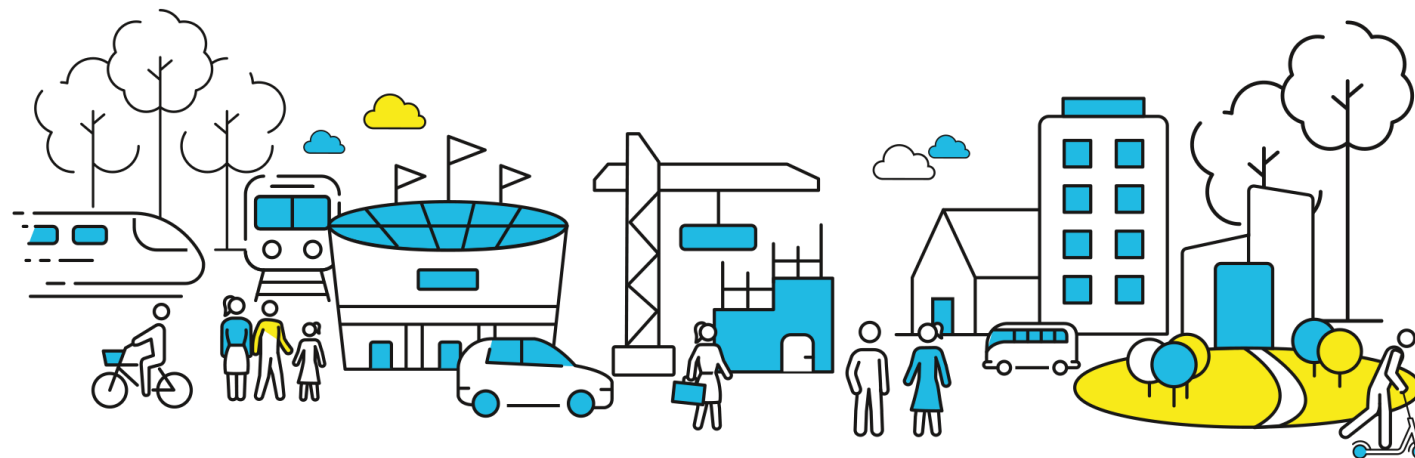


PLUi

— PLAN LOCAL
D'URBANISME —
— INTERCOMMUNAL

RÉUNION PUBLIQUE POUR L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU TERRITOIRE



Introduction

Le document présenté ci-après a été le support de présentation pour les 3 réunions publiques organisées les 31 janvier, 1^{er} et 7 février.

Les éléments exposés ci-dessous sont issus du travail de traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) élaboré pendant l'année 2022 puis débattu en février 2023.

Le corpus réglementaire de notre futur PLUi, formé par les OAP thématiques et sectorielles, le règlement et le zonage afférant est le fruit d'un travail étroit et constant avec les communes et les partenaires du territoire.

Ce travail est toujours en cours à l'heure de la mise en ligne de ce support, et l'ensemble des éléments présentés sont des documents non finalisés permettant d'illustrer les propos et les orientations présentées.

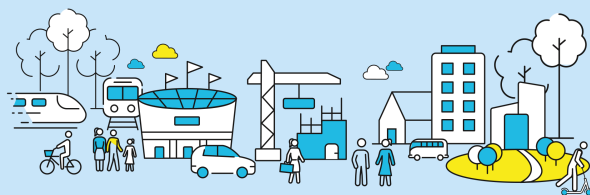
Ordre du jour

- 1/ Introduction et mots d'accueil**
- 2/ Rappel de la démarche**
- 3/ Rappel du PADD**
- 4/ Du PADD aux outils règlementaires**
- 5/ Préserver les particularités des quartiers et l'identité des villes**
- 6/ Décliner les grandes ambitions du PADD dans le dispositif règlementaire**

Intervenants

- **Martine VALLETON**, Vice-présidente déléguée à l'Aménagement et à l'Urbanisme, Paris Terres d'Envol
- **Isabelle WILLIAME**, DGA Aménagement, Mobilités et Développement durable, Paris Terres d'Envol
- **Pauline MARGARITIS**, Directrice de la planification urbaine, Paris Terres d'Envol
- **Romain LE MOIGNE**, Chef de projet planification, Paris Terres d'Envol
- **Guillaume PEREZ**, Chef de projet, Espace Ville
- **Marie-Liesse POYETON**, Consultante, Rouge Vif
- **Alix BROUILLON**, Consultante, Rouge Vif

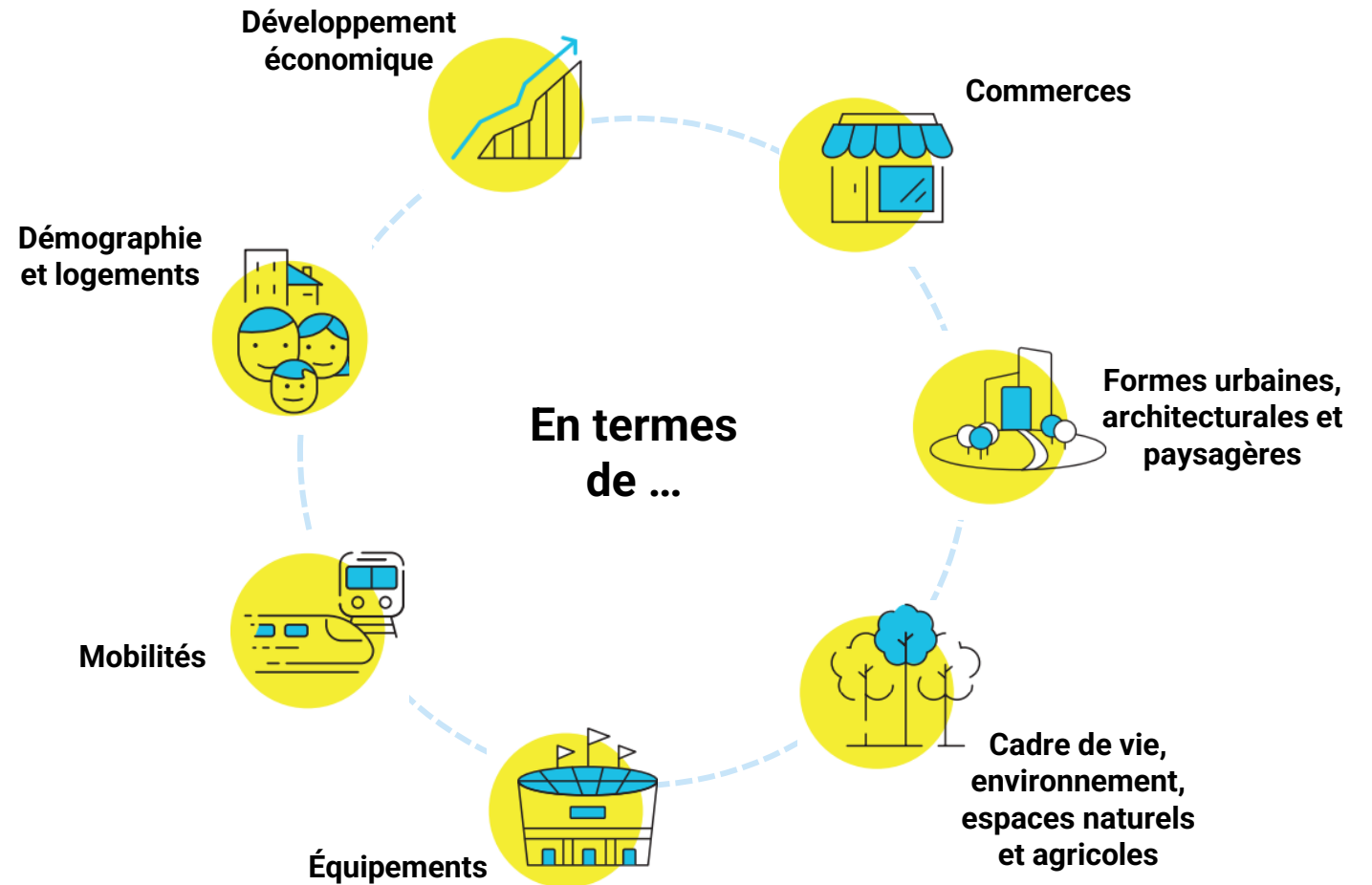
RAPPEL DE LA DÉMARCHE



Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), c'est le document qui :

- ✓ **fixe les grandes orientations d'aménagement** pour les 15 années à venir



Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), c'est le document qui :

- ✓ **réglemente toutes les constructions** sur l'ensemble du territoire

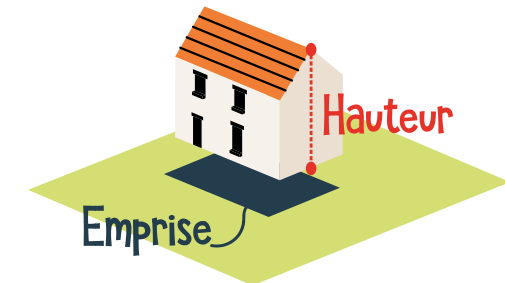
1 Les types de construction qui sont autorisées ou interdites :



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

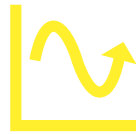


3 La hauteur et l'emprise au sol des constructions :



Qu'est-ce qu'un PLUi ?

L'élaboration du PLUi se construit en **plusieurs étapes** :



1/ Le constat et les enjeux :

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement



2/ Le projet à 15 ans :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



3/ Sa traduction réglementaire :

Les Orientations
d'Aménagement et de
Programmation (OAP)

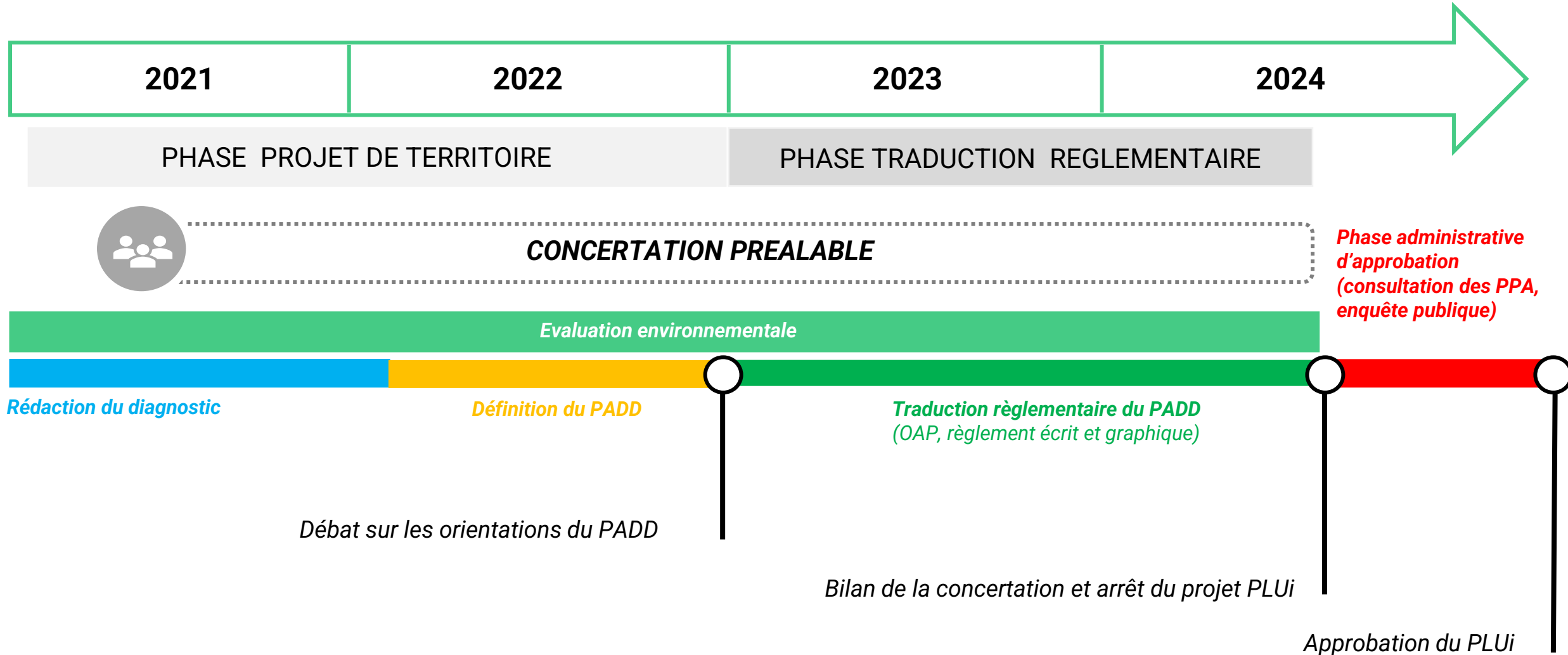


Le plan de
zonage



Le règlement

PLUi : Où en est-on aujourd'hui ?



