

PLUi

— PLAN LOCAL
D'URBANISME —
— INTERCOMMUNAL



ATELIER DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
18 mai 2022

INTRODUCTION

Déroulé de l'atelier

1/ Présentation du PLUi et de la démarche de concertation

- *Questions/réponses*

2/ Les éléments de diagnostic pour le développement économique

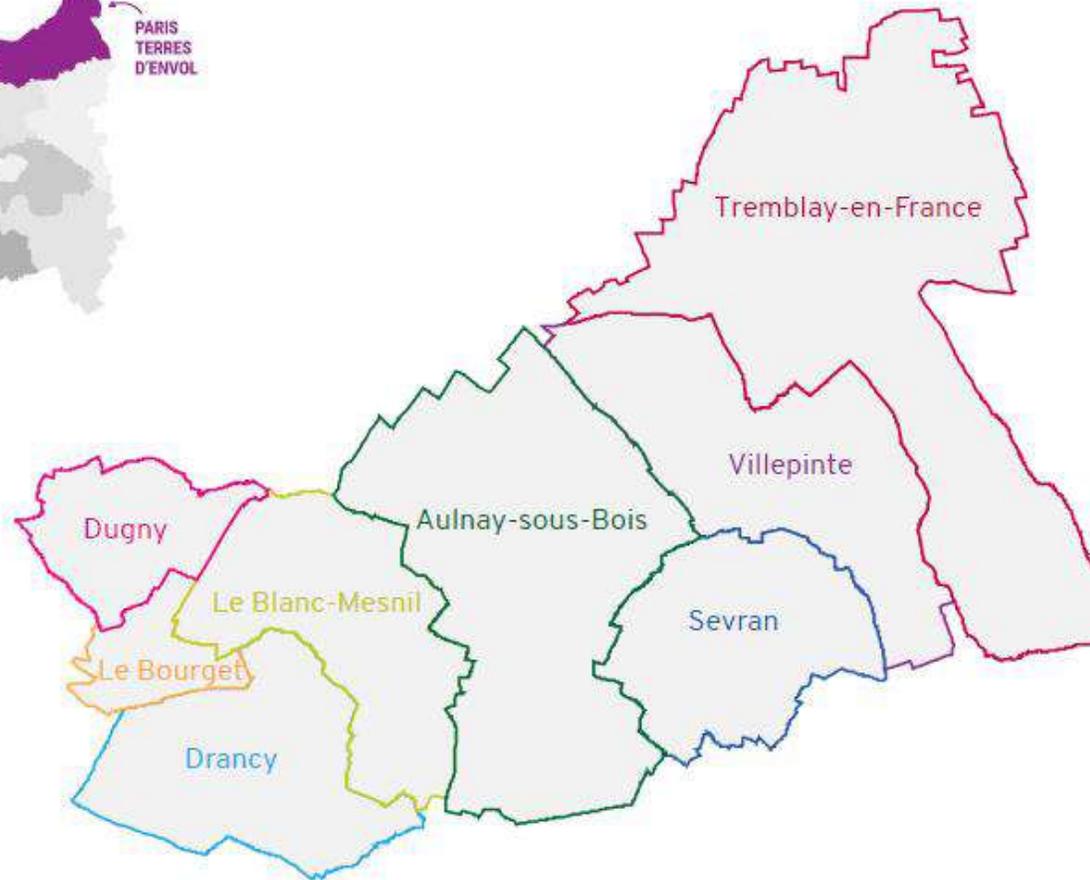
- *Contributions en ateliers*
- *Plénière de restitution des contributions*

3/ Conclusion

LE PLUi ET LA CONCERTATION

Le Territoire

Né le 1er janvier 2016, Paris Terres d'Envol forme l'un des **12 territoires** autour desquels s'articule la Métropole du Grand Paris créée par la loi NOTRe du 7 août 2015



Il regroupe, au nord-est de la capitale, **huit villes de Seine-Saint-Denis** : *Aulnay-sous-Bois, Drancy, Dugny, Le Bourget, Le Blanc-Mesnil, Sevran, Tremblay-en-France et Villepinte.*

Paris Terres d'Envol assure la **compétence aménagement et urbanisme** et a en charge à ce titre l'élaboration du PLUi.

Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Le PLUi est composé de **plusieurs documents** :



Qu'est-ce qu'un PLUi ?

C'est le document qui fixe les règles de construction sur chaque quartier dont notamment:

1

Les types de construction qui sont autorisées ou interdites :



Qu'est-ce qu'un PLUi ?

C'est le document qui fixe les règles de construction sur chaque quartier dont notamment:

2

L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux terrains voisins :



Qu'est-ce qu'un PLUi ?

C'est le document qui fixe les règles de construction sur chaque quartier dont notamment:

3

La hauteur et l'emprise au sol des constructions :



Qu'est-ce qu'un PLUi ?

C'est un projet pour les 15 à 20 prochaines années qui affirme les ambitions de Paris Terres d'Envol en matière de :

