

# PLUi

— PLAN LOCAL  
D'URBANISME —  
— INTERCOMMUNAL



**ATELIER ACTEURS DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**  
**21 avril 2022**

## INTRODUCTION

# Déroulé de l'atelier

## **1/ Présentation du PLUi et de la démarche de concertation**

- *Questions/réponses*

## **2/ Les premiers éléments de diagnostic pour le développement économique**

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

## **3/ Conclusion**

## LE PLUi ET LA CONCERTATION

# 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 :

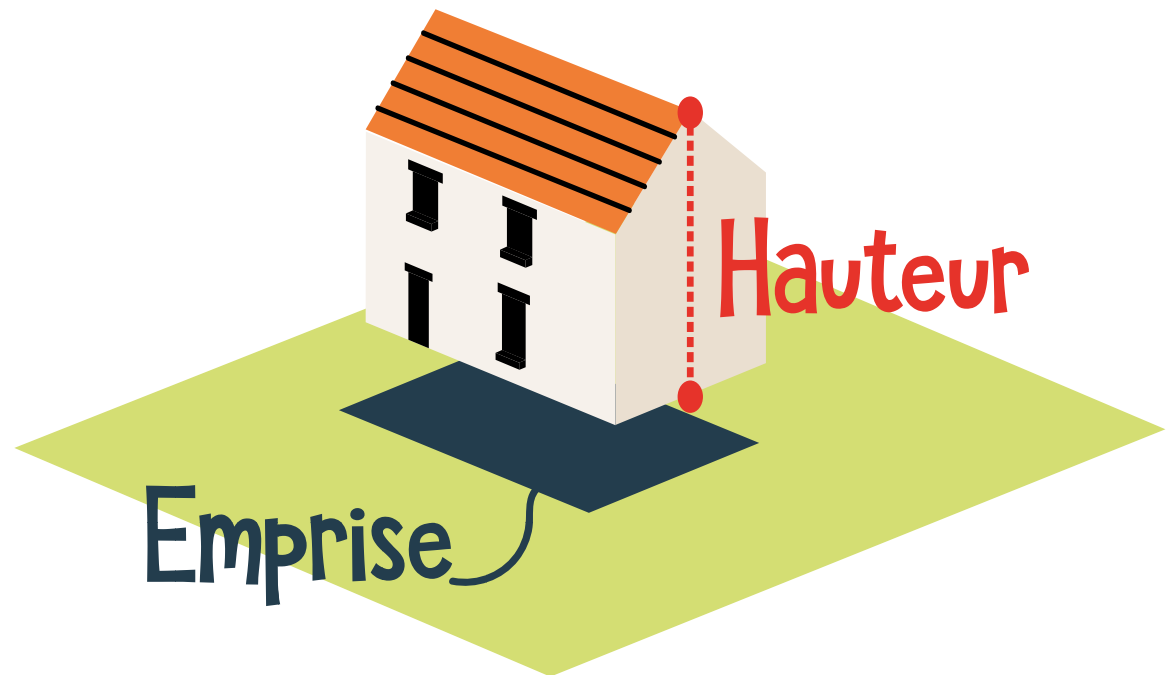


## Qu'est-ce qu'un PLUi ?

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 :