La concertation durant l'élaboration du projet

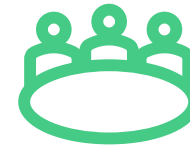
Quels objectifs ?

- **Comprendre** le projet et son intérêt pour l'avenir du territoire
- **Expliquer** le projet et les différentes phases
- **S'informer** sur les différentes façons de participer
- **Enrichir** la conception du projet par **l'expertise d'usage** des habitants du territoire et des acteurs locaux

Quels outils de participation et d'information?



réunions
publiques



ateliers



stands PLUi



balades urbaines



débats numériques



courrier et
mail



registres en mairies
et au siège de l'EPT



Exposition dans
toutes les
communes



Un site Internet dédié au projet : plui.paristerresdenvol.fr

La démarche participative en chiffres pendant la phase projet de territoire



La **démarche participative** pour la révision du PLUi de PTE a mobilisé environ **700** participants.

14 mars 2022

LA RÉUNION PUBLIQUE



40 participants



Environ **30** contributions

D'avril à juin 2022

LES 6 ATELIERS



73 participants

De mars à juin 2022

LES 8 STANDS PLUi

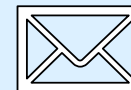


Environ **600** personnes rencontrées



Environ **100** échanges avec les personnes rencontrées

COURRIERS, MAILS, REGISTRES



2 mails

La démarche participative en chiffres pendant la phase réglementaire



La **démarche participative** pour la révision du PLUi de PTE a mobilisé environ **270** participants.

27 mars 2023

LA RÉUNION PUBLIQUE :



46 participants



Environ **15** contributions

D'avril à octobre 2023

LA PLATEFORME PARTICIPATIVE :



110 participants



110 contributions

D'avril à mai 2023

LES 8 STANDS PLUI :



Environ **100** personnes rencontrées



Environ **80** échanges avec les personnes rencontrées

16 septembre 2023

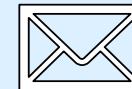
BALADES URBAINES ET PAYSAGÈRES :



20 participants

Environ **30** contributions

COURRIERS, MAILS, REGISTRES :



2 mails

Comprendre la participation citoyenne

Economie



- Valoriser et renforcer **commerces de proximité**
- Renforcer les **centralités commerciales**
- Développer le corridor économique
- Améliorer **accessibilité aux zones d'activités**

Environnement



- Plus de **protection et mise en valeur des grands espaces naturels** du territoire
- Plus de **nature en ville** et lieux de sociabilité
- Prise en compte des **espaces verts et de la dimension écologique** dans les projets de construction et de réhabilitation

Habitat et cadre de vie



- Valoriser et entretenir le **patrimoine architectural des villes**
- **Limiter le développement urbain** sur les espaces naturels et agricoles du territoire
- Créer de **la mixité fonctionnelle et sociale** pour les futures constructions du territoire
- **Créer un maillage de mobilités douces** sur le territoire
- Favoriser **l'intermodalités** entre **les modes de transports existants et les futures gares GPE**

Rappel : Présentation du PADD

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
a été débattu en Conseil de territoire le 13 février 2023

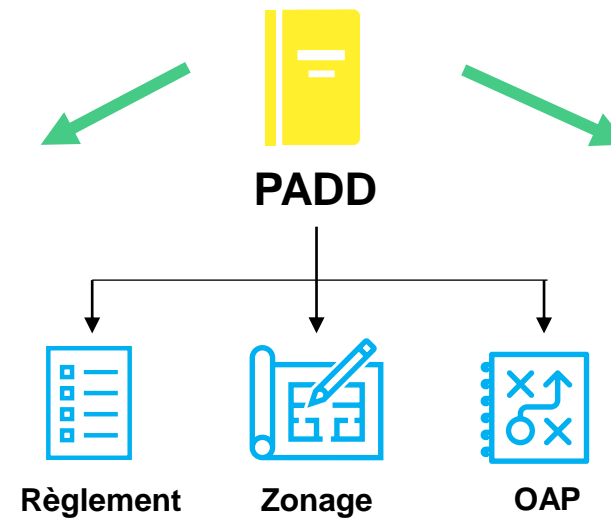
Le PADD définit les **orientations stratégiques et politiques retenues pour le développement, l'aménagement et l'équipement du territoire.**

Il permet d'articuler les politiques publiques projetées pour le territoire sur les questions de transport, d'habitat, d'économie, de protection de l'environnement et de zones agricoles.

Le contenu du PADD est défini par le Code de l'urbanisme.
Il doit traiter notamment des thématiques suivantes :

- Le logement
- L'aménagement
- Les équipements
- Les commerces
- Les loisirs
- L'environnement naturel et agricole

- Les mobilités
- Le patrimoine
- L'activité économique
- Les réseaux d'énergie
- Les communications numériques



Le PADD est transcrit réglementairement au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**), du **zonage** et du **règlement** du PLU.

Rappel des axes du PADD



PARIS TERRES D'ENVOL, VERS UN TERRITOIRE ATTRACTIF, PORTE D'ENTRÉE DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



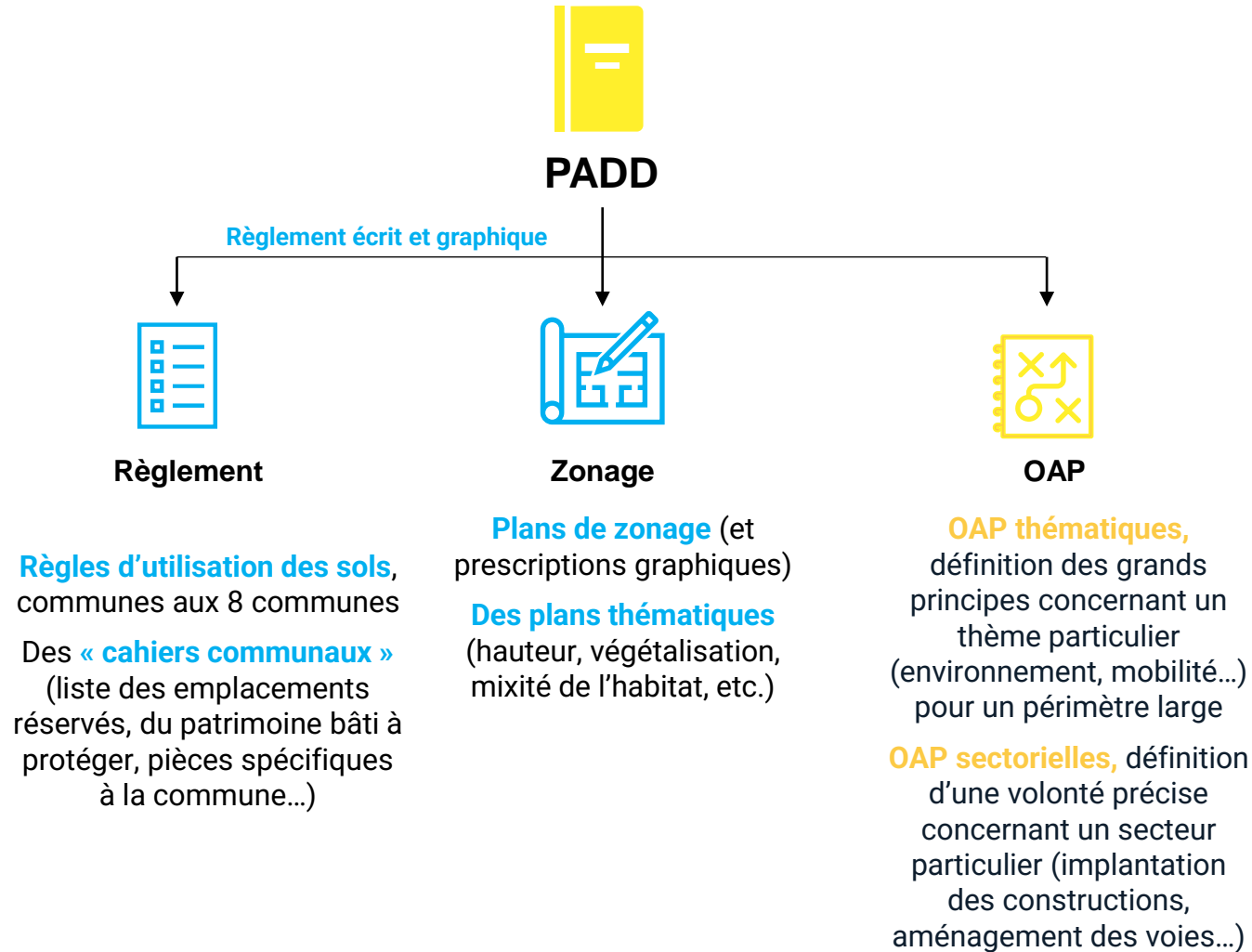
PARIS TERRES D'ENVOL, VERS UN TERRITOIRE DE NATURE, PLUS RÉILIENT ET VERTUEUX, PRENANT EN COMPTE LES ENJEUX DE SANTÉ



PARIS TERRES D'ENVOL, VERS UN TERRITOIRE INCLUSIF, RÉPONDANT MIEUX AUX BESOINS DES HABITANTS ET DES ACTEURS

Du PADD aux outils réglementaires

Traduction des orientations du PADD



Principes :

- ✓ Définir les **règles générales applicables à toutes les zones ainsi que les règles spécifiques pour chacune des zones du territoire, à savoir :**
 - Les zones urbaines
 - Les zones à urbaniser
 - Les zones agricoles
 - Les zones naturelles et forestières
- ✓ Elaborer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui **exposent la manière dont le territoire souhaite valoriser, réhabiliter ou aménager certains secteurs à enjeux**

Les enjeux du dispositif réglementaire

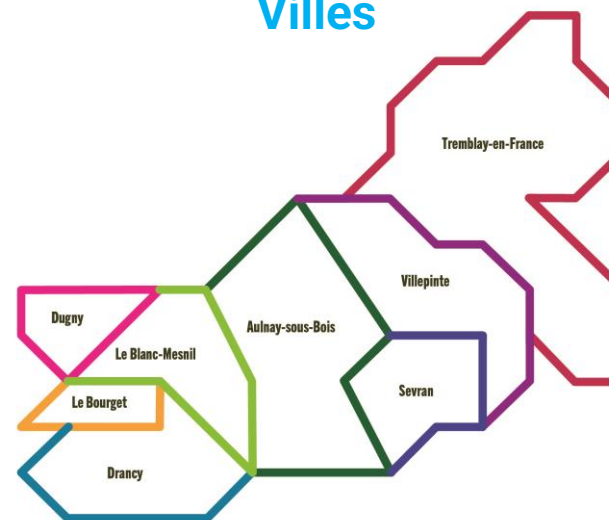
L'écriture du dispositif réglementaire du PLUi doit répondre à un double enjeu :



