

PLUi

— PLAN LOCAL
D'URBANISME —
— INTERCOMMUNAL



ATELIER ACTEURS COMMERCE DE PROXIMITÉ
31 mai 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 :

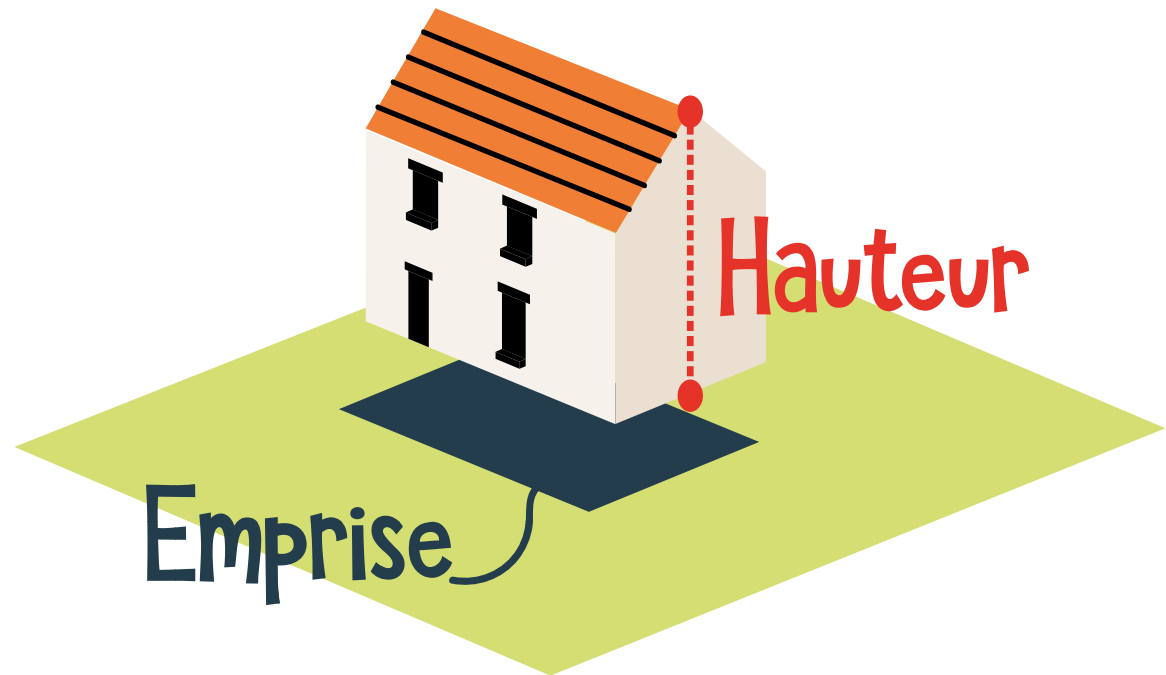


Qu'est-ce qu'un PLUi ?

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 :