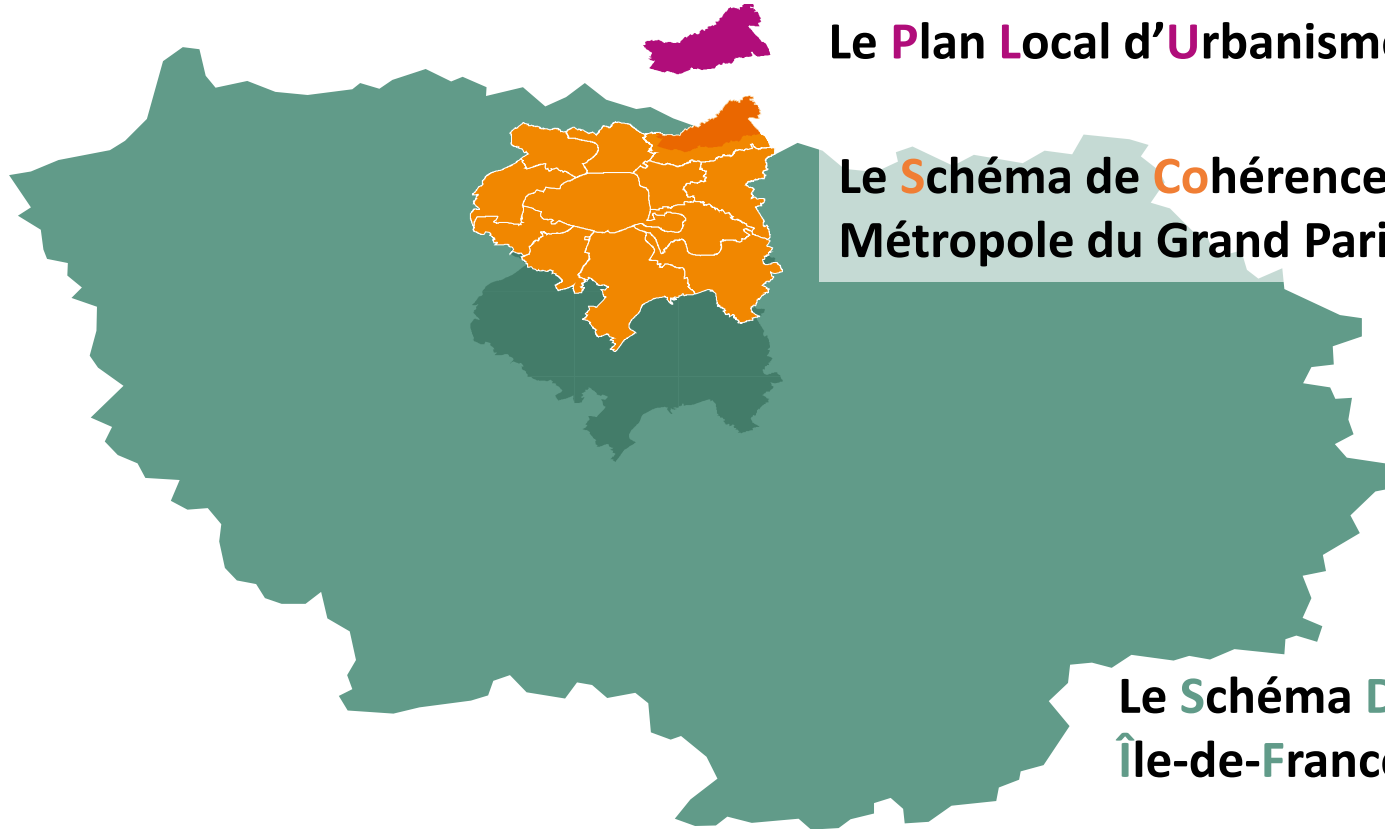


# Qu'est-ce qu'un PLUi ?

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



Le code de l'urbanisme



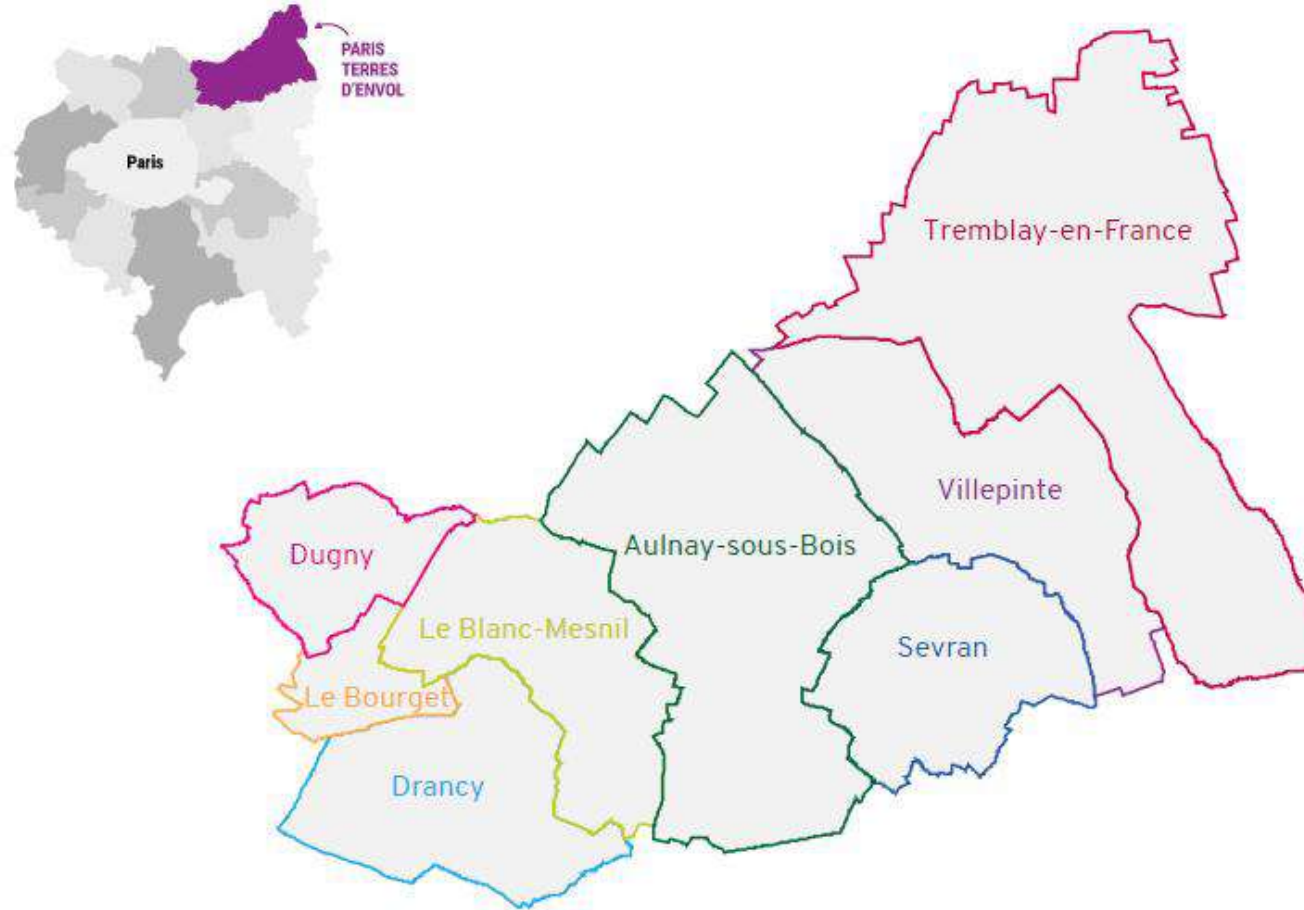
Le **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal

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

# 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.

## 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

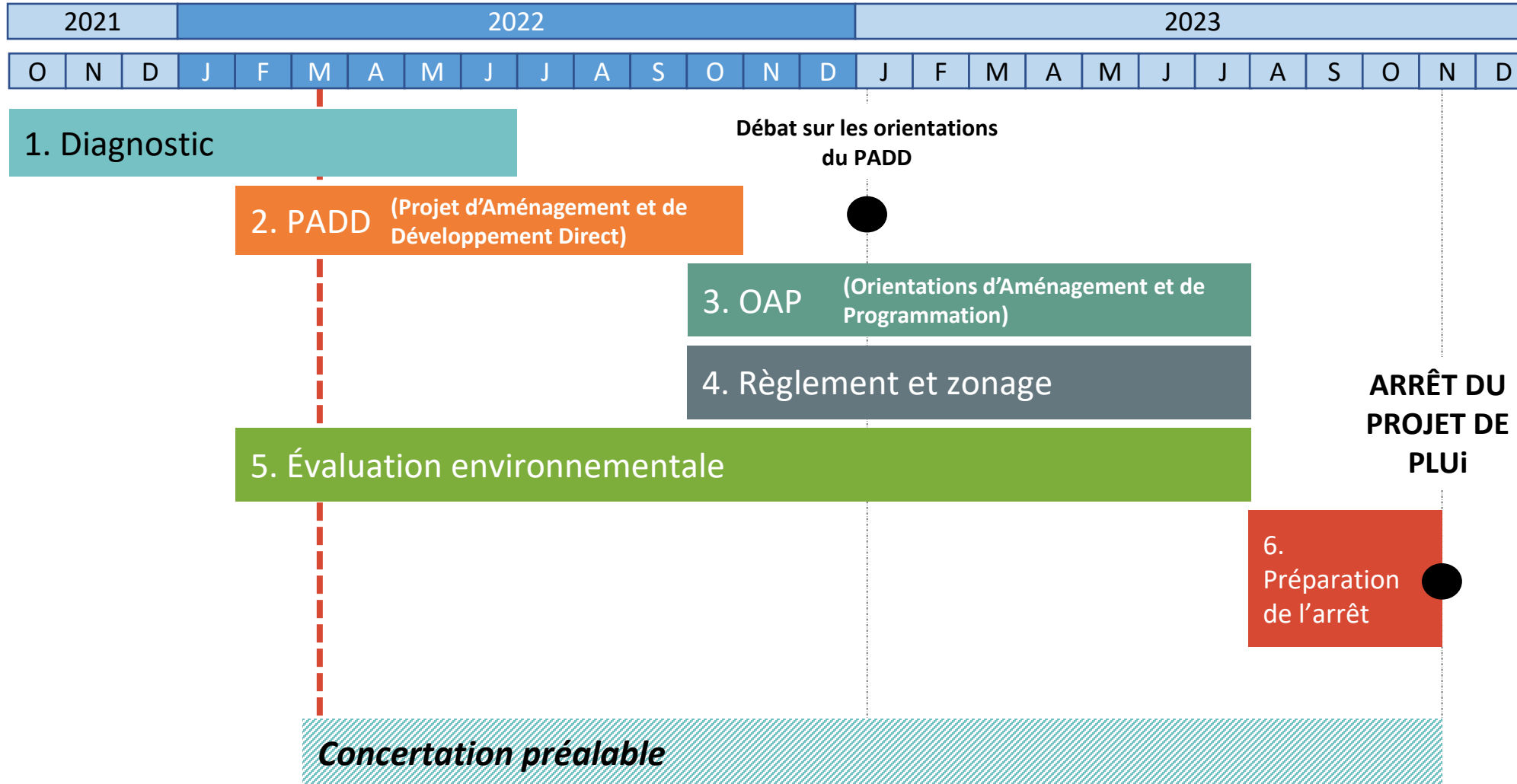
L'élaboration du PLUi a été prescrite par le Conseil de Territoire du 7 décembre 2020.