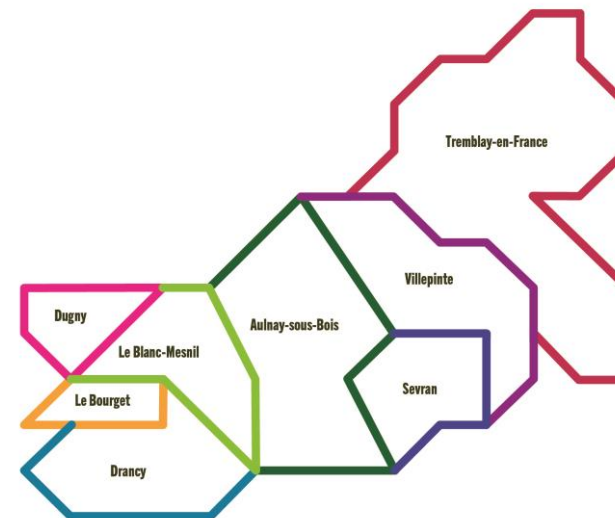
Décliner les grandes ambitions du PADD dans le dispositif réglementaire



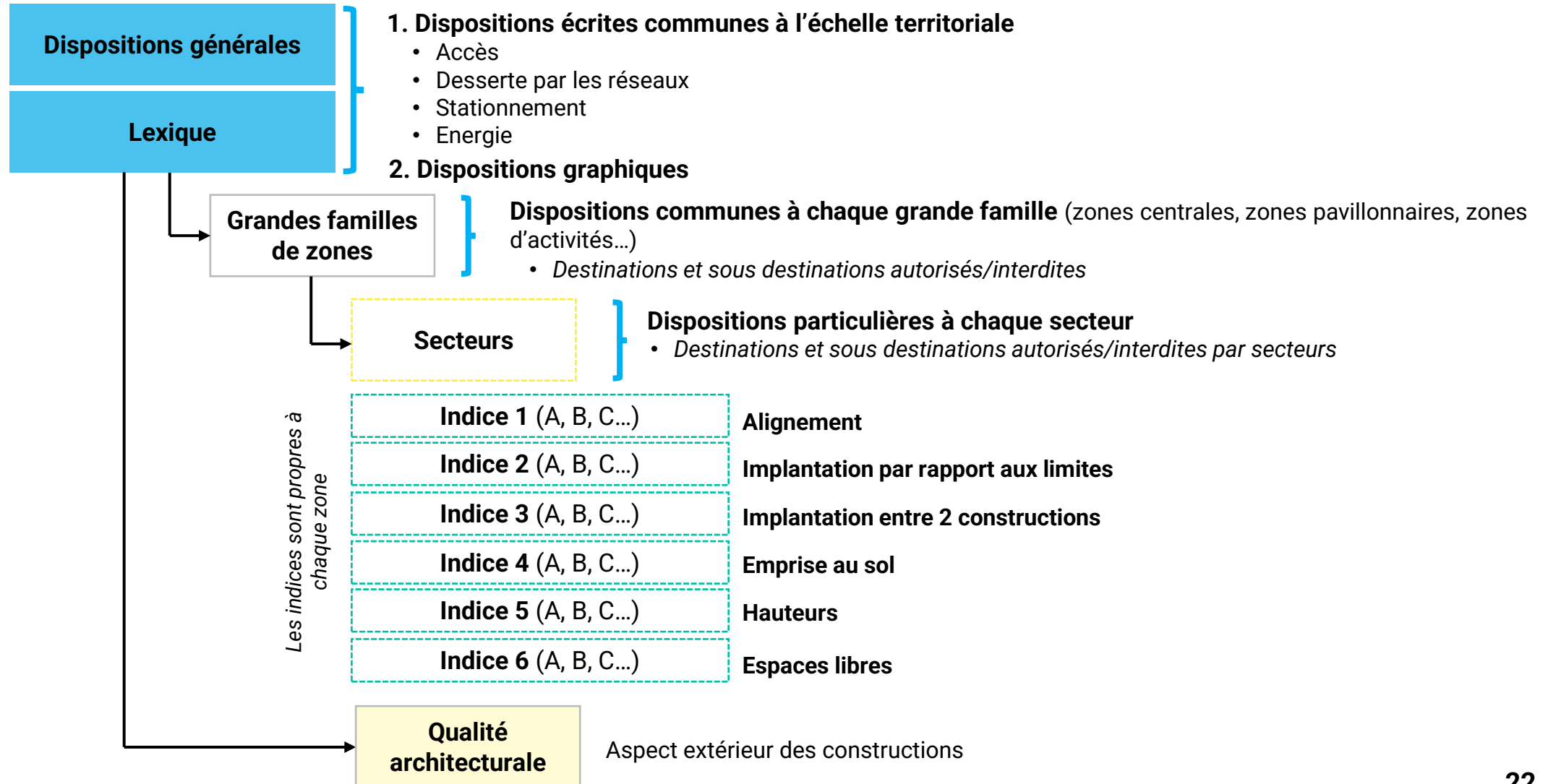
Préserver les particularités des quartiers et l'identité des Villes



PRÉSERVER LES PARTICULARITÉS DES QUARTIERS ET L'IDENTITÉ DES VILLES



Une organisation réglementaire permettant de conserver la finesse des règles



Les grandes familles de zones

- ✓ L'ensemble des zones et secteurs des PLU communaux a été répartie en **11 grandes familles**
- ✓ Ces familles permettent de **présenter la vocation des zones** qu'elles comprennent

LES ZONES GÉNÉRALES

Zones pavillonnaires	U1
Zones de centralité	U2
Zones urbaines mixtes	U3
Zones de bourgs et centres anciens	U4
Zones de grandes résidences	U5
Zones d'activités économiques	U6

LES ZONES SPÉCIFIQUES

Zones d'équipements	U7
Zones agricoles	A
Zones Naturelles	N

LES ZONES DE PROJET

Zones de projet	UP
Zones à Urbaniser	AU

Le système d'indices



Lettre se rapportant :

À la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

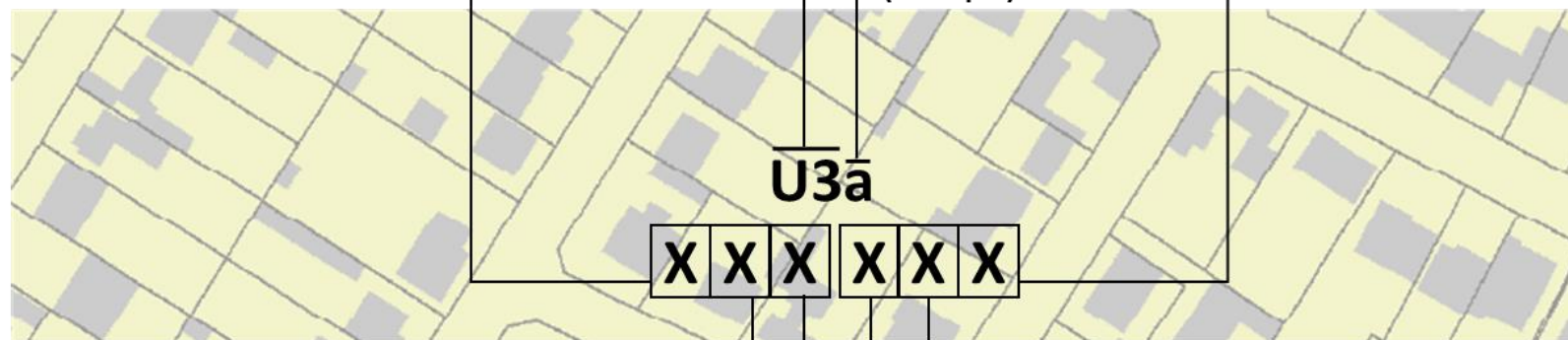


Lettre se rapportant :

À la règle de hauteur maximum des constructions

Nom de famille de zone

Nom du secteur (exemple)



U3a

X X X X X X

Lettre se rapportant :

À la règle d'implantation sur les limites séparatives



Lettre se rapportant :

À la règle de retrait entre deux constructions sur un même terrain



Lettre se rapportant :

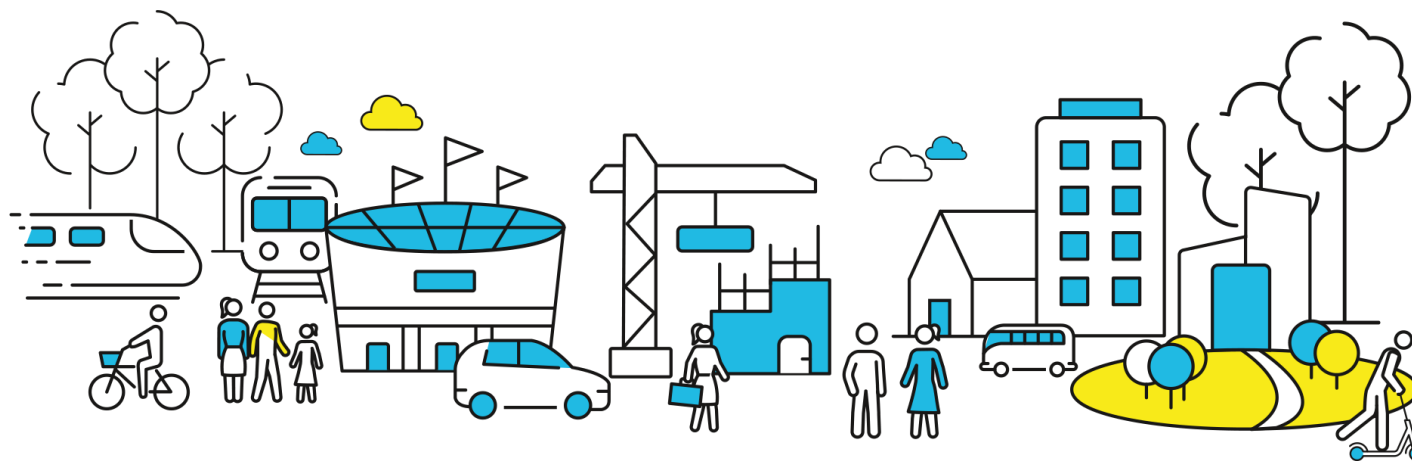
À la règle d'emprise au sol

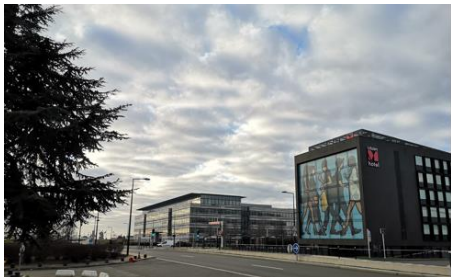


Lettre se rapportant :

