurer de meilleures conditions de mutations en respectant d'avantage le tissu d'origine. Le POS vise à améliorer les échanges et la mixité par, le tracé de nouvelles rues et la création d'espaces publics. Les grands îlots recoupés et desservis par les nouvelles voies pourront être densifiés.

#### *La mixité produite et les perspectives du POS*

- À l'ouest, les deux îlots situés à proximité du périphérique sont intégrés à la ZAC « Valmy ». Ils sont concernés par un programme dense, à dominante tertiaire,

- L'îlot voisin, « Lagny/Valmy » est largement recomposé par deux ZAC. L'angle ouest a été reconstruit dans le cadre de la ZAC « Valmy » (cf. photo : immeuble à vocation tertiaire). Le reste de l'îlot est largement couvert par le périmètre de la ZAC « Tampon ». Cette ZAC s'étend aussi sur l'îlot situé au nord de la Rue de Valmy. Son programme mixte comprend deux opérations d'immobilier d'entreprise (cf. Fiche N°1-2 des C.A.P. « Rousseau » et « CAP Valmy »),

- L'îlot central « Cuvier/ Lagny » reste à dominante d'activités. Cet îlot est caractérisé par un parcellaire serré, en lanière. Il est essentiellement composé de bâtiments anciens plus ou moins réhabilités. Les activités industrielles traditionnelles occupent les grandes parcelles jusqu'en cœur d'îlot. Des immeubles d'habitation composent l'angle de la Rue Robespierre et ponctuent la façade sur la rue de Lagny. Une opération immobilière récente a été réalisée sur une ancienne friche. Ce projet est un exemple pour la commune en terme de qualité architecturale, d'insertion et de montage opérationnel. (cf. fiche N°3 - Opération « OCE France » pour « LRI »).

Dans le nouveau POS, cet îlot est concerné par un l'élargissement de la rue Cuvier et la création d'une voie à l'est (dans l'axe de la Rue G. Huchon de Vincennes). Ce projet permettra une nouvelle utilisation du parcellaire (par division...) et la densification de l'îlot.

- L'îlot le plus à l'est (angle Rue Marceau et Rue de Lagny) est un îlot de grande dimension. L'habitat constitue la « couronne » de l'îlot et occupe de petites parcelles. Le cœur d'îlot est occupé par des activités ou des friches.

Dans le nouveau POS cet îlot est concerné par un secteur de plan masse. Il prévoit la création d'un espace public central et le tracé de deux rues qui traversent le cœur d'îlot. Cette nouvelle partition de l'espace permettra de densifier en construisant le long des voies et autour de l'espace public. Ce projet vise à augmenter la mixité, en insérant un programme de logements et à équiper le quartier d'un espace de proximité (placette, square..).

# BAS-MONTREUIL

## Opérations des CAP "Rousseau" et "Valmy"

### ZAC "Tampon"

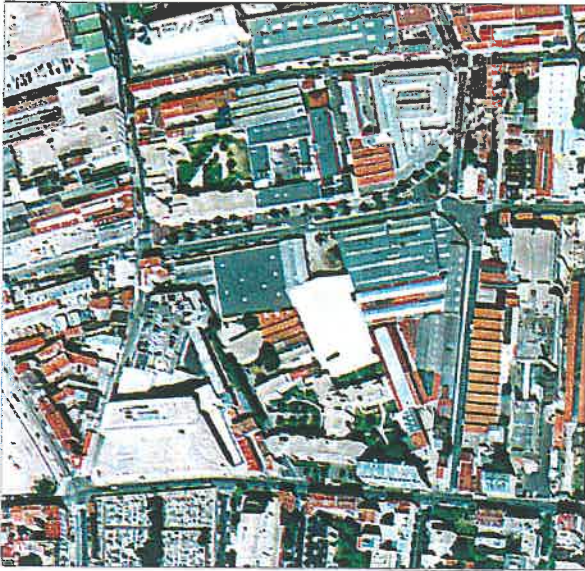
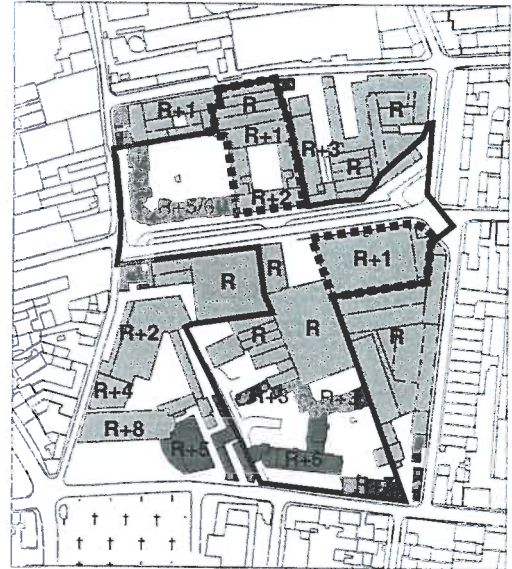








photo aérienne

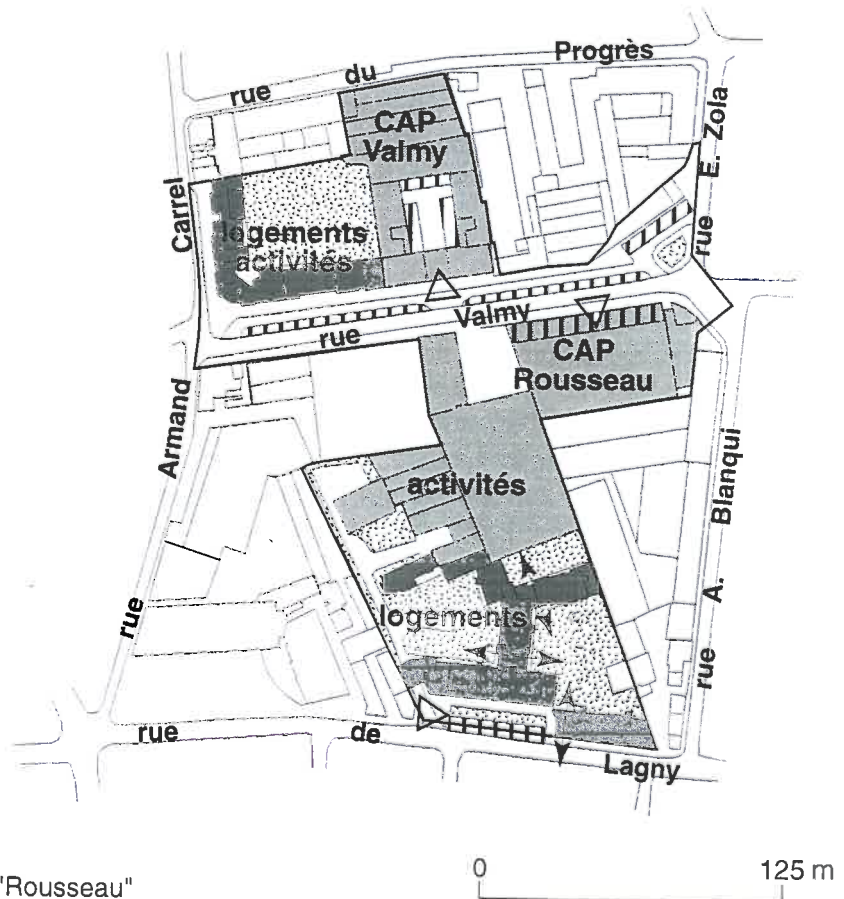


plan de situation

schéma de fonctionnement

#### Légende

-  activités
-  habitat
-  espaces verts plantés
-  accès voitures
-  accès piéton
-  stationnement
-  limites de la ZAC "Tampon"
-  limites des CAP "Valmy" et "Rousseau"



## 1 et 2 – Deux centres d'activités de pointe (CAP) dans la ZAC « Tampon »

**Adresse :** CAP Rousseau, 1 à 15 Rue de Valmy - CAP Valmy, 8 à 10 Rue de Valmy

**Type d'opérations :** les CAP ont été réalisés dans le cadre de la ZAC, par la SEMIMOB et un opérateur en immobilier d'entreprises, « Faidherbe Promotion »

### **Taille de l'opération :**

Le périmètre de la ZAC (2,9ha) intègre la Rue de Valmy et porte sur deux parties d'îlots. Elle offre 10450m<sup>2</sup> de shon répartis entre 60% en logement et 40% en m<sup>2</sup> d'activités. La densité moyenne est de 0,36 (avec la Rue de Valmy). Si l'on considère les CAP sur leurs terrains d'implantation, les densités (<sup>5</sup>) sont différentes :

	CAP Rousseau	CAP Valmy (deux phases)
Programmes:	2734 m <sup>2</sup>	6545 m <sup>2</sup> (avec mezzanines)
Parcelle	3300 m <sup>2</sup>	4760 m <sup>2</sup>
Densité évaluée	<b>0,8</b>	<b>1,3</b>
CES	100 %	91 %
Hauteurs	R+1	R+1 à 2

### **La ZAC « Tampon », la mixité produite...**

La ZAC comprend un programme mixte sur chaque îlot. Ces programmes sont implantés de façon à séparer les fonctions d'habitat et d'activités :

- Les opérations des CAP sont situés autour de la rue de Valmy. Cette rue concentre les circulations liées aux activités des CAP. La rue a été traitée en relation avec les bâtiments. Au nord une allée longe l'immeuble de logements qui compose l'angle et le CAP Valmy. Cette voie dessert les bâtiments d'habitat et d'activités et assure un stationnement de surface en retrait de la rue. Pour le CAP Rousseau, au sud de la Rue de Valmy, les accès se font directement depuis la rue, vers l'intérieur du bâtiment. Un stationnement est prévu sous porche, en façade sur rue.
- Au sud, un immeuble de logements longe la Rue de Lagny. Son implantation en retrait, imposée par la hauteur du bâti, dégage le pignon d'un immeuble voisin plus ancien (cf. photos).

### **Les qualités d'insertion des CAP:**

- Recomposition des îlots, alignement des façades sur rues, hauteur du bâti,
- Indépendance des accès et organisation du stationnement,
- Traitement des bâtiments (matériaux en références avec l'architecture industrielle...). Le traitement architectural du CAP Valmy reprend dans sa façade des éléments de l'architecture des années industrielles des années 20/30.
- ....

### **Les activités présentes**

CAP Rousseau : Imprimerie, décors, graphisme...

CAP Valmy : Multimédias, photogravure, publicité, production audiovisuelle...

<sup>5</sup> Rappel : les densités nettes exprimées ici correspondent aux surfaces de planchers réalisés hors sol et ramenées aux surfaces des terrains. Ces densités seraient comparables à un COS évalué à la parcelle.



Façade du CAP "Rousseau", rue Valmy vers l'est : sans contre-allée, l'opération règle le problème du stationnement avec un système d'arcades sur la voie. Les lots sont des rez-de-chaussée de grande hauteur avec des bureaux à l'étage. La desserte se fait à partir d'une cour intérieure couverte accessible aux voitures.



Immeuble de logements 104/108 rue de Lagny, au sud de la ZAC "Tampon" : le retrait du bâti permet un stationnement devant l'immeuble. L'espace est planté.



Voie de desserte interne à l'îlot, limite ouest de la ZAC "Tampon" : l'opération de logements collectifs sociaux cohabite avec des activités occupant le coeur de l'îlot. Ces opérations, à l'intérieur de l'îlot sont souvent le maintien ou la réhabilitation du tissu existant.





Les arrières de la ZAC "Tampon" au nord, rue du Progrès, vue vers l'est : un exemple de rue "industrielle", avec à gauche les établissements Pilliard (construction métallique) et, à droite la résidence d'entreprises (2ème phase du CAP "Valmy" par réhabilitation d'anciens locaux d'activités).



Immeuble à l'angle des rues A. Carrel et Valmy, à l'ouest du CAP "Valmy" : mixité à l'îlot avec cet ensemble de logements collectifs.



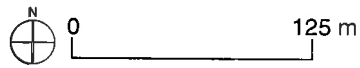
Façade sud du CAP "Valmy" et contre-allée. L'opération du CAP reprend une modénature de façade industrielle traditionnelle et s'organise autour d'une cour centrale desservant les différentes entreprises. La voie publique avec sa contre-allée permet de séparer les flux, de régler le stationnement et d'agrémenter l'espace public de plantations d'alignement.

# BAS-MONTREUIL

## Opération d' OCE France pour LRI.

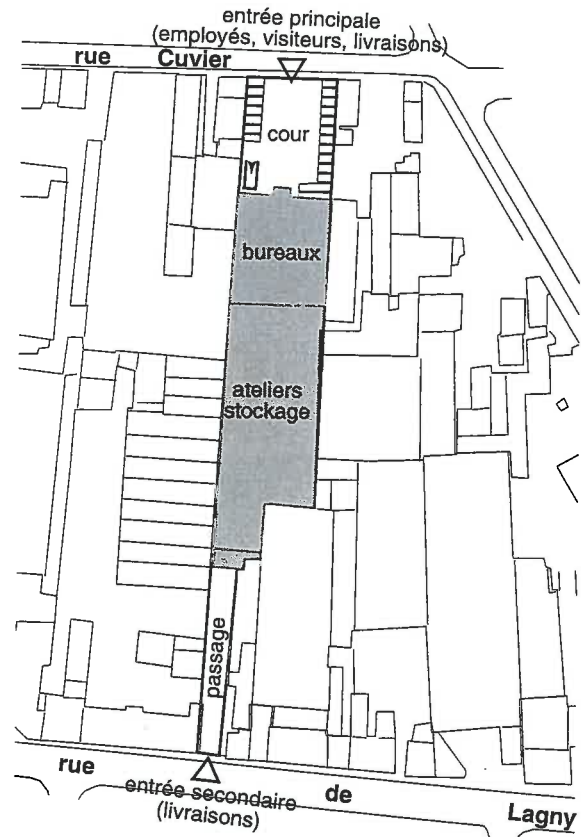


photo aérienne









plan de situation

schéma de fonctionnement



### Légende

-  activités
-  habitat
-  accès voitures
-  accès parking souterrain
-  stationnement
-  limites parcellaires de l'opération

### Fiche 3 - « OCE France », une opération intégrée

**Adresse :** 27 rue Cuvier

**Type d'opération :** Opération privée réalisée par un promoteur investisseur pour une entreprise de fabrication de matériel de plomberie zinguerie. L'entreprise « LRI » localisée dans le Bas Montreuil avait besoin de s'étendre. Ce projet a permis de localiser l'ensemble de l'entreprise sur le site d'une ancienne friche. Le projet initial était prévu en locatif. L'entreprise a finalement acheté en utilisant le système du crédit Bail (plus économique qu'un loyer). Le prix de sortie de l'opération a été de 3500Fr/m<sup>2</sup>. Cette opération est reconnue comme exemplaire par les services techniques de la ville.

#### **Taille de l'opération :**

Programme : réalisation de 6978m<sup>2</sup> de planchers (dont 1500m<sup>2</sup> de bureaux, le reste réalisé en ateliers et « show room »), terrain de 4041m<sup>2</sup>

CES 70 %

hauteurs R à R+3

Densité (évaluation du COS.parcelle) : densité de 1,7

#### **Caractéristiques de l'îlot**

L'îlot « Cuvier, Robespierre, Lagny », reste à dominante industrielle. Cet îlot de grande dimension présente un parcellaire en lanières profondes. La plus part des parcelles sont traversantes.

#### **Les qualités d'insertion et d'organisation**

##### *Taille îlot et utilisation du parcellaire*

Dans cet îlot, les masses imposantes des bâtiments industriels (usines à Bois, hangars...) semblent être absorbées par l'échelle de l'îlot. L'utilisation des parcelles en profondeur laisse aussi d'importants espaces libres en façade sur rue. Ces espaces sont utilisés comme aire de desserte et parking. Cette organisation des bâtiments sur un parcellaire en bande a été reprise dans le projet de « LRI ».

##### *Le bâti et le style architectural*

Dans l'îlot, les hauteurs du bâti, les façades ou murs d'enceinte, restent relativement basses de part et d'autres de la rue Cuvier. Le sud de la rue est caractérisé par des bâtiments anciens de style bourgeois qui marquaient l'entrée des établissements industriels au début du siècle. Un soin particulier était porté au traitement des entrées, aux portails et murs d'enceinte. Le projet « LRI » reprend certaines caractéristiques des sites industriels encore en exploitation (cf. photos). Ces « citations » sont un moyen utilisé pour relier présent et passé. L'intégration d'activités nouvelles se jouent aussi au travers du langage architectural et bâti.

66 rue de Lagny, arrière de LRI-OCE  
France : la parcelle traversante trouve un  
accès de service direct pour ses  
entrepôts situés en coeur d'îlot.

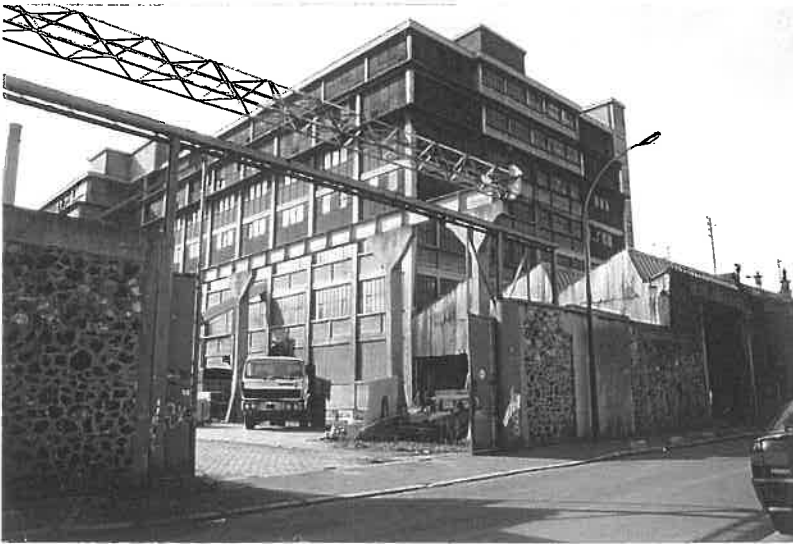


Rue de Lagny : quelques immeubles de  
logements face au tissu essentiellement  
résidentiel situé sur la commune de  
Vincennes.



82 rue de Lagny, façade principale de  
l'ancienne SPTD : l'alignement des  
façades de la rue est rompu par  
l'organisation de la parcelle (cours  
traversantes et bâtiments en retrait).  
Actuellement en friche, cette grande  
parcelle est un emplacement réservé  
pour la création d'une voie dans le  
nouveau POS.





39 rue Cuvier, façade sud de l'ancienne Société Parisienne de Tranchage et de Déroulage (SPTD) adressée sur la rue de Lagny. Exemple de bâti industriel avec sa cour, son portail et sa clôture...