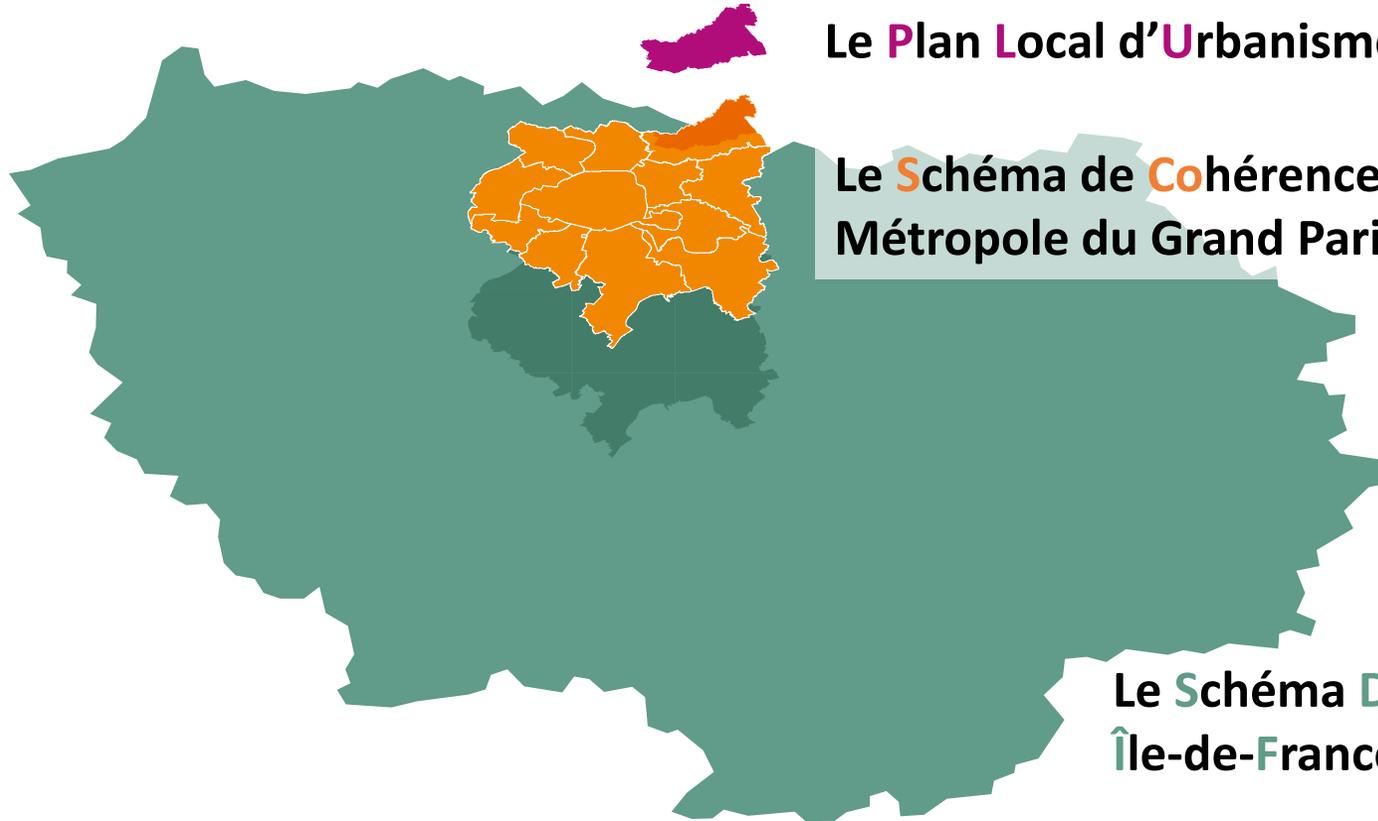


Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Le PLUi est encadré par des **normes légales** et **documents supra communaux** :



Le code de
l'urbanisme



Le **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal

Le **S**chéma de **C**ohérence **T**erritoriale de la
Métropole du Grand Paris

Le **S**chéma **D**irecteur de la **R**égion
Île-de-**F**rance

Pourquoi faire un PLUi ?

- 1 Répondre aux **besoins d'évolutions des PLU** communaux
- 2 Affirmer un **projet de territoire** sur quinze ans
- 3 Contribuer à la **stratégie métropolitaine** en défendant les **intérêts** du territoire
- 4 Passer à l'**échelle territoriale** tout en préservant les identités communales
- 5 Mutualiser les **moyens et les compétences**

Les grands objectifs de l'élaboration

L'élaboration du PLUi a été prescrite par le Conseil de Territoire du 7 décembre 2020.

Elle a permis de fixer les objectifs suivants :

1. Un territoire productif et inclusif
2. Un territoire attractif
3. Un territoire au cadre de vie et à l'identité préservée
4. Un territoire accessible à tous et acteur de la mobilité durable
5. Un territoire sobre et écologique

Ainsi, le PLUi devra permettre de construire un territoire attractif et cohérent, préservant les spécificités de chaque commune.

Zoom sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

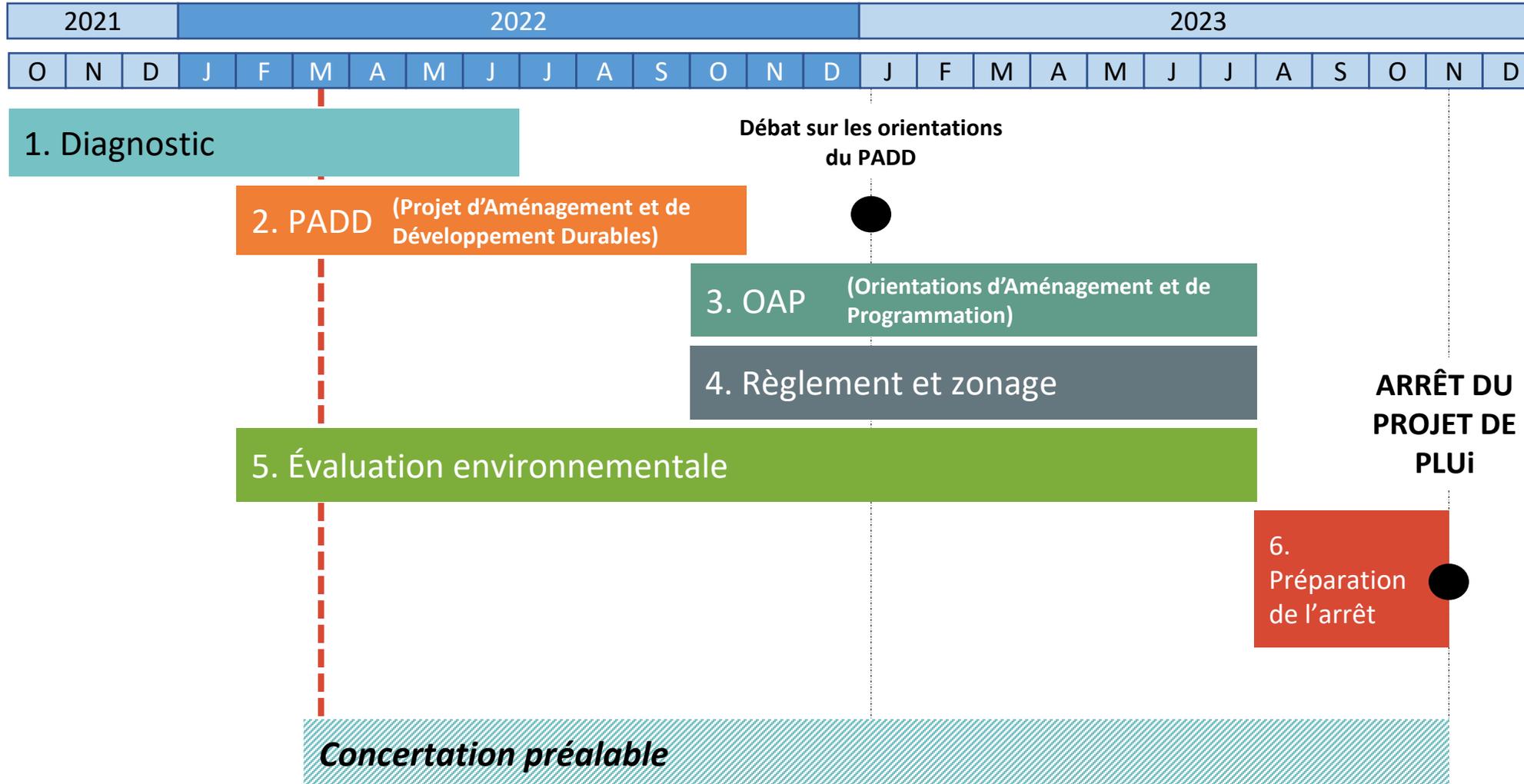
Son rôle :