À la règle de pleine terre et de coefficient de biotope le cas échéant

TEMPS D'ÉCHANGES

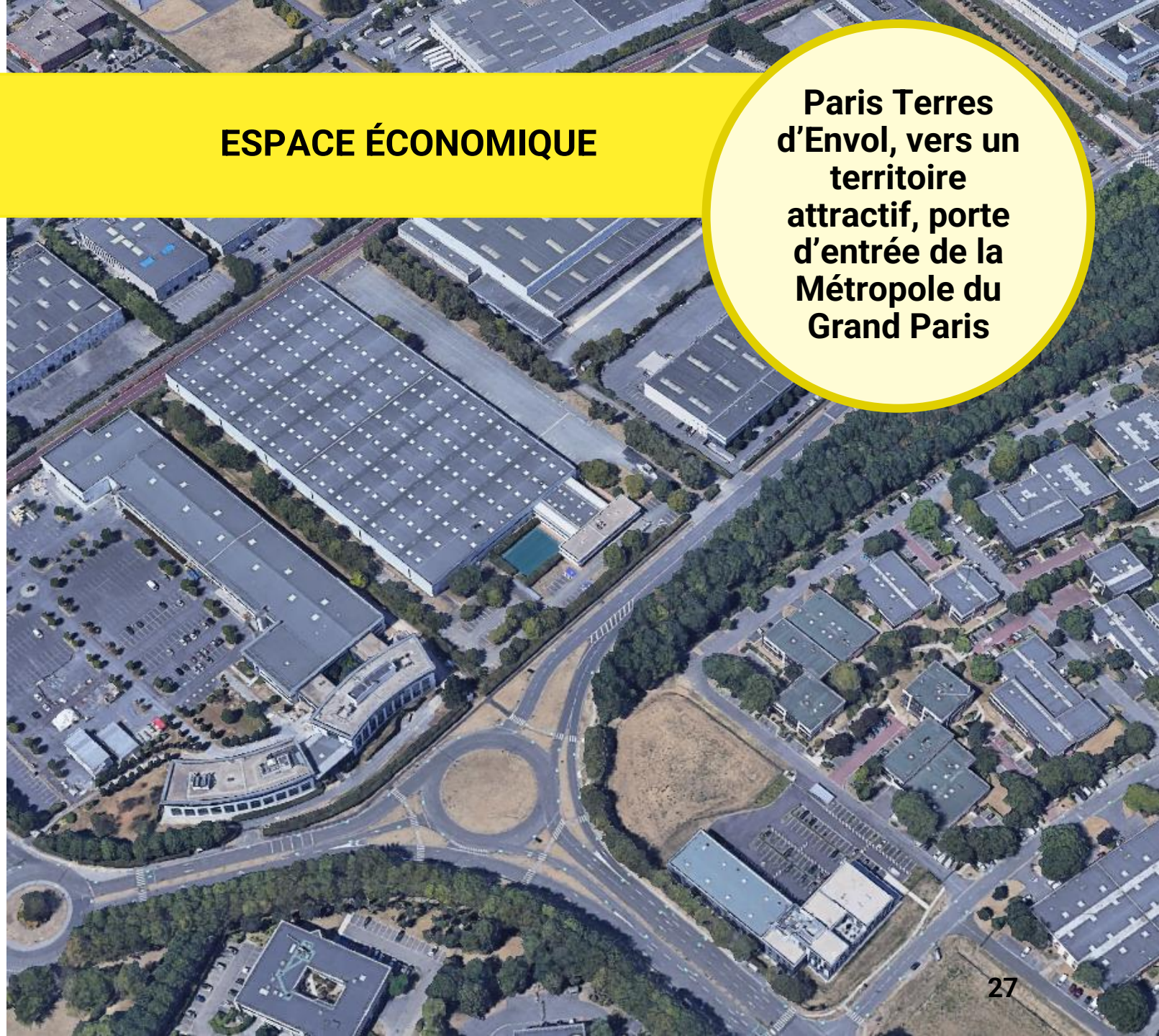


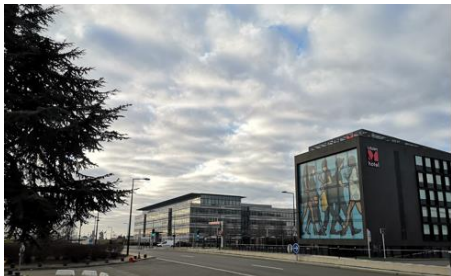


ESPACE ÉCONOMIQUE

**Paris Terres
d'Envol, vers un
territoire
attractif, porte
d'entrée de la
Métropole du
Grand Paris**


- Sanctuarisation des espaces économiques du territoire
- Mixité fonctionnelle dans les zones de centralité et les zones mixtes
- Qualité des zones d'activités (OAP thématique dédiée)
- Préservation du commerce

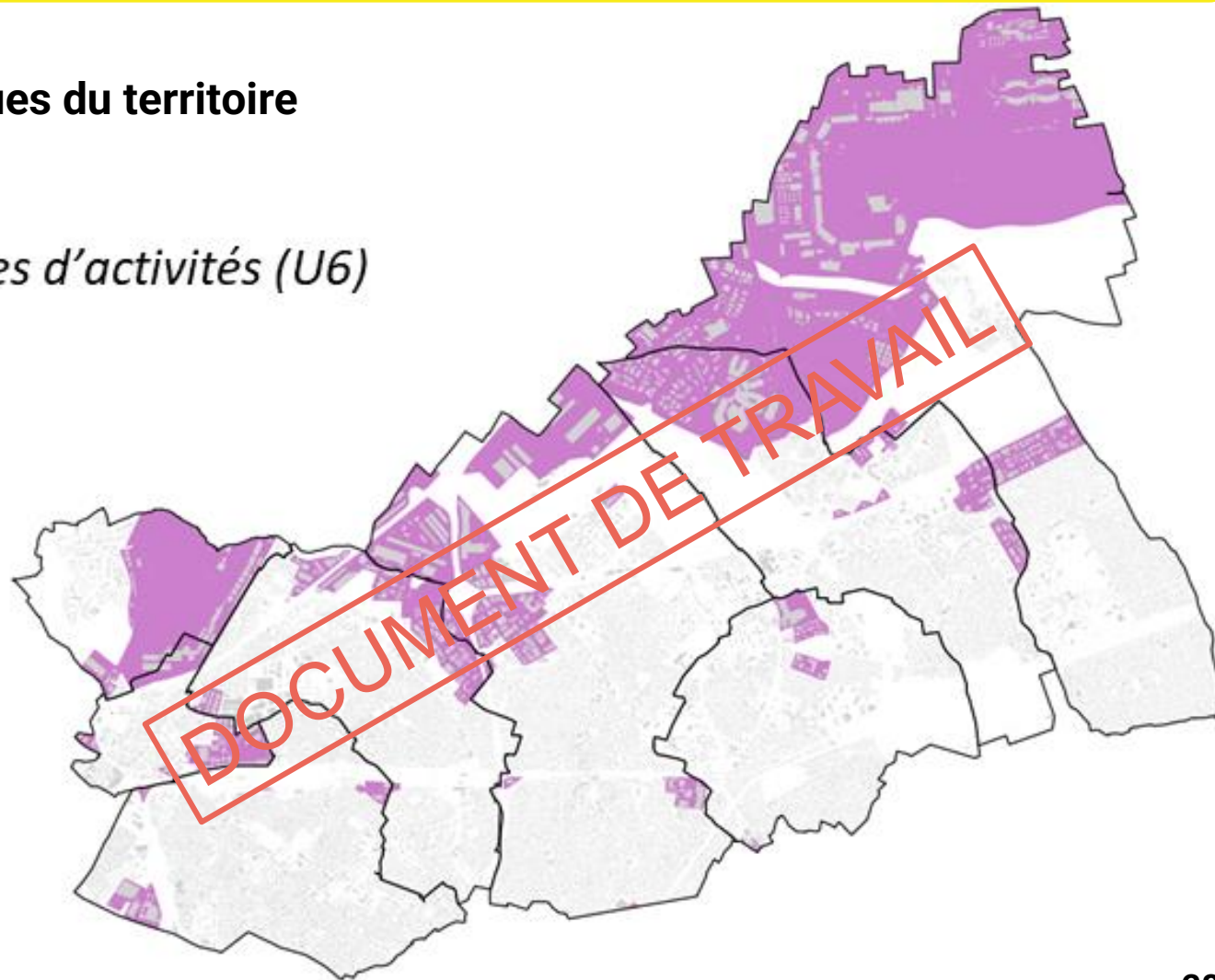


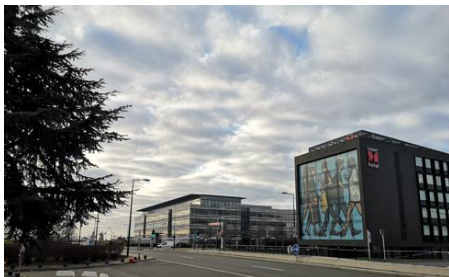


ESPACE ÉCONOMIQUE

- Sanctuarisation des espaces économiques du territoire

 Zones d'activités (U6)



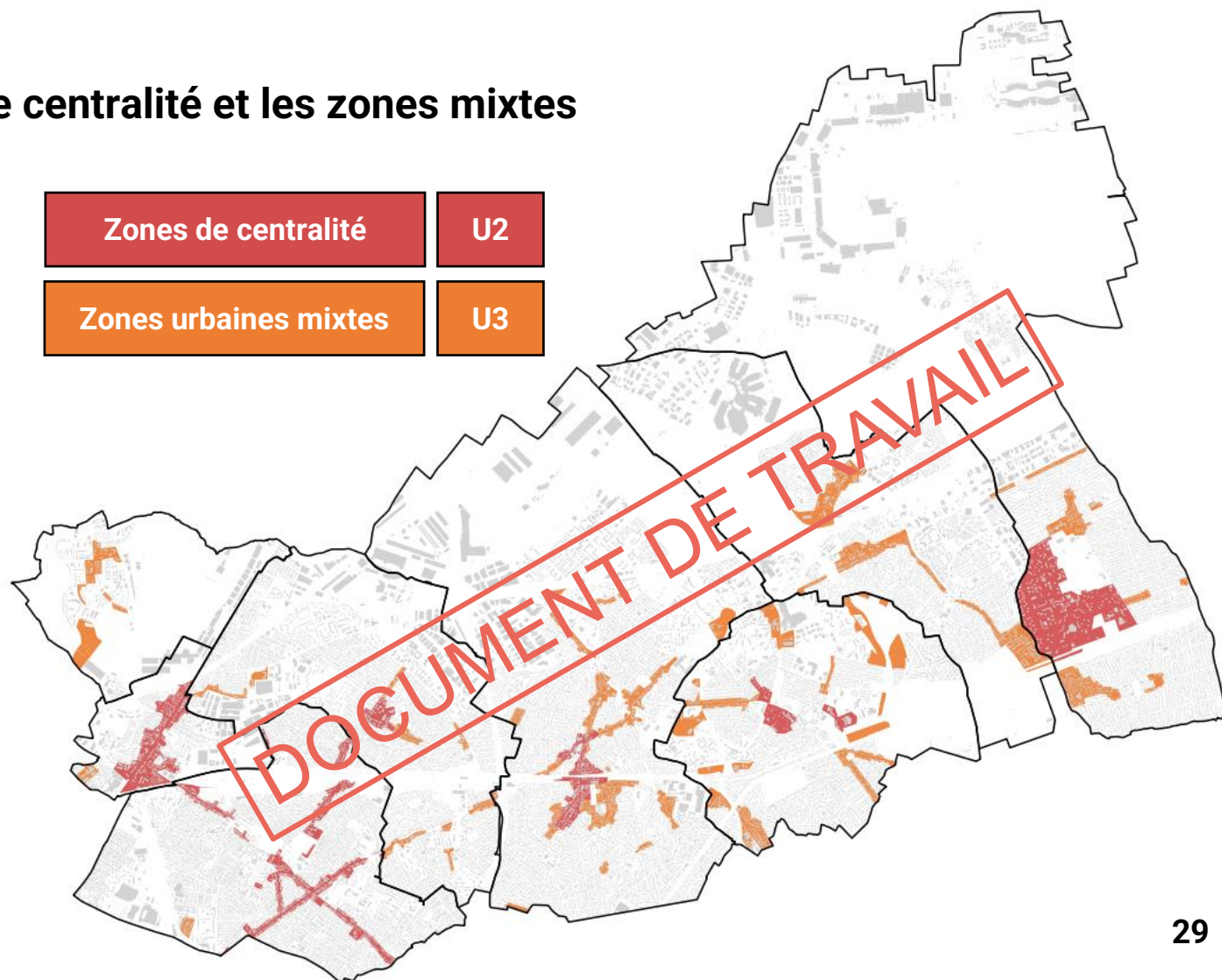


ESPACE ÉCONOMIQUE

- Mixité fonctionnelle dans les zones de centralité et les zones mixtes

Sont autorisés au sein des zones de centralités et les zones mixtes :

- Les commerces et services
- L'artisanat
- Les restaurants
- Les hôtels
- Les cinémas
- Le bureau
- Les équipements