27 rue Cuvier, façade nord d'"OCE France" : reprise des modénatures et de l'organisation de la typologie industrielle. L'opération utilise aussi le sous-sol pour son stationnement .



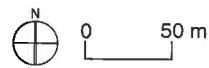
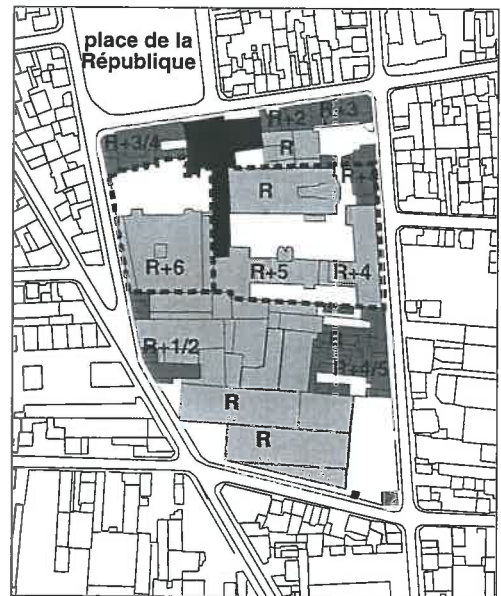
Le bâtiment dans son contexte, à l'angle des rues Cuvier et Robespierre. Cette opération préfigure les possibilités d'évolution du tissu de cet îlot.

# BAS-MONTREUIL

## Opérations des CAP 1 et 2

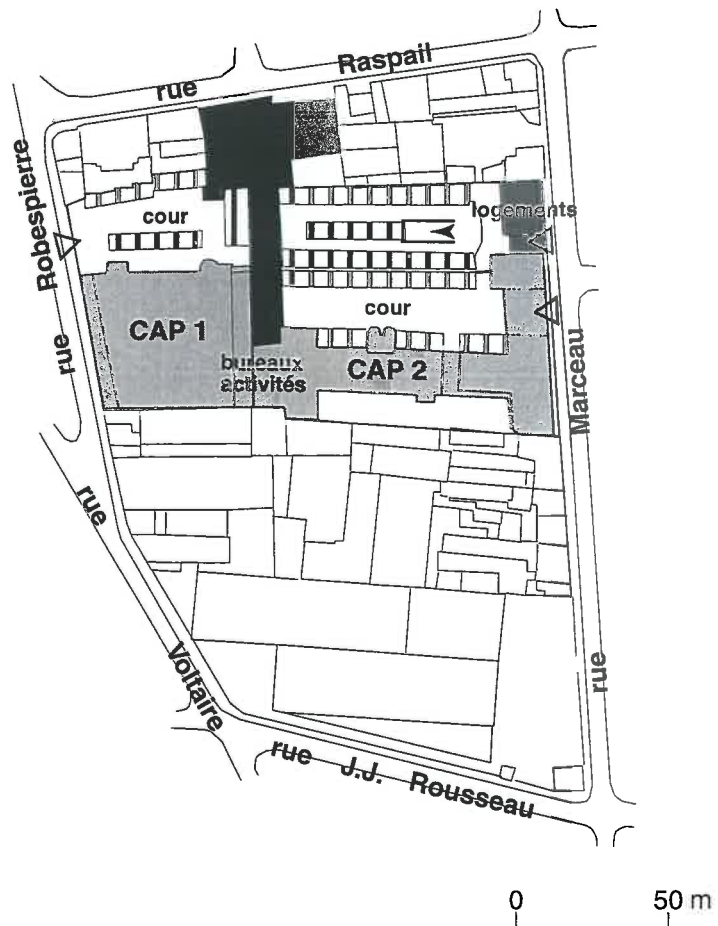


photo aérienne



plan de situation

schéma de fonctionnement



### Légende

-  activités
-  habitat
-  équipement
-  accès voitures
-  accès parking sur dalle
-  stationnement
-  limites des CAP 1 et 2

## Fiche 4 et 5 – Les « CAP1 » et « CAP 2 » mixité renouvelée en cœur de quartier

**Adresses :** CAP1, au 67 Rue Robespierre et CAP2, au 66 Rue Marceau

**Localisation :** La Place de la République est un pôle d'animation du quartier. Il y a une forte concentration de services, d'activités, de commerces, restaurants (...). L'habitat y est majoritaire (cf. Plan). L'îlot Robespierre, est composé principalement de bâtiments d'activités réhabilités ou neuf.

Cet îlot est situé à l'articulation entre la « frange sud » du Bas Montreuil et la Place de la République. Il est encadré, à l'ouest par les rues Robespierre/Voltaire (RD39) et à l'est par la Rue Marceau. Ces axes structurants orientés nord-sud relie la rue de Paris à la rue Lagny (RD 34). Deux opérations d'immobilier d'entreprise ont été réalisées dans cet îlot.

**Type d'opération :** Ces opérations ont été réalisées « en blanc » par la SOGIPO.

- **Le CAP 1** est une des premières expériences (avec le CAP 89) réalisée par réhabilitation dans les années 80 dans le cadre du projet de quartier. Les locaux ont été livrés en 1985.

- **Le CAP2** a été construit sur le même îlot, à l'est et dans le prolongement du CAP1. Cette construction a été réalisée en deux tranches (livrée en 91/92).

<b>Taille des opérations :</b>	CAP1	CAP2
Programmes:	12467m <sup>2</sup>	11934m <sup>2</sup>
Parcelle	7184m <sup>2</sup>	7008m <sup>2</sup>
Densité (évaluée)	1,7	1,7
CES (évaluée)	85 %	76 %
Hauteurs	R+5 à 6	R+4 à 5

### **Les qualités d'insertion et d'organisation**

- intégration des masses bâties : **le CAP2** utilise au maximum les possibilités d'organisation des bâtiments mais sur la longueur de la parcelle. Le programme y est aussi dense que dans le CAP 1.

- insertion des façades, plus réussie rue Marceau (visible depuis Rue Diderot))

- accès parking intérieur d'îlot

- perméabilités physiques et visuelles depuis la rue vers l'intérieur d'îlot,

- problèmes de stationnement dans les rues environnantes...

Remarques : La pointe sud de l'îlot abrite les hangars d'une entreprise. Les bâtiments sont entourés par un mur d'enceinte et des grilles. Cet établissement fonctionne sur plusieurs sites, de part et d'autre de la rue Marceau. Cette organisation mobilise une partie de l'espace public. Ce type de situation n'est pas rare à Montreuil. La mixité en site urbain, hors enceinte spécialisée, produit des contraintes de circulations, de stationnement (...) liés aux livraisons ou aux activités elles-mêmes.

### **Les activités présentes**

CAP1 : Plus de 60 entreprises et de 700 emplois <sup>(6)</sup>. Les secteurs industriels représentés sont peu nombreux (industrie textile, travail des métaux, fabrication de matériel électronique, édition). Les principales activités sont liées aux métiers de l'informatique, services aux entreprises, commerce de gros, productions, de film, de disques.

CAP2 : le CAP2 accueille plutôt des activités tertiaires liées à des services aux entreprises (informatique, gestion...), au commerce de gros et intermédiaires du commerce.

<sup>6</sup> Source SDE Montreuil « immobilier d'entreprise » 1998



Façade sur la place de la République. Forte mixité de l'îlot avec des activités et des équipements (la Poste et un établissement de formation professionnelle). Le CAP 1 est une opération de réhabilitation.



Intérieur de l'îlot à l'est, la cour et la façade arrière du CAP 2. L'opération du CAP 2, moins dense, utilise la cour comme espace de desserte pour le stationnement en surface.



66/72 rue Marceau, façade sur rue du CAP 2 : l'immeuble de bureaux respecte l'alignement et les hauteurs du bâti existant. L'accès se fait par un porche monumentalisé.





67 rue Robespierre, façade du CAP 1 :  
réhabilitation d'un bâtiment industriel  
avec sa cour de services directement  
adressée sur la rue Robespierre.



Intérieur de l'îlot, cour arrière au 71 rue  
Robespierre : mixité à la parcelle avec  
cette opération privée de réhabilitation  
pour logements d'artistes, petits locaux  
d'entreprises et commerces sur rue.



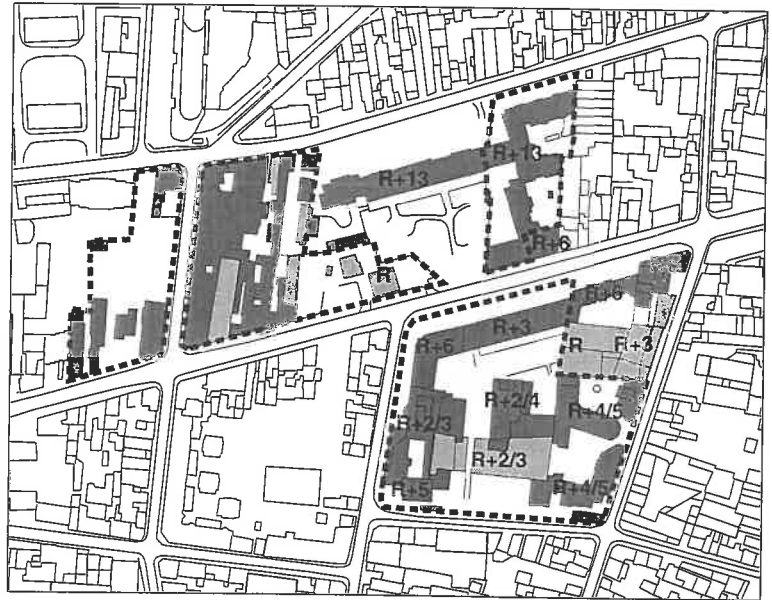
Intérieur de l'îlot, cour commune des  
CAP 1 et 2 : le coeur d'îlot est ici utilisé  
pour le stationnement des voitures avec  
un parking sur dalle.

# BAS-MONTREUIL

## Opération du CAP 89 et ZAC Beaumarchais

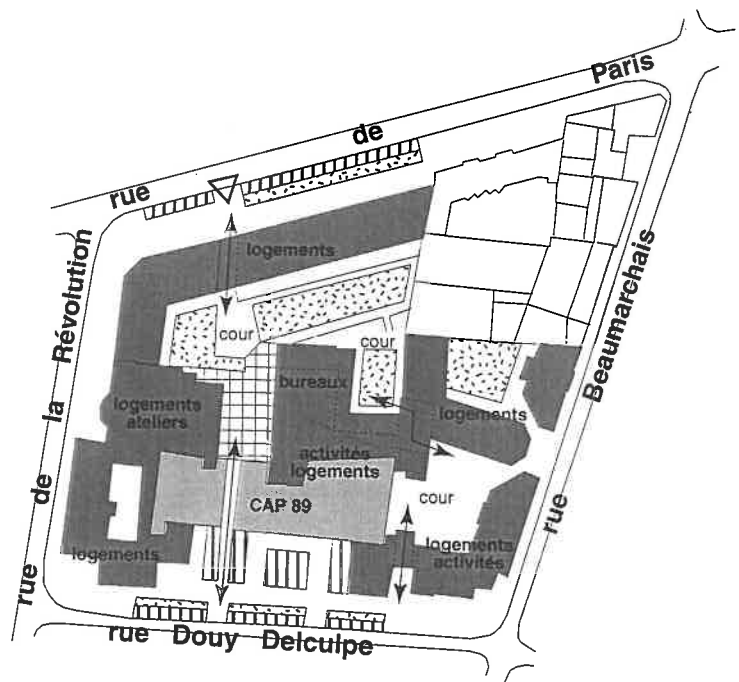


photo aérienne












plan de situation

schéma de fonctionnement



### Légende

-  activités
-  habitat
-  équipement
-  espace vert planté
-  sols extérieurs surélevés (dalles)
-  accès voitures
-  stationnement
-  passage piéton
-  périmètre de la ZAC. "Beaumarchais"



## **Fiche 6 - La ZAC « Beaumarchais » et le CAP 89, mixité recomposée**

**Adresses:** 87 Rue de Paris, 10/18 Rue Beaumarchais et 68/70 Rue Douy Delcupe

### ***Localisation et programme ZAC***

La ZAC « Beaumarchais », créée en 1984, concerne 4 sites (ou parties d'îlots). Son périmètre couvre 3,6 ha. L'ensemble s'articule autour de la Rue de Paris, à l'ouest du centre ville. La ZAC prévoyait plus de 70000m<sup>2</sup> de planchers dont 60% de logements (425 logts.). Le programme réalisé <sup>(7)</sup> accueille 81% de logements et 19% d'activités (7900m<sup>2</sup>, dont 4500m<sup>2</sup> d'activité). Deux sites sont pratiquement achevés dont l'îlot au sud de la Rue de Paris. Cet îlot comprend la première opération du CAP 89.

### ***Type d'opération***

La ZAC inclue la réhabilitation de l'ancienne friche « Pernod » et des constructions neuves. Elle comprend un programme mixte avec bureaux, logements et commerces en RDC sur la Rue de Paris. La SEMIMOB aménageur a réalisé l'opération du CAP89 (locatif).

### ***Caractéristiques de la ZAC***

La structure du bâtiment industriel a été conservée et une partie réhabilitée. Le traitement de l'immeuble de logements sur la Rue de Paris a repris des caractéristiques dimensionnelles du tissu traditionnel (faible hauteur, rythme des façades...). L'organisation des bâtiments en cœur d'îlot, crée une succession de passages et de cources. Les accès sont multiples.

### ***L'opération du CAP 89 :***

Programme : surface plancher CAP évaluée à 3053 m<sup>2</sup> de shon

Terrain : 6000m<sup>2</sup>

Densité (évaluée)      densité = 0,5

CES (évalué)                      50 %

Hauteurs                      R+2 à R+5

### ***Les qualités d'insertion et d'organisation***

le CAP est situé en arrière de l'opération. Le dénivelé du terrain a permis de différencier les entrées. Les RDC d'activités sont accessibles par la rue Douy Delcupe. Les étages sont accessibles par l'intérieur de l'îlot, depuis la Rue de Paris et la Rue Beaumarchais. Le CAP89 a trois adresses différentes. Cette différenciation des accès est utile pour séparer les fonctions habitat et activités, en particulier pour les livraisons et les circulations liées à ces activités. Effort pour réaliser une mixité sur tout l'îlot entre les différents programmes. Intégration de la friche à la réalisation du programme.

### ***Les problèmes perçus***

L'ensemble constitué est relativement complexe, en particulier pour les circulations en intérieur d'îlot. Les locaux situés en cœur d'îlot et en RDC des habitation sont destinés aux activités. La plupart de ces locaux sont vides. Le manque de lisibilité (pas de vue directe) depuis la Rue de Paris peut être à l'origine de ce problème. A l'inverse cette grande ouverture et « perméabilité » de l'espace collectif (et privé) de d'îlot entraîne des problèmes de sécurité et d'entretien (dégradation des espaces, graffitis, vandalisme...).

### ***Activités présentes***

Les activités présentes sont dans les secteurs des services aux entreprises, de la construction, les activités culturelles (...). La SEMIMOB y a son siège.

---

<sup>7</sup> Source : Ville de Montreuil - Décembre 1998

ZAC "Beaumarchais", façade sud, rue Douy Delculpe : réhabilitation partielle de la friche "Pernod", réutilisation de l'ancienne structure comme support des logements, des locaux d'activités et de l'espace public.



Le CAP 89, rue Douy Delculpe : l'opération du CAP fait cohabiter les activités et les logements. Les bâtiments en retrait et l'absence de clôture ont permis l'aménagement d'un parking de surface.



Cour intérieure de l'îlot, accès par les rues Douy Delculpe et Beaumarchais : les locaux d'activités en rez-de-chaussée sont vacants, la cour en retrait de l'espace public n'est pas très accueillante.





La ZAC "Beaumarchais" sur la rue de Paris : les immeubles en retrait permettent l'aménagement d'une contre-allée plantée et piétonne. Composée d'immeubles de faible hauteur (R+3), la "barre" de logements rend le coeur d'îlot accessible par un passage cocher.



Le dernier angle nord-ouest sur la rue de Paris est actuellement en construction. Il présente une plus grande densité (R+6/7) de logements et ne développe plus de commerces en rez-de-chaussée.



Sur la rue de Paris, l'opération d'un CAP au nord de la ZAC "Beaumarchais" : cet immeuble de bureaux protège en servant d'écran au bruit de la rue un programme de logements situé en arrière.

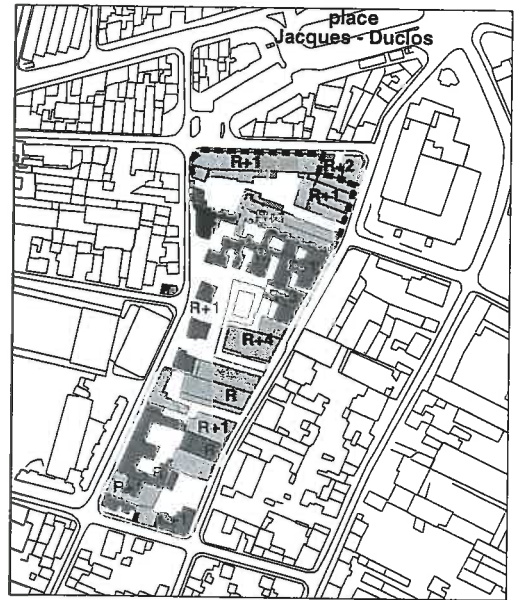
# BAS-MONTREUIL

## Le CAP Fleurus

### Croix de Chavaux

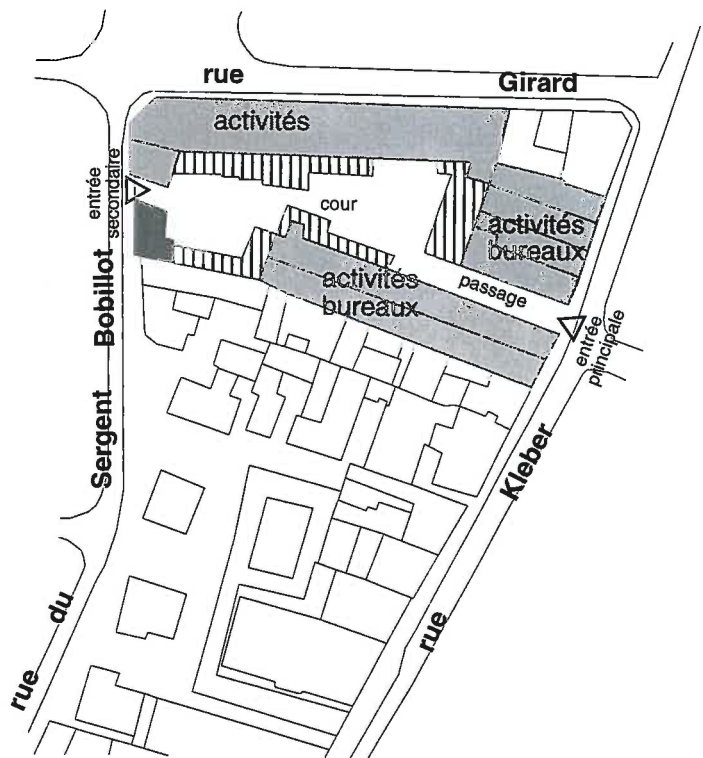


photo aérienne








plan de situation

schéma de fonctionnement



#### Légende

-  activités
-  habitat
-  stationnement, quai de déchargement
-  accès voitures
-  limites parcellaires de l'opération

## 7 – Le « CAP Fleurus », réhabilitation d'une mixité

**Adresse :** 14/18 rue Kléber

**Type d'opération :** Opération privée par réhabilitation d'anciens bâtiments d'activités.

**Localisation :** Le CAP « Fleurus » est situé en arrière de la place Jacques Duclos à proximité de la station de métro « Croix Chaveau ». Le CAP est insérée dans un tissu mixte d'habitat et d'activités déjà constitué. C'est une ancienne parcelle traversante qui donne sur les rues du Sergent Bobillot et Kléber. Ces rues traversent le quartier du nord au sud. L'opération bénéficie d'une situation privilégiée près de la Place, avec un accès principal sur la rue Kléber qui rejoint la rue de Vincennes (RD.20).

