

# VERS UNE MEILLEURE CONNAISSANCES DES ZONES D'ACTIVITÉS EN SEINE-ET- MARNE



# Présentation de l'étude

# PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

## CONTEXTE

A l'échelle de la Région Île-de-France, les zones d'activités occupent 30 % de la surface urbanisée pour une concentration de seulement 20 % des emplois et 6 % de la « chair de la ville ».

Le département de la Seine-et-Marne compte environ 900 ZAE, partagées en 654 zones a vocation uniquement économique et 245 zones d'activités économiques spécifiques. Ces ZAE représentent un foncier de l'ordre de 24 560 hectares, ce qui équivaut a environ 4,2 % du territoire seine-et-marnais.

# PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

## OBJECTIFS

- 1/ **Décrire** au mieux les différentes zones d'activités présentes sur le territoire seine-et-marnais en utilisant les bases de données disponibles à l'échelle de la parcelle (Fichier foncier, DVF+, DV3F) ;
- 2/ **Traduire** les résultats techniques de façon pédagogique pour faciliter leurs utilisations par la DDT et la CCI de Seine-et-Marne.

### OBJECTIF OPÉRATIONNEL

Servir aux réflexions en cours sur la potentielle requalification des zones identifiées vers :

- une plus grande mixité fonctionnelle,
- une plus grande optimisation de la surface consacrée à l'activité, la création de porosités avec leur environnement proche.

→ *Permettre une meilleure connaissance des ZAE du territoire (PLU, SCOT, Agrément, CDAC)*

# PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

## PÉRIMÈTRE RETENU

Regroupement des unités foncières d'activités limitées géographiquement par l'étendue de la Zone du PLU dédiée uniquement à l'activité (définition de l'observatoire des ZAE de la Seine-et-Marne, CCI et DDT).

## CLASSIFICATION

1/ Les « zones d'activités à vocation uniquement économique » rassemblent principalement les commerces et les bureaux.

2/ Les « zones d'activités à vocation économique spécifique » rassemblent les zones plus particulières (industries, aéroports, carrières, etc.).

# PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

## SOURCES DE DONNÉES

**Fichiers fonciers** (millésimes 2009 et 2017, DGALN / DGFIP)

**DVF+** (demande de valeur foncière, DGFIP / Groupe national DVF)

**RGE** ( BdTopo et BdOrtho de l'IGN)

**BASOL** (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, ministère de la Transition écologique)

**ATLAS DES ZONES D'ACTIVITÉ DE LA CCI ET DDT** de Seine-et-Marne (périmètre des ZAE)

# PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

PRODUCTION

## UNE APPROCHE MULTI-SCALAIRE :

- Des cartes départementales,
- Des résultats à l'échelle des EPCI,
- Des résultats à l'échelle des ZAE.

# PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

## DES INDICATEURS

- **Internes à la ZAE** (BdTopo, Fichiers fonciers, DVF+)
- **Occupation du sol et taille de la ZAE** (COS et CES réel, espace disponible sur les unités foncières)
- **Classification des locaux professionnels** au sein de la ZAE
  - {commerciaux / tertiaire et industriel} (champ *cconlctxt*)
  - Classification issue de la revalorisation des valeurs locative (champ *ccocac*)
- **Vacance** à 2 et 5 ans (%) (valeurs indicatives)
- **Age des constructions** (avant / après 2002)
- **Mutations** des locaux de type ACTIVITÉ



# PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

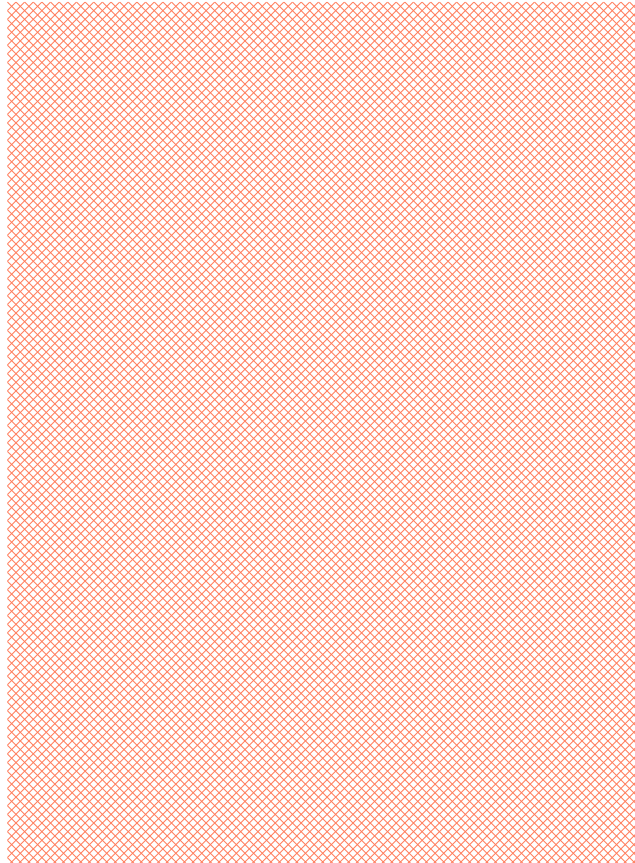
## DES INDICATEURS

- Sur l'environnement proche de la ZAE
  - **Logements à proximité** (tampon de 500 mètres autour de la ZAE) ;
    - Valeur brute et variation
  - **Parcelles vides à proximité** ;
  - **ZAE à proximité.**

# Présentation des résultats

# PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

CARTE  
DÉPARTEMENTALE



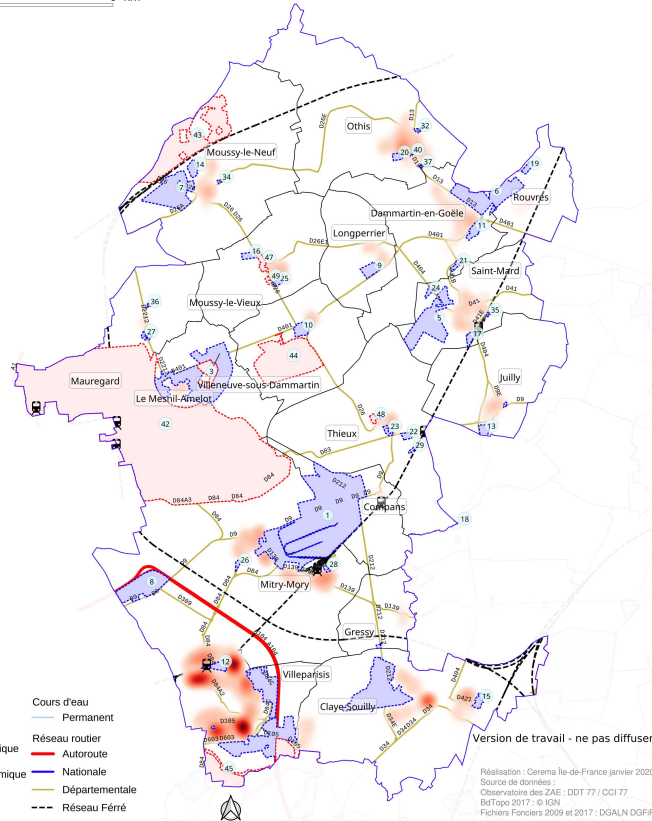
Les résultats à l'échelle  
départementale ne  
peuvent être  
communiqués

# PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

CARTE EPCI

Zones d'activité de l'epci CA Roissy Pays de France	Vocation de la zone	Nb. de ZAE	Surface Totale des ZAE (ha)	Nb. de locaux d'activité	Surf. inoccupée dans les ZAE	Vac 2a moy.	Vac 5a moy.	CES median des us bâties
	uniquement économique	40 unités	1 178,2 ha soit 7,0 % de la surf. de l'EPCI	1 420 unités	405,8 ha soit 34,4 %	9,9 %	8,9 %	27,2 %
	économique spécifique	9 unités	1 856,6 ha soit 11,1 % de la surf. de l'EPCI	269 unités	351,2 ha soit 18,9 %	0,0 %	0,0 %	2,2 %