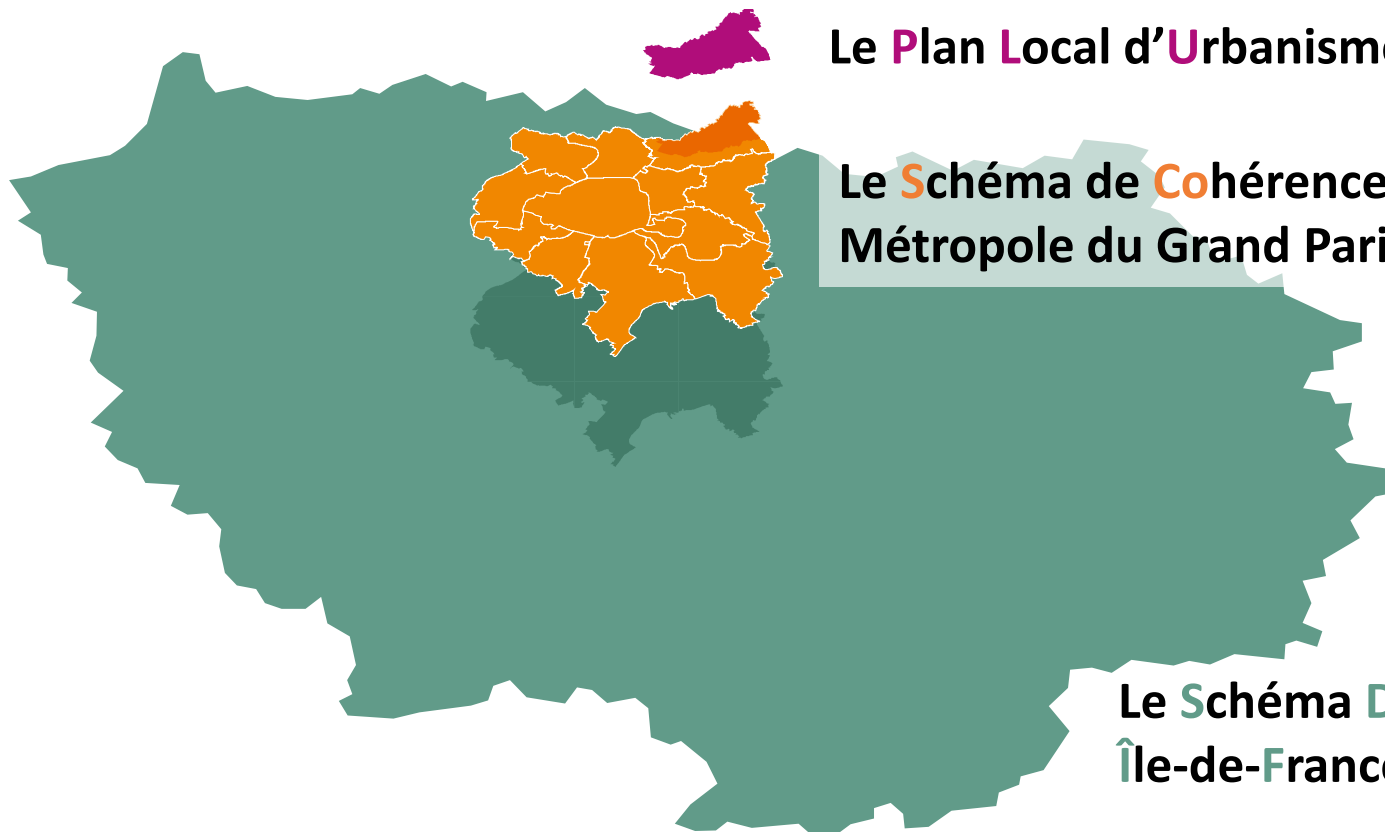


Qu'est-ce qu'un PLUi ?