### **Caractéristiques de l'îlot**

D'une largeur moyenne de 60 m par 225 mètres de long, l'îlot est d'une taille et d'une morphologie relativement standard par rapport aux autres îlots du quartier. Il se compose d'un parcellaire en lanière. Les parcelles « traversantes » sont occupées par de l'activité.

### **Taille de l'opération :**

surface de terrain évaluée : 2850 m<sup>2</sup>

emprise au sol : 1800 m<sup>2</sup>

CES : 63 %

SHON évaluée : 2700 m<sup>2</sup>

hauteur : R+1

densité évaluée (<sup>8</sup>) : 1,2

### **Les qualités d'insertion et d'organisation**

- typologie industrielle préservée, en continuité avec le tissu existant construit à peu près à la même période : modénature et matériaux traditionnels (briques, métal, pierre).
- insertion des volumes bâtis de faible hauteur,
- clôture par murs d'enceinte, portails ou porche qui séparent la rue des activités organisées autour d'un espace de cour,
- organisation des bâtiments sur cour permettant l'accolement au mitoyen et la perméabilité ( passage d'une rue à l'autre).

### **Activités présentes**

Production graphique, commerce de gros (vêtement, fournitures dentaires)

---

<sup>8</sup> Rappel : la densité nette exprimée ici correspond aux surfaces de planchers réalisées hors sol et ramenées à la surface de terrain. Cette densité serait comparable à un COS évalué à la parcelle.



Angle nord-est, rues Kléber et Girard : l'environnement du CAP est constitué de pavillons ou de petits immeubles, ici un hôtel .



Autre exemple de mixité : l'architecture industrielle réhabilitée en logements-ateliers et activités. Ici les anciens établissements Chapal, 28 rue de Vincennes.



Le CAP "Kléber", 26 bis rue Kléber : les anciens établissements Hugon Frères ont été réhabilités et mis en lots. Cette opération est très proche du CAP "Fleurus".





Le CAP "Fleurus" : entrée principale au 14/18 rue Kléber. Le caractère urbain de cette typologie industrielle réside dans l'alignement du bâti sur la rue. L'opération du CAP est une réhabilitation légère des bâtiments pour l'accueil de plusieurs entreprises.



Le CAP "Fleurus" : les activités sont desservies par la cour centrale. La réhabilitation consiste en un aménagement minimum avec une mise en lots des bâtiments et quelques marquises sur les quais de déchargement.



Le CAP Fleurus à l'angle nord-ouest sud-est des rues du Sergent Bobillot et Girard : les bâtiments sont accessibles uniquement par la cour. Le bâti ne dépasse pas la hauteur du tissu pavillonnaire (R+1 et combles)..

## Conclusion

Au terme de cette étude on dispose d'un certain nombre d'éléments de réflexion sur les conditions de mise en œuvre et/ou de maintien de la mixité des activités industrielles (ou à caractère productif) dans la ville. Elle montre que les situations de mixités rencontrées à l'échelle des villes ou des quartiers sont à la fois le résultat d'évolutions de situations héritées et de choix réalisés au niveau économique, politique et urbain...

### **Evolutions de l'emploi et occupations de l'espace**

Les évolutions économique, technologiques et structurelles ont transformé les différents secteurs d'activités, en particulier le secteur industriel. Très schématiquement, on a observé que les emplois industriels diminuent globalement. Cette diminution est plus marquée dans la région Ile-de-France que sur les autres régions. Dans la région, les évolutions du secteur industriel se sont traduites par un déplacement important des activités de production vers la grande couronne. Parallèlement, on constate une spécialisation de territoires pour l'accueil des fonctions "nobles" de l'industrie, en particulier les fonctions de représentation et de management, ou encore les fonctions de « recherche et développement » rapprochées des fonctions commerciales.

### **Planification et aménagement, des choix économiques et territoriaux**

En terme de planification, des territoires ont été choisis pour faciliter l'accueil de ces fonctions "phares", représentatives, décisionnelles, à forte valeur ajoutée (le pôle de la Défense en est un exemple).

Plus largement, des collectivités ont saisi l'occasion de ces mutations économiques et structurelles pour encourager les départs d'activités de production, favoriser l'accueil d'activités tertiaires et revaloriser leur territoire. L'impact de ces choix et des actions menées pour régénérer et densifier des secteurs anciennement industriels sont particulièrement visibles dans le département des Hauts-de-Seine et sur certaines communes en première couronne. L'inscription physique et urbaine de ces changements à l'échelle régionale (cf. MOS et ERE95) est le résultat de l'ensemble de ces mutations et des actions engagées dès les années 65/70.

Dans les dernières décennies, les collectivités ont dû faire face de façon accélérée, aux situations de crises auxquelles elles étaient confrontées (difficultés économiques, sociales, urbaines...). Suivant les communes les objectifs d'accompagnement de ces mutations et de revalorisation de leurs territoires ont débouché sur des actions très diversifiées qui varient entre deux grands scénarios :

- Des collectivités ont choisi d'accompagner les évolutions en favorisant une reconversion de leur territoire et en incitant au départ d'entreprises forte consommatrice d'espace (principalement dans le secteur de la production). Ces choix répondaient à la volonté de transformer l'image de leur ville, de permettre l'accueil d'activités tertiaires et l'arrivée de nouvelles populations. Ces choix se sont traduits par des opérations de densification et de rénovation associant des programmes mixtes (d'activités tertiaires et de logement ...). Pour certaines communes les choix ont été facilités par une localisation et un environnement favorables, en particulier dans l'ouest parisien et dans les territoires les plus convoités (ceux où la pression foncière était particulièrement forte). Dans ces secteurs, on remarque une évolution plus importante de l'emploi salarié vers des fonctions tertiaires (tout secteur confondu).
- D'autres territoires historiquement plus marqués et attachés à leurs traditions industrielles ont opté pour des scénarios orientés en priorité sur le maintien et le développement d'activités dites industrielles, plus en rapport avec leur positionnement politique et avec le niveau global de qualification de leurs populations. Les objectifs

## Les mixités dans les secteurs d'étude, politiques menées et moyens mis en œuvre...

Les mixités	Le Bas Montreuil	Ivry Port	La Plaine
Caractéristiques initiales Maillage, trame foncière Occupation du sol	Territoire peu étendu et bien relié, trame viaire structurante, tissu très mélangé	Territoire plus étendu, séparé du centre ville par les emprises ferroviaires, limite Est de la Seine. Trame viaire structurante, mixité plus grande en cœur de quartier	Territoire très étendu, coupé par les infrastructures primaires. Quartiers mal reliés entre eux et aux centres villes. Tissu peu mixte marqué par les grosses industries et grandes emprises (Energies, Transports...)
Impact désindustrialisation	Franges sud et nord du quartier très touchées. Friches disséminées dans le quartier, impact sur l'état le tissu de l'habitat (fragilisés). Impact emplois et ressources pour la ville.	Nombreuses friches appauvrissement du tissu bâti.. Friches au nord, au sud, à l'est et le long des emprises ferroviaires. Impact emplois et ressources pour la ville	Importances des friches (étendues et nombre). Problème de pollution des sols. Problèmes de substitution par d'autres activités dans le temps par rapport à l'échelle de ce territoire (ressources fiscales et emplois). Présence de grandes entreprises publiques qui sont d'importants propriétaires fonciers.
Les activités, évolutions	Mixités des activités entre l'artisanat et les petites industries. Frange sud du quartier composée de grandes emprises anciennement industrielles. Augmentation des départs et des « friches » entre 92 et 97. Reprise favorable aux activités.	Maintien d'activités industrielle et portuaires. Evolutions : substitution récente par des activités plutôt tertiaire (centre commercial première ZAC...) et dans les ZAE. Nombreuses « friches » identifiées (cf. Charte), changement de vocation des sols envisagé.	Evolutions : le quartier « Pleyel » apparaît comme « pôle » tertiaire. Site exceptionnel de 42 ha, les EMGP réhabilités offrent des locaux de stockage et tertiaire. Spécialisation du site autour des métiers de l'audiovisuel, de la communication, du textile et des soldeurs. Aménagement du site en relation avec le projet urbain (projet transports en commun et ouverture de voirie...). Maintien des Centres de Recherches.
Traditions et cultures	Industrielles et ouvrières. Evolution vers la création de petites entreprises. Mélange de lieux de « vie » et d'activités ». Arrivée de nouveaux métiers dans le neuf et l'ancien (réhabilité ou non). Importance des « réseaux » entre ancienne et nouvelles activités (échanges de savoir-faire, en particulier entre les métiers du spectacle, de la « déco » et les métiers du bois, des métaux...). Démarche participative pour les projets de quartier, de ville...	Industrielles et ouvrières. Modifications récentes, nouvelles populations « actives » dans le quartier (ateliers d'artistes, artisanat, métiers d'art et professions libérales...). Accueil de nouvelles activités avec les ZAC (dominante commerciale) et les ZAE (dominante d'activités). Populations consultées dans le cadre de l'élaboration de la Charte de 99.	Industrielles et ouvrières. Maintien de la vocation « activités » sur toute la Plaine mais développement de la mixité à partir des secteurs déjà habités (centre Pleyel, axes Wilson et Landy, à proximité des gares...). Démarche participative avec la Charte de 90 et le projet urbain de 94.
Enjeux, évolutions	L'emploi et les ressources. Cohésion économique, sociale et culturelle. Tenir compte des caractéristiques du tissu économiques du Bas Montreuil (dominante de PME-PMI). Développer l'offre pour les activités traditionnelles et nouvelles (ZAC, CAP, pépinières...). Associer rénovation et réhabilitation. Evolution des projets de quartiers vers un projet de ville. Redéfinition de la notion de mixité dans le nouveau POS. Tendances : opérations de locaux d'activités plus petites et mieux intégrées à l'environnement. Développement du partenariat « privé public ». Suivi par les services en amont des projets.	Maintien de l'emploi et de la vocation industrielle du quartier dans le POS (de 82). Création de nombreuses ZAE et de ZAC à dominante tertiaire (principalement commerces et services). Opérations mixtes près du cœur de quartier Réflexions intercommunale sur le sud du quartier	Maintien de l'emploi et de la vocation industrielle du quartier dans le POS. Gestion des friches et réalisation d'opérations de ZAC pour l'accueil d'activités dans un premier temps. Réhabilitation des EMGP et développement des activités tertiaire dans le quartier Pleyel. Objectifs économiques dans Charte intercommunale de 1990. Evolution vers un projet de développement économique et urbain pour revaloriser l'ensemble de la Plaine (90/94). Phase opérationnelle 98 avec la réalisation du Grand Stade et les premiers aménagements « à l'échelle de la Plaine » (couverture A1, jardins et équipements de l'av. Wilson, gares et mails plantés...). Développement des partenariats entre les villes, les collectivités, l'Etat et d'autres partenaires.

« génériques » de maintien de l'emploi industriel se sont néanmoins traduits par des politiques différentes, suivant les communes. Pour certaines d'entre elles ces objectifs ont aussi évolué dans le temps. Les territoires choisis, dans le cadre de cette étude s'inscrivent dans ce deuxième scénario.

### **Les secteurs d'étude, mixités en évolution**

Les territoires choisis sont des secteurs où les emprises industrielles (au MOS) et les pourcentages d'emplois industriels dans l'emploi total (ERE95) sont élevés. On y trouve aussi des activités non industrielles localisées dans des bâtiments de type industriel.

Les secteurs retenus concernent des communes où les objectifs de « maintien des activités » et de « réalisation de la mixité » ont été affirmés dans le document de planification régionale le plus récent, le SDRIF de 1994. Les objectifs affichés de « revalorisation économique et urbaine d'un territoire » associés à des objectifs de « mixité » posent problème quand ces logiques sont contradictoires.

Ces contradictions s'expriment lorsque les actions liées au développement économique créent des situations physiques et spatiales si contraignantes qu'elles excluent toute cohabitation avec d'autres fonctions urbaines. Comme facteur de contradiction, on peut citer dans les secteurs étudiés, des opérations (principalement des ZAC) réalisées au « coup par coup » en fonction d'opportunités foncières et sans projet d'ensemble sur le quartier ou la ville. Ces opérations, souvent peu adaptées au tissu (collage), ont à leur tour contribué à créer de nouveaux handicaps (secteurs introvertis et mono fonctionnels, absence d'espaces publics, dimensions et typologies bâties peu en rapport avec le tissu, produits immobiliers inadaptés...). Certaines ZAC conçues pour l'accueil d'activités à l'exclusion de toute autre fonction constituent des « zones » actuellement imperméables à la ville environnante et sur lesquelles de nouvelles actions sont envisagées pour résoudre ce problème d'intégration.

Un autre facteur de contradiction entre les objectifs de « revalorisation » et de « mixité de l'espace », associés au « développement économique », est vraisemblablement le facteur « temps » (temps économique, différent du temps social, différent du temps d'élaboration de la ville...). Dans les sites et les communes étudiés, ce facteur est aussi essentiel. Les situations de mixités observables aujourd'hui dans « la ville de ces territoires » sont le résultat des histoires sociales et urbaines bousculées par la rapidité des évolutions technologiques, économiques et confrontées à la nécessité de répondre à des enjeux immédiats (ressources, emplois, cadre de vie), dans un cadre physique forgé, structuré par cela même qui est en train de disparaître (l'industrie traditionnelle). Les réponses apportées successivement par les collectivités à ces états de « crises » ont évolué dans le temps. Les « retours » effectués sur ces actions au moment de l'élaboration des projets urbains ou des Chartes ont permis de poser les nouvelles bases pour encadrer les projets susceptibles de créer les conditions d'accueil de nouvelles « mixités », elles-mêmes constitutives de la ville. De façon non anodine, les communes étudiées et leurs partenaires ont élaboré des projets d'ensemble conditionnant le développement économique à son aptitude à s'intégrer au projet urbain de revalorisation de ces territoires. Le projet urbain de « faire la ville » est perçu comme porteur de développement.

Dans ces territoires les situations de mixités choisies illustrent les différentes étapes de ces politiques et de ces actions .

### **Construire la mixité : des actions « ponctuelles » au projet urbain**

#### ***Actions ponctuelles et gel des territoires***

Dans un premier temps, toutes les communes ont voulu maintenir la vocation industrielle des sols dans les documents d'urbanisme locaux (POS). Cet objectif a évolué différemment suivant les communes. Dans les documents d'urbanisme les plus récents, la notion d'activités a totalement changé et englobe toute les formes d'activités possibles y compris les activités tertiaires. Cette évolution de la vocation des sols doit permettre de