ESPACE ÉCONOMIQUE

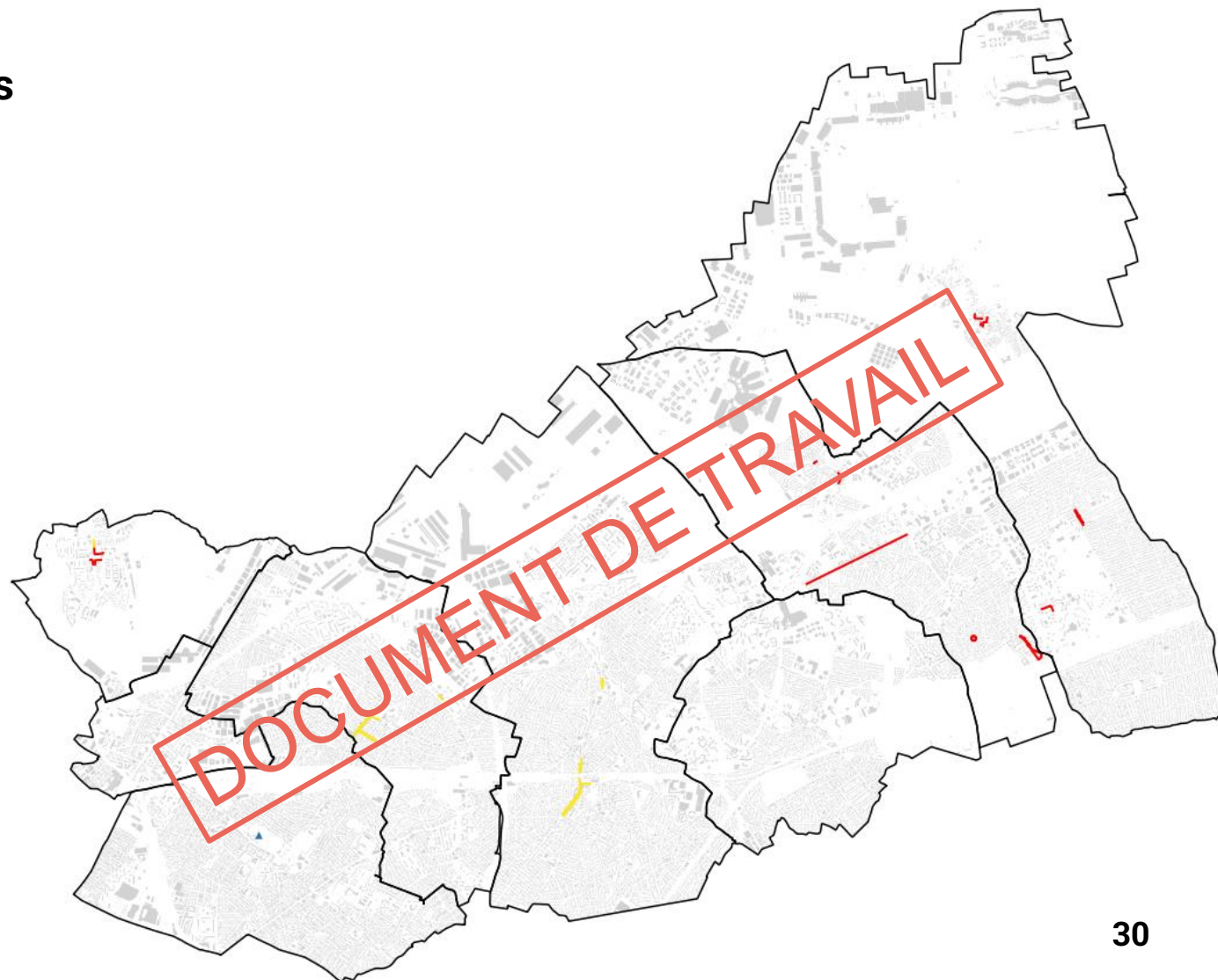
- La protection des linéaires de commerces

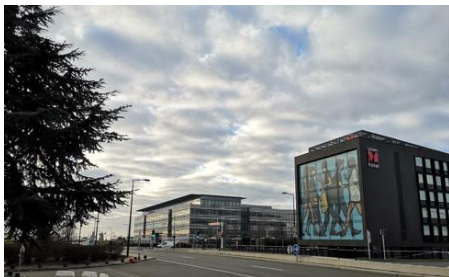
Linéaire commercial : —

Les rez-de-chaussée doivent être affectés à des activités de **commerce, de service ou d'artisanat**.

Linéaire actif : —

Les rez-de-chaussée **ne peuvent pas être à destination de logement**.



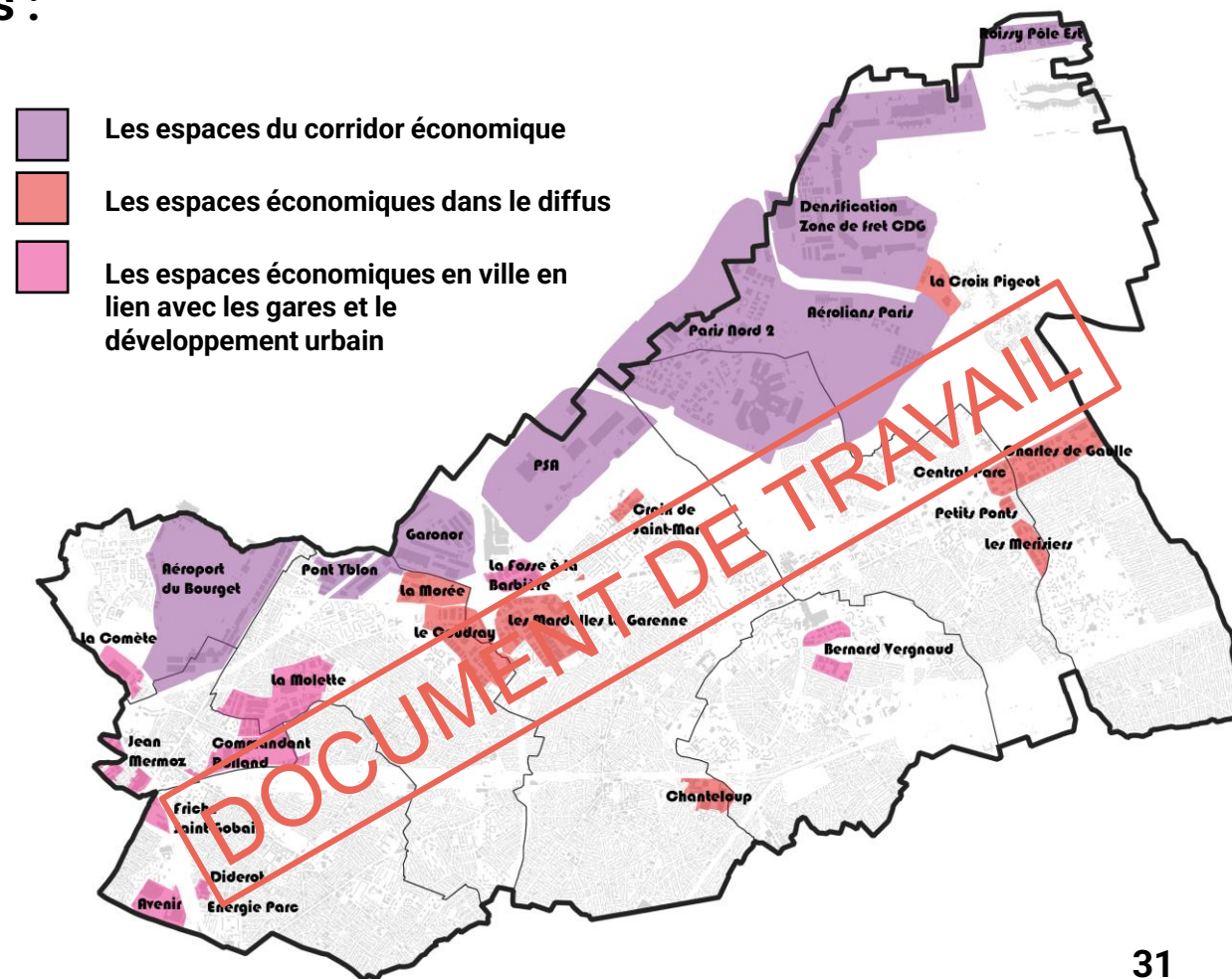


ESPACE ÉCONOMIQUE

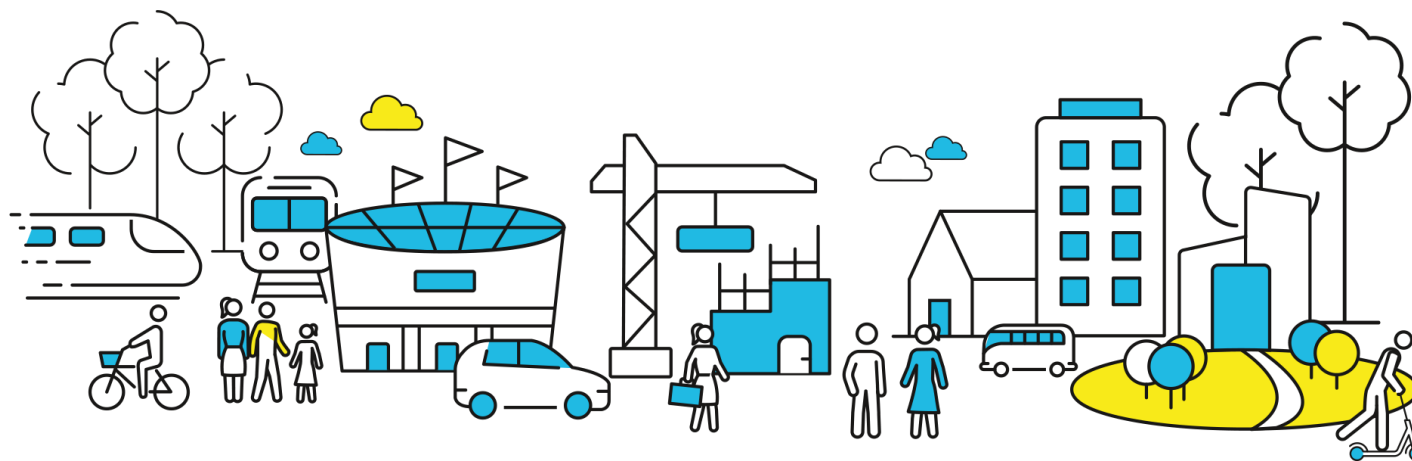
- La réalisation d'une OAP activités économiques :

Orientations :

- Affirmer la vocation des zones d'activités
- Conforter les grandes filières économiques du territoire
- Améliorer l'accessibilité, la qualité paysagère et environnementale, la qualité architecturale et les services aux salariés et habitants



TEMPS D'ÉCHANGES





ENVIRONNEMENT

**Paris Terres
d'Envol, vers un
territoire de
nature, plus
résilient et
vertueux, prenant
en compte les
enjeux de santé**

- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Développement de la nature en ville
- OAP environnementale