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.

# Calendrier des grandes étapes



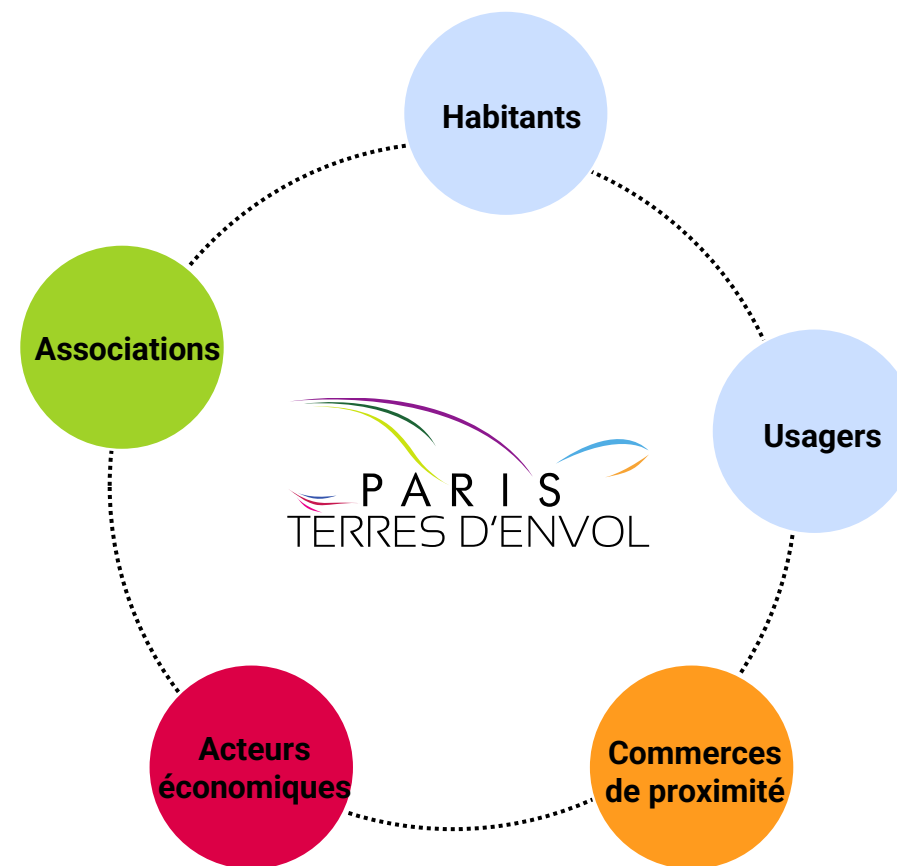
Suite à cette phase d'élaboration suivra la phase administrative avec :

- 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 \*



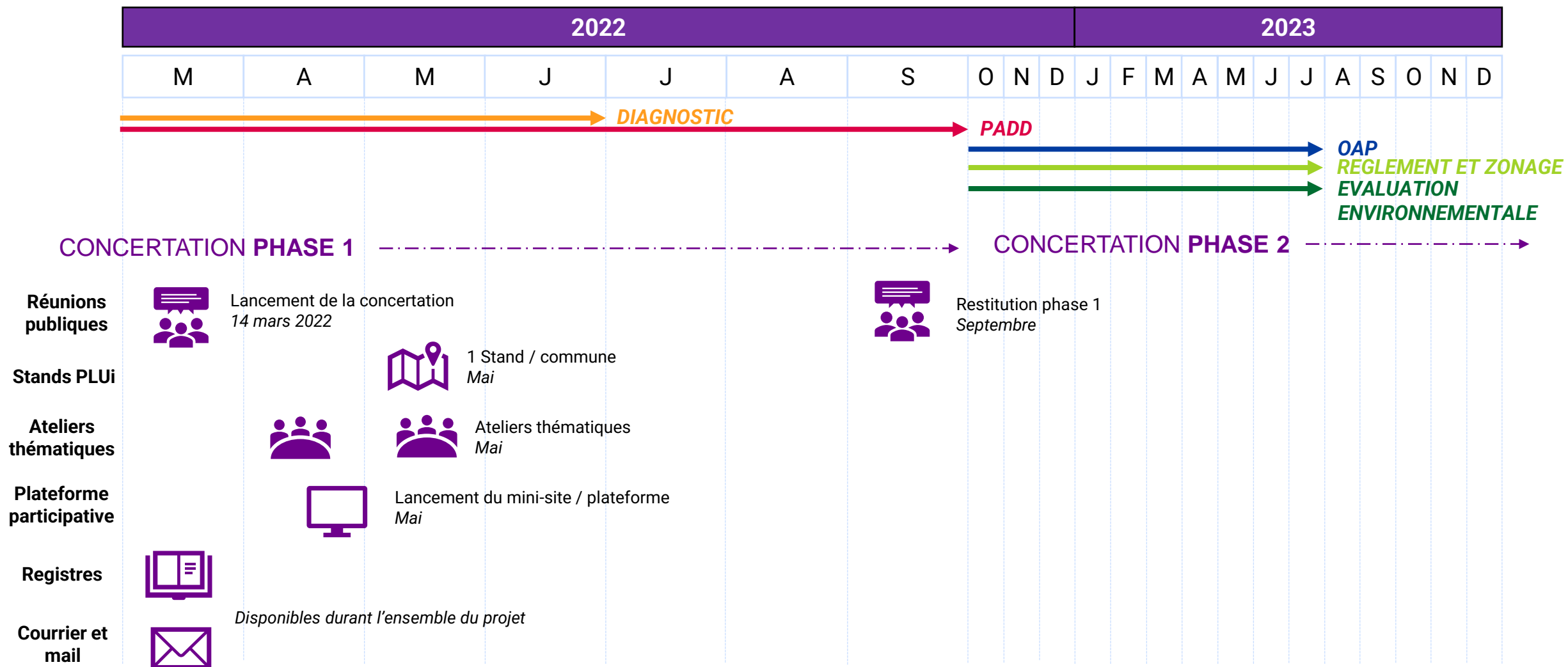
registres en  
mairies et  
au siège de  
l'EPT