Evolutions des actions et des mixités	Bas Montreuil	Ivry Port	La Plaine
Années 70, crise économique	Limiter les effets de la spéculation. Protéger la vocation du quartier en faveur de l'industrie. Limitation par le POS et politiques d'acquisition foncière.	Maintien de la vocation industrielle du quartier. Limitation par le POS (COS favorable aux activités) Politiques d'acquisition foncière. Appauvrissement du tissu et détérioration de l'habitat.	Maintien de la vocation industrielle de la Plaine inscrite dans les POS des villes. Rénovation dans le quartier « Pleyel », réalisation de la première tour de bureaux. Politique d'acquisition foncière de friches.
Années 80 les ZAC, les CAP et les ZAE	Réalisation de ZAC « multi-sites » (acquisition d'anciennes friches) . Rénovation du tissu par touches. La plus part des programmes sont mixtes et associent activités et logements. Certaines ZAC comprennent aussi la réhabilitation d'anciens bâtiments industriels. Opération innovante des C.A.P (réhabilitation ou neuf). Ces « Centres d'Activités de Pointe » sont prévus pour accueillir de nouvelles activités.	Réalisation de ZAC pour l'accueil d'activités (centre commercial « Carrefour »). Réalisations de ZAE (85/97) sur d'anciennes friches (privées). Ivry Port accueille 62 % des shon « activités » et 20 % des shon « bureaux » réalisées dans la ville dans 16 ZAE.	Démarche intercommunale lancée dans les années 80. Création du syndicat mixte « Plaine renaissance », associant le conseil général et les trois communes de St Ouen, Aubervilliers et St Denis. Ce syndicat est chargé d'élaborer un projet économique et urbain pour la Plaine. La décentralisation va accélérer le processus d'élaboration de la Charte entre 85 et 90 (contexte régional de révision du schéma directeur).
Impacts	Les CAP et les ZAC couvrent 20% du Bas Montreuil, mais sont insuffisantes pour éviter l'affaiblissement du tissu bâti. De plus, réaction des populations du quartier par rapport aux « grosses » opérations de ZAC.	Les premières ZAC proposent des programmes d'activités plutôt tertiaires (commerces). Faible qualité d'intégration des premières ZAC, très compact, introverties, peu à l'échelle du tissu environnant. Les ZAE mieux intégrées correspondent à des opérations ponctuelles, réalisées à plus petite échelle (à l'îlot ou à la parcelle). Régénération très partielle du tissu dans les ZAC et les ZAE. Appauvrissement du tissu d'habitat.	Les premières ZAC (Montjoie et Cornillon sud) sont liées aux opportunités foncières et orientées sur des programmes d'activités. Dans le secteur Pleyel des opérations privées se réalisent (Urbaparc, axe Pleyel...). Les centres de recherches s'agrandissent (GDF et Rhône Poulenc).
Années 90	La crise de l'immobilier associée à la nouvelle crise économique des années 90/92 pousse la ville vers une réflexion plus large associant projet économique et urbain. Démarches participatives lancées et concours d'idées sur les quartiers dont celui du Bas Montreuil.	Evolution vers des ZAC « mixtes » en cœur de quartier avec des programmes d'habitat. Le dernier projet de ZAC « Molière » est réalisé en partenariat « privé public ». Ce projet intègre la réhabilitation d'anciens bâtiments industriels (Yoplait) en « logements ateliers ». Les ZAC couvrent 19 ha, soit 10 % du quartier. Lancement d'OPAH. La Charte d'Ivry relance les débats sur la mixité.	La Charte est signée en novembre 90. Elle ouvre les perspectives d'un projet urbain comme moyen de revaloriser ce territoire. St Denis et Aubervilliers lancent une consultation sur la base d'un cahier des charges tiré de la Charte (démarche innovante sur le mode de consultation des équipes d'architectes). Les deux communes créent la SEM « Plaine développement » en 91 pour garder la maîtrise de la réalisation de la Charte tout en y associant l'Etat (au vu des enjeux et de l'étendue de ce territoire). Nouvelles ZAC lancées sur Aubervilliers et St Denis : Laffargue et Pont Tournant (92/93), Marcreux et Nozal Chaudron (95) Décision d'EDF d'implanter la DEPT (Direction Production Transports) sur le carrefour Pleyel (92/98). Réaménagement des EMGP dès 90.
Impacts	Projet de ville associant développement économique et projet urbain. Définition d'un nouveau POS où le principe de mixité est généralisé. Le terme d'activités englobe tout type d'activités. Application d'une règle d'antériorité pour permettre le maintien d'activités : - % de planchers à maintenir en activités dans les projets, - au-delà de 10 ans changement possible de vocation... Secteurs de plan masse dans le quartier pour assurer une meilleure évolution du tissu (découpage des grands îlots au sud par un nouveau maillage de voie). Tendances : opérations de locaux d'activités plus petites et mieux intégrées au tissu environnant. Développement du partenariat « privé public ». Suivi par les services en amont des projets.	Démarche participative au moment de l'élaboration de la Charte. Projets de revalorisation des grands axes urbains et des espaces publics du quartier, intégration d'équipements, amélioration des transports (?). Densification du tissu. Etudes préalables à la révision du POS sur des îlots « mixtes » pour étudier des scénarios d'évolution du tissu associant rénovation et réhabilitation. Prise en compte du patrimoine bâti du quartier (habitat ou industrie). POS en cours de révision.	Le projet urbain est élaboré entre 90 et 94 en associant fortement les habitants et usagers de la Plaine, les partenaires (SEM, Etat, chefs d'entreprises...). Les grandes orientations du projet urbain servent de références. Décollage du projet avec le grand stade en 1998. Négociation en particulier pour la couverture de l'A1 et les travaux de paysagement et d'équipements de l'Av. Wilson, des gares et des mails (...). Ces réalisations témoignent de la volonté des pouvoirs publics. Le projet urbain a montré ses capacités à absorber ces projets. Les ZAC sont « revisitées » en fonction du projet urbain. Exemple : mise en place de fiche de lots (cahier de recommandations architecturales et urbaines pour encadrer les futures opérations de la ZAC « Montjoie » (réalisation d'un quartier d'habitat sur les terrains « Pariprint »). Les révisions des POS (en cours) s'appuient sur ce document (horizon 2000). Mise en application anticipée dans le secteur Pleyel.

s'adapter progressivement aux évolutions économiques (tertiarisation des activités). Elle doit permettre la réalisation d'opérations mieux intégrées au tissu d'habitat (typologies et formes bâties plus proches). La mixité des fonctions « activités habitat » semble s'inscrire plus facilement dans des tissus de villes déjà constitués où toutes les fonctions sont déjà présentes (cf. Montreuil).

#### *Actions sur le foncier*

La gestion des « friches » a été associée à une politique d'acquisition foncière menée pour éviter les phénomènes de spéculation sur des secteurs particulièrement sensibles ou jugés stratégiques par les villes, en rapport à leurs objectifs économiques. Ces actions foncières ont permis la mise en place d'opérations de ZAC publiques (avec le relais de SEM), dès la fin des années 70.

#### *Renouvellement urbain au cas par cas*

La régénération du tissu s'est faite principalement :

- dans le cadre de ces opérations de ZAC. Suivant les sites et les collectivités, les vocations initiales des ZAC s'orientaient sur des programmes à dominantes d'activités (dans la Plaine, Ivry Port) ou bien s'élaboraient sur des programmes mixtes (Bas Montreuil). Les principaux écueils rencontrés dans ces opérations de ZAC (très partiellement réalisées pour certaines) sont liés, entre autre, au temps de réalisation décalé par rapport aux évolutions des besoins (associé au contexte de crise de l'immobilier de la fin des années 80 et aussi à leur conception mono fonctionnelle, à leur densité, leur étendue, leur traitement). Les programmes initiaux de certaines ZAC et leur conception ont été revus depuis pour s'adapter aux nouveaux enjeux économiques et urbains traduits dans les projets (projet urbain de la Plaine, Charte à Ivry, projet de ville à Montreuil...),
- avec la construction de bâtiments et locaux prévus pour l'accueil d'activités secondaires ou innovantes (les CAP à Montreuil, la construction de locaux en « blanc » dans les ZAE d'Ivry Port ...).
- par la mise en place d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et la réalisation de nouveaux équipements. Ce sont les quartiers déjà constitués autour de la « mixité » qui ont le plus profités des actions menées par les communes pour répondre aux besoins exprimés des populations résidentes.

#### *Evolution vers des projets d'ensemble*

Ces mesures n'ont pas été suffisantes pour résoudre les problèmes de ces quartiers et territoires. Les politiques initialement très orientées sur l'opérationnel et souvent menées au « cas par cas » (en fonction d'opportunités foncières) ont évolué progressivement vers des démarches plus larges associant développements économique et urbain. Ces démarches ont été amorcées dans les années 85/90, au moment de la décentralisation. Dans un premier temps, les objectifs définis dans le cadre de chartes communales ou intercommunales, étaient d'ordre économique. Les moyens de mise en œuvre évoquaient le recours au projet urbain. Le temps de réflexion de ces projets ont permis d'aller encore plus loin. Dans le cas de Montreuil, à fortiori dans le cas de la Plaine, la réalisation du projet urbain apparaît comme une des conditions de développement économique.

Ainsi, l'application de ces politiques et leurs développements ont eu des impacts très différents dans le temps en termes de régénération des quartiers et d'évolution des « mixités » (les tableaux de synthèse ci-joints reprennent les principaux projets ou événements qui ont contribué ou présidé aux conditions de maintien et de développement des situations de mixités dans ces territoires).

Les impacts de ces politiques sont singulièrement associés aux caractéristiques initiales des sites (échelles et étendue des sites, organisation et composition du tissu, degrés de mixités) et à leur degrés d'adaptation à ces sites.

- Ainsi, la Plaine est un territoire intercommunal très vaste où la présence « d'espaces en devenir » est marquante, où le niveau d'équipements (pour une vie de quartier) est encore limité et où la mixité reste faible. Le projet urbain défini pour la Plaine à la suite de la Charte a pris la mesure quantitative et qualitative de cette « étendue ». Le projet doit permettre de redimensionner <sup>(1)</sup> ce territoire en complétant la trame viaire. La réalisation de l'espace public et l'amélioration du niveau d'équipement sont les meilleurs atouts pour poursuivre l'objectif de « faire la ville ».
- Le tissu du Bas Montreuil possède déjà les caractéristiques d'un tissu de ville où toutes les fonctions urbaines sont représentées. Le renouvellement des activités économiques et donc de la mixité est associé aux capacités du tissu à évoluer dans un rapport d'échelle qui est ici, très réduit. Le nouveau POS (98) élaboré à la suite du projet de ville traduit ces objectifs et tient compte des caractéristiques et de l'identité de ces quartiers (sociales, culturelles, urbaines...). Il faudra quelque temps pour mesurer l'aptitude de ce nouveau règlement à aider à produire de la ville.
- Entre ces deux échelles de « mixités », à Ivry, le secteur étudié présente un cœur de quartier mixte inscrit au centre d'un espace encore industriel, celui d'Ivry Port. Plusieurs opérations de ZAC (principalement publiques) et la réalisation de ZAE (privées) ont permis de réutiliser une partie des friches d'activités (composition dominante du quartier). La Charte d'Ivry élaborée récemment prévoit de renforcer la mixité des fonctions dans la ville et dans ce quartier en particulier. Les études préalables lancées dans le cadre de la révision du POS mettent en valeur les patrimoines architectural et urbain qui constituent ce quartier. La prise en compte de ces caractéristiques vise à mieux associer les actions (rénovation et réhabilitation) propres à assurer les conditions d'une plus grande mixité. Les projets d'aménagement des quartiers esquissés dans la Charte impliquent aussi de revoir les possibilités de densification du tissu ou plutôt les conditions d'intégration de nouveaux projets permettant de « faire la ville ».

Toutes ces politiques et ses actions ont permis de développer de multiples partenariats (institutionnels, privés, publics...) indispensables à leur réalisation, à leur maturation et à leur évolution. Ces projets, en oeuvre aujourd'hui, ont et auront encore plus besoins de ces savoirs faire, de ces compétences et de moyens financiers croisés, pour se construire dans le temps.

---

<sup>1</sup> Ce terme implique ici une nouvelle distribution spatiale par un nouveau découpage des îlots et donc du foncier.



## **Annexes**

Emplois salariés et secteurs d'activités, détails sur les communes étudiées  
Indicateurs de mixités : MOS 94 et RGP- INSEE90 – emplois en usines ateliers (ERE95)  
Immobilier d'entreprises, détail Ivry et Bas Montreuil

## Répartition des emplois salariés (publics et privés) par type immobilier et secteurs d'activités

Ile-de-France	Usines	Entrepôts	Magasins de vente	Ateliers avec magasins	Bureaux	Equipements avec hébergement	Equipements collectifs autres	Activité sur chantier	Activité en clientèle	Activité de transport	Autres	total	
Industrie	608	37	3	63	2 765	0	0	823	0	2	0	4 301	0,1%
Product et distrib d'électricité, de gaz et d'eau	373 061	7 925	13 182	54 782	186 775	133	207	353	4 327	1 094	588	642 427	14,1%
Construction	4 317	242	1	0	38 554	0	0	263	1 910	0	2 663	47 950	1,1%
Commerce, réparat automob et d'articles domes	14 132	2 035	114	964	30 606	0	0	131 894	66 951	43	5	246 744	5,4%
Hôtels et restaurants	13 975	86 730	247 385	53 862	193 788	0	23	95	6 008	924	4 306	607 096	13,4%
Transports et communications	257	284	2 672	1 753	11 253	42 565	117 639	0	1 156	0	562	178 141	3,9%
Activités financières	12 077	28 330	10 739	97	204 722	24	22	89	317	80 045	51 265	387 727	8,5%
Services aux entreprises, Immobilier, locations	3	34	9	15	241 746	147	177	0	29	12	0	242 172	5,3%
Administration publique	32 605	9 402	2 406	6 889	556 822	14	14 719	268	141 457	617	49 914	815 113	17,9%
Education	1 912	0	0	0	495 932	5 808	6 774	0	0	0	9 754	520 180	11,5%
Santé et action sociale	44	3	43	0	13 746	3 442	251 063	3	3 548	0	84	271 976	6,0%
Services collectifs, sociaux et personnels	497	1	0	65	47 332	226 039	34 267	0	5 366	3 480	0	317 047	7,0%
Services domestiques	3 755	550	24 294	7 354	106 598	993	52 211	400	1 469	6 390	605	204 619	4,5%
Autres	81	56	38	1	1 096	3	1	29	47 154	0	7 450	55 909	1,2%
<b>Total</b>	<b>457 324</b>	<b>135 629</b>	<b>300 886</b>	<b>125 845</b>	<b>2 131 735</b>	<b>279 168</b>	<b>477 103</b>	<b>134 217</b>	<b>279 692</b>	<b>92 607</b>	<b>127 196</b>	<b>4 541 402</b>	<b>100,0%</b>
	10,1%	3,0%	6,6%	2,8%	46,9%	6,1%	10,5%	3,0%	6,2%	2,0%	2,8%	100,0%	
Seine Saint-Denis	Usines ateliers	Entrepôts dépôts	Magasins de vente	Ateliers avec magasin	Bureaux guichets laboratoires	Equipements avec hébergement	Equipements collectifs autres	Activité sur chantier	Activité en clientèle	Activité de transport	Autres	Total	
Industrie manufacturière	51 923	2 431	879	4 671	8 869	0	0	31	967	364	414	70 549	16,1%
Product et distrib d'électricité, de gaz et d'eau	196	0	0	0	5 288	0	0	210	0	0	285	5 979	1,4%
Construction	1 859	178	0	135	1 758	0	0	15 328	11 375	0	0	30 633	7,0%
Commerce, réparation auto. et articles domestique	2 449	12 840	23 693	6 370	26 809	0	0	14	628	220	808	73 831	16,9%
Hôtels et restaurants	38	23	370	70	749	2 367	7 333	0	23	0	0	10 973	2,5%
Transports et communications	2 191	7 890	334	0	17 154	0	0	8	42	17 762	5 216	50 597	11,6%
Activités financières	0	34	0	0	9 867	0	0	0	0	0	0	9 901	2,3%
Services aux entreprises, immobilier, locations	4 815	1 792	102	426	32 040	0	324	36	11 823	49	3 948	55 355	12,6%
Administration publique	18	0	0	0	55 211	307	19	0	0	0	803	56 358	12,9%
Education	0	0	0	0	1 790	292	28 251	0	409	0	0	30 742	7,0%
Santé et action sociale	43	1	0	0	3 217	21 343	2 702	0	327	731	0	28 364	6,5%
Services collectifs, sociaux et personnels	639	181	2 098	579	4 606	16	2 841	0	220	776	82	12 038	2,8%
Services domestiques	0	0	0	0	0	0	0	0	2 004	0	0	2 004	0,5%
Autres	27	8	1	10	75	0	0	29	15	0	130	295	0,1%
<b>Total</b>	<b>64 198</b>	<b>25 378</b>	<b>27 477</b>	<b>12 261</b>	<b>167 433</b>	<b>24 325</b>	<b>41 470</b>	<b>15 656</b>	<b>27 833</b>	<b>19 902</b>	<b>11 686</b>	<b>437 619</b>	<b>100,0%</b>
	14,7%	5,8%	6,3%	2,8%	38,3%	5,6%	9,5%	3,6%	6,4%	4,5%	2,7%	100,0%	

## Répartition des emplois salariés (publics et privés) par type immobilier et secteurs d'activités

Hauts de Seine	Usines ateliers	Entrepôts dépôts	Magasins de vente	Ateliers avec magasin	Bureaux guichets laboratoires	Equipements avec hébergement	Equipements collectifs autres	Activité sur chantier	Activité en clientèle	Activité de transport	Autres	Total	
Industrie manufacturière	56 861	735	1 589	4 526	71 360	133	100	15	965	46	1	136 331	18,3%
Product et distrib d'électricité, de gaz et d'eau	991	101	1	0	11 470	0	0	0	858	0	156	13 577	1,8%
Construction	3 071	159	1	71	8 927	0	0	21 613	12 280	0	0	46 122	6,2%
Commerce, réparation auto. et articles domestiques	1 969	6 437	22 455	6 957	45 533	0	0	0	522	32	440	84 345	11,3%
Hôtels et restaurants	10	11	303	260	1 390	3 122	14 359	0	451	0	0	19 906	2,7%
Transports et communications	2 199	2 531	1 199	0	22 073	0	0	16	70	11 491	1 711	41 290	5,6%
Activités financières	0	0	0	0	39 750	0	0	0	1	12	0	39 763	5,3%
Services aux entreprises, immobilier, locations	8 565	1 264	426	1 384	153 557	0	1 774	15	27 470	95	5 837	200 387	26,9%
Administration publique	28	0	0	0	57 430	257	231	0	0	0	1 013	58 959	7,9%
Education	7	0	0	0	1 471	249	28 940	0	355	0	0	31 022	4,2%
Santé et action sociale	0	0	0	0	4 818	27 834	4 516	0	542	316	0	38 026	5,1%
Services collectifs, sociaux et personnels	805	28	2 952	972	11 524	52	5 032	52	156	1 320	11	22 904	3,1%
Services domestiques	0	0	0	0	0	0	0	0	8 344	0	0	8 344	1,1%
Autres	35	0	0	6	2 450	0	0	17	135	0	3	2 646	0,4%
<b>Total</b>	<b>74 541</b>	<b>11 266</b>	<b>28 926</b>	<b>14 176</b>	<b>431 753</b>	<b>31 647</b>	<b>54 952</b>	<b>21 728</b>	<b>52 149</b>	<b>13 312</b>	<b>9 172</b>	<b>743 622</b>	<b>100,0%</b>
	10,0%	1,5%	3,9%	1,9%	58,1%	4,3%	7,4%	2,9%	7,0%	1,8%	1,2%	100,0%	
Val de Marne	Usines ateliers	Entrepôts dépôts	Magasins de vente	Ateliers avec magasin	Bureaux guichets laboratoires	Equipements avec hébergement	Equipements collectifs autres	Activité sur chantier	Activité en clientèle	Activité de transport	Autres	Total	
Industrie manufacturière	32 704	1 313	710	3 691	7 993	0	0	24	495	192	1	47 123	11,0%
Product et distrib d'électricité, de gaz et d'eau	258	141	0	0	1 926	0	0	0	16	0	551	2 892	0,7%
Construction	1 204	492	2	78	1 467	0	0	19 221	10 774	34	0	33 272	7,7%
Commerce, réparation auto. et articles domestiques	2 377	21 425	21 596	6 321	14 643	0	0	2	1 274	264	735	68 637	16,0%
Hôtels et restaurants	80	17	158	123	1 014	2 444	7 327	0	53	0	0	11 216	2,6%
Transports et communications	2 779	5 619	531	8	20 462	0	0	2	9	12 607	13 759	55 776	13,0%
Activités financières	0	0	0	0	11 901	0	0	0	6	0	0	11 907	2,8%
Services aux entreprises, immobilier, locations	4 790	1 599	90	745	36 685	0	1 365	91	14 302	68	2 814	62 549	14,5%
Administration publique	84	0	0	0	50 810	1 371	170	0	0	0	1 378	53 813	12,5%
Education	3	0	0	0	682	332	26 087	0	343	0	0	27 447	6,4%
Santé et action sociale	165	0	0	0	3 706	28 389	5 259	0	344	376	0	38 239	8,9%
Services collectifs, sociaux et personnels	549	213	2 334	904	4 232	12	3 080	90	148	1 045	68	12 675	2,9%
Services domestiques	0	0	0	0	0	0	0	0	3 624	0	0	3 624	0,8%
Autres	118	34	0	6	92	0	0	43	11	0	498	802	0,2%
<b>Total</b>	<b>45 111</b>	<b>30 853</b>	<b>25 421</b>	<b>11 876</b>	<b>155 613</b>	<b>32 548</b>	<b>43 288</b>	<b>19 473</b>	<b>31 399</b>	<b>14 586</b>	<b>19 804</b>	<b>429 972</b>	<b>100,0%</b>
	10,5%	7,2%	5,9%	2,8%	36,2%	7,6%	10,1%	4,5%	7,3%	3,4%	4,6%	100,0%	