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



Le code de
l'urbanisme



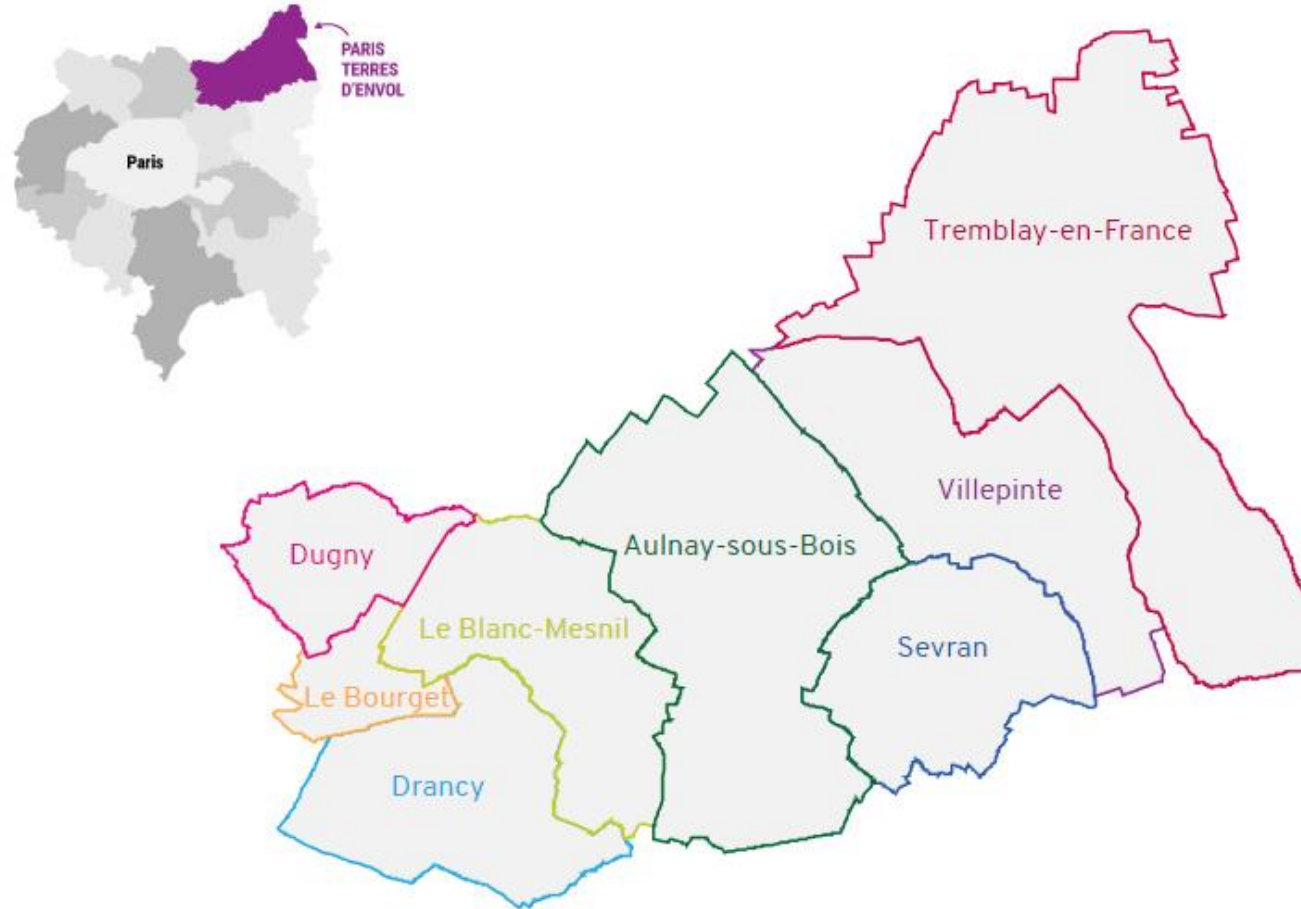
Le **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal

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

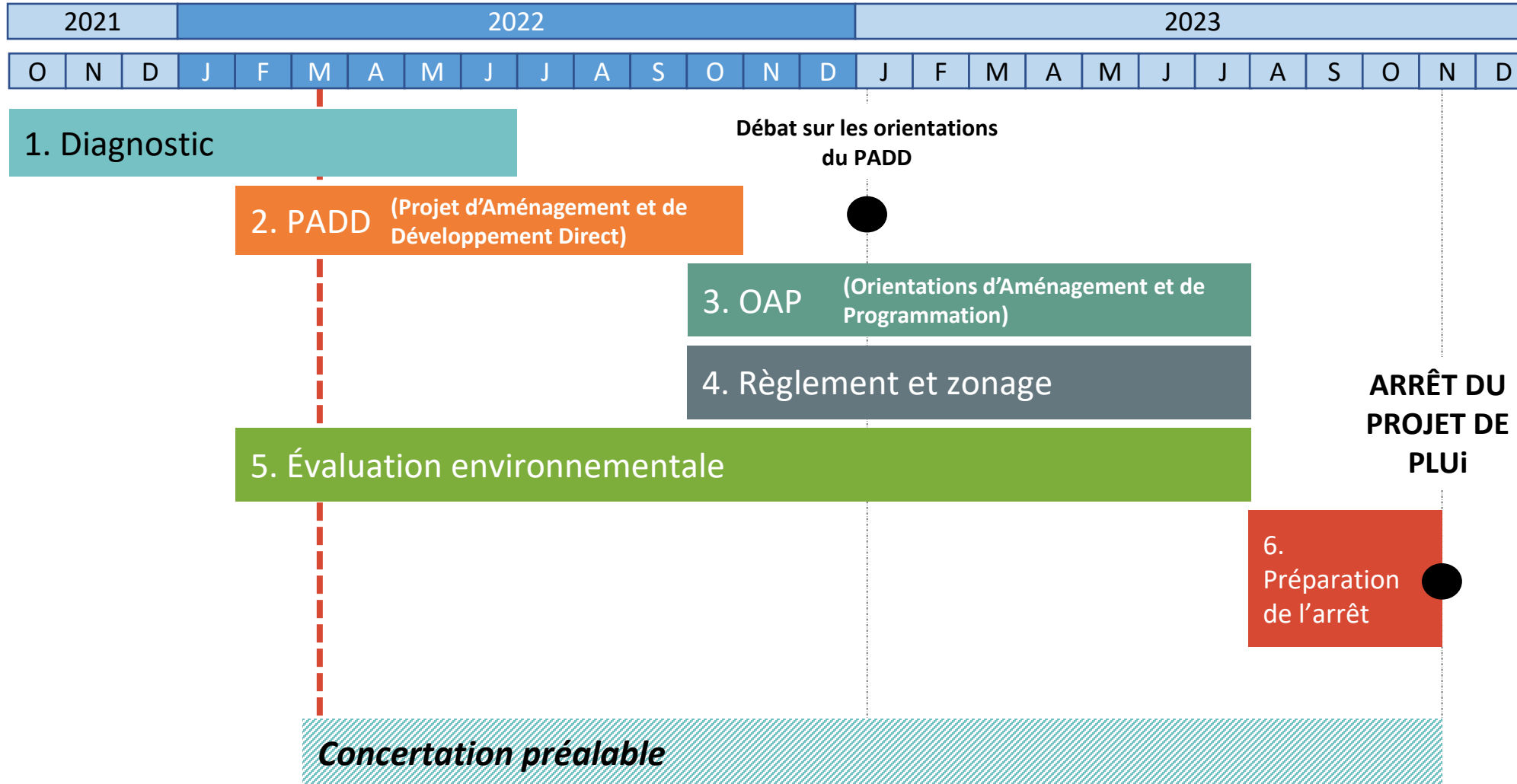
L'élaboration du PLUi a été prescrite par le Conseil de Territoire du 7 décembre 2020.