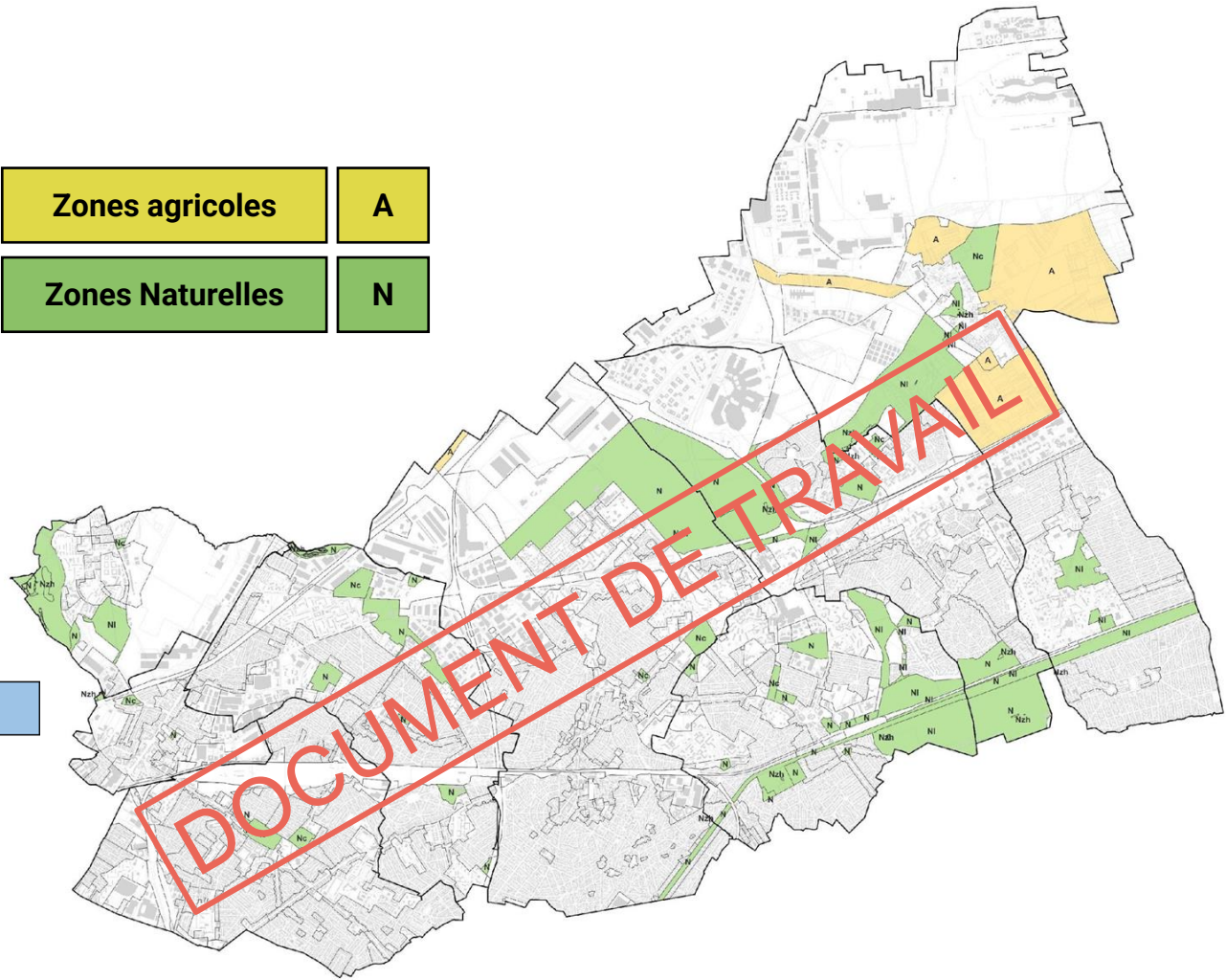
ENVIRONNEMENT

- **Protection des espaces naturels et agricoles**

➔ **Maintien et extensions des zones N et A**
(Naturelles et Agricoles)

➔ **Reclassement d'un certain nombre de zones classées comme à urbaniser dans les PLU en zone agricoles ou naturelles**

Zones agricoles	A
Zones Naturelles	N

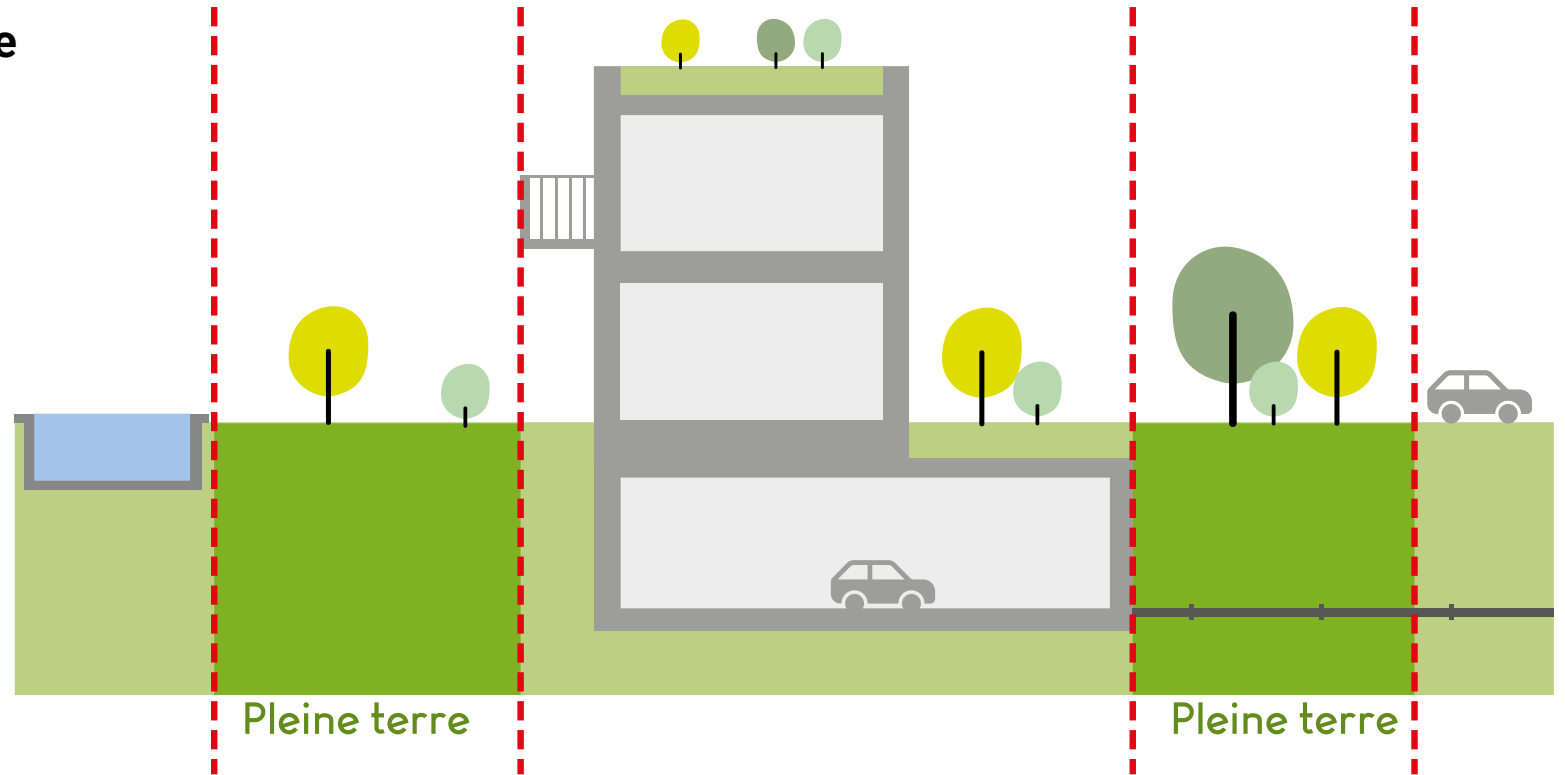


Secteur N	Secteur Ni	Secteur Nc	Secteur Na	Secteur Nzh
<ul style="list-style-type: none"> • Zones Natura 2000 <i>(Parc Georges Valbon, Parc du Sausset, Parc de la poudrerie)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Parcs et espaces verts urbains • Berges du canal de l'Ourcq • Espaces sportifs de loisirs non bâtis 	<ul style="list-style-type: none"> • Cimetières 	<ul style="list-style-type: none"> • Espaces cultivés <i>(Projet agroécologique du parc du Sausset)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Zones humides avérées



ENVIRONNEMENT

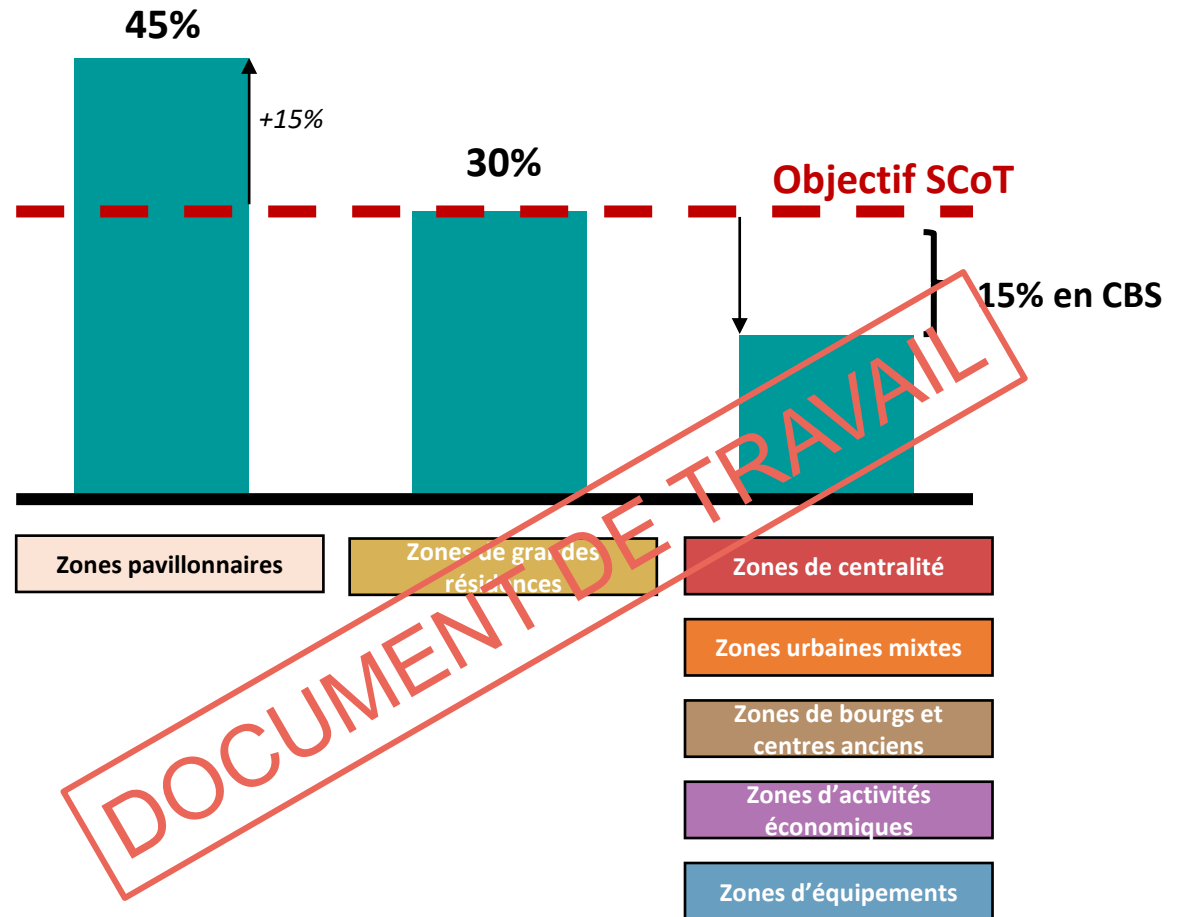
- Développement de la nature en ville
 - ✓ Introduction de la notion de « pleine terre » avec une définition stricte





ENVIRONNEMENT

- Développement de la nature en ville
 - ✓ Fixer une part d'espaces de pleine terre par rapport à la superficie totale du terrain (et non par rapport aux espaces libres).
 - ✓ Adapter les obligations de pleine terre à la **typologie de zone** avec une logique progressive selon la densité (hors secteurs de projet).