\* **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](mailto:concertation.plui@paristde.fr)




# Le calendrier de la concertation





**QUESTIONS/RÉPONSES**


## PREMIERS 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

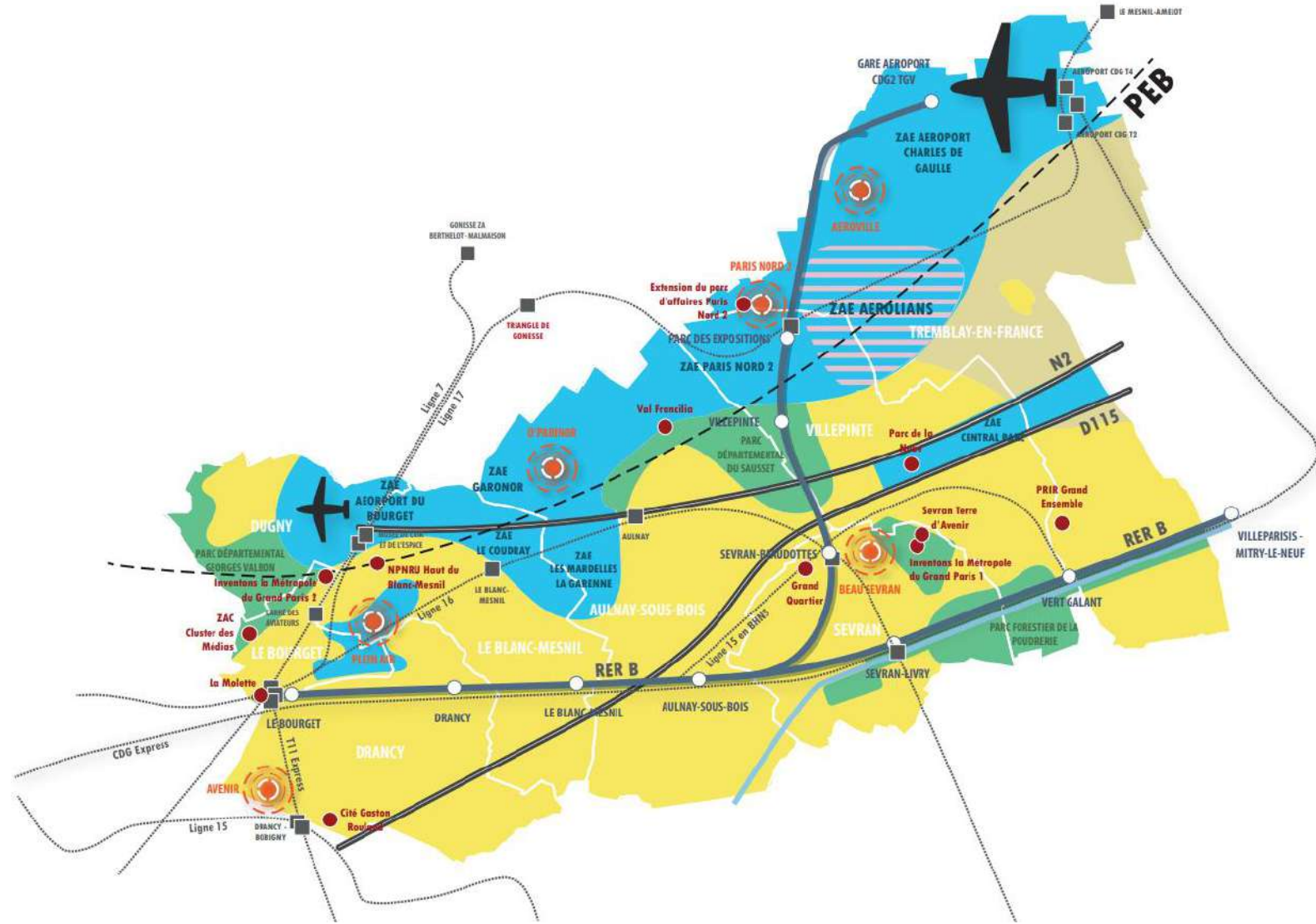
 Principaux centres commerciaux  
 Sites de projet