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 *

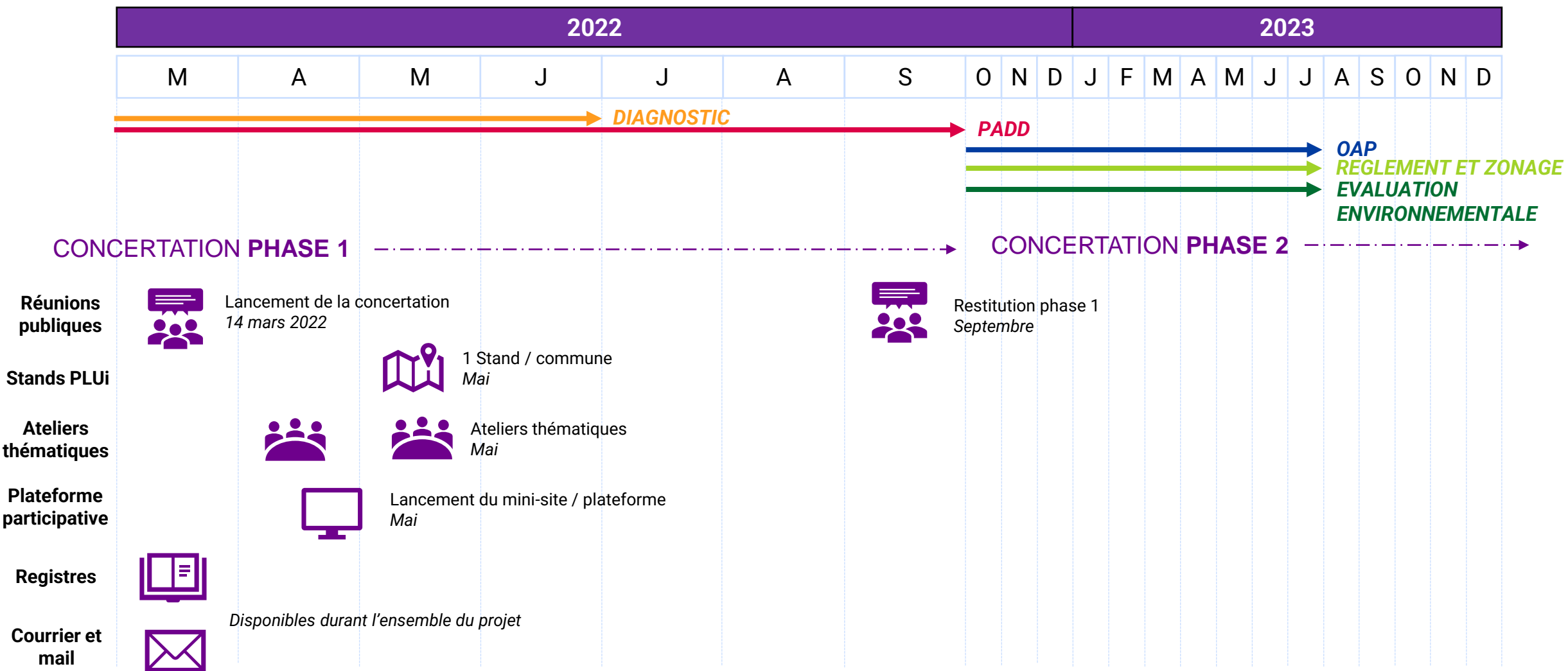


registres en mairies et au siège de l'EPT



* **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


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

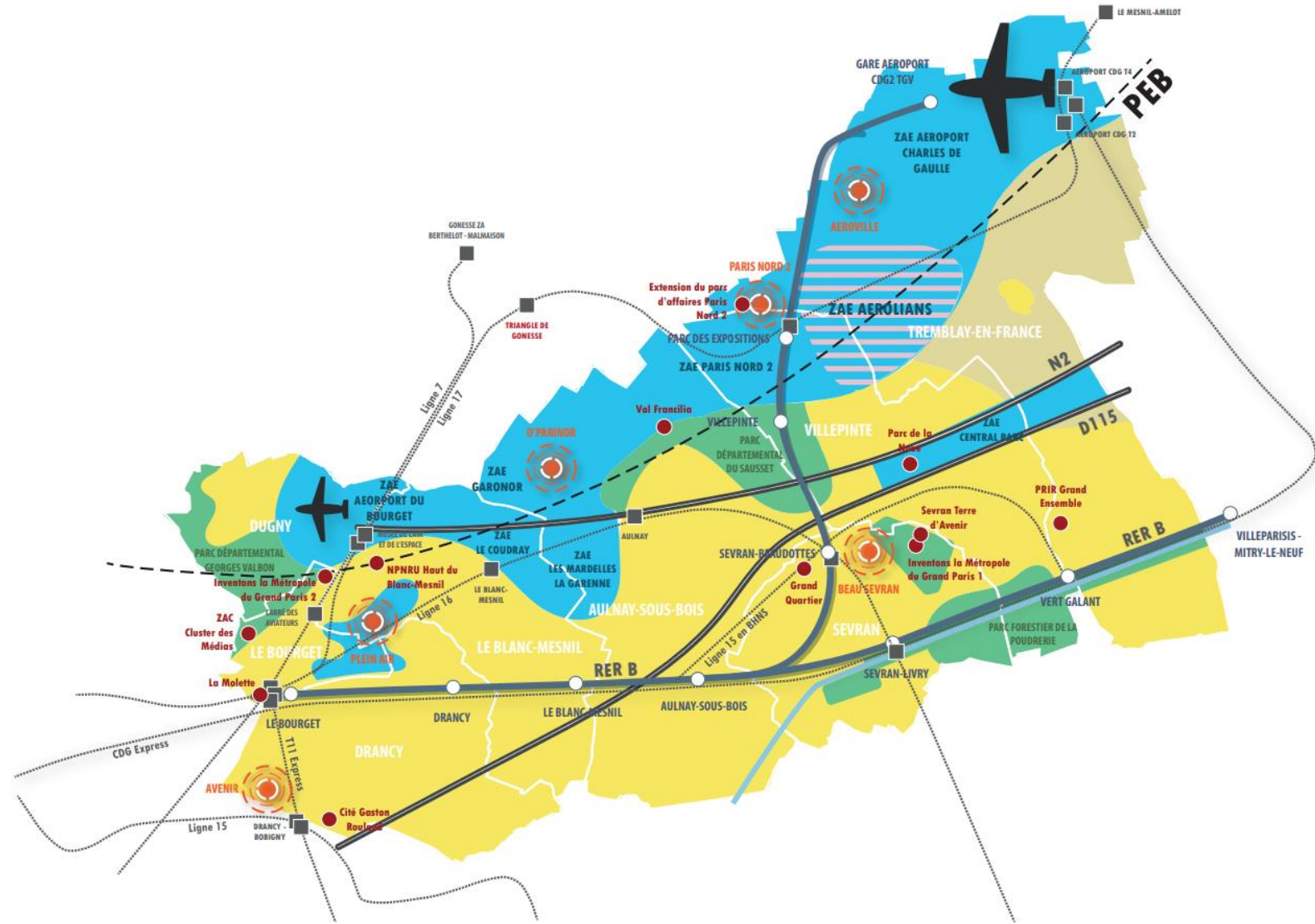
 Principaux centres commerciaux
 Sites de projet