ENVIRONNEMENT

- Développement de la nature en ville

Coefficient de biotope par surface (CBS) commun au territoire :

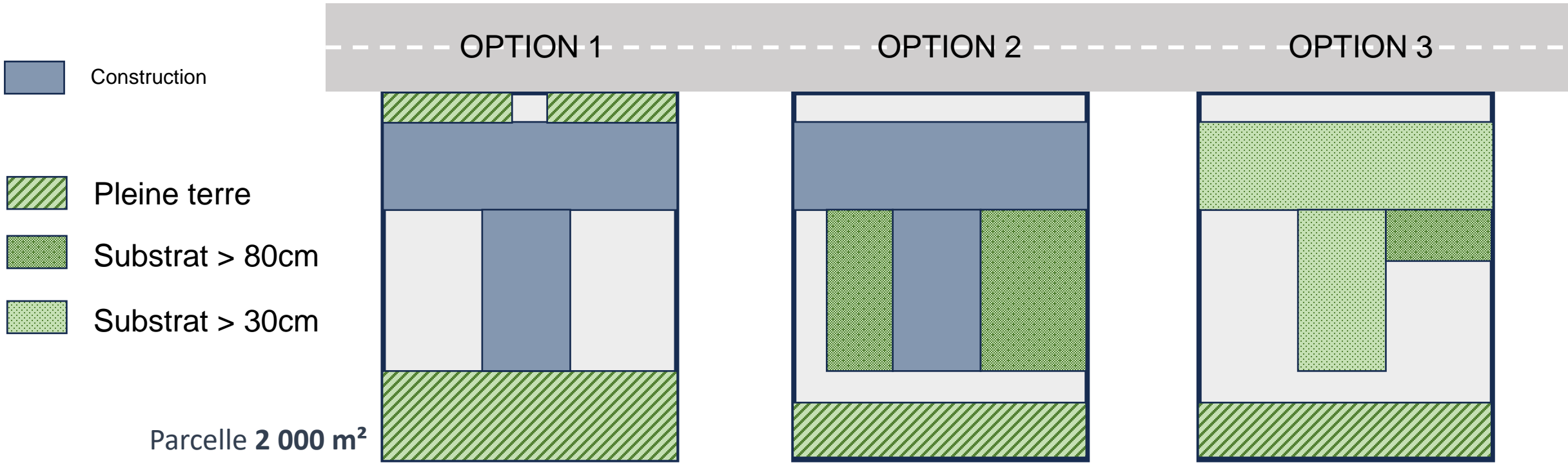
Pavages/Dallages à joints ouverts/Graviers	Systèmes alvéolaires engazonnés	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm	Pleine terre
0,1	0,3	0,3	0,7	1

Rappel : les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.



ENVIRONNEMENT

- Exemple de possibilités de mise en œuvre du CBS :



Pleine terre 600 m² (30%)

Pleine terre 300 m² (15%)
Autres espaces végétalisés :
430 m²

Pleine terre 300 m² (15%)
Autres espaces végétalisés :
810 m²



ENVIRONNEMENT

- **Orientation d'aménagement environnement**

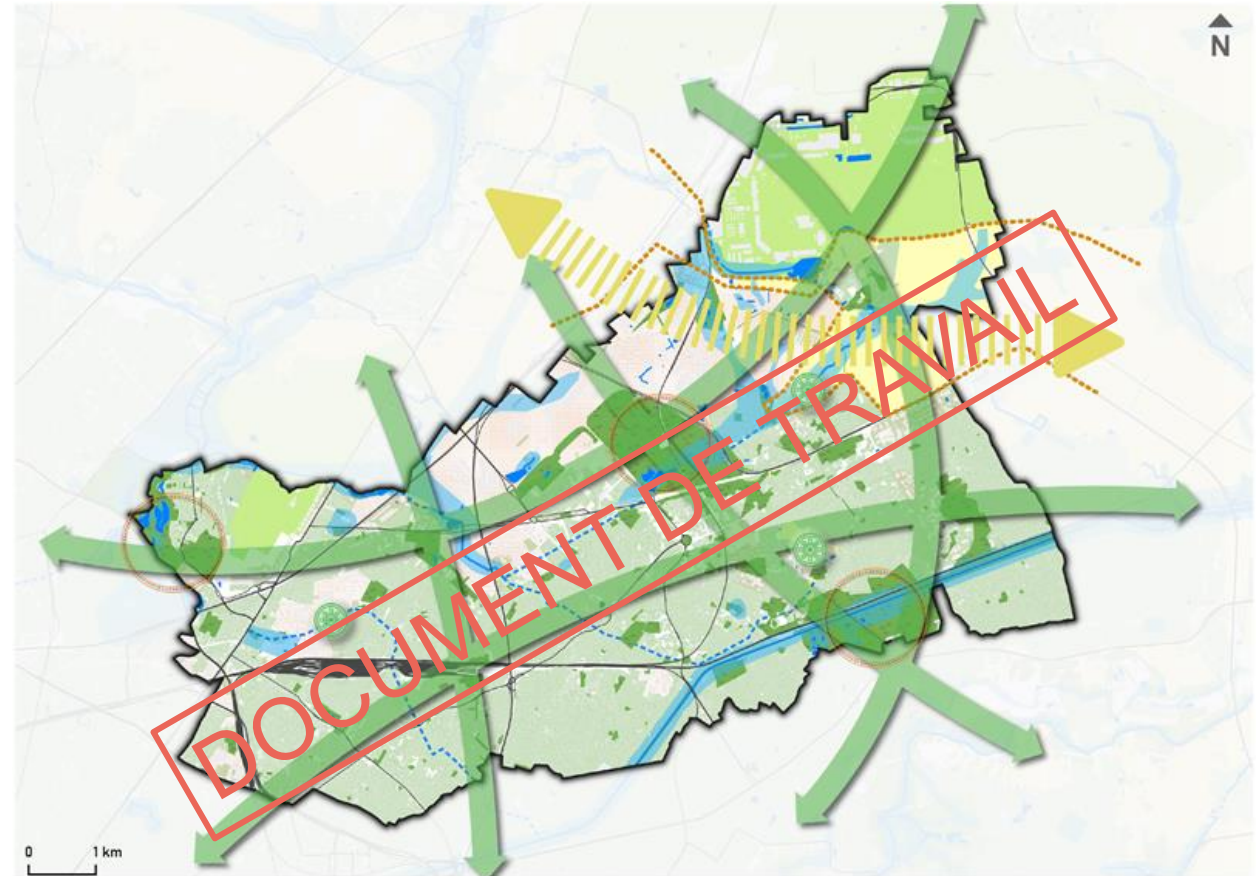
I. PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE

1. Le patrimoine terrestre

1. Conforter les grands espaces verts
2. Préserver la plaine agricole et traiter les transitions avec l'espace urbain

2. Le patrimoine humide et aquatique

1. Préserver les espaces en eau
2. Favoriser la bonne infiltration des eaux pluviales





ENVIRONNEMENT

- **Orientation d'aménagement environnement**

II. DÉVELOPPER LES FONCTIONS ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRE EN MILIEU URBAIN

1. **Conforter et développer la continuité des sols et la biodiversité en urbain**
 1. Valoriser et développer les corridors écologiques
 2. Protéger, renforcer la présence du végétal et choisir un type d'essence adapté
2. **Veiller à conforter les espaces de relais nocturnes**





ENVIRONNEMENT

• Orientation d'aménagement environnement

III. ADAPTER LE TERRITOIRE DANS UN SOUCIS DE RÉSILIENCE

1. Prendre en compte les risques naturels

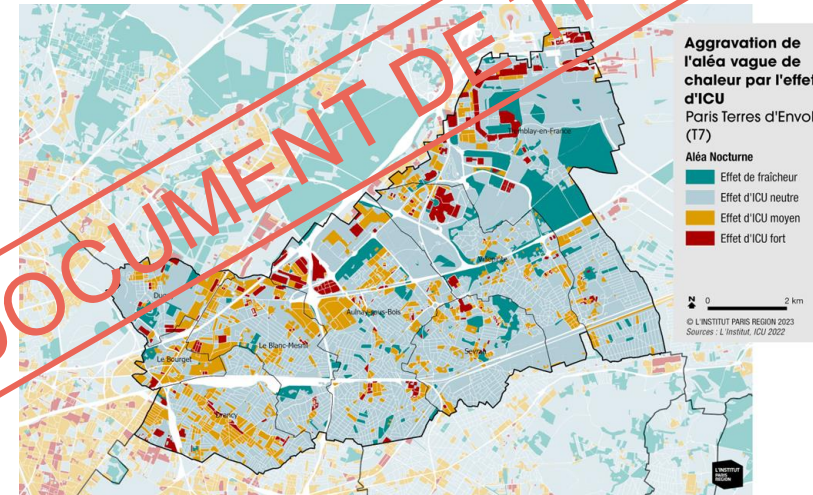
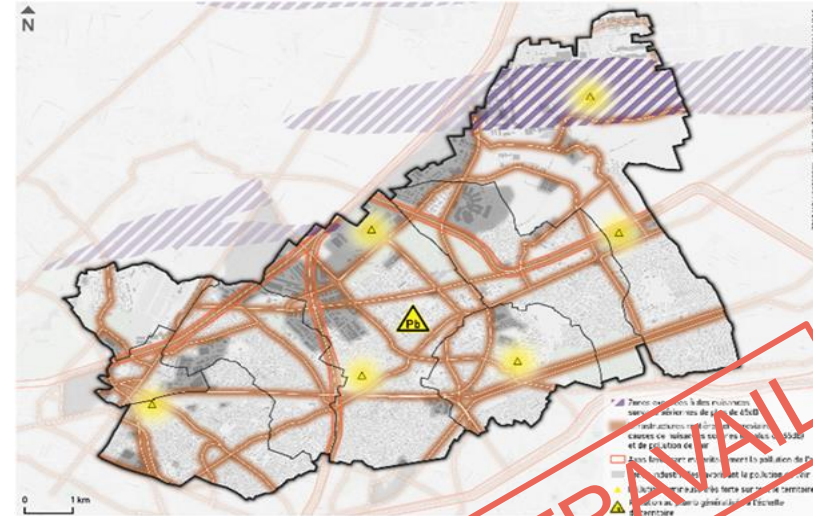
1. Les risques liés à l'eau
2. Les risques liés au gypse

2. Préserver et améliorer le cadre de vie et la santé des habitants

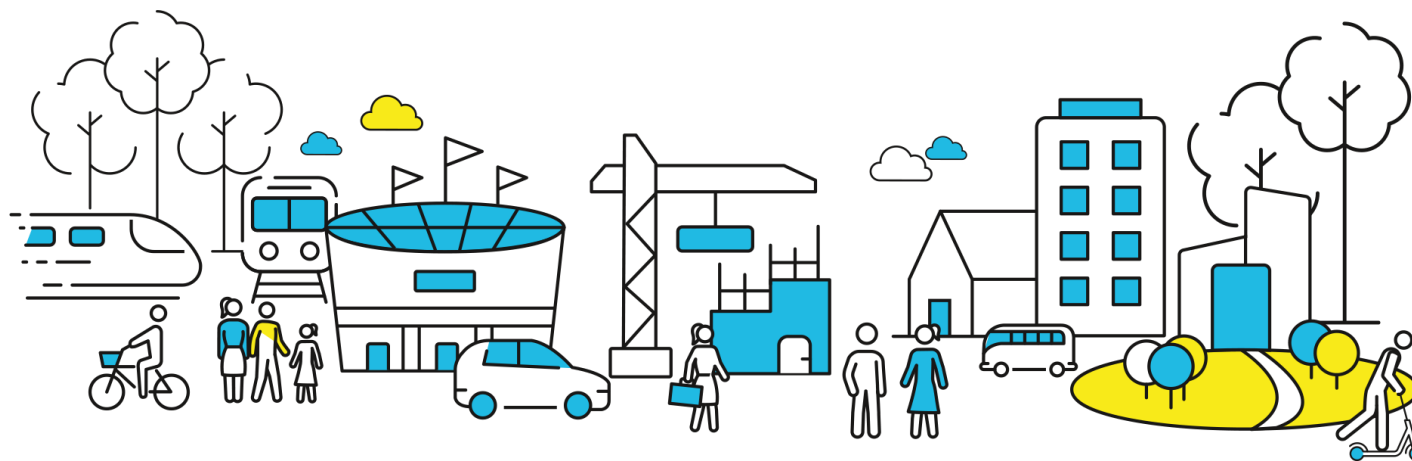
1. Adapter le territoire au dérèglement climatique
2. Prendre en compte les nuisances liées aux déplacements