## Répartition des emplois salariés (publics et privés) par type immobilier et secteurs d'activités

<b>Aubervilliers</b>	Usines ateliers	Entrepôts dépôts	Magasins de vente	Ateliers avec magasin	Bureaux guichets laboratoires	Equipements avec hébergement	Equipements collectifs autres	Activité sur chantier	Activité en clientèle	Activité de transport	Autres	Total	
Industrie manufacturière	2 269	94	51	392	413	0	0	0	437	27	0	3 683	14,3%
Product et distrib d'électricité, de ga	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	12	0,0%
Construction	51	1	0	7	160	0	0	1 692	1 484	0	0	3 395	13,2%
Commerce, réparation auto. et artic	209	1 363	957	371	1 998	0	0	0	13	11	35	4 957	19,3%
Hôtels et restaurants	0	0	7	0	16	154	332	0	0	0	0	509	2,0%
Transports et communications	69	120	15	0	2 179	0	0	0	0	508	2	2 893	11,3%
Activités financières	0	0	0	0	147	0	0	0	0	0	0	147	0,6%
Services aux entreprises, immobiliè	794	148	0	56	1 873	0	6	0	1 253	0	474	4 604	17,9%
Administration publique	0	0	0	0	1 857	38	0	0	0	0	0	1 895	7,4%
Education	0	0	0	0	29	17	1 193	0	26	0	0	1 265	4,9%
Santé et action sociale	0	0	0	0	127	957	174	0	0	18	0	1 276	5,0%
Services collectifs, sociaux et perso	58	0	82	15	371	0	265	0	14	118	2	925	3,6%
Services domestiques	0	0	0	0	0	0	0	0	116	0	0	116	0,5%
Autres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6	0,0%
<b>Total</b>	<b>3 450</b>	<b>1 726</b>	<b>1 112</b>	<b>841</b>	<b>9 182</b>	<b>1 166</b>	<b>1 970</b>	<b>1 692</b>	<b>3 343</b>	<b>682</b>	<b>519</b>	<b>25 683</b>	<b>100,0%</b>
	13,4%	6,7%	4,3%	3,3%	35,8%	4,5%	7,7%	6,6%	13,0%	2,7%	2,0%	100,0%	

<b>Saint-Denis</b>	Usines	Entrepôts	Magasins de vente	Ateliers avec magasins	Bureaux	Equipements avec hébergement	Equipements collectifs autres	Activité sur chantier	Activité en clientèle	Activité de transport	Autres	total	
Industrie	3015	257	61	286	1350	0	0	0	27	54	0	5050	11,6%
Product et distrib d'électricité, de ga	66	0	0	0	2906	0	0	0	0	0	77	3049	7,0%
Construction	216	4	0	0	365	0	0	1339	747	0	0	2671	6,1%
Commerce, réparat automob et d'ar	248	1229	2051	832	3843	0	0	0	50	55	31	8339	19,2%
Hôtels et restaurants	0	16	26	4	10	196	689	0	14	0	0	955	2,2%
Transports et communications	71	303	74	0	674	0	0	0	0	2117	1186	4425	10,2%
Activités financières	0	0	0	0	1533	0	0	0	0	0	0	1533	3,5%
Services aux entreprises, Immobilie	983	421	12	41	2446	0	24	9	991	11	617	5555	12,8%
Administration publique	0	0	0	0	3791	0	0	0	0	0	442	4233	9,7%
Education	0	0	0	0	61	0	3606	0	35	0	0	3702	8,5%
Santé et action sociale	0	0	0	0	265	2611	207	0	52	26	0	3161	7,3%
Services collectifs, sociaux et perso	21	0	150	46	290	2	237	0	0	20	0	766	1,8%
Services domestiques	0	0	0	0	0	0	0	0	88	0	0	88	0,2%
Autres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3	0,0%
<b>Total</b>	<b>4620</b>	<b>2230</b>	<b>2374</b>	<b>1209</b>	<b>17534</b>	<b>2809</b>	<b>4763</b>	<b>1348</b>	<b>2004</b>	<b>2283</b>	<b>2356</b>	<b>43530</b>	<b>100,0%</b>
	10,6%	5,1%	5,5%	2,8%	40,3%	6,5%	10,9%	3,1%	4,6%	5,2%	5,4%	100,0%	

## Répartition des emplois salariés (publics et privés) par type immobilier et secteurs d'activités

Ivry-sur-Seine	Usines ateliers	Entrepôts dépôts	Magasins de vente	Ateliers avec magasin	Bureaux guichets laboratoires	Equipements avec hébergement	Equipements collectifs autres	Activité sur chantier	Activité en clientèle	Activité de transport	Autres	Total	
Industrie manufacturière	2 078	122	85	208	889	0	0	4	61	0	3	3 450	12,9%
Product et distrib d'électricité, de ga	18	0	0	0	126	0	0	0	0	0	59	203	0,8%
Construction	136	0	0	15	39	0	0	2 167	1 746	0	0	4 103	15,4%
Commerce, réparation auto. et artic	286	2 098	1 121	237	1 114	0	0	0	1	14	4	4 875	18,3%
Hôtels et restaurants	0	0	3	8	52	213	324	0	1	0	0	601	2,3%
Transports et communications	75	251	122	0	1 342	0	0	0	0	2 057	568	4 415	16,6%
Activités financières	0	0	0	0	317	0	0	0	0	0	0	317	1,2%
Services aux entreprises, immobiliè	242	73	4	59	1 625	0	246	0	262	0	176	2 687	10,1%
Administration publique	0	0	0	0	1 622	0	0	0	0	0	0	1 622	6,1%
Education	0	0	0	0	9	16	954	0	7	0	0	986	3,7%
Santé et action sociale	0	0	0	0	61	1 977	12	0	0	31	0	2 081	7,8%
Services collectifs, sociaux et perso	96	2	86	59	506	0	153	0	5	341	0	1 248	4,7%
Services domestiques	0	0	0	0	0	0	0	0	80	0	0	80	0,3%
Autres	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	3	8	0,0%
<b>Total</b>	<b>2 931</b>	<b>2 546</b>	<b>1 421</b>	<b>586</b>	<b>7 707</b>	<b>2 206</b>	<b>1 689</b>	<b>2 171</b>	<b>2 163</b>	<b>2 443</b>	<b>813</b>	<b>26 676</b>	<b>100,0%</b>
	11,0%	9,5%	5,3%	2,2%	28,9%	8,3%	6,3%	8,1%	8,1%	9,2%	3,0%	100,0%	
<b>Montreuil-sous-bois</b>													
Industrie manufacturière	4 679	51	57	645	517	0	0	0	32	15	0	5 996	16,5%
Product et distrib d'électricité, de ga	0	0	0	0	80	0	0	0	0	0	0	80	0,2%
Construction	313	20	0	40	161	0	0	767	1 799	0	0	3 100	8,5%
Commerce, réparation auto. et artic	199	479	1 563	381	1 449	0	0	0	62	11	60	4 204	11,6%
Hôtels et restaurants	0	0	139	21	14	163	539	0	1	0	0	877	2,4%
Transports et communications	498	126	38	0	563	0	0	0	0	516	8	1 749	4,8%
Activités financières	0	0	0	0	1 156	0	0	0	0	0	0	1 156	3,2%
Services aux entreprises, immobiliè	319	6	0	176	4 794	0	79	0	697	7	773	6 851	18,8%
Administration publique	0	0	0	0	5 803	74	0	0	0	0	168	6 045	16,6%
Education	0	0	0	0	851	0	1 882	0	26	0	0	2 759	7,6%
Santé et action sociale	0	1	0	0	315	1 274	376	0	0	55	0	2 021	5,6%
Services collectifs, sociaux et perso	16	3	138	59	916	3	179	0	9	37	1	1 361	3,7%
Services domestiques	0	0	0	0	0	0	0	0	144	0	0	144	0,4%
Autres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8	0,0%
<b>Total</b>	<b>6 024</b>	<b>686</b>	<b>1 935</b>	<b>1 322</b>	<b>16 619</b>	<b>1 514</b>	<b>3 055</b>	<b>767</b>	<b>2 770</b>	<b>641</b>	<b>1 018</b>	<b>36 351</b>	<b>100,0%</b>
	16,6%	1,9%	5,3%	3,6%	45,7%	4,2%	8,4%	2,1%	7,6%	1,8%	2,8%	100,0%	

## Emplois salariés en "usines ateliers" à St Denis, classement NAF 60 postes

Regroupement des usines par secteur d'activité de la NAF en 60 postes									
St Denis	Intitulé	Total Salariés	Etab.	Public Salariés	Etab.	Privé Salariés	%	Etab.	%
15	Industries alimentaires	308	6	0	0	308	6,8%	6	3,4%
17	Industrie textile	2	1	0	0	2	0,0%	1	0,6%
18	Industrie habillement fourrures	22	4	0	0	22	0,5%	4	2,2%
19	Industrie cuir chaussure	2	1	0	0	2	0,0%	1	0,6%
20	Travail du bois fabrication articles en bois	39	2	0	0	39	0,9%	2	1,1%
21	Industrie papier carton	69	4	0	0	69	1,5%	4	2,2%
22	Edition, imprimerie, reproduction	470	27	0	0	470	10,4%	27	15,2%
24	Industrie chimique	244	4	0	0	244	5,4%	4	2,2%
25	Industrie caoutchouc et des plastiques	19	4	0	0	19	0,4%	4	2,2%
26	Fabrication autres produits minéraux non métalliq	60	4	0	0	60	1,3%	4	2,2%
27	Métallurgie	9	1	0	0	9	0,2%	1	0,6%
28	Travail des métaux	524	24	0	0	524	11,6%	24	13,5%
29	Fabrication de machines et équipements	530	13	0	0	530	11,7%	13	7,3%
31	Fabrication de machines et appareils électriques	51	3	0	0	51	1,1%	3	1,7%
32	Fabrication d'équipements de radio, télévision et	12	2	0	0	12	0,3%	2	1,1%
33	Fabrication instruments médicaux, de précision, op	224	9	0	0	224	4,9%	9	5,1%
34	Industrie automobile	54	1	0	0	54	1,2%	1	0,6%
35	Fabrication d'autres matériels de transport	66	1	0	0	66	1,5%	1	0,6%
36	Fabrication de meubles	299	5	0	0	299	6,6%	5	2,8%
37	Récupération	11	1	0	0	11	0,2%	1	0,6%
40	Production et distribution, électricité, gaz et ch	66	2	22	1	44	1,0%	1	0,6%
45	Construction	216	13	0	0	216	4,8%	13	7,3%
50	Commerce et réparation automobile	76	21	0	0	76	1,7%	21	11,8%
51	Commerce de gros et intermédiaires du commerce	136	8	0	0	136	3,0%	8	4,5%
52	Commerce de détail et réparation d'articles domest	36	2	0	0	36	0,8%	2	1,1%
64	Postes et télécommunications	71	1	71	1	0	0,0%	0	0,0%
72	Activités informatiques	242	3	0	0	242	5,3%	3	1,7%
74	Services fournis principalement aux entreprises	741	9	0	0	741	16,4%	9	5,1%
92	Activités récréatives, culturelles et sportives	21	4	0	0	21	0,5%	4	2,2%
	<b>Total</b>	<b>4620</b>	<b>180</b>	<b>93</b>	<b>2</b>	<b>4527</b>	<b>100,0%</b>	<b>178</b>	<b>100,0%</b>
	<b>% emplois privés / au total</b>					<b>98%</b>		<b>99%</b>	

## Emplois salariés en "usines ateliers" à Aubervilliers, classement NAF 60 postes

Regroupement des usines par secteur d'activité de la NAF en 60 postes									
Aubervilliers	Intitulé	Total		Public		Privé		Etab.	%
		Salariés	Etab.	Salariés	Etab.	Salariés	%		
64	Postes et télécommunications	69	1	69	1	0	0,0%	0	0,0%
19	Industrie cuir chaussure	1	1	0	0	1	0,0%	1	0,5%
92	Activités récréatives, culturelles et sportives	2	1	0	0	2	0,1%	1	0,5%
20	Travail du bois fabrication articles en bois	8	3	0	0	8	0,2%	3	1,6%
37	Récupération	15	5	0	0	15	0,4%	5	2,6%
34	Industrie automobile	20	1	0	0	20	0,6%	1	0,5%
36	Fabrication de meubles	26	3	0	0	26	0,8%	3	1,6%
17	Industrie textile	37	2	0	0	37	1,1%	2	1,1%
29	Fabrication de machines et équipements	40	7	0	0	40	1,2%	7	3,7%
51	Commerce de gros et intermédiaires du commerce	44	6	0	0	44	1,3%	6	3,2%
45	Construction	51	6	0	0	51	1,5%	6	3,2%
52	Commerce de détail et réparation d'articles domest	55	1	0	0	55	1,6%	1	0,5%
26	Fabrication autres produits minéraux non métalli	56	5	0	0	56	1,7%	5	2,6%
90	Assainissement, voirie et gestion des déchets	56	2	0	0	56	1,7%	2	1,1%
71	Location sans opérateur	65	2	0	0	65	1,9%	2	1,1%
25	Industrie caoutchouc et des plastiques	71	5	0	0	71	2,1%	5	2,6%
74	Services fournis principalement aux entreprises	75	4	0	0	75	2,2%	4	2,1%
21	Industrie papier carton	78	5	0	0	78	2,3%	5	2,6%
50	Commerce et réparation automobile	110	21	0	0	110	3,3%	21	11,1%
24	Industrie chimique	117	4	0	0	117	3,5%	4	2,1%
18	Industrie habillement fourrures	146	15	0	0	146	4,3%	15	7,9%
33	Fabrication instruments médicaux, de précision, op	170	7	0	0	170	5,0%	7	3,7%
31	Fabrication de machines et appareils électriques	191	8	0	0	191	5,6%	8	4,2%
27	Métallurgie	194	8	0	0	194	5,7%	8	4,2%
15	Industries alimentaires	205	7	0	0	205	6,1%	7	3,7%
22	Edition, imprimerie, reproduction	248	22	0	0	248	7,3%	22	11,6%
73	Recherche et développement	266	1	0	0	266	7,9%	1	0,5%
32	Fabrication d'équipements de radio, télévision et	288	5	0	0	288	8,5%	5	2,6%
28	Travail des métaux	358	29	0	0	358	10,6%	29	15,3%
72	Activités informatiques	388	3	0	0	388	11,5%	3	1,6%
	<b>Total</b>	<b>3450</b>	<b>190</b>	<b>69</b>	<b>1</b>	<b>3381</b>	<b>100,0%</b>	<b>189</b>	<b>100,0%</b>
	<b>% emplois privés / au total</b>					<b>98%</b>		<b>99%</b>	

## Emplois salariés en "usines ateliers" à Ivry sur Seine, classement NAF 60 postes

Regroupement des usines par secteur d'activité de la NAF en 60 postes									
		Total		Public		Privé			
Ivry-sur-seine		Effectifs	Etabl.	Effectifs	Etabl.	Effectifs	%	Etabl.	%
15	Industries alimentaires	74	3	0	0	74	2,6%	3	2,1%
17	Industrie textile	2	1	0	0	2	0,1%	1	0,7%
18	Industrie habillement fourrures	91	15	0	0	91	3,2%	15	10,7%
19	Industrie cuir chaussure	4	1	0	0	4	0,1%	1	0,7%
20	Travail du bois fabrication articles en bois	11	1	0	0	11	0,4%	1	0,7%
21	Industrie papier carton	103	3	0	0	103	3,6%	3	2,1%
22	Edition, imprimerie, reproduction	742	23	0	0	742	25,8%	23	16,4%
24	Industrie chimique	57	3	0	0	57	2,0%	3	2,1%
25	Industrie caoutchouc et des plastiques	108	5	0	0	108	3,8%	5	3,6%
26	Fabrication autres produits minéraux non métalliques	12	2	0	0	12	0,4%	2	1,4%
27	Métallurgie	200	2	0	0	200	7,0%	2	1,4%
28	Travail des métaux	263	11	0	0	263	9,2%	11	7,9%
29	Fabrication de machines et équipements	49	8	0	0	49	1,7%	8	5,7%
30	Fabrication de machines de bureau et de matériel de bureau	4	1	0	0	4	0,1%	1	0,7%
31	Fabrication de machines et appareils électriques	45	3	0	0	45	1,6%	3	2,1%
32	Fabrication d'équipements de radio, télévision, vidéo	159	2	0	0	159	5,5%	2	1,4%
33	Fabrication instruments médicaux, de précision	57	5	0	0	57	2,0%	5	3,6%
34	Industrie automobile	0	0	0	0	0	0,0%	0	0,0%
35	Fabrication d'autres matériels de transport	0	0	0	0	0	0,0%	0	0,0%
36	Fabrication de meubles	97	3	0	0	97	3,4%	3	2,1%
37	Récupération	0	0	0	0	0	0,0%	0	0,0%
40	Production et distribution, électricité, gaz	18	1	0	0	18	0,6%	1	0,7%
45	Construction	136	15	0	0	136	4,7%	15	10,7%
50	Commerce et réparation automobile	58	17	0	0	58	2,0%	17	12,1%
51	Commerce de gros et intermédiaires du commerce	228	3	0	0	228	7,9%	3	2,1%
60	Transports terrestres	0	0	0	0	0	0,0%	0	0,0%
64	Postes et télécommunications	75	2	59	1	16	0,6%	1	0,7%
71	Location sans opérateur	35	1	0	0	35	1,2%	1	0,7%
72	Activités informatiques	83	2	0	0	83	2,9%	2	1,4%
74	Services fournis principalement aux entreprises	124	5	0	0	124	4,3%	5	3,6%
92	Activités récréatives, culturelles et sportives	10	2	0	0	10	0,3%	2	1,4%
93	Services personnels	86	1	0	0	86	3,0%	1	0,7%
	<b>Total</b>	<b>2931</b>	<b>141</b>	<b>59</b>	<b>1</b>	<b>2872</b>	<b>100,0%</b>	<b>140</b>	<b>100,0%</b>
	<b>% emplois privés / au total</b>					<b>98%</b>		<b>99%</b>	