 Axes routiers structurants

 Ligne du RER B

 Canal de l'Ourcq

 Futures lignes et gares du Grand Paris Express



Commerces



Un tissu commercial diversifié et multipolaire

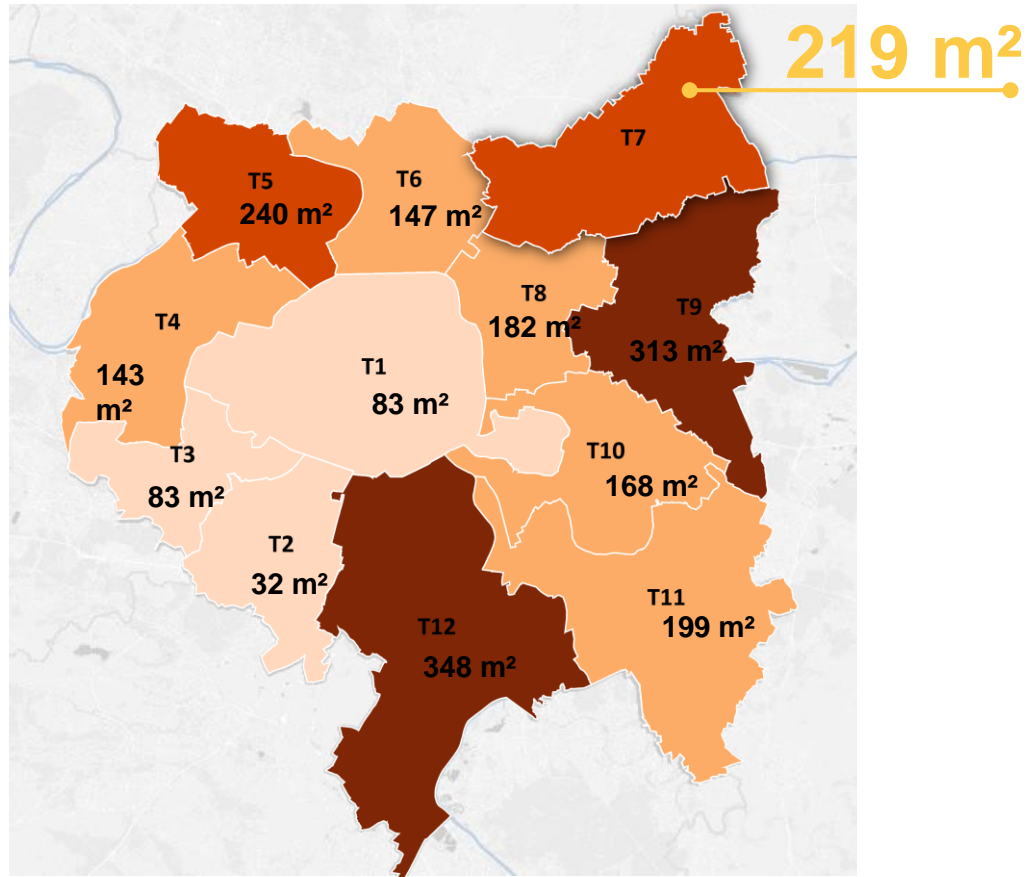
- **6 grands centres commerciaux** (Aéroville, O'Parinor, Paris Nord 2, Plein Air, Avenir, Beau Sevran) ;
- **8 cellules commerciales** pour 1 000 habitants (un total de 2 900 cellules commerciales) - *Plaine Commune (10), MGP (16)* ;
- **Déséquilibre du tissu commercial** : une surreprésentation des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