- Il est la ligne directrice du PLUi
- Il détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les 15 prochaines années

Le PADD s'appuie à la fois sur :

- Les enjeux du territoire identifiés dans le diagnostic
- La vision politique du devenir du territoire, le modèle de développement souhaité

Calendrier des grandes étapes



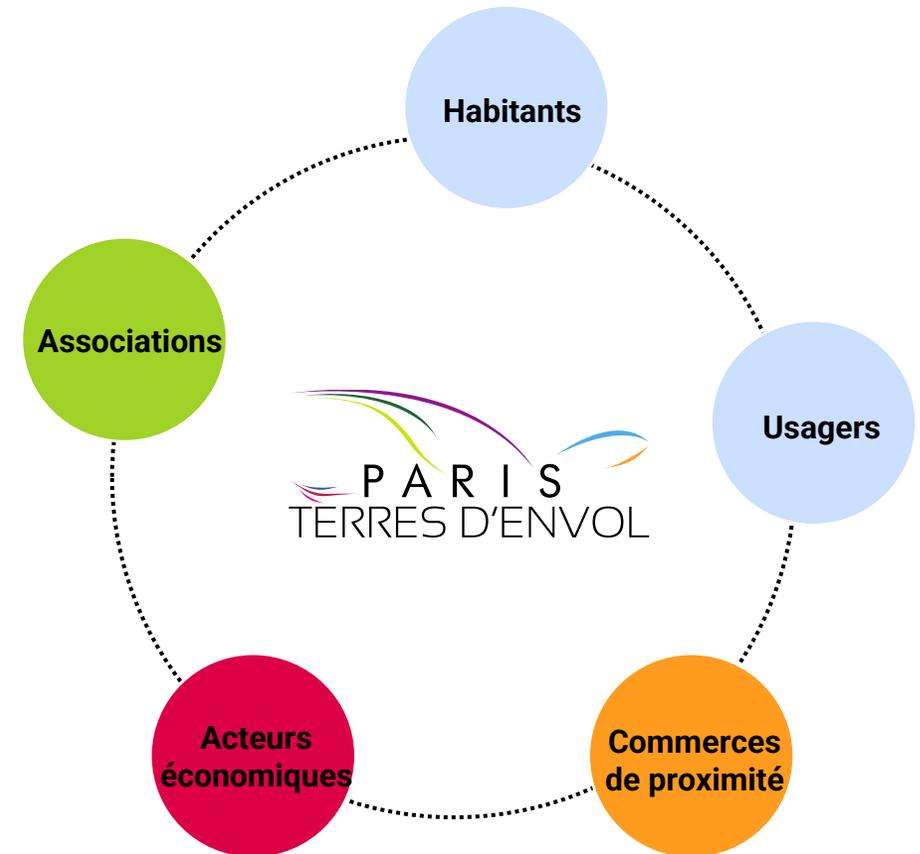
Suite à cette phase d'élaboration suivra la phase administrative avec :

- La consultation des personnes publiques associées
- L'enquête publique et le rapport de la commission d'enquête

Dans l'objectif d'une approbation du PLUi à l'été 2024

La concertation : pour quoi faire ? Avec qui ?

- > **Comprendre** le projet et son intérêt pour l'avenir du territoire
- > **S'informer** sur les différentes façons de participer
- > **Recueillir** les besoins et ressentis durant l'élaboration du projet
- > **Enrichir** la conception du projet par **l'expertise d'usage** des habitants du territoire et des acteurs locaux
- > **Co-construire** un Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui vous ressemble, qui correspond à vos attentes