Emplois salariés en "usines ateliers" à Montreuil, classement NAF 60 postes

Regroupement des usines par secteur d'activité de la NAF en 60 postes		Total		Public		Privé			
		Effectifs	Etabl.	Effectifs	Etabl.	Effectifs	%	Etabl.	%
<b>Montreuil sous bois</b>									
15	Industries alimentaires	192	7	0	0	192	3,5%	7	1,8%
17	Industrie textile	36	2	0	0	36	0,7%	2	0,5%
18	Industrie habillement fourrures	312	17	0	0	312	5,6%	17	4,3%
19	Industrie cuir chaussure	2	1	0	0	2	0,0%	1	0,3%
20	Travail du bois fabrication articles en bois	93	7	0	0	93	1,7%	7	1,8%
21	Industrie papier carton	255	12	0	0	255	4,6%	12	3,1%
22	Edition, imprimerie, reproduction	1044	71	0	0	1044	18,9%	71	18,2%
24	Industrie chimique	53	6	0	0	53	1,0%	6	1,5%
25	Industrie caoutchouc et des plastiques	102	9	0	0	102	1,8%	9	2,3%
26	Fabrication autres produits minéraux non métallif	328	8	0	0	328	5,9%	8	2,0%
27	Métallurgie	60	4	0	0	60	1,1%	4	1,0%
28	Travail des métaux	925	84	0	0	925	16,7%	84	21,5%
29	Fabrication de machines et équipements	259	24	0	0	259	4,7%	24	6,1%
30	Fabrication de machines de bureau et de matéri	0	0	0	0	0	0,0%	0	0,0%
31	Fabrication de machines et appareils électriques	192	9	0	0	192	3,5%	9	2,3%
32	Fabrication d'équipements de radio, télévision et	316	5	0	0	316	5,7%	5	1,3%
33	Fabrication instruments médicaux, de précision,	108	11	0	0	108	2,0%	11	2,8%
34	Industrie automobile	43	1	0	0	43	0,8%	1	0,3%
35	Fabrication d'autres matériels de transport	2	1	0	0	2	0,0%	1	0,3%
36	Fabrication de meubles	337	19	0	0	337	6,1%	19	4,9%
37	Récupération	20	3	0	0	20	0,4%	3	0,8%
40	Production et distribution, électricité, gaz et chal	0	0	0	0	0	0,0%	0	0,0%
45	Construction	313	32	0	0	313	5,7%	32	8,2%
50	Commerce et réparation automobile	85	20	0	0	85	1,5%	20	5,1%
51	Commerce de gros et intermédiaires du commerc	114	8	0	0	114	2,1%	8	2,0%
60	Transports terrestres	397	2	397	2	0	0,0%	0	0,0%
64	Postes et télécommunications	101	2	93	1	8	0,1%	1	0,3%
71	Location sans opérateur	59	2	0	0	59	1,1%	2	0,5%
72	Activités informatiques	21	6	0	0	21	0,4%	6	1,5%
74	Services fournis principalement aux entreprises	239	17	0	0	239	4,3%	17	4,3%
92	Activités récréatives, culturelles et sportives	12	3	0	0	12	0,2%	3	0,8%
93	Services personnels	4	1	0	0	4	0,1%	1	0,3%
	<b>Total</b>	<b>6024</b>	<b>394</b>	<b>490</b>	<b>3</b>	<b>5534</b>	<b>100,0%</b>	<b>391</b>	<b>100,0%</b>
	<b>% emplois privés par rapport au total</b>					<b>92%</b>		<b>99%</b>	

Emplois salariés privés en "usines ateliers" par secteurs, le poids de la Plaine par rapport au villes

Emplois salariés en "usines-ateliers, le poids de la "Plaine" à St-Denis								
<b>Plaine</b>	Etablissements	%	Effectifs	%		Plaine % ville	% Etablissements	% Effectifs
Industrie	76	69%	2225	63%		Industrie	64%	73%
BTP	7	6%	151	4%		BTP	54%	70%
Tertiaire	27	25%	1129	32%		Tertiaire	57%	90%
Total	110	100%	3505	100%		% Total Ville	62%	77%
<b>St-Denis</b>	Etablissements	%	Effectifs	%				
Industrie	118	66%	3059	68%				
BTP	13	7%	216	5%				
Tertiaire	47	26%	1252	28%				
Total	178	100%	4527	100%				
Emplois salariés en "usines-ateliers, le poids de la "Plaine" à Aubervilliers								
<b>Plaine</b>	Etablissements	%	Effectifs	%		Plaine % ville	% Etablissements	Effectifs
Industrie	66	81%	1332	63%		Industrie	46%	59%
BTP	3	4%	22	1%		BTP	50%	43%
Tertiaire	12	15%	749	36%		Tertiaire	29%	71%
Total	81	100%	2103	100%		% du Total	43%	62%
<b>Aubervilliers</b>	Etablissements		Effectifs					
Industrie	142	75,1%	2269	67%				
BTP	6	3,2%	51	2%				
Tertiaire	41	21,7%	1061	31%				
Total	189	100,0%	3381	100%				

Emplois salariés privés en "usines ateliers" par secteurs, le poids des quartiers dans les villes

Emplois salariés en "usines-ateliers, le poids d'Ivry Port par rapport à la ville								
Ivry Port	Etablissements	%	Effectifs	%		Quartier % ville	% Etablissements	% Effectifs
Industrie	36	68%	1348	81%		Industrie	39%	64%
BTP	3	6%	15	1%		BTP	21%	11%
Tertiaire	14	26%	309	18%		Tertiaire	42%	44%
Total	53	100%	1672	100%		% Total	38%	57%
Ivry	Etablissements	%	Effectifs	%				
Industrie	93	66%	2098	72%				
BTP	14	10%	134	5%				
Tertiaire	33	24%	699	24%				
Total	140	100%	2931	100%				
Emplois salariés en "usines-ateliers, le poids du "Bas-Montreuil" par rapport à la ville								
bas montreuil	Etablissements	%	Effectifs	%		Quartier % ville	% Etablissements	% Effectifs
Industrie	108	72,0%	1692	80,8%		Industrie	36%	36%
BTP	13	8,7%	103	4,9%		BTP	41%	33%
Tertiaire	29	19,3%	312	14,9%		Tertiaire	50%	58%
Total	150	100,0%	2107	100,6%		Total	38%	38%
Montreuil	Etablissements	%	Effectifs	%				
Industrie	301	77,0%	4679	84,6%				
BTP	32	8,2%	313	5,7%				
Tertiaire	58	14,8%	542	9,8%				
Total	391	100,0%	5534	100,0%				

## Occupation du sol MOS 1994

Ivry							
Surfaces MOS94 (ha)	Ivry	%	%	Ivry-Port	%	%	% quartier/Ville
Rural	24,81		4%	21,14		10%	85%
Urbain ouvert	99,39		16%	19,84		9%	20%
Habitat (*)	150,36	31%	25%	25,7233	14%	12%	17%
Activités secondaires	141,02	29%	23%	88,36	49%	40%	63%
Bureaux	14,72	3%	2%	8,28	5%	4%	56%
transports	75,25	15%	12%	33,48	19%	15%	44%
Urbain construit	488,5	100%	80%	179,12	100%	81%	37%
Total	612,70		100%	220,11		100%	36%
(*) L'habitat collectif représente 89% de l'habitat dans le quartier et 77% à l'échelle de la ville en 94							
Montreuil							
Surfaces MOS94 (ha)	Montreuil	%	%	Bas-Montreuil	%	%	% quartier/Ville
Rural	45,21		5%	0		0%	0%
Urbain ouvert	105,47		12%	4,95		4%	5%
Habitat (*)	444,51	60%	50%	44,57	34%	33%	10%
Activités secondaires	155,85	21%	17%	67,75	52%	50%	43%
Bureaux	14,26	2%	2%	9,67	7%	7%	68%
transports	43,4	6%	5%	2,08	2%	2%	5%
Urbain construit	740,7	100%	83%	130,02	100%	96%	18%
Total	891,38		100%	134,97		100%	15%
(*) L'habitat collectif représente 98% de l'habitat dans le "Bas-Montreuil" et 46% à l'échelle de la ville, en 94							
La Plaine							
Surfaces MOS94 (ha)	total villes	%	%	total "Plaine"	%	%	% quartier/Ville
Rural	62,31		3%	34,81			
Urbain ouvert	273,88		15%	102,27		16%	
Habitat (*)	464,7	31%	26%	63,34	10%	8%	14%
Activités secondaires	445,26	30%	25%	330,69	50%	42%	74%
Bureaux	17,08	1%	1%	9,73	1%	1%	57%
transports	319,58	22%	18%	200,94	31%	25%	63%
Urbain construit	1475,37	100%	81%	656,68	100%	83%	45%
Total	1811,58		100%	793,769		100%	44%
(*) L'habitat collectif représente 82% de l'habitat dans la "Plaine" et 79% à l'échelle des deux communes, en 94							
Aubervilliers							
Surfaces MOS94 (ha)	Aubervilliers	%	%	"secteur Plaine"	%	%	% quartier/Ville
Rural	17,66		3%	9,93		5%	
Urbain ouvert	53,2		9%	16,08		8%	
Habitat (*)	185,21	37%	32%	18,44	10%	9%	10%
Activités secondaires	216,043	43%	38%	141,35	78%	68%	65%
Bureaux	3,11	1%	1%	0	0%	0%	0%
transports	32,94	7%	6%	15,06	8%	7%	46%
Urbain construit	505,15	100%	88%	180,62	100%	87%	36%
Total	576,01		100%	206,64		100%	36%
(*) L'habitat collectif représente 84% de l'habitat dans la "Plaine" d'Aubervilliers et 86% à l'échelle de la ville, en 94							
St-Denis							
Surfaces MOS94 (ha)	St-Denis	%	%	"secteur Plaine"	%	%	% quartier/Ville
Rural	44,65		4%	24,88		4%	
Urbain ouvert	220,68		18%	86,19		15%	
Habitat (*)	279,491	29%	23%	44,9	9%	8%	16%
Activités secondaires	229,21	24%	19%	189,34	40%	32%	83%
Bureaux	13,98	1%	1%	9,73	2%	2%	70%
transports	286,63	30%	23%	185,87	39%	32%	65%
Urbain construit	970,23	100%	79%	476,06	100%	81%	49%
Total	1235,56		100%	587,12		100%	48%
(*) L'habitat collectif représente 75% de l'habitat dans la "Plaine" de St-Denis et 81% à l'échelle de la ville, en 94							

Source : SIGR - IAURIF

## Densités population et emplois : quartiers, villes et 1ère couronne

Ivry	Surfaces ha	%		Population 90	%		Densité pop Hab/ha	Emploi 90	%	Dens. emploi emploi/ha	densité/Q
Ivry-Port	220,1	36%		8066	15%		37	12461	43%	57	1,21
Ivry	612,7	100%		53619	100%		88	28756	100%	47	
<b>Montreuil</b>	<b>Surfaces</b>	<b>%</b>		<b>Population 90</b>	<b>%</b>		<b>Densité pop Hab/ha</b>	<b>Emploi 90</b>	<b>%</b>	<b>Dens. emploi emploi/ha</b>	
Bas-Montreuil	134,9	15%		16836	18%	(*)	125	16016	35%	119	2,3
Montreuil	891,4	100%		94754	100%		106	45607	100%	51	
<b>St-Denis</b>	<b>Surfaces</b>	<b>%</b>		<b>Population 90</b>	<b>%</b>		<b>Densité pop Hab/ha</b>	<b>Emploi 90</b>	<b>%</b>	<b>Dens. emploi emploi/ha</b>	
"La Plaine"	587,1	48%		16761	19%		29	26966	55%	46	1,17
St-Denis	1235,6	100%		89988	100%		73	48625	100%	39	
<b>Aubervilliers</b>	<b>Surfaces</b>	<b>%</b>		<b>Population 90</b>	<b>%</b>		<b>Densité pop Hab/ha</b>	<b>Emploi 90</b>	<b>%</b>	<b>Dens. emploi emploi/ha</b>	
"La Plaine"	206,6	36%		7069	10%		34	10446	32%	51	0,90
Aubervilliers	576	100%		67557	100%		117	32365	100%	56	
<b>"La Plaine"</b>	<b>Surfaces</b>	<b>%</b>		<b>Population 90</b>	<b>%</b>		<b>Densité pop Hab/ha</b>	<b>Emploi 90</b>	<b>%</b>	<b>Dens. emploi emploi/ha</b>	
"La Plaine"	793,8	44%		23830	15%		30	37412	46%	47	1,05
Intercom	1811,6	100%		157545	100%		87	80990	100%	45	
<b>Références</b>	<b>Surfaces ha</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>Population 90</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>Densité pop Hab/ha</b>	<b>Emploi 90</b>	<b>%</b>	<b>Dens. emploi emploi/ha</b>	
Paris	10532,26		0,9%	2152423		20%	204,4	2101449		200	
Ht. de Seine	17560,40	26,7%		1391658	34,9%		79,2	866871	45,7%	49	1,71
S.St-Denis	23684,88	36,0%		1381197	34,6%		58,3	522491	27,6%	22	0,76
V.de Marne	24489,64	37,3%		1215538	30,5%		49,6	506881	26,7%	21	0,72
1ère Couronne	65734,92	100%	5,4%	3988393	100%	37%	60,7	1896243	100,0%	29	
2ème. Couronne	1141505,08		94,6%	4519738		42%	4,0				
RIF	1207240,00		100%	10660554		100%	8,8				

## Profil de la population résidente CSP des actifs ayant un emploi : Quartiers et villes

1

CSP 1990	Agriculteurs	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Total actifs au lieu de résidence par CSP
Ivry-Port	0	192	240	636	1132	1596	3796
Profil quartier		5%	6%	17%	30%	42%	100%
Ivry	0	1168	2901	5320	8220	6989	25598
Profil ville		5%	11%	21%	32%	27%	100%
CSP 1990	Agriculteurs	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Total
Bas-Montreuil	0	560	1168	1636	2196	2236	7696
Profil quartier		7,3%	15,2%	21,3%	28,5%	29,1%	100%
Montreuil	24	2280	5404	9540	13708	12651	43607
Profil ville	0,1%	5,2%	12,4%	21,9%	31,4%	29,0%	100%
CSP 1990	Agriculteurs	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Total
"La Plaine"	0	376	388	968	2048	3604	7384
Profil quartier		5,1%	1,5%	13,1%	27,7%	48,8%	100%
St-Denis	16	1704	3188	6672	12812	14486	38878
Profil ville	0,04%	4,4%	8,2%	17,2%	33,0%	37,3%	100,00%
CSP 1990	Agriculteurs	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Total
"La Plaine"	0	176	96	212	648	1640	2772
Profil quartier		6,3%	3,5%	7,6%	23,4%	59,2%	100,0%
Aubervilliers	0	1592	1900	5096	9404	11109	29101
Profil ville		5,5%	6,5%	17,5%	32,3%	38,2%	100,0%
CSP 1990	Agriculteurs	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Total
"La Plaine"	0	552	484	1180	2696	5244	10156
Profil quartier		5,4%	4,8%	11,6%	26,5%	51,6%	100,0%
Intercom	16	3296	5088	11768	22216	25595	67979
Profil villes	0,02%	4,85%	7,48%	17,31%	32,68%	37,65%	100,00%
CSP 1990	Agriculteurs	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Total
Paris	424	75966	326491	219343	259940	136480	1018644
Profil Paris	0,04%	7,46%	32,05%	21,53%	25,52%	13,40%	100,00%
Ht. de Seine	116	38197	161784	151012	183400	115175	649684
S.St-Denis	216	34546	58896	128596	201917	181950	606121
V.de Marne	292	33331	93305	130710	175968	126118	559724
1ère Couronne	624	106074	313985	410318	561285	423243	1815529
Profil 1ère cour	0,03%	5,84%	17,29%	22,60%	30,92%	23,31%	100,00%
2ème. Couronne	11356	119049	341440	491757	600086	471791	2035479
Profil 2ème cour	0,56%	5,85%	16,77%	24,16%	29,48%	23,18%	100,00%
RIF	12404	301089	981916	1121418	1421311	1031514	4869652
Profil RIF	0,25%	6,18%	20,16%	23,03%	29,19%	21,18%	100,00%

*Actifs ayant un emploi, au lieu de résidence, par C.S.P.*

Villes et secteurs	Ensemble population active ayant un emploi	Agriculteurs Exploitants	Artisans Commerçants, Chefs entreprises	Cadres	Professions Intermédiaires	Employés	Ouvriers
Aubervilliers	29 101	0	1 592	1 900	5 096	9 404	11 109
Montreuil	43 607	24	2 280	5 404	9 540	13 708	12 651
Saint-Denis	38 878	16	1 704	3 188	6 672	12 812	14 486
Ivry sur Seine	24 598	0	1 168	2 901	5 320	8 220	6 989
Paris	1 018 644	424	75 966	326 491	219 343	259 940	136 480
77	477 000	5 520	31 167	59 964	108 041	140 129	132 179
78	586 571	2 352	34 024	128 860	143 868	162 125	115 342
91	503 570	2 024	27 216	86 264	126 120	151 364	110 582
92	649 684	116	38 197	161 784	151 012	183 400	115 175
93	606 121	216	34 546	58 896	128 596	201 917	181 950
94	559 724	292	33 331	93 305	130 710	175 968	126 118
95	468 338	1 460	26 642	66 352	113 728	146 468	113 688
R.I.F.	4 869 652	12 404	301 089	981 916	1 121 418	1 421 311	1 031 514
Petite couronne sans Paris	1 815 529	624	106 074	313 985	410 318	561 285	423 243
Grande Couronne	2 035 479	11 356	119 049	341 440	491 757	600 086	471 791

Source : INSEE – population active et emplois au lieu de résidence en 1990 (Sondage au 1/4)

## Emplois offerts et CSP

Villes et secteurs	Emploi total	Agriculteurs Exploitants	Artisans Commerçants, Chefs entreprises	Cadres	Professions Intermédiaires	Employés	Ouvriers
Aubervilliers	29 780	12	2 168	3 776	6 616	7 148	10 060
	100%	0,04%	7,28%	12,68%	22,22%	24,00%	33,78%
Montreuil	44 485	16	2 968	6 640	9 304	11 844	13 713
	100%	0,04%	6,67%	14,93%	20,91%	26,62%	30,83%
Saint-Denis	46 240	8	2 292	8 132	10 820	11 844	13 144
	100%	0,02%	4,96%	17,59%	23,40%	25,61%	28,43%
Ivry sur Seine	28 297	8	1 548	3 593	6 076	7 520	9 552
	100%	0,03%	5,47%	12,70%	21,47%	26,58%	33,76%
Paris	1 815 345	332	101 118	442 795	405 911	604 329	260 860
		0,02%	5,57%	24,39%	22,36%	33,29%	14,37%
Dépt. 77	335 217	5 480	26 935	37 508	69 805	87 998	107 491
Dépt. 78	465 308	2 312	27 872	80 688	112 680	127 951	113 805
Dépt. 91	375 615	1 984	24 184	66 396	89 728	100 672	92 651
Dépt. 92	786 693	112	35 773	204 816	203 496	197 158	145 338
Dépt. 93	490 860	236	35 706	68 504	113 848	127 972	144 594
Dépt. 94	475 093	336	30 307	71 605	110 654	134 224	127 967
Dépt. 95	331 843	1 468	23 026	44 160	78 340	95 501	89 348
Petite couronne sans Paris	1 752 646	684	101 786	344 925	427 998	459 354	417 899
		0,04%	5,81%	19,68%	24,42%	26,21%	23,84%
Grande Couronne	1 507 983	11 244	102 017	228 752	350 553	412 122	403 295
		0,75%	6,77%	15,17%	23,25%	27,33%	26,74%
R.I.F.	5 075 974	12 260	304 921	1 016 472	1 184 462	1 475 805	1 082 054
		0,24%	6,01%	20,03%	23,33%	29,07%	21,32%