0 3 6 km



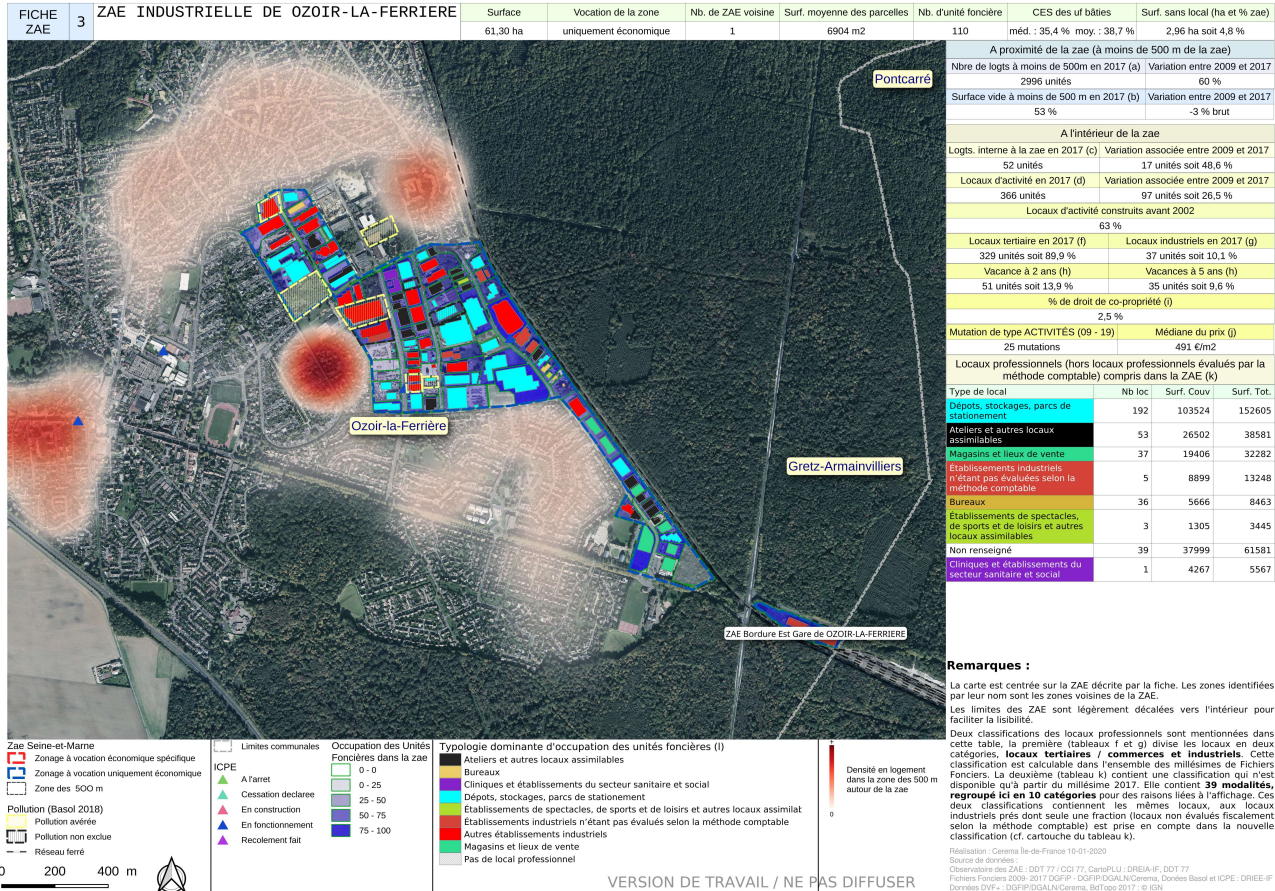
N°	Type	Nom	Surf. (ha)	Surf. vide	CES med. bât.
1	UE	ZAE DE MITRY COMPANS	390,5	16,4%	29,6 %
2	UE	ZAE DE VILLEPARISIS	138,2	43,9%	33,1 %
3	UE	ZAE DU MESNIL-AMELOT	156	63,6%	29,9 %
4	UE	ZAE DE CLAYE-SOUILLY	112,4	19,9%	27,7 %
5	UE	ZAE DE LA FONTAINE DU BERGER, PARC D'ACTIVITE DE LA GOELE DE SAINT-M	77	61,6%	24,6 %
6	UE	ZAE DE DAMMARTIN EN GOELE ET PROUVRES	75,5	46,9%	18,1 %
7	UE	ZAE DE LA BARRONNE DE MOUSSY-LE-NEUF	72,9	44,1%	27,5 %
8	UE	ZAE LA VILLETTE AUX AULNES DE MITRY-MORY	60	29,6%	24,7 %
9	UE	ZAE DU PRE DE LA NOUE DE LONGPERRIER	11,6	58,4%	22,2 %
10	UE	ZAE DU JEU DE PALME DE VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN	10,9	42,0%	21,1 %
11	UE	ZAE SENTE DE ROUVRES DE DAMMARTIN EN GOELE	10,2	85,7%	0,9 %
12	UE	ZAE SALENGRO DE VILLEPARISIS	8,1	4,3%	27,2 %
13	UE	ZAE DE LA ROCHELLE DE JULY ET NANTOUILLET	7,8	61,2%	9,5 %
14	UE	ZAE LE MARAIS DE MOUSSY-LE-NEUF	7,7	0,3%	3,4 %
15	UE	ZAE DES VIRGORIES DE CLAYE-SOUILLY	7,1	0,1%	23,6 %
16	UE	ZAE DES VIGNETTES DE MOUSSY-LE-VEUX	5,5	0,8%	24,7 %
17	UE	ZAE DU MARCHAT DE ST MARD	4,8	11,4%	11,6 %
19	UE	ZAE LA GRANDE PIECE DE ROUVRES	4,3	83,6%	5,7 %
20	UE	ZAE LES TROIS VILLES D'OTHIS	3,9	4,3%	28,4 %
21	UE	ZAE LES SABLONS DE DAMMARTIN EN GOELE	3,6	0,8%	0,9 %
22	UE	ZAE LE MARTRAY DE THEUX	3,5	4,7%	0,9 %