Les outils de la concertation

Une volonté de concertation large pour la participation du plus grand nombre



réunions
publiques



stands PLUi



ateliers
thématiques



plateforme
participative



courrier et
mail *

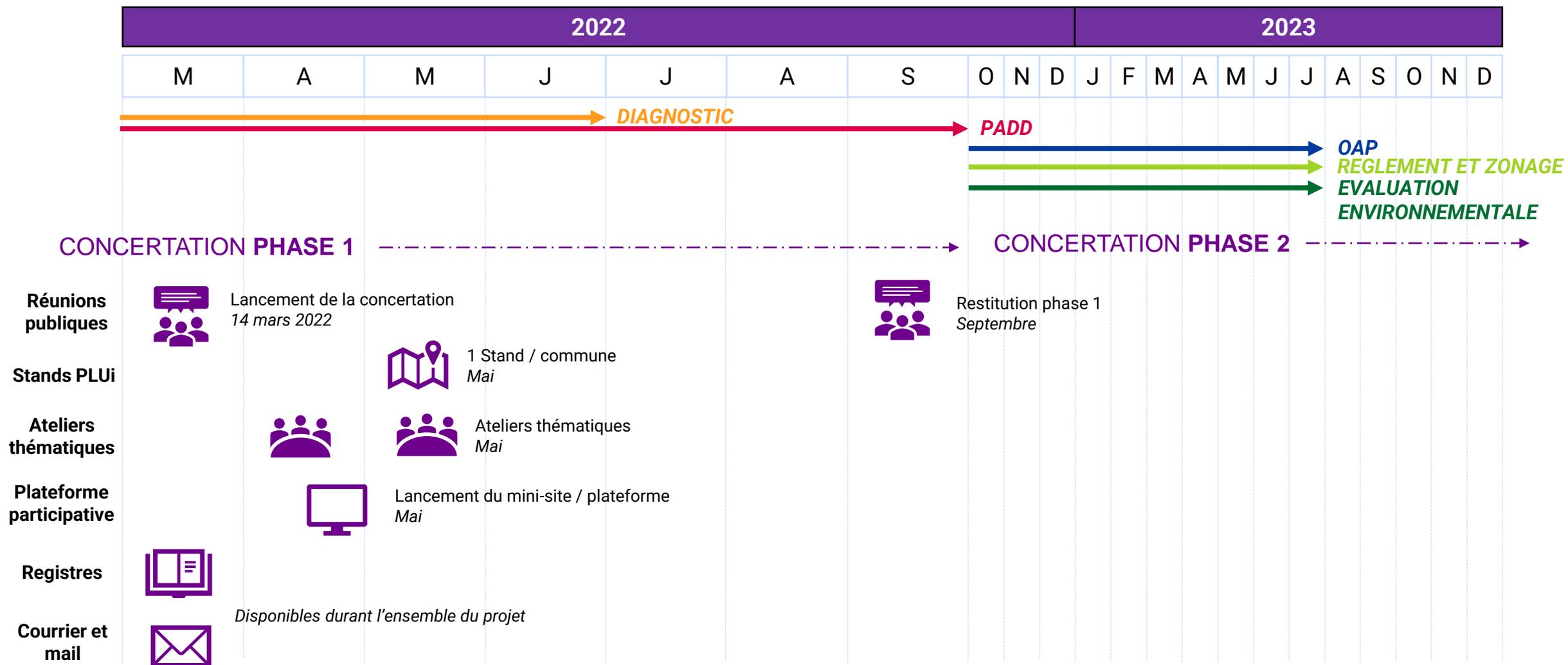


registres en
mairies et
au siège de
l'EPT



* **Adresse postale** : Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol -
CONCERTATION PLUi - BP 10018 - 93601 Aulnay-sous-Bois cedex
Adresse mail dédiée au PLUi : concertation.plui@paristde.fr

Le calendrier de la concertation



QUESTIONS/RÉPONSES

ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

DONNEES CLÉES / DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

 Un secteur Nord dédié à l'activité économique, sanctuarisé par les PEB et soutenu par les besoins croissants en logistique liés aux aéroports.

 Un secteur sud dédié à l'habitat s'étant développé le long des axes de desserte structurant, présentant une densité progressive vers l'Ouest et dominé par l'habitat pavillonnaire.

 Un espace agricole à préserver et à réinterroger, pour proposer une réponse aux besoins du Territoire.

 La présence de grands parcs ou espaces verts structurants. Manque de connexions entre ces espaces et déficit sur la partie sud-ouest du territoire.

Éléments de localisation

 Aéroports

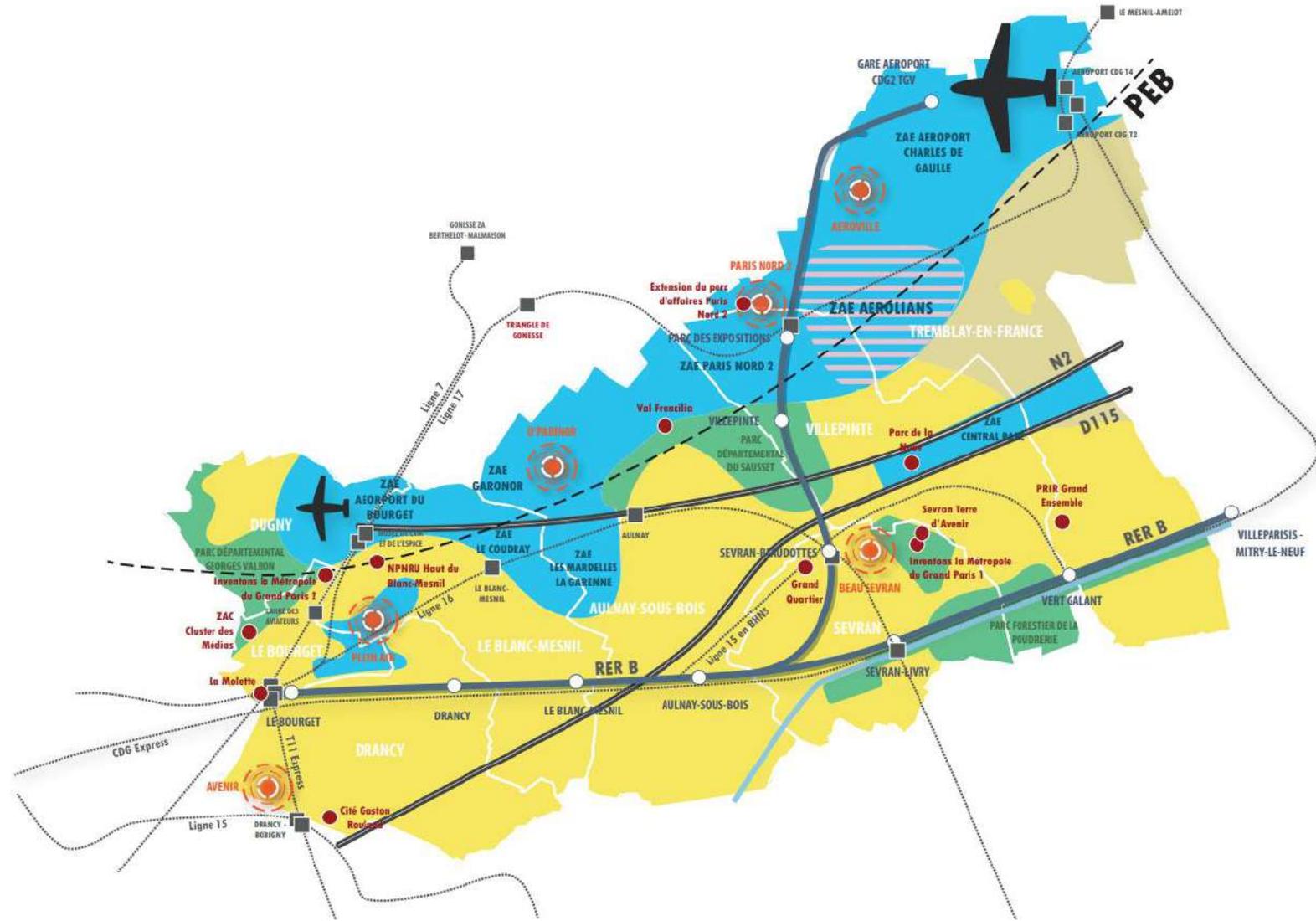
 Principaux centres commerciaux
 Sites de projet