 Axes routiers structurants

 Ligne du RER B

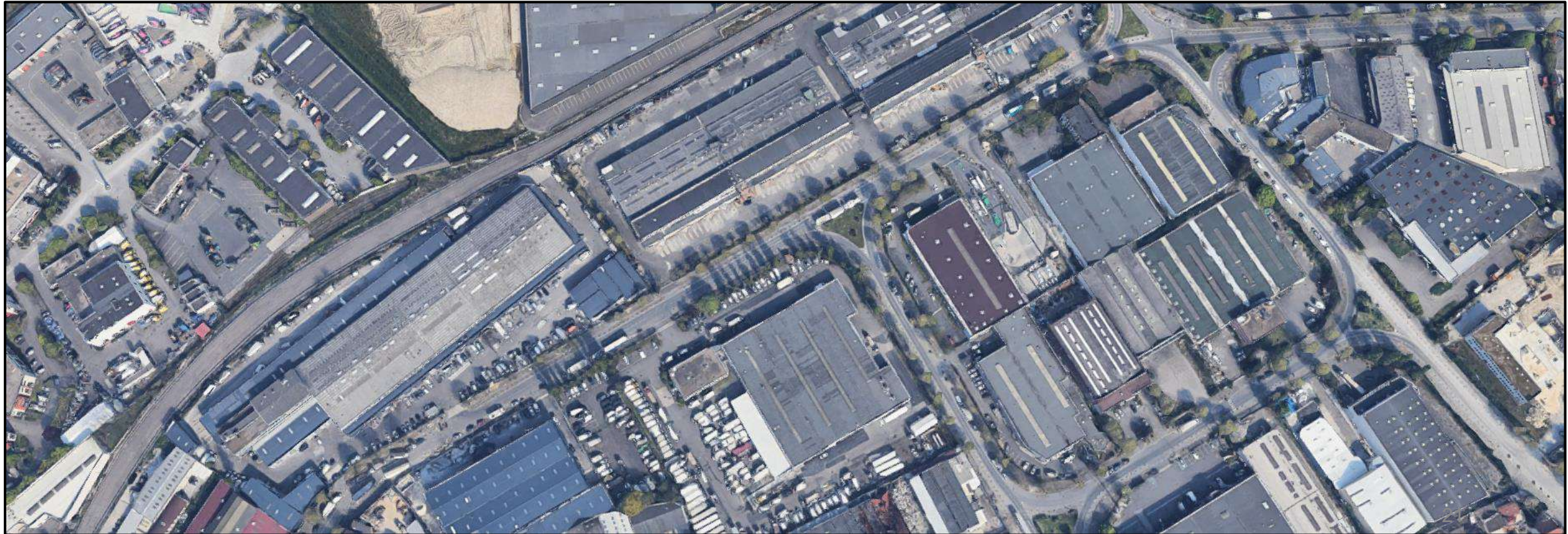
 Canal de l'Ourcq

 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 ;