23	UE	ZAE SAULE MADAME DE THEUX	3,1	6,5%	40,7 %
24	UE	ZAE QUETZ RNE DE SAINT-MARD	2,8	100,2%	0,9 %
25	UE	ZAE LES OUCHES DE MOUSSY-LE-VEUX	2,4	100,2%	0,9 %
26	UE	ZAE DE NAUREPAS DE MITRY-MORY	2,2	0,7%	24,2 %
28	UE	ZAE PABLO PICASSO DE MITRY-MORY	1,7	0,0%	28,9 %
27	UE	ZAE DE LE GRAND PRE DE MAUREGARD	1,7	100,1%	0,9 %
29	UE	ZAE LE MARTRAY SUD DE THEUX	1,4	1,5%	12,3 %
30	UE	ZAE COQUET DE MAUREGARD	1,3	90,7%	0,9 %
31	UE	ZAE DE LA RENEUSE DE GRESSY	1,2	1,6%	22,7 %
32	UE	ZAE DU NORD DU BOURG D'OTHIS	1,2	9,3%	42,7 %
34	UE	ZAE EST BOURG DE MOUSSY-LE-NEUF	0,7	0,1%	14,2 %
33	UE	ZAE DE LA SOURCE DE JULY	0,7	0,0%	20,0 %
35	UE	ZAE DU MONT DOUX DE ST MARD	0,6	0,6%	25,5 %
37	UE	ZAE D'ENTREE DE VALLE SUD D'OTHIS	0,4	92,6%	0,9 %
40	UE	ZAE DE LA JARNE D'OTHIS	0,4	0,0%	6,4 %
36	UE	ZAE DU NORD DE LA GRANDE RUE DE THEUX	0,4	6,3%	20,0 %
38	UE	ZAE DU PARISIS DE VILLEPARISIS	0,4	0,0%	0,7 %
36	UE	ZAE LA GRANDE PIECE DE CHOISY DE MAUREGARD	0,4	0,1%	27,0 %
41	UE	ZAE COQUET D'OTHIS	0,3	31,3%	25,1 %
42	UE	ZAES DE L'AREOPORT ROISSY CHARLES DE GAULLE	3 497,2	3,6%	3,4 %
43	UE	ZAES HSDI DE LA GRANDE BORNE DE MOUSSY-LE-NEUF	158,7	97,9%	0,2 %
44	UE	ZAES DU CENTRE DE DECHETS DE VILLENEUVE-SOUS-DAMMARTIN	145,5	87,6%	0,7 %
46	UE	ZAES HDD DE VILLEPARISIS	46	5,7%	2,2 %
46	UE	ZAES DU POLE DE FORMATION DU MESNIL-AMELOT	29,8	97,0%	0,9 %

