

# Transformer la ZAE "Portes d'Orly" à l'heure du ZAN : un démonstrateur métropolitain



## NOTE DE SYNTHÈSE - MARS 2023

La **Chaire Aménager le Grand Paris** a fait appel au parcours "Développement et Territoires" (DETER) de l'**EUP** pour réaliser une étude sur le devenir des zones d'activité économique et industrielle dans la métropole, à l'heure de la sobriété foncière. Au sein de la Chaire, l'**Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)** et **Linkcity** ont copiloté la commande, en partenariat avec la **communauté d'agglomération Paris-Saclay**.

## LA ZAE PORTES D'ORLY : UNE POSITION STRATÉGIQUE

Notre cas d'étude concerne une zone d'activité économique située en bordure du périmètre sud de la Métropole du Grand Paris, dans le département de l'Essonne (91) à cheval sur cinq communes. La ZAE est au cœur d'un nœud multimodal qui allie transport aérien (aéroport d'Orly), transport autoroutier (A6 et échangeur avec l'A10), transport ferroviaire (Gare TGV Massy-Palaiseau) et transports en commun (RER C et B, future ligne 14 Sud à Orly). **De cet atout géographique, la ZAE a tiré sa spécificité logistique et productive qui se répartissent dans les différents parcs d'activités du périmètre de la zone.**

Dans un contexte de développement économique de la métropole parisienne et de **raréfaction des ressources foncières** en première couronne, la C.A. Paris-Saclay souhaite développer un **programme économique et territorial** pour y construire la "ZAE du futur" : une ZAE unifiée avec une identité commune.

### LA COMMANDE

- Produire une réflexion critique et prospective sur l'évolution des pôles économiques de la ZAE Portes d'Orly dans la dynamique métropolitaine

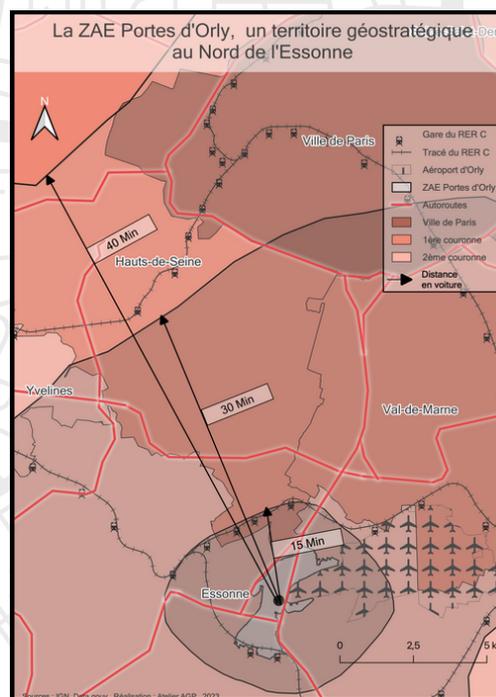
## LA MÉTHODOLOGIE

### Phase I - Octobre 2022 - Février 2023

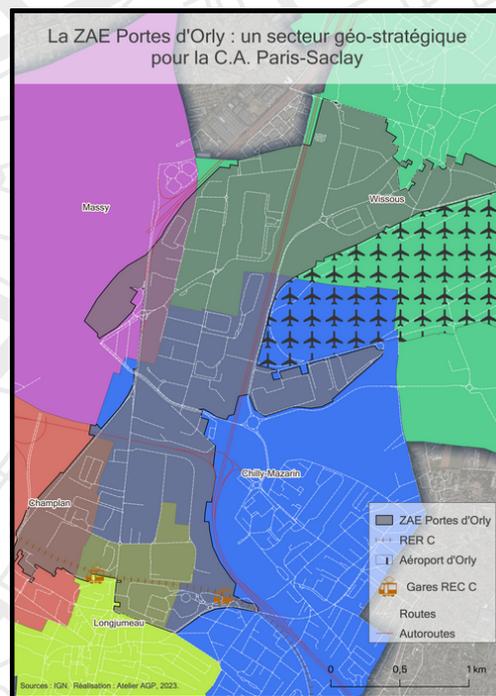
- Diagnostic multi-critères et par arpentage du territoire
- Entretiens avec les acteurs économiques locaux
- Consultation de spécialistes (avocate, promoteur, consultante en logistique, ...)
- Réalisation d'un benchmark et récolement des 5 PLU

### Phase II - Février 2023 - Mars 2023

- Scénarisation, stratégies et recommandations
- Études des modalités de mutabilité de 4 secteurs
- Programmation urbaine d'un secteur démonstrateur qui préfigure la ZAE du futur