 Axes routiers structurants

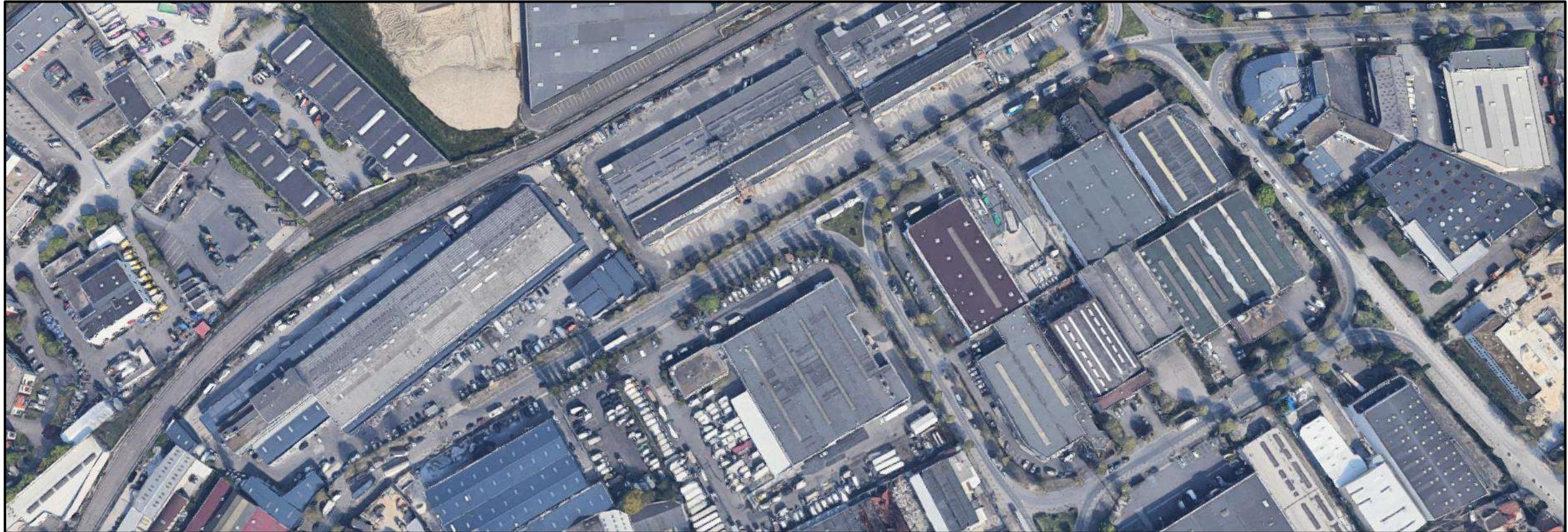
 Ligne du RER B

 Canal de l'Ourcq

 Futures lignes et gares du Grand Paris Express



Développement économique



Un territoire économiquement porteur :

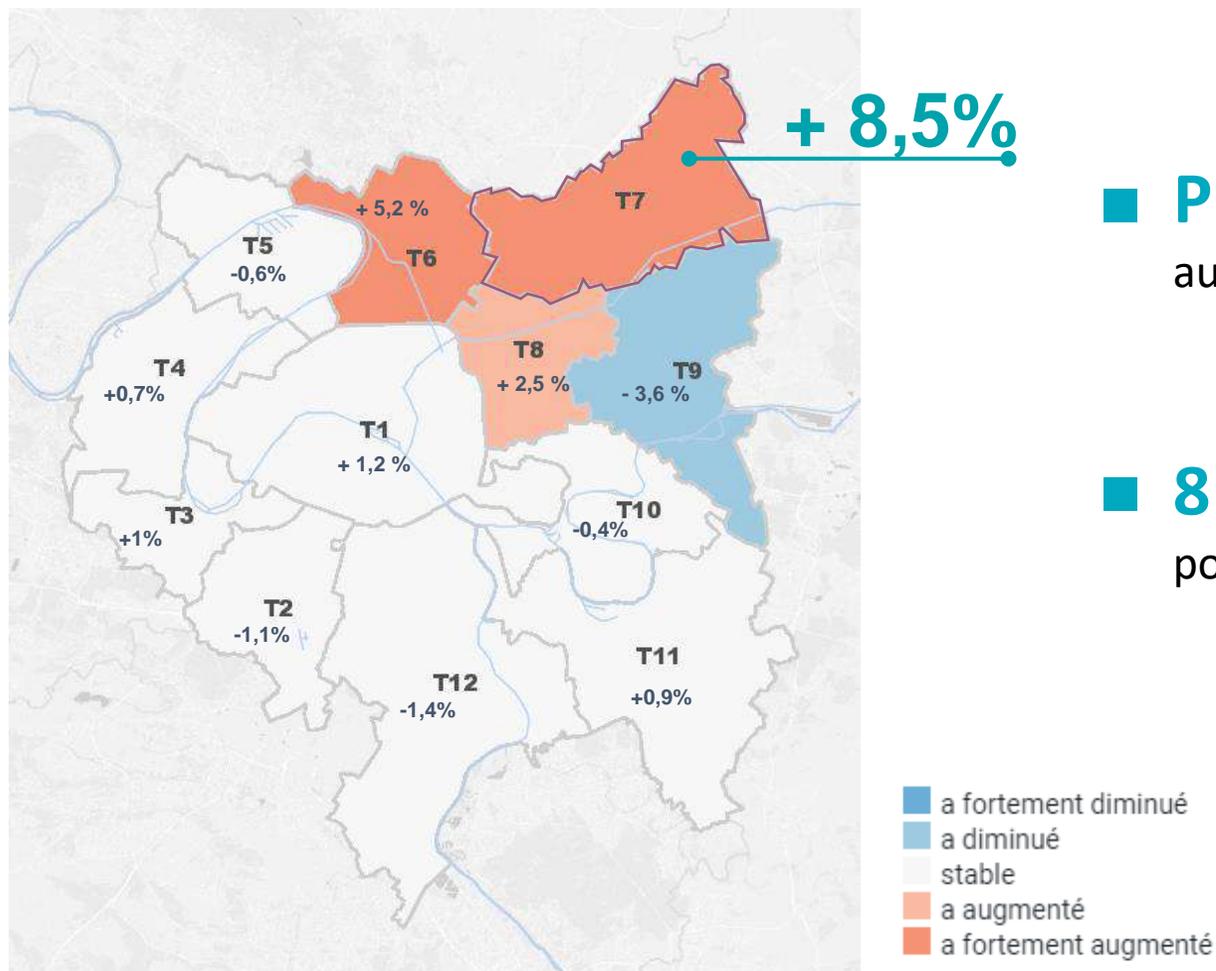
- **2 aéroports internationaux** (Roissy-CDG et Paris – Le Bourget) ;
- **11 % de la superficie du Territoire** dédiés à l'activité économique ;
- **9 gares du métro Grand Paris Express** en projet ou en cours de réalisation ;