Réalisation : Cerema Ile-de-France janvier 2020  
 Sources des données :  
 Observatoire des ZAE - DDT 77 / CCI 77  
 Bstopo 2017 - IGN  
 Fichiers Fonciers 2009 et 2017 - DGALN DGFIP Cerema

NB : Pour des raisons de place, la liste des zae «économique spécifique» est limitée à celles d'une surface supérieure à 10 ha.

# PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

CARTE ZAE



# PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

## ÉTUDES DE CAS

Un **diagnostic** basé sur des observations de terrain complétant les éléments obtenus suite à l'actualisation des données de l'atlas général ;

Une **mise en évidence des enjeux** de la ZAE dans son contexte urbain ;

La **proposition de deux schémas de principes** d'organisation urbaine notamment à travers le prisme du potentiel de densification (au regard des règles d'urbanisme, de l'implantation du bâti, du stationnement, des projets d'extension, des formes urbaines à proximité ... ).

***=> déclinaison opérationnelle du travail précédent***

***=> application sur 2 cas***

# PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

## ÉTUDES DE CAS



Carte réalisée lors de l'atelier du 24 octobre 2019 avec les acteurs de Villeparisis

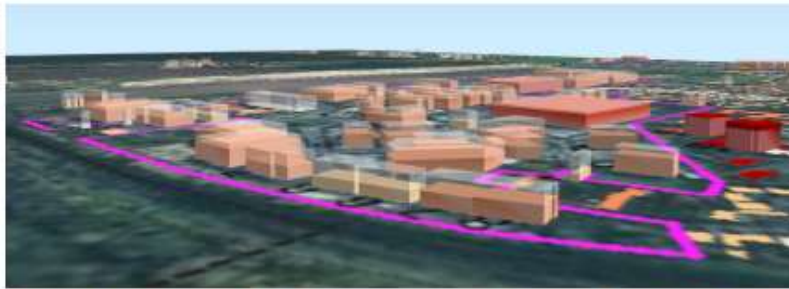
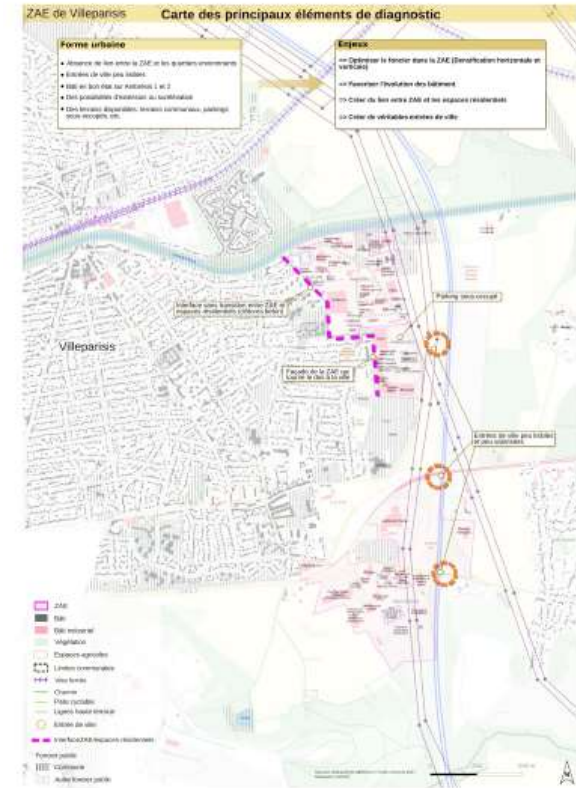
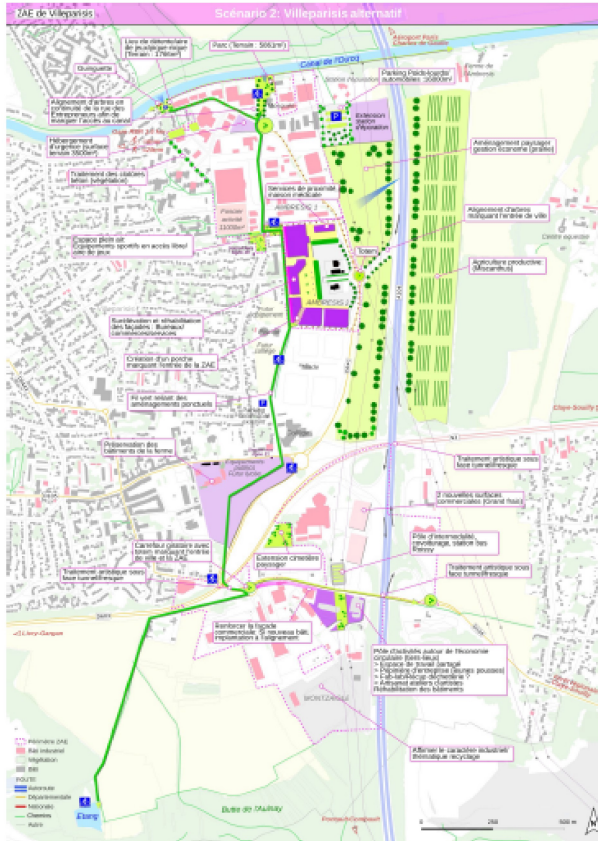


Diagramme de répartition des hauteurs de bâti selon les zones de la ZAE de Villeparisis, Cerema 2019 à partir des données BD Topo 2016 (IGN)



# PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

## ÉTUDES DE CAS





contacts :

[priscille.genesco@cerema.fr](mailto:priscille.genesco@cerema.fr)

[marion.demarquet@cerema.fr](mailto:marion.demarquet@cerema.fr)

[dominiquet.toujas@cerema.fr](mailto:dominiquet.toujas@cerema.fr)

**Fin**