Atelier EUP - AGP, 2023



Atelier EUP - AGP, 2023



# PHASE I LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

## DES PARCS D'ACTIVITÉS À LA ZAE PORTES D'ORLY ENJEUX DE FRAGMENTATIONS MULTIPLES

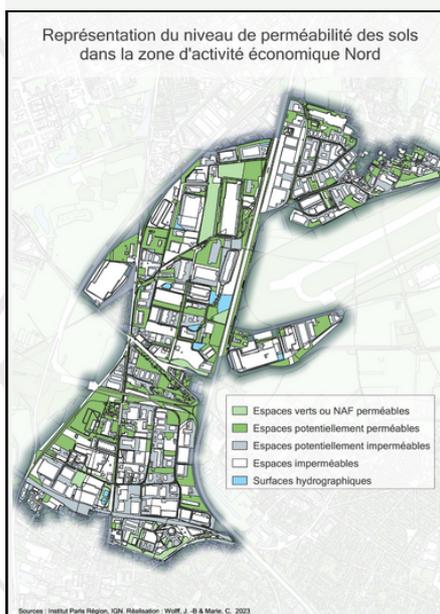
**Harmoniser les PLU :** le secteur est régi par 5 PLU et les communes n'ont pas la volonté de mettre en place un PLU(i).

**Développer une identité visuelle commune par un aménagement d'ensemble harmonieux :** un éclatement de la zone en plusieurs parcs d'activités qui est lisible dans le paysage avec une absence de marqueurs communs et une hétérogénéité des formes urbaines (volume, hauteur, matériaux, esthétique).

**Co-construire des partenariats multi-acteurs :** un système d'acteurs (entreprises, salariés, collectivités) complexe aux relations ténues, voire inexistantes.

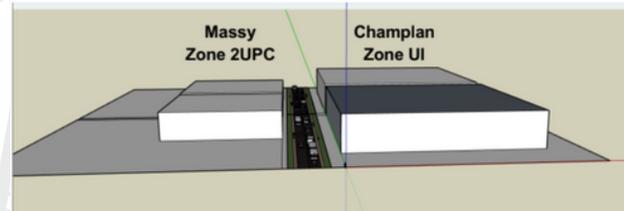
**Co-gouverner la ZAE :** un périmètre inter-communal sur les communes de Chilly-Mazarin, Champlan, Longjumeau, Massy et Wissous.

## AMÉNAGER LA ZAE DANS UN CONTEXTE DE ZAN



**La loi Climat et Résilience qui instaure le ZAN** nous oblige à distinguer les gisements de foncier en fonction de la qualité des sols afin de préserver ceux à haute valeur écosystémique et à réaménager les parcelles déjà minéralisées.

**Les espaces naturels sont rares** dans cette ZAE très minéralisée **et précieux** pour la gestion des eaux pluviales, l'amélioration de la qualité de l'air et la régulation des températures (ICU).



DISPARITÉS ISSUES DU RECOLEMENT DES PLU  
Atelier EUP - AGP, 2023

## RENOUVELLEMENT DE LA FILIÈRE LOGISTIQUE : ENJEUX POUR LA ZAE

**Du B2B au B2C :** L'explosion du e-commerce et des modes de livraison express (24h-48h) depuis la pandémie de Covid-19 a auguré un profond renouvellement de la filière logistique : la livraison de petits colis aux particuliers (B2C) s'est ajoutée à la livraison en gros et semi-gros aux professionnels (B2B).

**La solution :** Redistribuer les colis des poids lourds dans des véhicules utilitaires plus petits et plus légers.

**La Zone à Faible Émission (ZFE) de la Métropole du Grand Paris** est un outil réglementaire pour lutter contre la pollution émise par le trafic routier. Elle a vocation à se déployer sur 77 communes de la MGP à l'horizon 2030. La ZAE Portes d'Orly se situe en limite de ZFE : elle est un espace géo-stratégique pour les logisticiens qui devront dès 2030 faire transiter leurs marchandises via une flotte de véhicules électriques, ce qui constitue un levier de développement pour anticiper les modalités qui fonderont la logistique du futur.

## Enseignements tirés du diagnostic

### Le foncier économique : une ressource prisee ...

- Spéculation foncière en grande couronne due à la raréfaction du foncier : concurrence entre les ZAE industrielles et productives avec un risque de départ des activités productives en périphérie au profit d'activités tertiaires.

### ... à partager pour une utilisation optimale

- Vacance intra-parcellaire importante : aménagement en "boîte à chaussure".
- La maîtrise foncière privée suppose de mettre en oeuvre une gouvernance foncière partenariale.
- Les entrepôts logistiques sont des formes urbaines très consommatrices en foncier. L'intensification d'usage du foncier doit être adossée à la production de nouvelles formes urbaines compactes et qui mobilisent les potentialités aériennes (hôtel logistique en R+1 ou Centre de Distribution Urbain par exemple)



# PHASE II

## Préconisations à l'horizon 2040

### REPENSER LE BÂTI

Innover architecturalement pour un foncier optimisé, une artificialisation des surfaces limitées et une ZAE attractive.