Développement économique



Une forte dynamique économique...

Évolution 2013-2018 du nombre d'emplois salariés :



Source : INSEE / cartographie APUR

■ **Plus forte dynamique** de création d'emplois au sein de la Métropole du Grand Paris depuis 2013

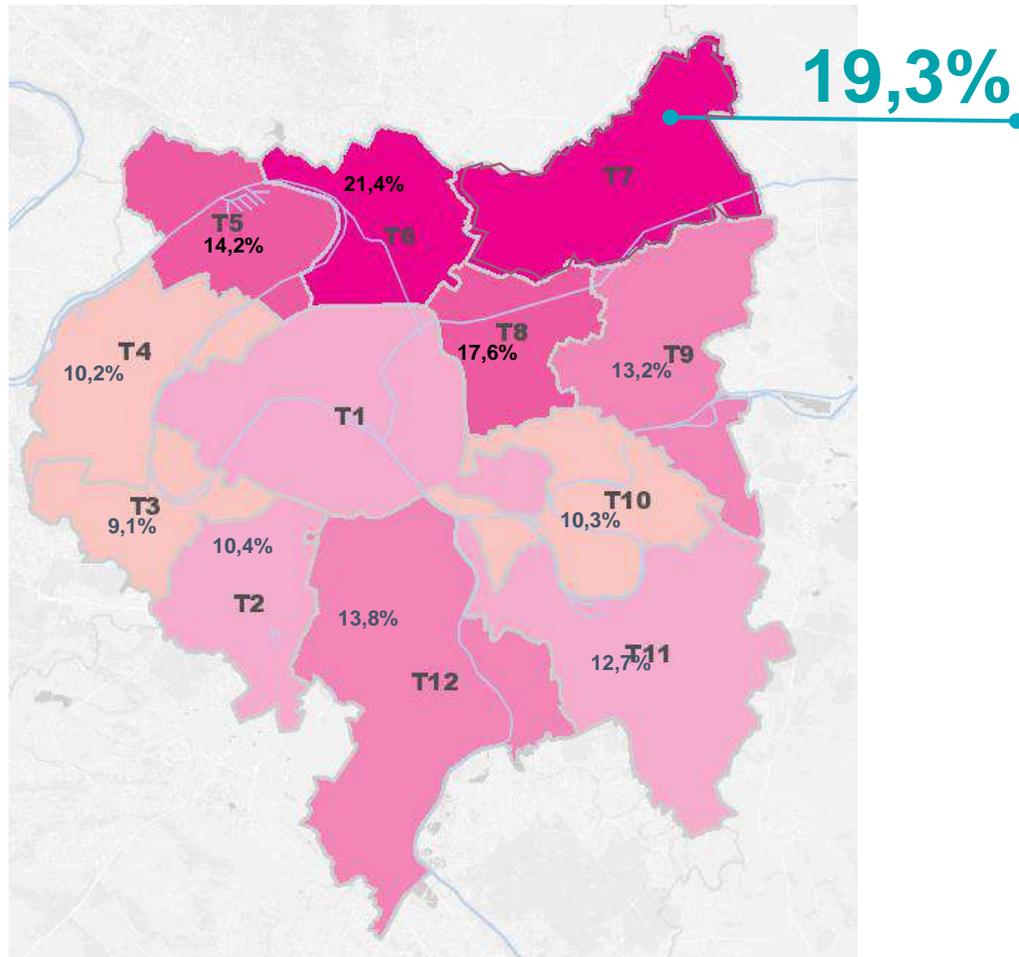
■ **8 emplois pour 10 actifs occupés** (+ 0,8 points depuis 2008).

Développement économique



...qui ne bénéficie pas directement aux habitants :

Chômeurs (% de la population active de 15 à 64 ans du territoire en 2018) :



- **Deuxième plus fort taux de chômage** de la MGP en 2018 (après Plaine Commune).
- **Plus forte hausse du taux de chômage** de la MGP depuis 2013 (+0,6 points)

Développement économique

 Une dichotomie entre les emplois proposés et les actifs du territoire :

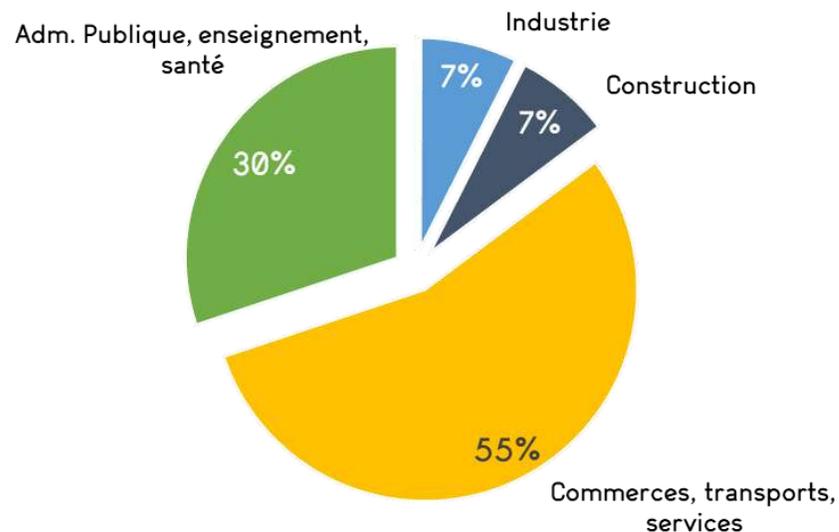
55 %

Des emplois sont dans le secteur des commerces, transports et services.
Seulement **14%** dans la construction et l'industrie...