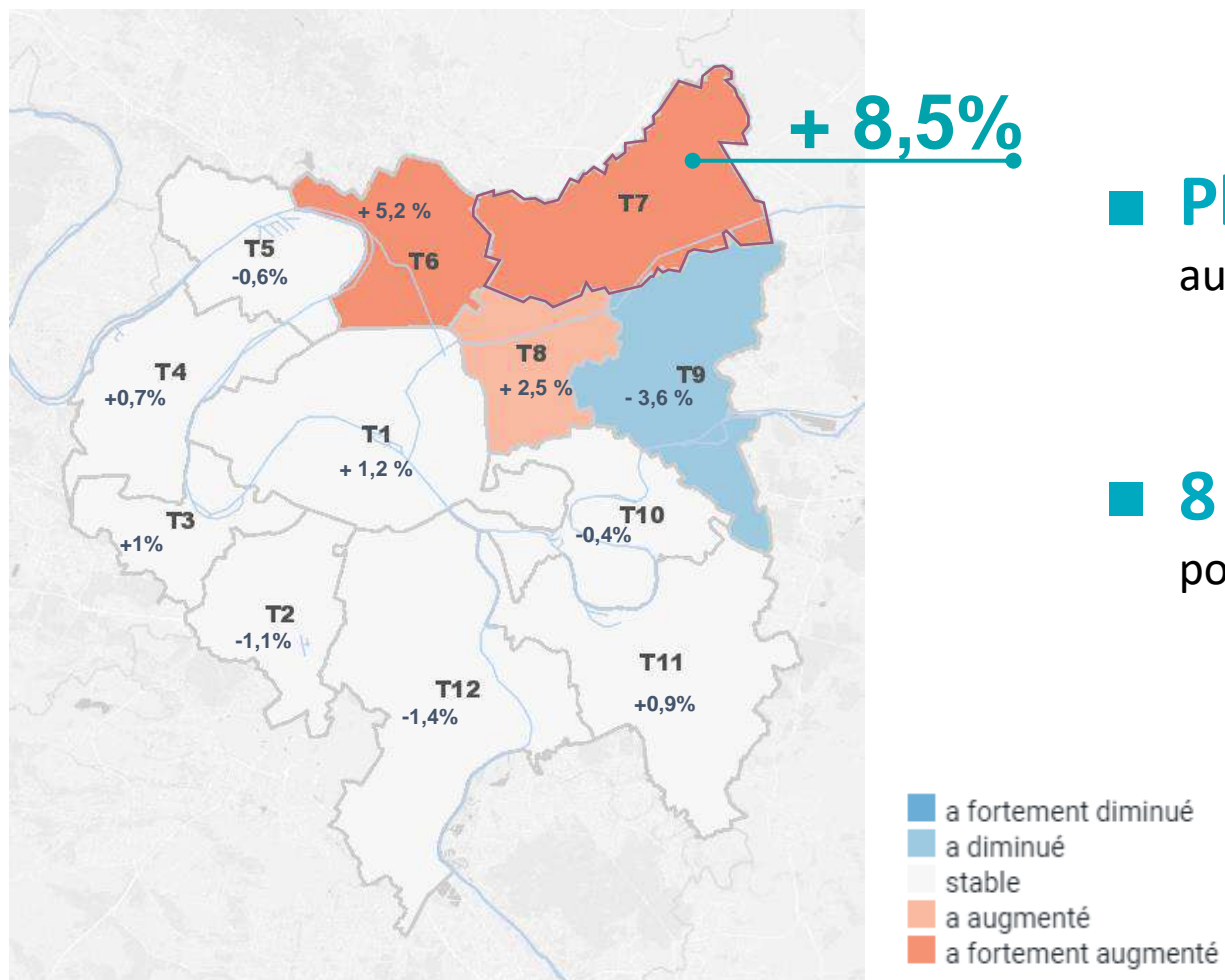


# Développement économique



## 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

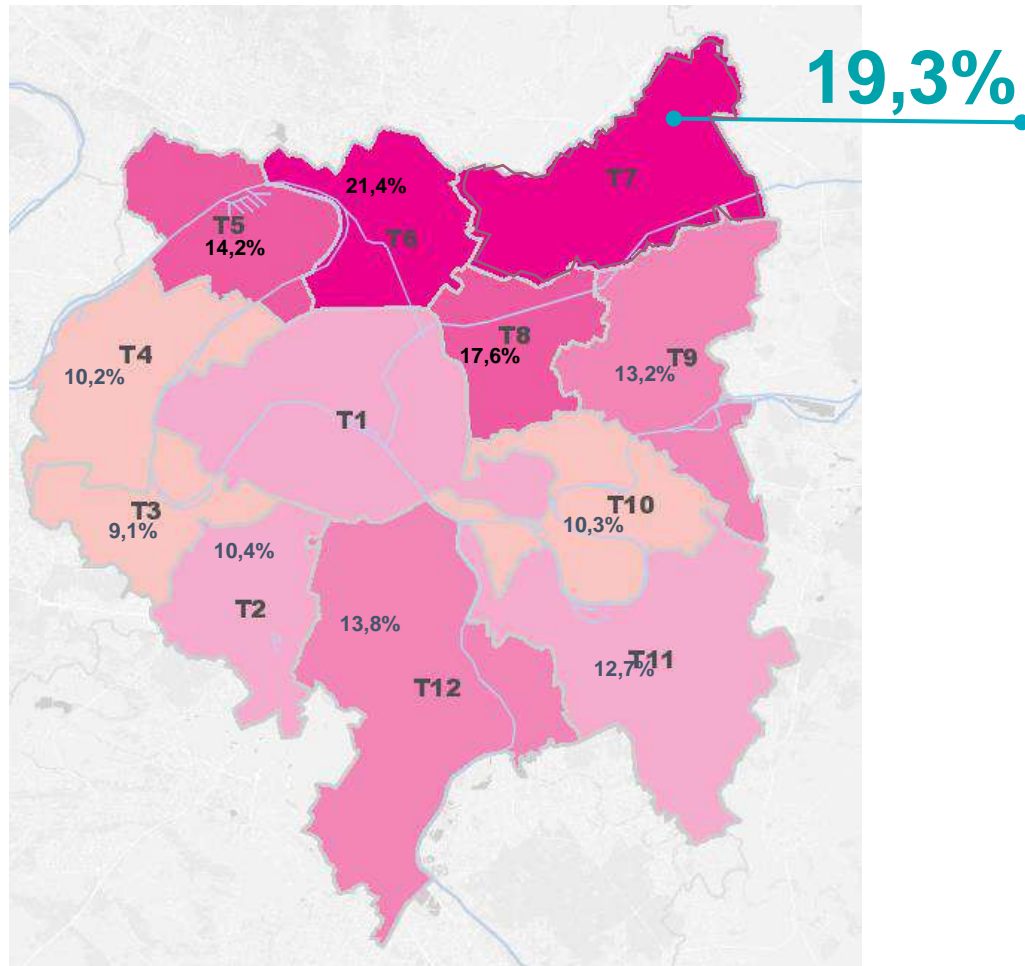
■ **8 emplois pour 10 actifs occupés** (+ 0,8 points depuis 2008).

# 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 :

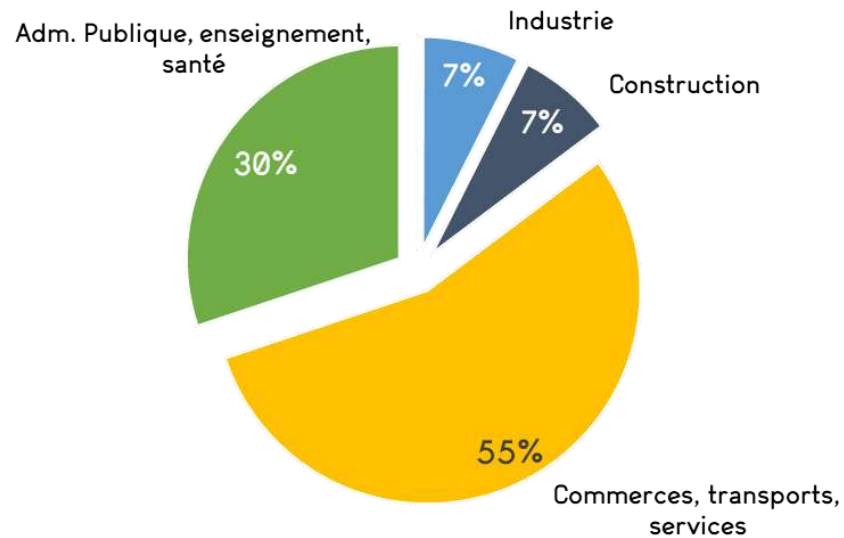
**55 %**

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

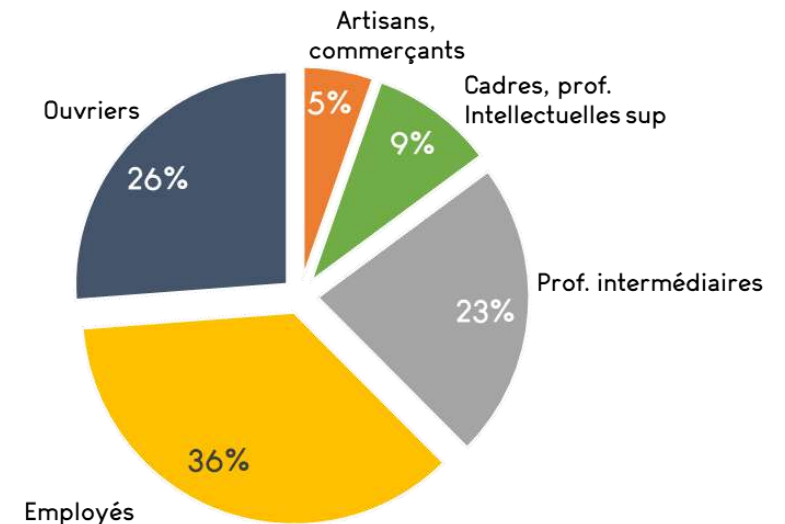
**1/4**

**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>

**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



# Développement économique

## Questionnements autour du thème

### Questions :

- Sur le territoire, quels sites ou secteurs économiques sont à préserver, développer, diversifier, requalifier ?
- Quelles activités économiques sont compatibles avec la proximité de zones pavillonnaires, d'espaces verts ou agricoles ?
- Pour vous les grandes zones d'activités du territoire manquent de ... ?
- Identifiez-vous de nouveaux besoins pour le développement des activités économiques ou pour mieux accompagner l'évolution des espaces dédiés ?