Hôtel logistique La Chapelle

#### SURÉLÉVATION : Densifier sans consommer de foncier

- Adéquation avec la politique du ZAN
- Outil pour lutter contre les nappes de parking
- Suppose une révision du PLU pour relever la taille maximale des bâtiments
- Le Plan de Servitude Aéronautique (PSA) limite la hauteur des bâtiments à proximité directe de l'aéroport d'Orly



Parking mutualisé de Grenoble

#### MUTUALISATION : Partager le foncier pour optimiser son usage

- Outil d'optimisation de la taille et de l'utilisation des équipements publics et privés
- Partage des coûts de construction et des frais de gestion
- Offrir de nouveaux services aux entreprises : salles de réunion, services juridiques, restaurant inter-entreprises...



Cité artisanale de Valbonne

#### FLEXIBILITÉ : Des produits immobiliers diversifiés, modulables et réversibles

- Adaptation aux besoins des entreprises au cas-par-cas et à leurs évolutions sur le temps long en leur offrant la possibilité d'aménager des locaux annexes et des mezzanines (plateaux de 30m2)
- Augmenter le cycle de vie du foncier et réduire le risque d'apparition de friches industrielles
- Diversification des activités accueillies

### CO-PRODUIRE LA ZAE

Une ZAE durable et démonstratrice d'un éco-développement de la zone d'activités productives francilienne de demain

#### • Gouvernance

**Utiliser la maîtrise foncière publique** par constitution progressive de réserves foncières sur les fonciers clés

**Recourir à des démarches davantage partenariales et négociées avec les opérateurs** privés (propriétaires et exploitants) de façon à les inciter à engager des projets plus vertueux

#### • Une OAP sectorielle intercommunale pour un aménagement cohérent et éco-responsable de la ZAE Portes d'Orly :

**Densification et verticalisation** : Emprise au sol de 60% pour ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées et préserver les trames écologiques. Mobilisation du foncier aérien en relevant à 17m la hauteur maximale des bâtiments.

**Harmonisation paysagère** : Homogénéisation des hauteurs et des couleurs des façades et des clôtures (nuances de gris et de verts dans des tons neutres)

**Végétalisation** : végétalisation des toitures de plus de 150 m2, mutualisation du stationnement et plantation d'un arbre pour six places de parking créées afin de limiter l'ICU et renforcer la qualité environnementale du secteur.



# PHASE II Scénarisation programmatique



**Un tènement de 14,95 hectares** dont la maîtrise foncière est entièrement privée

**Un tènement fortement contraint** avec un plan de servitudes aéronautiques, un plan d'exposition au bruit, un pipeline d'hydrocarbure et des bassins de rétentions

**Un tènement avec une faible accessibilité** tant du point de vue des voiries que des transports en communs

Occupation du foncier : des **nappes de parking** qui caractérisent l'ensemble du tènement

## Objectif :

- Développer la mixité des activités pour répondre aux nouveaux besoins des entreprises
- Renforcer l'identité de la ZAE "Portes d'Orly"
- Co-construire la gouvernance au sein de la ZAE

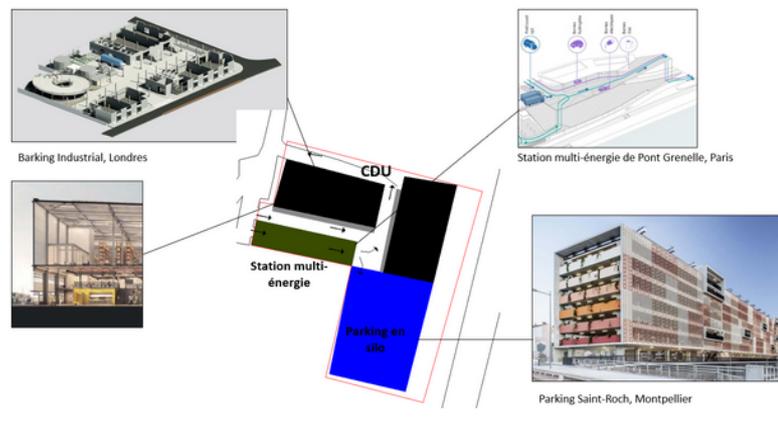
## Partie NORD

- Création d'un **parking en silo** en R+3 mutualisé
- Création d'un **pôle de service**: restaurant d'entreprise, coworking, club d'entreprise...
- Création d'une **pépinière d'entreprises** productives
- Création d'une **nouvelle voirie** par la D120



## Partie SUD

- Création d'un **Centre de Distribution Urbain (CDU)** en R+2
- Création d'un **parking en silo** en R+2 réversible
- Création d'une **station multi-énergie** en RDC



- Une **ZAE stratégique** s'intégrant à des dynamiques métropolitaines
- **Penser la transition de la ZAE "Portes d'Orly"** en favorisant l'articulation à différentes échelles territoriales et la coopération entre divers acteurs
- **Agir sur la réglementation** pour harmoniser le territoire
- **Densifier et optimiser les activités** avec des formes architecturales innovantes.

### Présenté par

Alina CROITORU  
Alice BAGOT  
Iyed KHALIL  
Paul MARÉCHAL  
Camille MARIE  
Jean-Baptiste WOLFF

### Encadré par

Marie LLORENTE (EUP)