Source : INSEE – emplois par CSP en 1990 (Sondage au 1/4)



Nom opération	N°	rue	NOM RUE	S terrain m2	SHON m2	Partenaire de sortie	nbre entre	nbre emplois	nbre m2/emploi	date livraison
CHARPENTIER ILE DE FRANCE (*)	14	rue	J JACQUES ROUSSEAU	4390	0	SCP Socim	7	40	-	1/01/95
STATION SERVICE CARREFOUR	4 18	rue	D ALEMBERT	3500	250	Carrefour	1	5	50	1/09/96
CLOS MICHELET	59	rue	MICHELET	800	500	Semino-B	3	15	33	1/09/86
SIVICOM (*)	4	rue des	DES MEUNIERS	0	630	SODECOM	1	25	25	1/05/90
CORINTI	30	rue	GIRARD	369	630	Corinti	1	20	32	1/01/94
CENTRE ART BEAUMARCHAIS	10 à 18	rue	BEAUMARCHAIS	3000	945	Semino-B	8	25	38	1/04/87
CAP COUTHON	15	rue	KLEBER	494	1500	Faidherbe Pro./MNFCT	1	60	25	1/12/90
RASPAIL (1ère tranche)	5 à 7	rue	RASPAIL	695	1585	Pressimage	7	150	11	1/10/93
CAP EMILE ZOLA	41	rue	EMILE ZOLA	1045	1598	EMCO	8	40	40	1/03/91
PRONUPTIA	2	rue	NAVOISEAU	950	1700	Roussel	10	45	38	1/11/88
CAP FRANCOIS RASPAIL	81/83	rue	MICHELET	766	1747	GTI/OSM	5	40	44	1/03/91
71 ROBESPIERRE (*)	71	rue	ROBESPIERRE	0	1760	SCI 71 Robespierre	5	12	147	31/12/96
CAP DUPLAY	31	rue de	DE VINCENNES	1450	1827	Pierre et industrie	2	50	37	1/09/90
CAP MICHELET	15	rue	MICHELET	1573	2000	Assouline	3	40	50	1/11/90
CAB	80/84	rue de	DE PARIS	418	2392	UFIP/MEDIACOM	7	70	34	1/01/91
CAP VALMY 2	29	rue du	DU PROGRES	2134	2416	Faidherbe Pro.	7	45	54	1/06/92
SOMAGRA	21/29	rue	J JACQUES ROUSSEAU	2487	2500	Marlux	3	40	63	1/06/88
BALEYN	89/91	rue	ROBESPIERRE	2976	2500	Defouloy	2	70	36	1/04/88
CROIX DE CHAUAUX SUD	3 à 5	rue de	DE VINCENNES	605	2627	Faidherbe Pro.	10	100	26	1/02/91
CAP ROUSSEAU	1 à 15	rue de	VALMY	3300	2734	Semino-B	10	55	50	1/09/89
CAP KLEBER	26 bis	rue	KLEBER	3546	3000	Faidherbe Pro.	12	80	38	1/05/88
CAP 89	70	rue	DOUY DELCUPE	6000	3053	Semino-B	12	40	76	1/02/85
CAP VALMY	8 à 10	rue de	VALMY	2626	4129	Faidherbe Pro.	14	70	59	1/09/89
CATEL ET FARCY	22/28	rue du	DU PROGRES	4736	5000	Piliard	1	45	111	1/02/92
LE CARREL	28	rue	ARMAND CARREL	1922	5260	SCI Sem+Saderf+CDE	7	350	15	1/04/92
"CAP 2" (2ème tranche) (*)	72	rue	MARCEAU	2000	5400	Sogipo	0	0	#DIV/0!	1/10/92
GRANDE PORTE BUREAUX	6	av.	DU PROFESSEUR LEMIERE	2500	6500	SDIF	4	150		1/05/91
"CAP 2" (1ère tranche)	72	rue	MARCEAU	5008	6534	Sogipo	28	200	33	1/02/91
CAP VOLTAIRE	12 à 20	rue	VOLTAIRE	3506	6800	Aufman	34	150	45	1/10/88
OCO FRANCE	27	rue	CUVIER	4041	6978	LRI	1	45	155	1/04/97
CREDIT LYONNAIS (CAP Fleurus)	7-Sep	rue du	SERGEANT BOBILLOT	4361	7000	ACM4	4	50	140	1/08/89
CHAPAL	28	rue de	DE VINCENNES	3600	7200	M. Bardinon	5	25	288	1/05/97
ATLAS	?	rue de	ARMAND CARREL	2500	9032	Semino-B	1	40	226	1/12/93
Extension SOFRESID	33/39	rue	ARMAND CARREL	12402	10144	Sofresid	1	400	25	1/11/92
le melles (*)	261	rue de	DE PARIS	0	11210	Promore	0	0	#DIV/0!	1/03/91
CAP1	67	rue	ROBESPIERRE	7184	12467	Sogipo	63	700	18	1/06/85
CAP CHANZY	105	bd	CHANZY	6227	14700	Helvim	14	300	49	1/08/92
GRANDE PORTE CTRE CIAL	280	rue de	DE PARIS	6500	32260	SDIF/Carrefour	59	600	54	1/03/91
TOTAL (sans les *)				109611	188508		361	4192	45	
moyenne (sans les *)				3223,85	5236,333			11,61		
Total opérat Montreuil sans (*)	79	%		289838	388305		650	8680	45	
% Opérations Bas-Montreuil	38	48%		38%	49%		56%	48%		

Les ZAE à Ivry Port

N° ZAE	Nom opération	N° rue	Voies	Nom	Total	Activité	Bureau	Com.	Partenaire	Date
Ivry Port						SHON				
1	LE MIRABEAU	95/99	rue	MIRABEAU	10820	2540	8280	0	SEDE	livraison 01/01/90
2	PARISUD	1	bl'd	HIPPOLYTE MARQUES	7740	0	7740	0	AOIP	01/01/85
3	47-49 RUE MIRABEAU	47/49	Rue	MIRABEAU	1611	1611	0	0	PRINCIP SA	01/06/91
4	LE PANORAMIQUE	5	Avenue	DE VERDUN	3700	0	3700	0	GIRAUDIE - AUFEVRE	01/05/90
5	PORTE SUD ACTIVITES	94/96	Rue	VICTOR HUGO	6786	6786	0	0	SOTRAFIM	01/03/90
6	LE MILLE PAS	55	Avenue	DANIELE CASANOVA	1400	0	1400	0	MME OURSIN	01/01/88
7	78 AVENUE DE VERDUN	78	Avenue	DE VERDUN	3110	0	3110	0	LESIEUR COTELLE	01/01/89
8	DUMESNIL	1	Rue	MICHELET et MARCEL HARTMANN	4480	4480	0	0	STIM	01/01/85
8	DUMESNIL	1	Rue	MICHELET et MARCEL HARTMANN	4726	4726	0	0	STIM	01/01/86
9	LEA PARK	122/130	Rue	MARCEL HARTMANN	3688	1932	1756	0	DAVIMMO	01/09/89
9	LEA PARK	122/130	Rue	MARCEL HARTMANN	4153	2322	1831	0	DAVIMMO	01/06/90
9	LEA PARK	122/131	Rue	MARCEL HARTMANN	6583	3489	3094	0	DAVIMMO	01/10/91
10	90-92 RUE VICTOR HUGO	90/92	Rue	VICTOR HUGO	4105	4105	0	0	SOTRACO	01/12/91
11	PARIVRY	4 À 16	Rue	JULES VANZUPPE	15371	15371	0	0	ENTREPRISE INDUSTRIE	01/01/84
12	ESPACE 26	24/26	Bld	PAUL VAILLANT COUTURIER	4057	0	4057	0	SOCODEM	01/01/86
12	ESPACE 26	24/26	Bld	PAUL VAILLANT COUTURIER	4177	0	4177	0	SOCODEM	01/01/85
13	LE ROND POINT EUROPEEN	9 ET 42/42 ET 6	Rues et Bld	MAURICE GRANDCOING	2094	0	2094	0	FEC	01/10/89
13	LE ROND POINT EUROPEEN (*)	9 ET 42/42 ET 6	Rues et Bld	MAURICE GRANDCOING	31449	14816	16633	0	FEC	01/10/90
14	54 BLD DU COLONEL FABIEN	54	Bld	DU COLONEL FABIEN	6128	6128	0	0	FRANCAISE DE CONSTRU	01/05/90
15	42-48 RUE M. GUNSBURG	42/48	Rue	MAURICE GUNSBURG	2272	2272	0	0	IMMOFRANCE	01/06/90
16	SUD SEINE ACTIVITES	27/41	Rue	MAURICE GUNSBURG	4660	4660	0	0	SOTRAFIM	01/01/90
16	SUD SEINE ACTIVITES	27/41	Rue	MAURICE GUNSBURG	4708	4708	0	0	SOTRAFIM	01/01/92
16	SUD SEINE ACTIVITES	27/41	Rue	MAURICE GUNSBURG	5332	5332	0	0	SOTRAFIM	01/11/89
17	ACTIBURO	4 À 16	Impasse	PRUDHON	5000	5000	0	0	SELECTIPIERRE 4	01/07/89
18	52/58 AVENUE JEAN JAURES	52/58	Avenue	JEAN JAURES	1700	1700	0	0	SARL DE TERRASSEMENTS	01/01/90
19	ZONE MURE 1 À 4		Avenue	JEAN JAURES	857	857	0	0	ETABLISSEMENT MURE	01/01/89
19	ZONE MURE 1 À 4	129 /128 bis	Avenue	JEAN JAURES	1572	1572	0	0	ETABLISSEMENT MURE	01/01/88
19	ZONE MURE 1 À 4	128/128 bis	Avenue	JEAN JAURES	3469	3469	0	0	ETABLISSEMENT MURE	01/01/88
19	ZONE MURE 1 À 4	128 /128 bis	Avenue	JEAN JAURES	5077	5077	0	0	ETABLISSEMENT MURE	01/01/87
20	ZONE MURE 5 ET 6	24/26	Rue	ROBERT WITCHITZ	2504	2504	0	0		01/01/90
20	ZONE MURE 5 ET 6	24/26	Rue	ROBERT WITCHITZ	3515	3515	0	0		20.04.89
21	LES BUREAUX DU MOULIN	15/17	Rue	BAUDIN	2226	0	2226	0	SA LES CORMAILLES	01/06/92
21	SA LES CORMAILLES	51/59	Rue	LEDRU ROLLIN	9364	2100	7264	0	SA LES CORMAILLES	01/01/89
23	PARYSEINE (C)	1 bis et 1 à 6 et 1 s	Rue et allées	LENINE	33305	15421	11282	6602	SNC PARYSEINE	01/06/92
24	LE RAPHAEL	60/61	Quai	AUGUSTE DESHAIES	14898	13996	902	0	Cie COMMERCIALE ET IMM	01/12/91
25	NOVATECK	23	Rue	RASPAIL, TRUILLOT	5900	0	5900	0	PIERRE ET INDUSTRIE	
26	LES BEAUX SITES	35	Rue	MARCEAU	2709	0	2709	0	LES BEAUX SITES	
27	161 AVENUE DE VERDUN	161	Avenue	DE VERDUN	7605	4388	3217	0	SODEARIF	01/01/91
28	19-21 RUE BAUDIN	19/21	Rue	BAUDIN	2592	566	2026	0	SNC	
29	51-55 RUE HOICHE	51/55	Rue	HOICHE	5163	1246	3917	0	PRINCIP SA	01/01/92
30	LE SEMAPHORE	2 à 6	Rue	DU VIEUX CHEMIN	3549	0	3549	0		01/01/93
31	66 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU	66	Rue	JEAN JACQUES ROUSSEAU	1788	0	1788	0	ESPACE 66	
32	Bords de Seine "CC Grand Ciel"		Rue	WESTERMAYER	31738			31738		
33	Jeanne Hachette	85	Av.	GEORGES-GOSNAT	6910			6910		
34	Marat	113	Av.	GEORGES-GOSNAT	5810			5810		
35	Voltaire		Pcc.	VOLTAIRE	4848			4848		
36	Lotissement EDF	62/68	Quai	AUGUSTE DESHAIES	9402	9402				
37	ZA Port Autonome		Quai	JEAN COMPAGNON	0	0	0	0		
	Total 1				314651	156091	102652	55908		
	Répartition				100%	50%	33%	18%		

Les opérations d'immobilier d'entreprise dans le Bas Montreuil

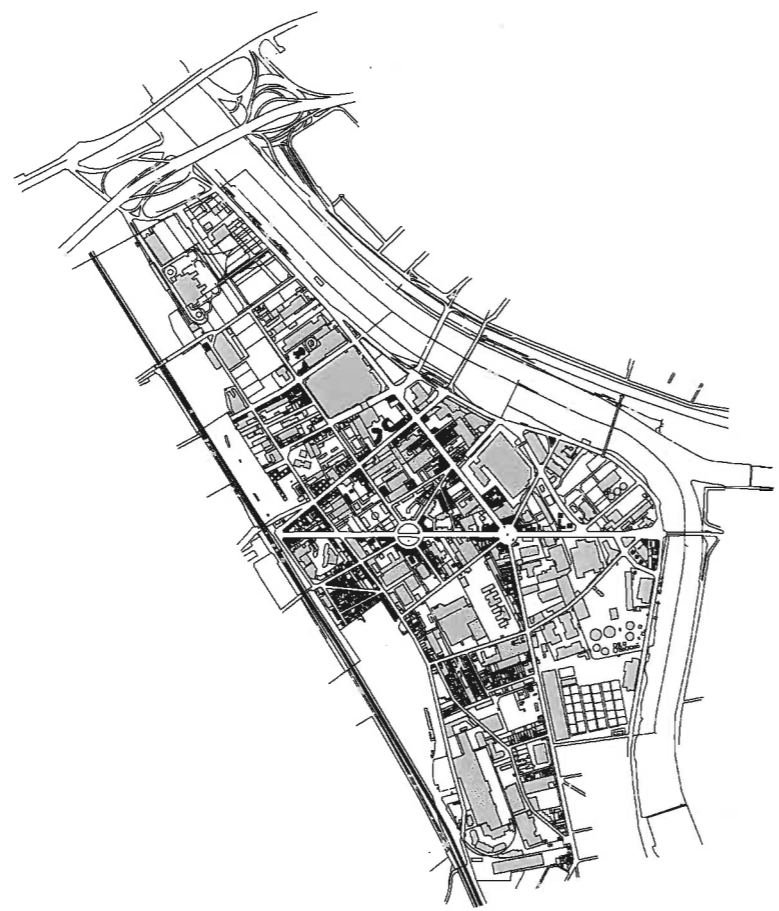
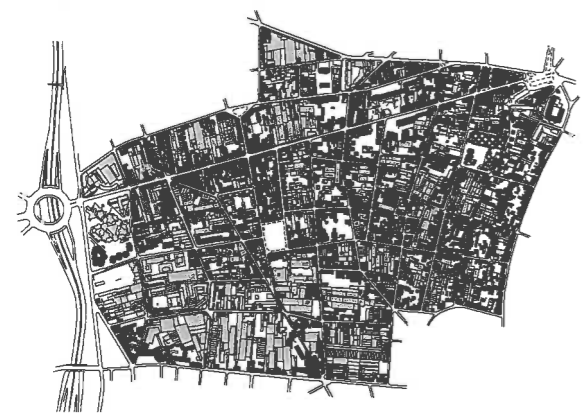
	Nom opération	N°	rue	NOM RUE	S terrain	SHON	Partenaire	date
					m2	m2	de sortie	livraison
1	CHARPENTIER ILE DE FRANCE (*)	14	rue	J JACQUES ROUSSEAU	4390	0	SCP Socim	1/01/95
2	STATION SERVICE CARREFOUR	4 18	rue	D ALEMBERT	3500	250	Carrefour	1/09/96
3	CLOS MICHELET	59	rue	MICHELET	800	500	Semino-B	1/09/86
4	SIVICOM (*)	4	rue des	DES MEUNIERS	0	630	SODECOS	1/05/90
5	CORINTI	30	rue	GIRARD	369	630	Corinti	1/01/94
6	CENTRE ART BEAUMARCHAIS	10 à 18	rue	BEAUMARCHAIS	3000	945	Semino-B	1/04/87
7	CAP COUTHON	15	rue	KLEBER	494	1500	Faidherbe Pro./MNFC	1/12/90
8	RASPAIL (1ère tranche)	5 à 7	rue	RASPAIL	695	1585	Pressimage	1/10/93
9	CAP EMILE ZOLA	41	rue	EMILE ZOLA	1045	1598	EMCO	1/03/91
10	PRONUPTIA	2	rue	NAVOISEAU	950	1700	Roussel	1/11/88
11	CAP FRANCOIS RASPAIL	81/83	rue	MICHELET	766	1747	GTI/OSM	1/03/91
12	71 ROBESPIERRE (*)	71	rue	ROBESPIERRE	0	1760	SCI 71 Robespierre	31/12/96
13	CAP DUPLAY	31	rue de	DE VINCENNES	1450	1827	Pierre et industrie	1/09/90
14	CAP MICHELET	15	rue	MICHELET	1573	2000	Assouline	1/11/90
15	CAB	80/84	rue de	DE PARIS	418	2392	UFIP/MEDIACOM	1/01/91
16	CAP VALMY 2	29	rue du	DU PROGRES	2134	2416	Faidherbe Pro.	1/06/92
17	SOMAGRA	21/29	rue	J JACQUES ROUSSEAU	2487	2500	Marlux	1/06/88
18	BALEYN	89/91	rue	ROBESPIERRE	2976	2500	Defouloy	1/04/88
19	CROIX DE CHAUX SUD	3 à 5	rue de	DE VINCENNES	605	2627	Faidherbe Pro.	1/02/91
20	CAP ROUSSEAU	1 à 15	rue de	VALMY	3300	2734	Semino-B	1/09/89
21	CAP KLEBER	26 bis	rue	KLEBER	3546	3000	Faidherbe Pro.	1/05/88
22	CAP 89	70	rue	DOUY DELCUPE	6000	3053	Semino-B	1/02/85
23	CAP VALMY	8 à 10	rue de	VALMY	2626	4129	Faidherbe Pro.	1/09/89
24	CATEL ET FARCY	22/28	rue du	DU PROGRES	4736	5000	Piliard	1/02/92
25	LE CARREL	28	rue	ARMAND CARREL	1922	5260	SCI Sem+Saderi+CDE	1/04/92
26	"CAP 2" (2ème tranche) (*)	72	rue	MARCEAU	2000	5400	Sogipo	1/10/92
27	GRANDE PORTE BUREAUX	6	av.	DU PROFESSEUR LEMIERE	2500	6500	SDIF	1/05/91
28	"CAP 2" (1ère tranche)	72	rue	MARCEAU	5008	6534	Sogipo	1/02/91
29	CAP VOLTAIRE	12 à 20	rue	VOLTAIRE	3506	6800	Aufman	1/10/88
30	OCE FRANCE	27	rue	CUVIER	4041	6978	LRI	1/04/97
31	CREDIT LYONNAIS (CAP Fleurus)	7-Sep	rue du	SERGEANT BOBILLOT	4361	7000	ACM4	1/08/89
32	CHAPAL	28	rue de	DE VINCENNES	3600	7200	M. Bardinon	1/05/97
33	ATLAS	?	rue de	ARMAND CARREL	2500	9032	Semino-B	1/12/93
34	Extension SOFRESID	33/39	rue	ARMAND CARREL	12402	10144	Sofresid	1/11/92
35	le melies (*)	261	rue de	DE PARIS	0	11210	Promore	1/03/91
36	CAP I	67	rue	ROBESPIERRE	7184	12467	Sogipo	1/06/85
37	CAP CHANZY	105	bd	CHANZY	6227	14700	Helvim	1/08/92
38	GRANDE PORTE CTRE CIAL	280	rue de	DE PARIS	6500	32260	SDIF/Carrefour	1/03/91
	<b>TOTAL (sans les *)</b>				<b>109611</b>	<b>188508</b>		
	moyenne (sans les *)				3223,85	5236,333333		
		Nbre	%					
	<b>Total opérat Montreuil sans (*)</b>	<b>79</b>	<b>100%</b>		<b>289838</b>	<b>388305</b>		
	% Opérations Bas-Montreuil	38	48%		38%	49%		