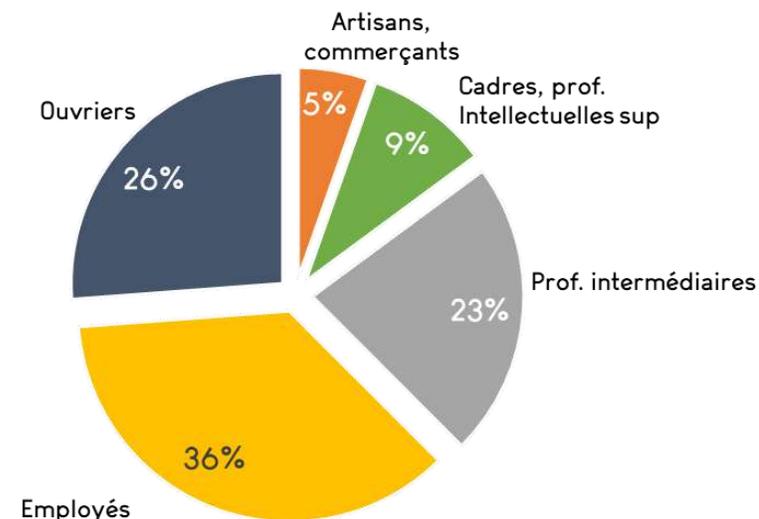
1/4

des actifs du territoire sont des ouvriers et seulement **9 %** de cadres.

Répartition des emplois par secteur d'activité sur le territoire



Répartition des actifs du territoire par secteur d'activité



Développement économique



CE QU'IL FAUT RETENIR :

| + | - | ! |
|---|--|---|
| <p>Un territoire dynamique et stratégique.</p> <p>Des sites économiques d'envergure internationale.</p> | <p>Un dynamisme économique et de l'emploi qui ne profite pas assez aux habitants.</p> <p>Un déséquilibre entre les emplois proposés, le profil socio professionnel et de formation des actifs.</p> <p>Des zones d'activités peu connectées aux lieux de vie.</p> | <p>Un vieillissement et déclin de certains zones d'activités.</p> |

Commerces



Un tissu commercial diversifié et multipolaire

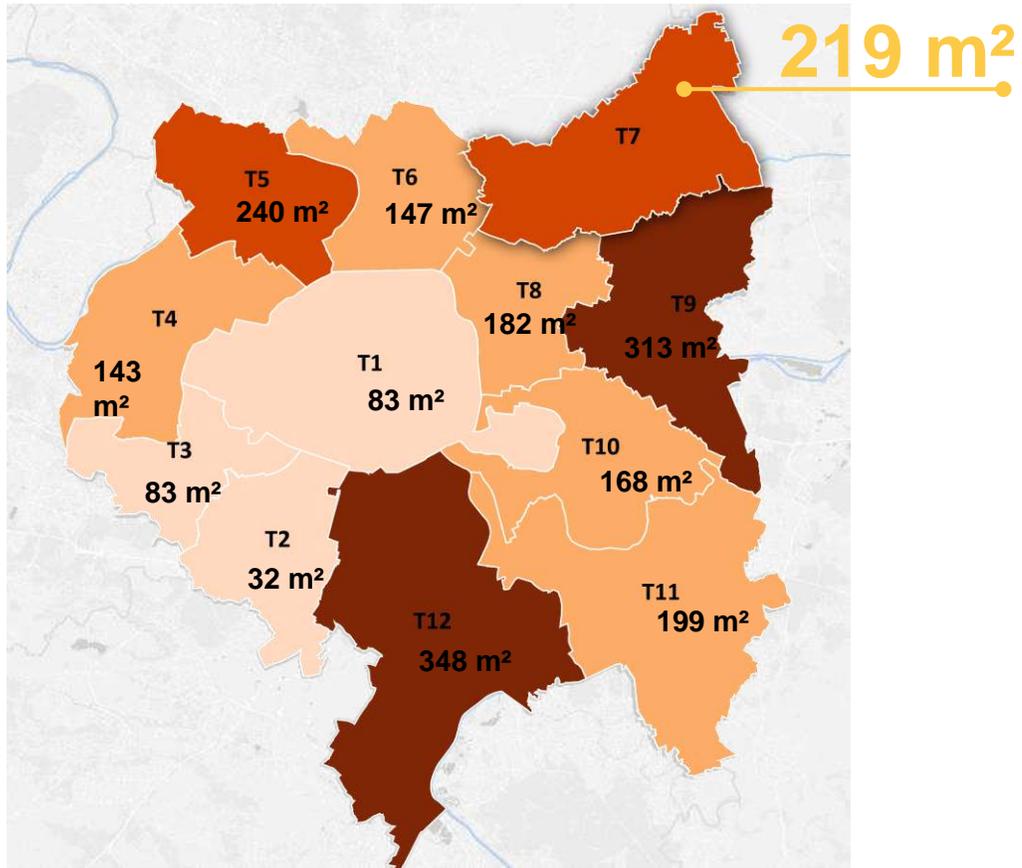
- **6 grands centres commerciaux** (Aéroville, O'Parinor, Paris Nord 2, Plein Air, Avenir, Beau Sevran) ;
- **8 cellules commerciales** pour 1 000 habitants (un total de 2 900 cellules commerciales) - *Plaine Commune (10), MGP (16)* ;
- **Déséquilibre du tissu commercial** : une surreprésentation des agences immobilières et sociétés de services (banques et assurances) ;

Commerces



Une offre de centres commerciaux importante :

Densité en m² de centres commerciaux pour 1 000 habitants :