### Ce que nous cherchons :

- Mieux connaître les atouts économiques du territoire et l'image qu'ils dégagent sur cette activité
- Connaitre votre ressenti sur la mixité fonctionnelle
- Identifier les besoins en matière de nouveaux espaces économiques et les attentes dans les espaces d'accueil économiques existants



**RESTITUTION EN PLÉNIÈRE**

**CONCLUSION**



PARIS  
TERRES D'ENVOL



**MERCI DE VOTRE ATTENTION !**

**PREMIERS 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



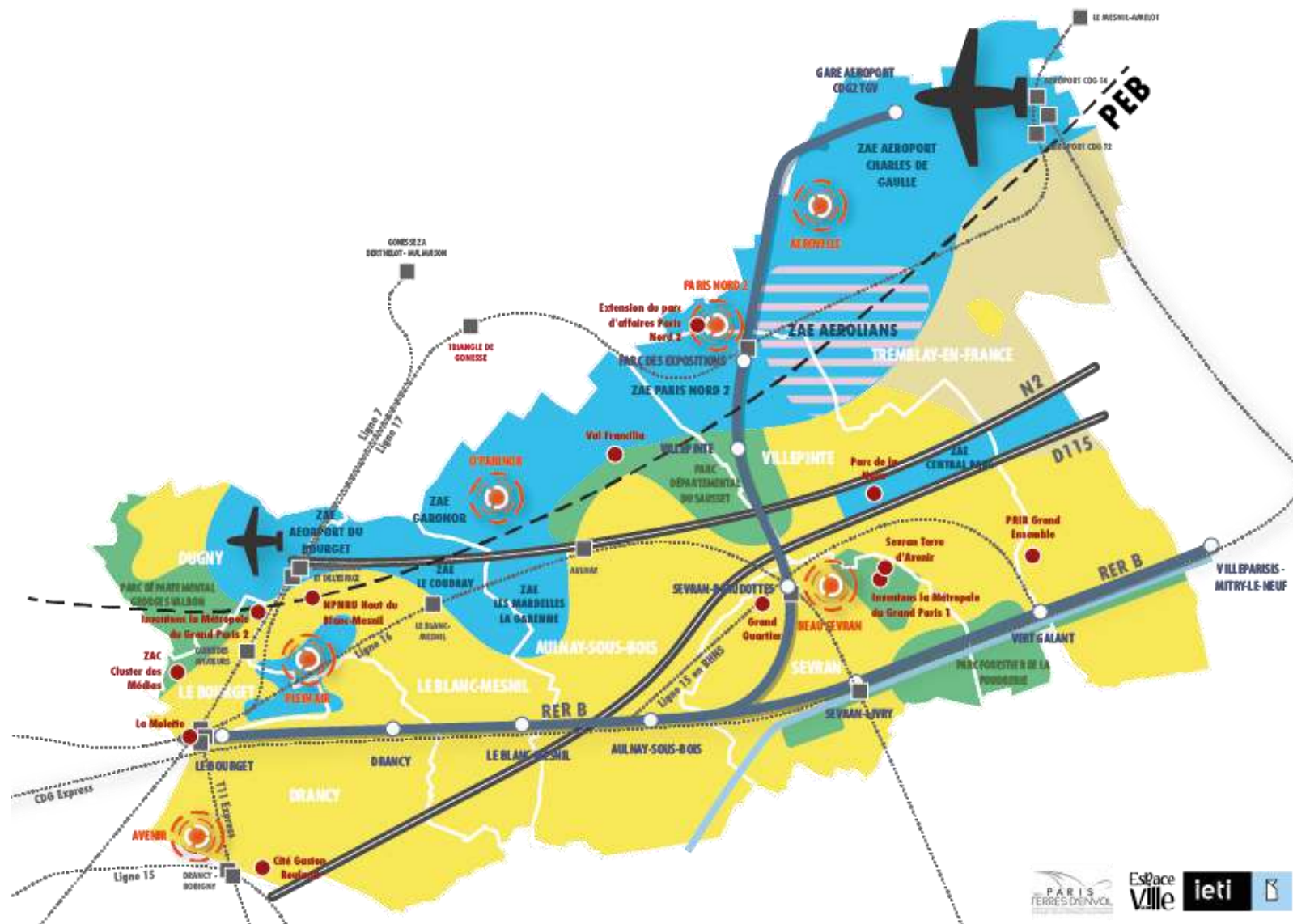
Ligne du RER B



Canal de l'Ourcq



Futures lignes et gares du Grand Paris Express





# 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) ;

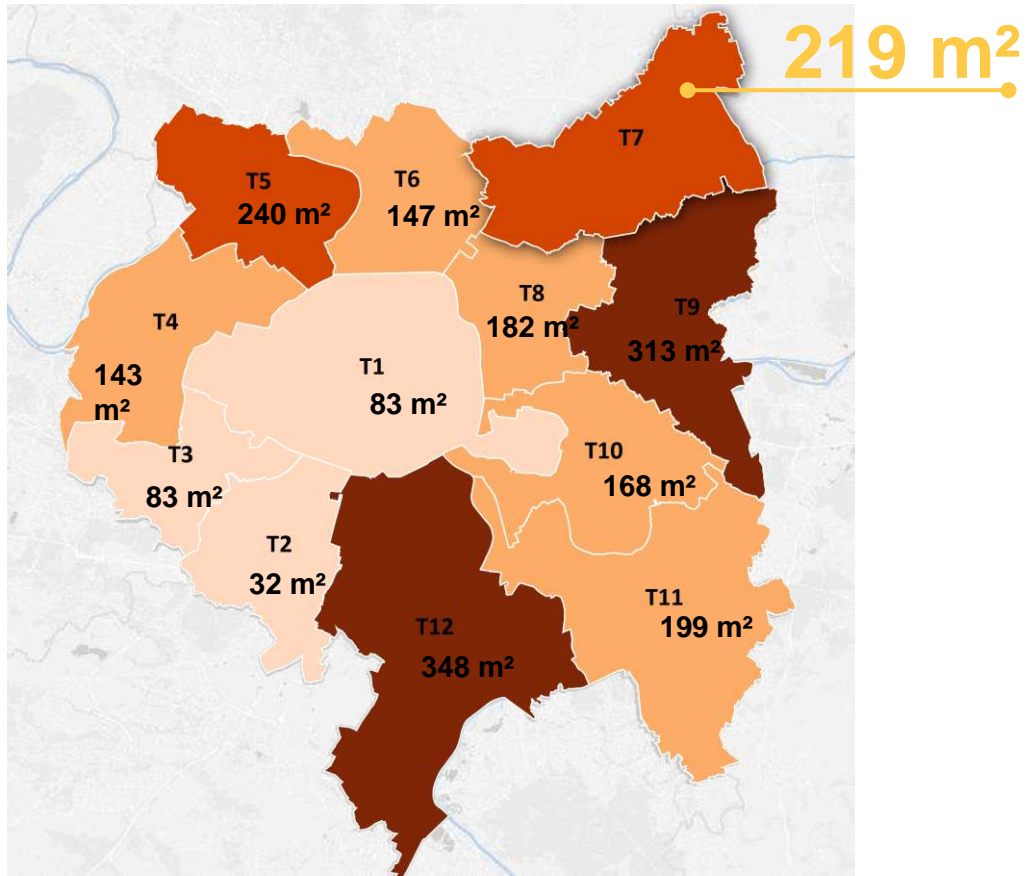


# Commerces



Une offre de centres commerciaux importante :