# L'OCCUPATION DU SOL

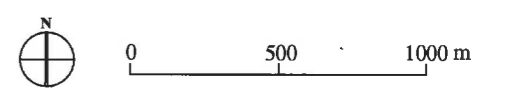
Le Bas Montreuil

Ivry Port

La Plaine Saint-Denis



Légende  
■ activités  
■ habitat  
■ équipements

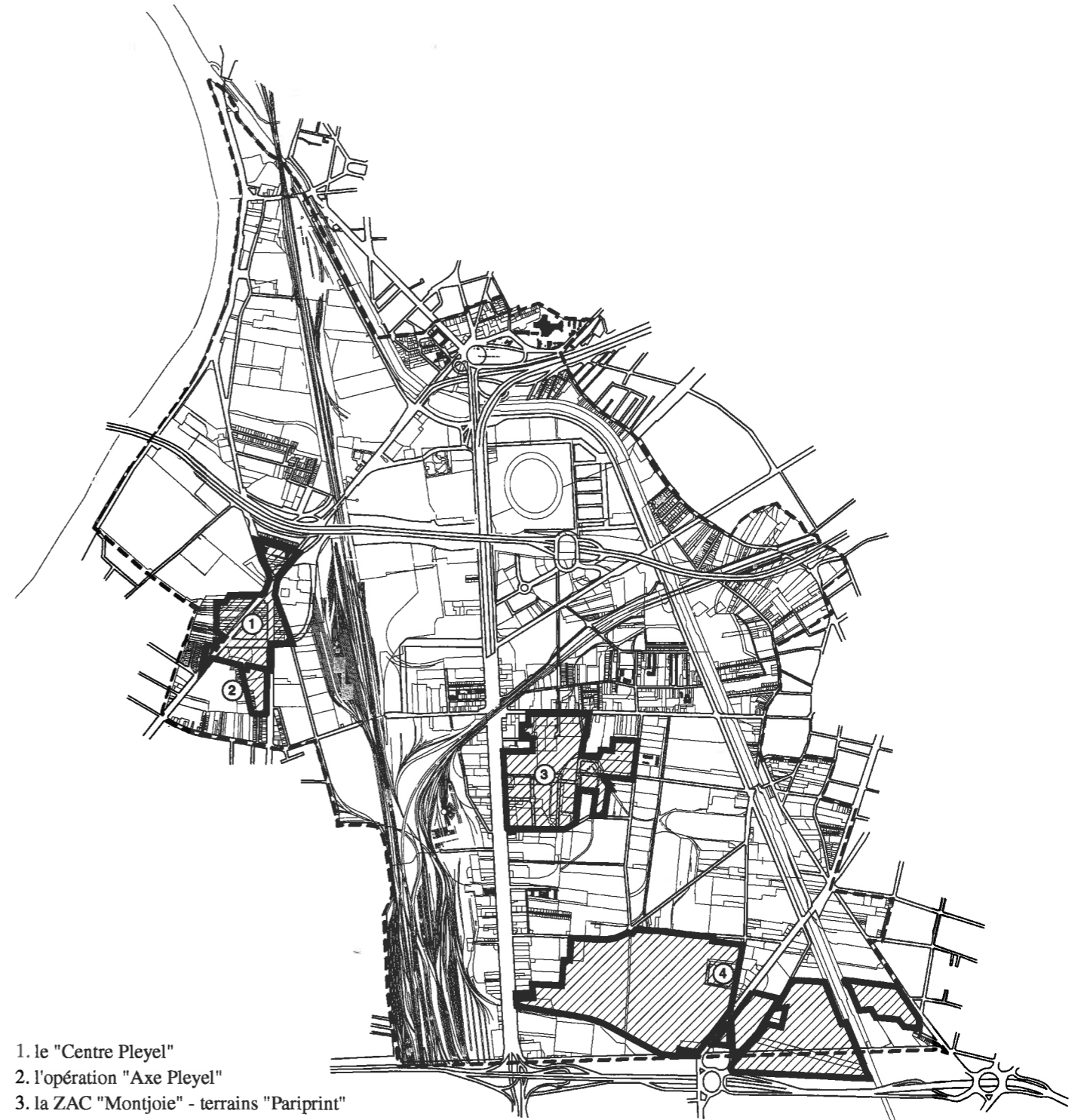
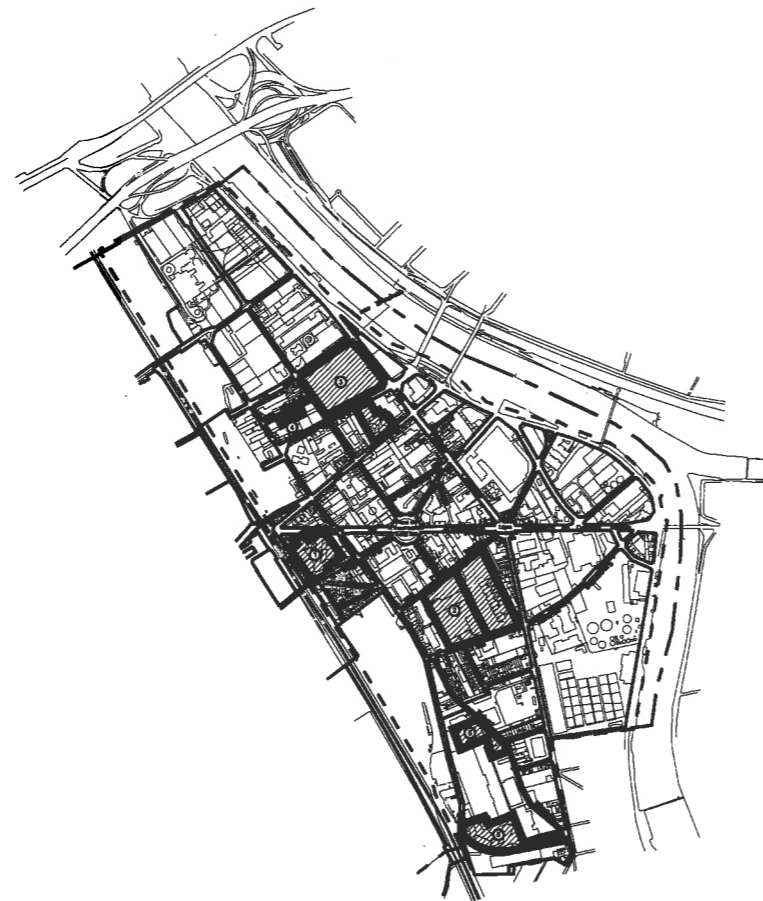
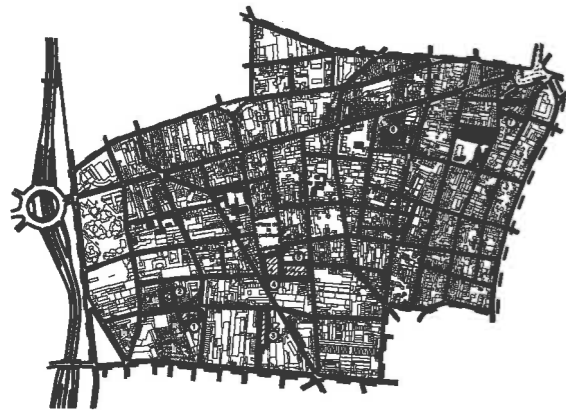


# LES ÉCHANTILLONS : TROIS TERRITOIRES

Le Bas Montreuil

Ivry Port

La Plaine Saint-Denis



- 1. CAP Rousseau
- 2. CAP Valmy
- 3. Opération LRI-France
- 4. CAP 1
- 5. CAP 2
- 6. CAP 89
- 7. CAP Fleurus

- 1. ZAE "Rond Point Européen"
- 2. Opérations "PHILIPS" et "LIVREDIS"
- 3. Centre "Carrefour" et Cité des Fauconnières"
- 4. Opération privée (logements ateliers)
- 5. Friche "Mure"

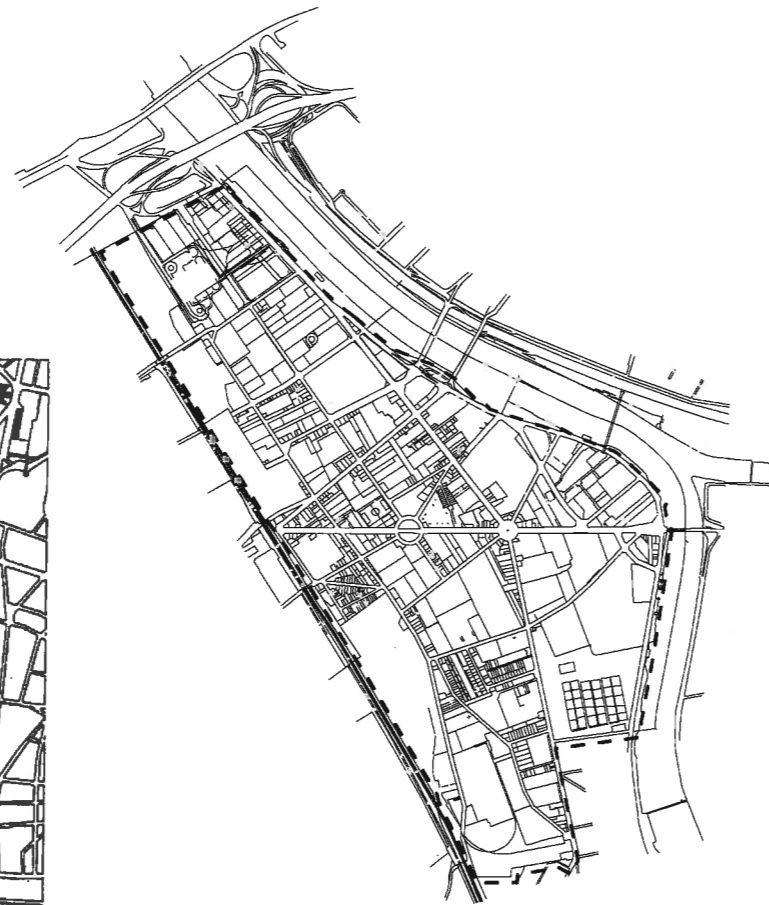
- 1. le "Centre Pleyel"
- 2. l'opération "Axe Pleyel"
- 3. la ZAC "Montjoie" - terrains "Pariprint"
- 4. les EMGP - le LEM

# LE DÉCOUPAGE PARCELLAIRE

Le Bas Montreuil

Ivry Port

La Plaine Saint-Denis

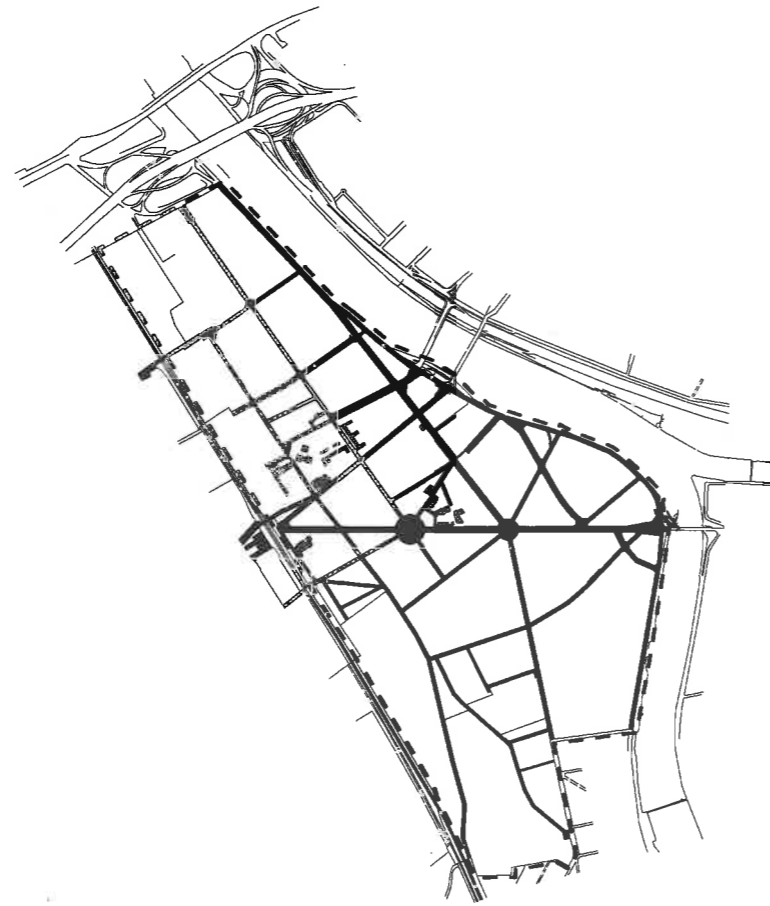


# LA TRAME VIAIRE ET LA TAILLE DES ÎLOTS

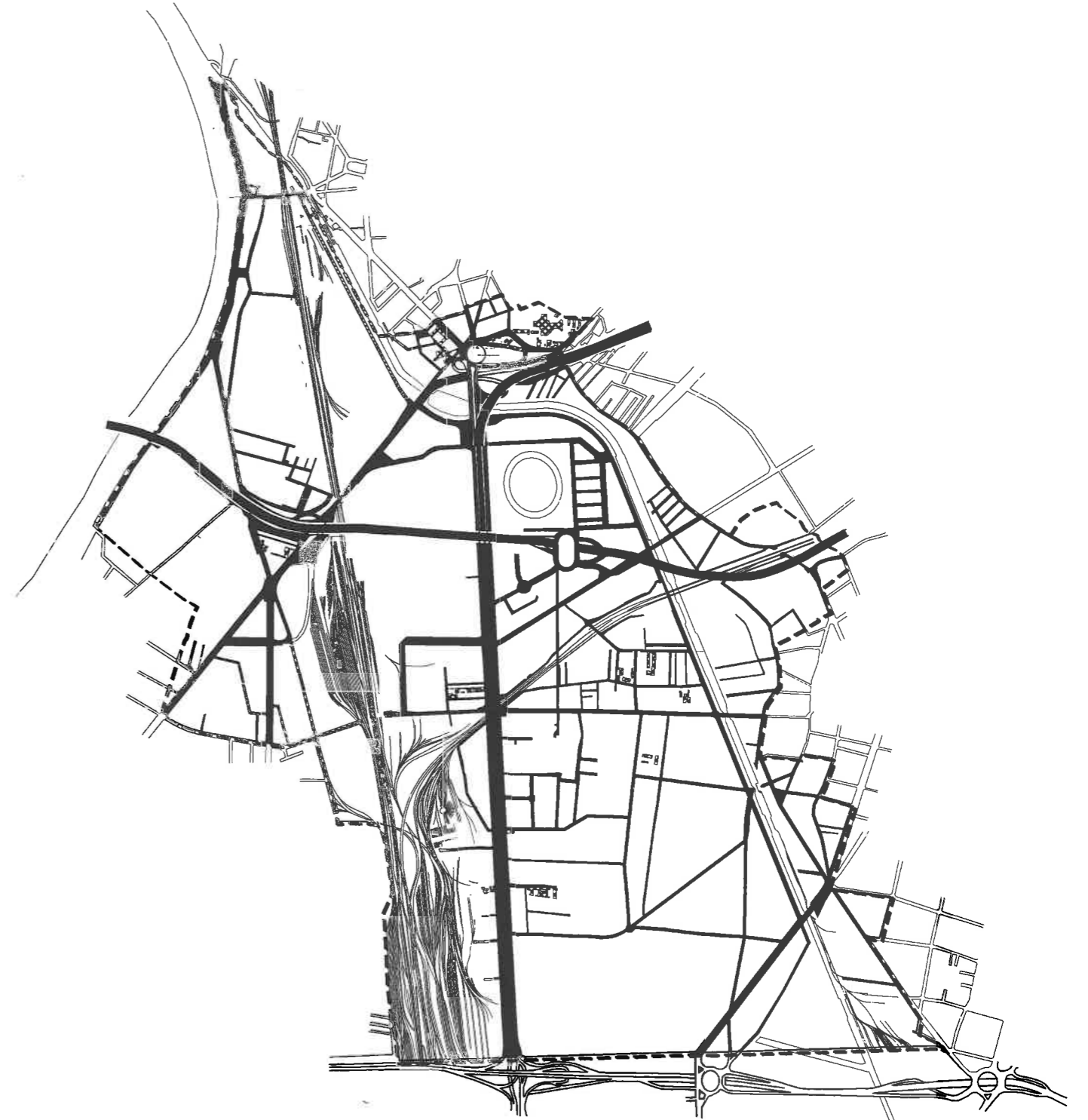
Le Bas Montreuil



Ivry Port



La Plaine Saint-Denis



Légende

- équipements
- - - périmètre d'étude