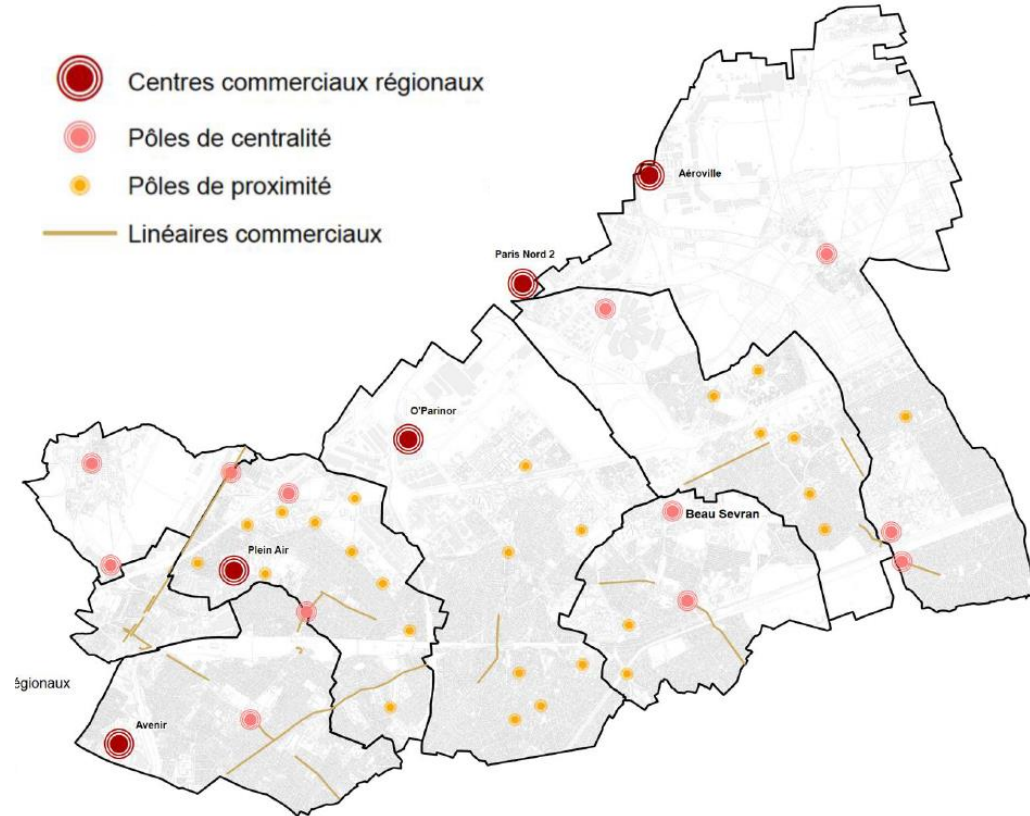
- **300 000 m² de centres commerciaux** en 2018 soit 30 % des surfaces du département.
- **+ 33 000 m² de surfaces** depuis 2010 (+ 12,5%) soit 15 % des surfaces créées du département.

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.

Questionnements autour du thème

Questions :

- Comment qualifieriez-vous la dynamique commerciale sur le territoire, dans la commune dans laquelle vous exercez ?
- 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**

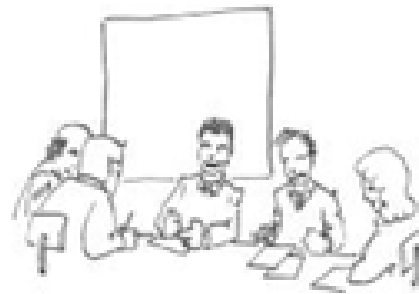
L'atelier

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



COMMERCES		
Question 1 : Comment qualifiez-vous la dynamique commerciale sur le territoire, dans la commune dans laquelle vous exercez ?		
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)

- **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 !