Densité en m<sup>2</sup> de centres commerciaux pour 1 000 habitants :



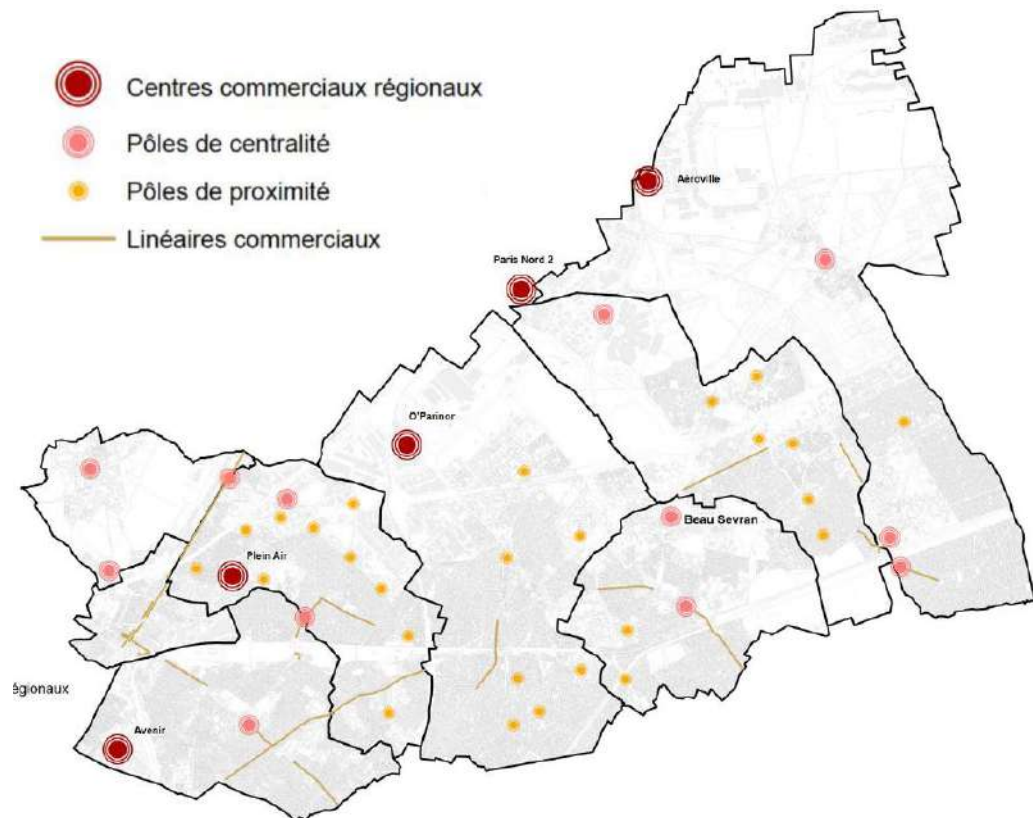
- **300 000 m<sup>2</sup> de centres commerciaux** en 2018 soit 30 % des surfaces du département.
- **+ 33 000 m<sup>2</sup> de surfaces** depuis 2010 (+ 12,5%) soit 15 % des surfaces créées du département.

# 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.



## Questionnements autour du thème

### Questions :

- Comment qualifieriez-vous la dynamique commerciale sur le territoire, dans la commune dans laquelle vous exercez, vivez ?
- Quelles activités sont compatibles avec la proximité de zones d'habitat ou dans les centralités ?
- Quelles sont les polarités commerciales à créer, renforcer ?
- Identifiez-vous de futurs besoins avec le développement des gares GPE (connexion et complémentarité avec les polarités existantes) ?

### Ce que nous cherchons :

- Connaitre votre ressenti sur la diversité des commerces et services du territoire
- Connaitre votre ressenti sur la mixité fonctionnelle
- Identifier les besoins en matière de nouvelles polarités et les attentes pour celles existantes

**ATELIER  
MODALITÉS DE TRAVAIL ET DE RESTITUTION**

# L'atelier

## Objectifs :

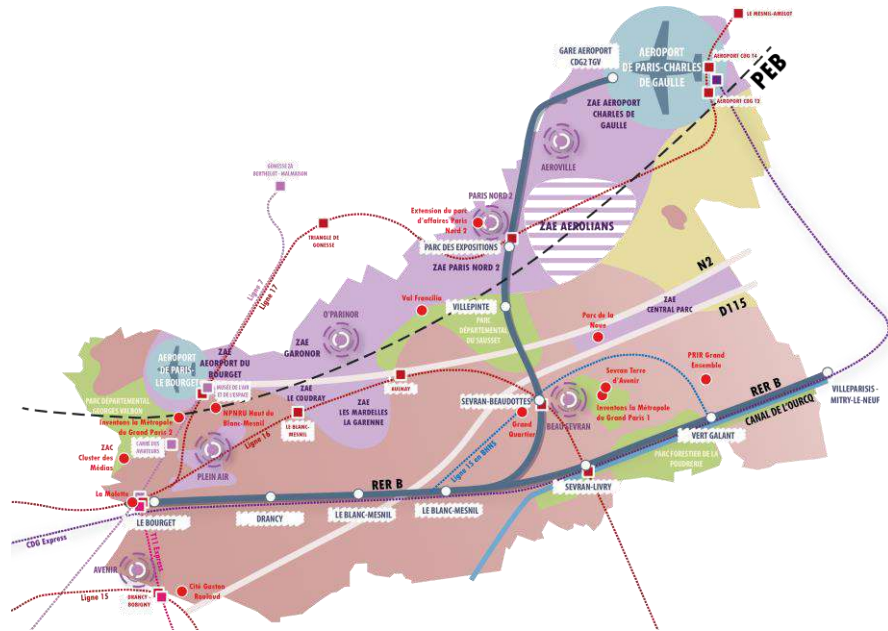
- Partager des atouts, des difficultés, mais également des opportunités et des perspectives
- Identifier des besoins et des attentes

## 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



# Le cadre de restitution



- **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 !**