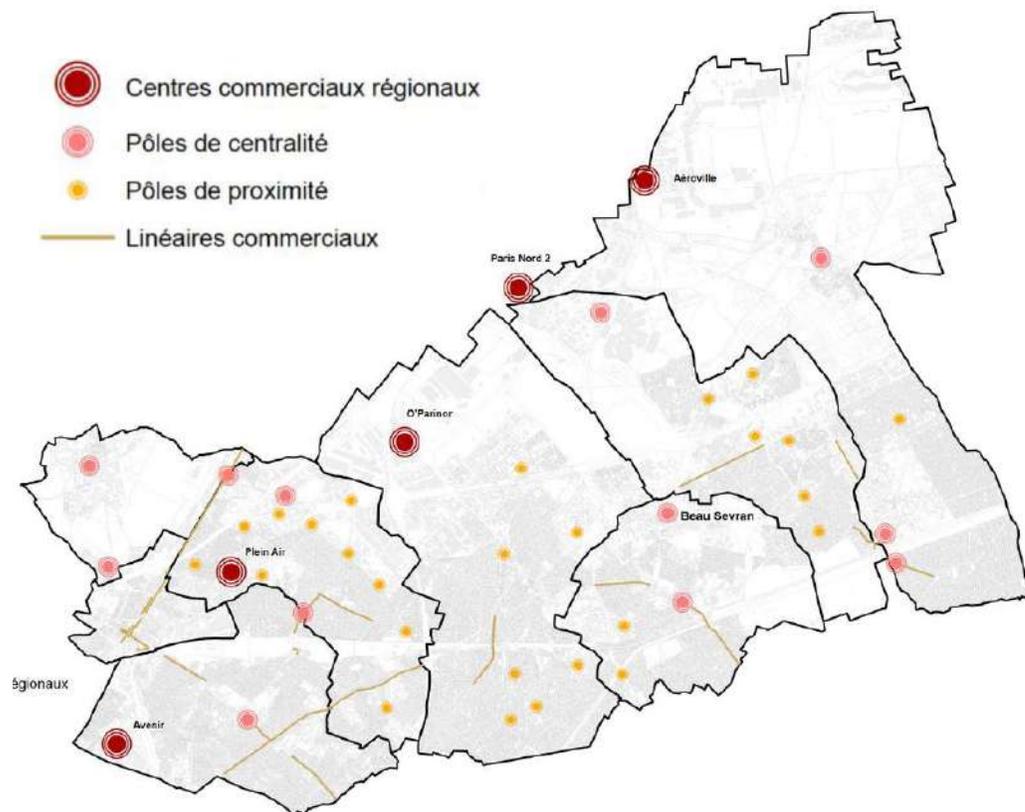
- **300 000 m² de centres commerciaux** en 2018 soit 30 % des surfaces du département.
- **+ 33 000 m² de surfaces** depuis 2010 (+ 12,5%) soit 15 % des surfaces créées du département.

Commerces



Une offre de centres commerciaux importante :

Localisation des pôles commerciaux :



8 cellules commerciales pour 1 000 habitants (un total de 2 900 cellules commerciales) - *Plaine Commune (10), MGP (16)*

- Des pôles de centralité et de proximité **bien répartis sur l'ensemble du territoire**
- Un bon maillage de **l'offre alimentaire**

Commerces



CE QU'IL FAUT RETENIR :

| + | - | ! |
|---|--|--|
| Une armature commerciale multipolaire bien répartie sur le territoire | Des locaux commerciaux pas toujours adaptés aux besoins. | Un environnement commercial très concurrentiel. Une fragilité du commerce de proximité. |

ATELIER
MODALITÉS DE TRAVAIL ET DE RESTITUTION

L'atelier

Objectifs :

- Partager des atouts, des difficultés, mais également des opportunités et des perspectives
- Identifier des besoins et des attentes



Modalités :

- Réflexion en sous-groupes de 5 à 10 personnes
- 50 minutes de travail
- Un rapporteur est désigné à chaque table pour remplir la grille de contribution et pour se faire le porte-parole lors de la restitution

Développement économique

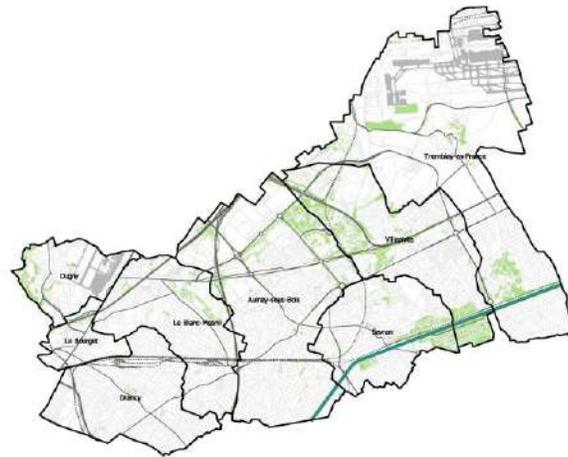
Sous-thèmes de l'exercice

Secteur agricole
Industrie
Pôle de compétitivité
Secteur aéroportuaire
Attractivité économique Emplois
Valorisation des atouts du territoire
Commerces
Services
Savoir-faire
Formations

Ce que nous cherchons :

- Mieux connaître les atouts économiques du territoire et l'image qu'ils dégagent sur cette activité
- Identifier les besoins en matière de développement économique
- Connaître votre ressenti sur la diversité des commerces et services du territoire

Le cadre de restitution



| DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE | | |
|--|--|---|
| Question 1 : Sur le territoire, quels sites ou secteurs économiques sont à préserver, développer, diversifier, requalifier ? | | |
| Constat (notez ici les sites ou secteurs économiques) | Où ? (où se trouvent les activités concernées ?) | Contraintes/opportunités (expliquer ici les avantages liés au maintien et au développement des activités citées à gauche) |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

PLUi

PARIS
TERRES EN VOIE
D'ÉCONOMIE DURABLE

- **La carte du territoire** permet de localiser, de préciser et d'enrichir le travail par une approche territoriale
- **La grille** est à remplir par chaque groupe, elle sert de base de restitution finale en plénière

RESTITUTION EN PLÉNIÈRE

CONCLUSION

PARIS
TERRES D'ENVOL



MERCI DE VOTRE ATTENTION !