3. Poursuivre la transition énergétique

4. Développer les énergies renouvelables
5. Favoriser la sobriété énergétique



TEMPS D'ÉCHANGES





HABITAT ET CADRE DE VIE

**Paris Terres
d'Envol, vers un
territoire
inclusif,
répondant mieux
aux besoins des
habitants et des
acteurs**

- Protection du tissu pavillonnaire
- Qualité de l'habitat





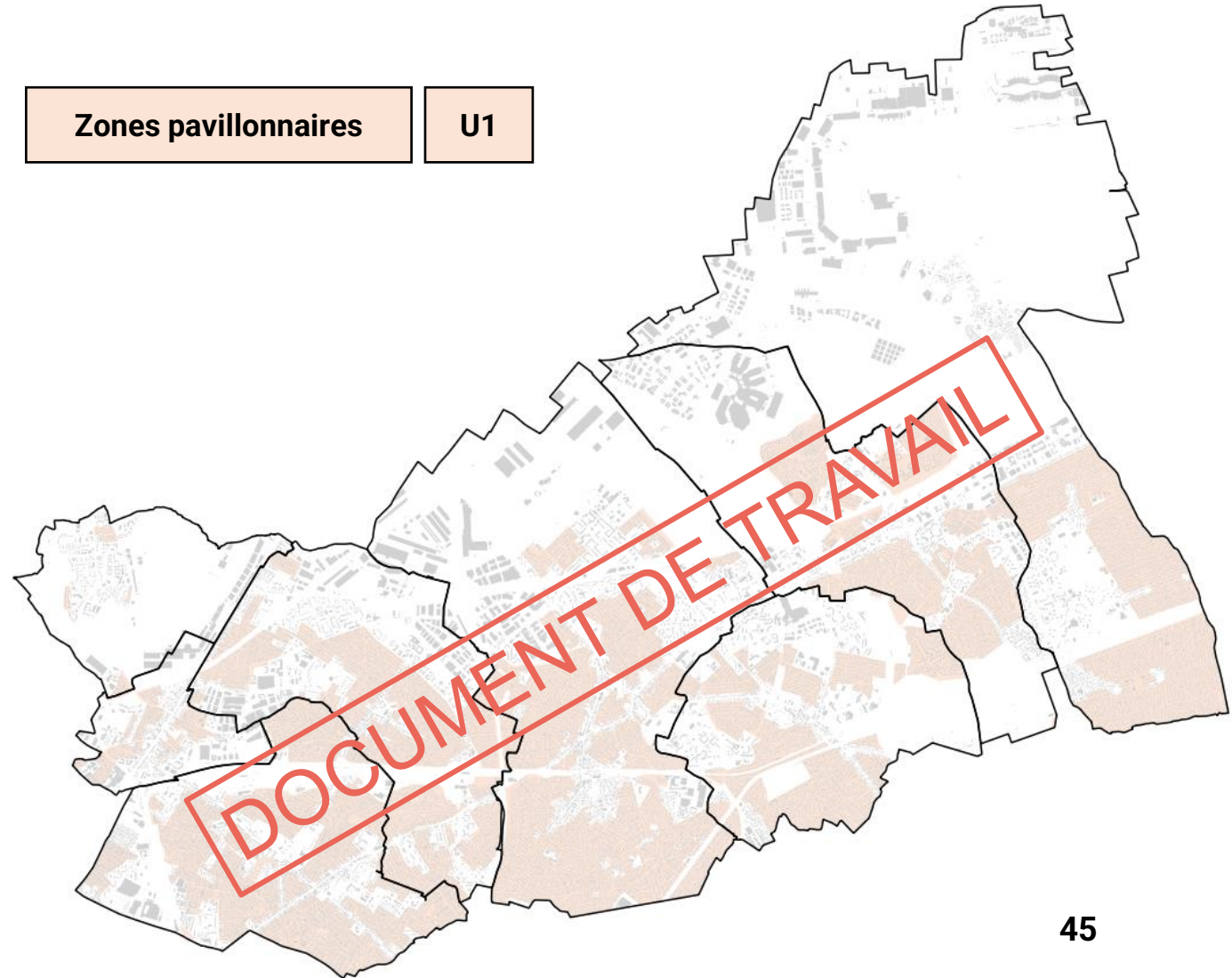
HABITAT ET CADRE DE VIE

- Une part importante des secteurs d'habitat :

Zones pavillonnaires

U1

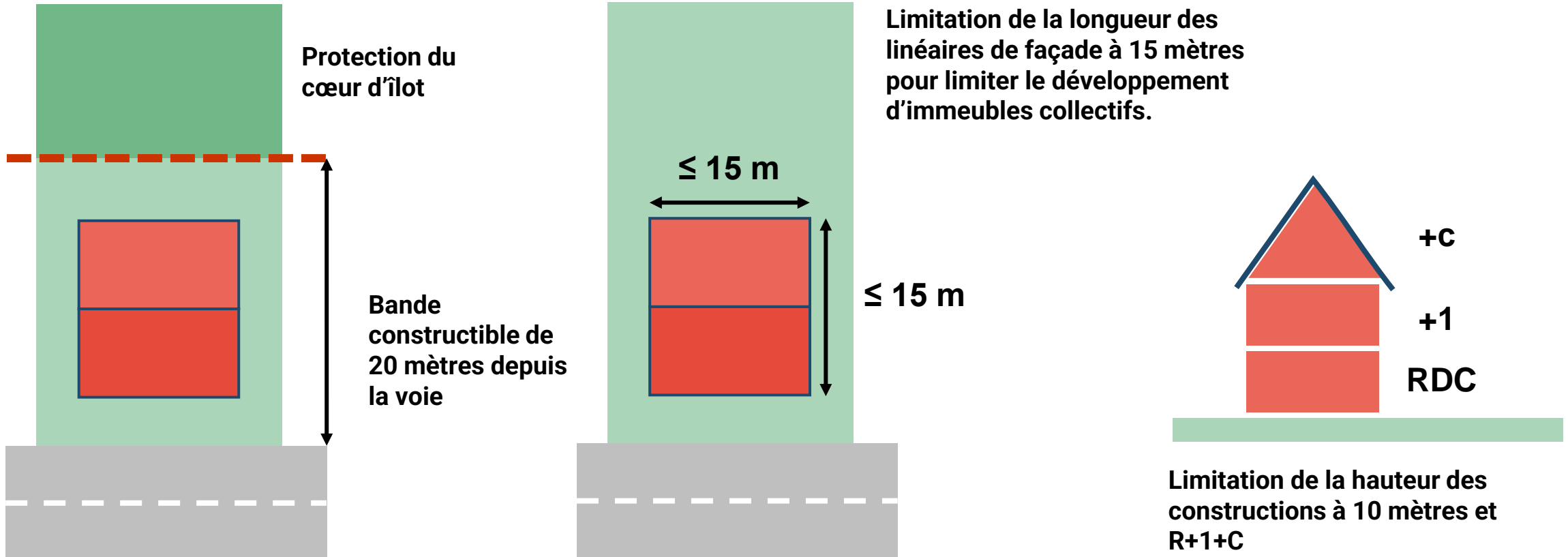
- **60 %** des espaces d'habitat de Paris Terre d'Envol sont des quartiers d'habitat pavillonnaires.
- Le territoire de la métropole qui dispose **de la part la plus importante** de quartiers pavillonnaires.





HABITAT ET CADRE DE VIE

- Protection du tissu pavillonnaire

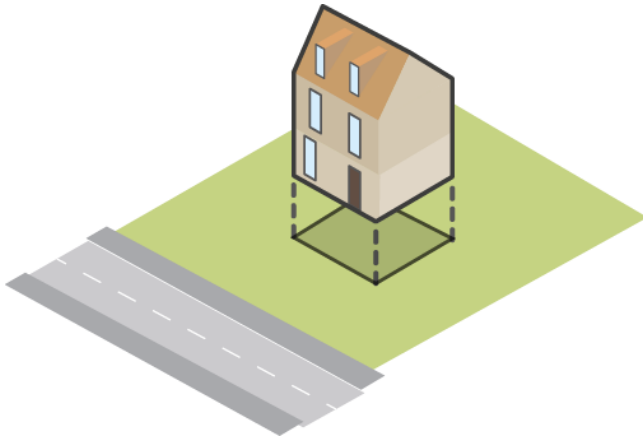




HABITAT ET CADRE DE VIE

- **Protection du tissu pavillonnaire**

Limiter l'emprise au sol maximale en cohérence avec l'emprise constatée sur la zone.



	Emprise moyenne constatée	Règle proposée
Aulnay-sous-Bois	26.7	30%
Drancy	30.9	35%
Dugny	25.5	30%
Le Blanc-Mesnil	27.3	30%
Le Bourget	29.5	35%
Sevran	28.3	30%
Tremblay-en-France	26.5	30%
Villepinte	27.8	30%



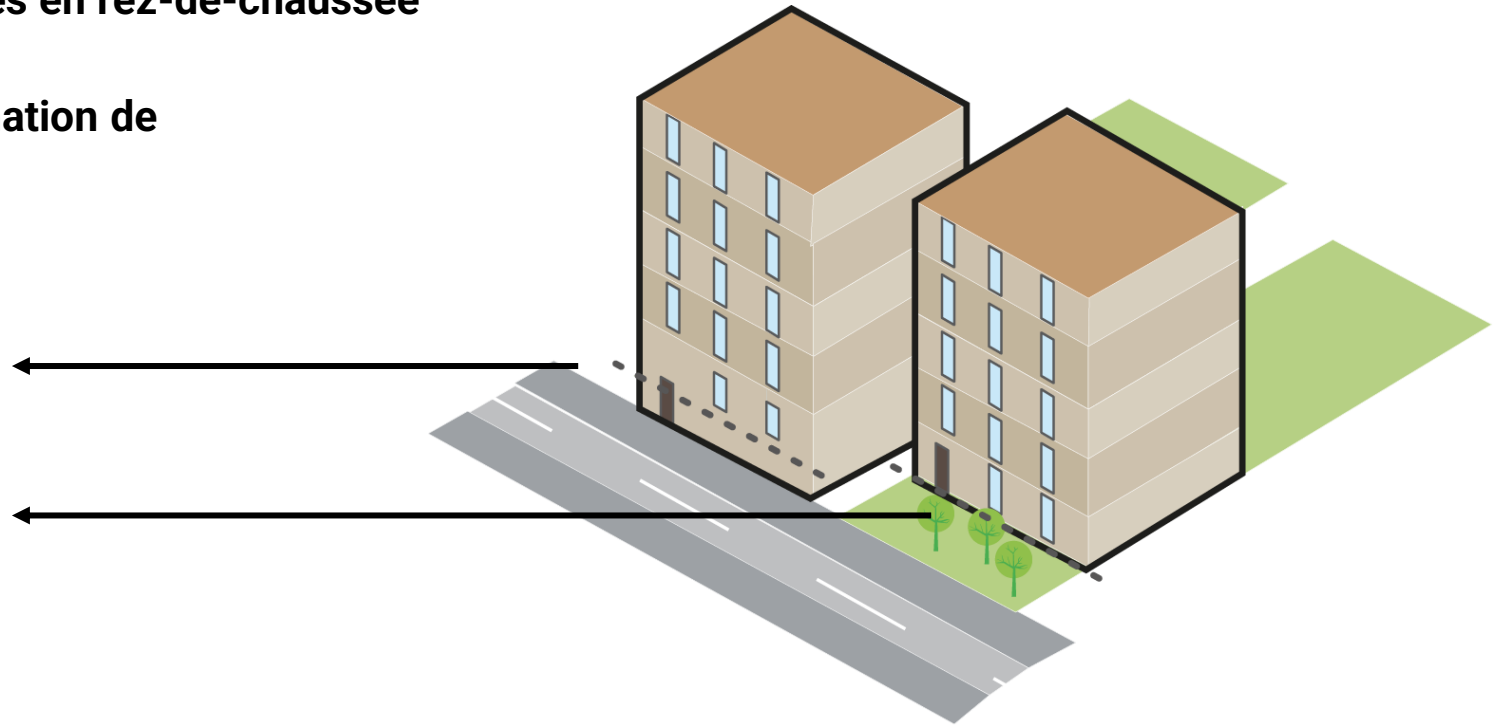
HABITAT ET CADRE DE VIE

- **Qualité de l'habitat**

→ **Garantir la qualité des logements situés en rez-de-chaussée**

En cas de rez-de-chaussée à sous-destination de logement en vis-à-vis de la rue :

- Soit **surélévation du RDC** par rapport à la voie
- Soit **recul de la construction** et bande paysagée



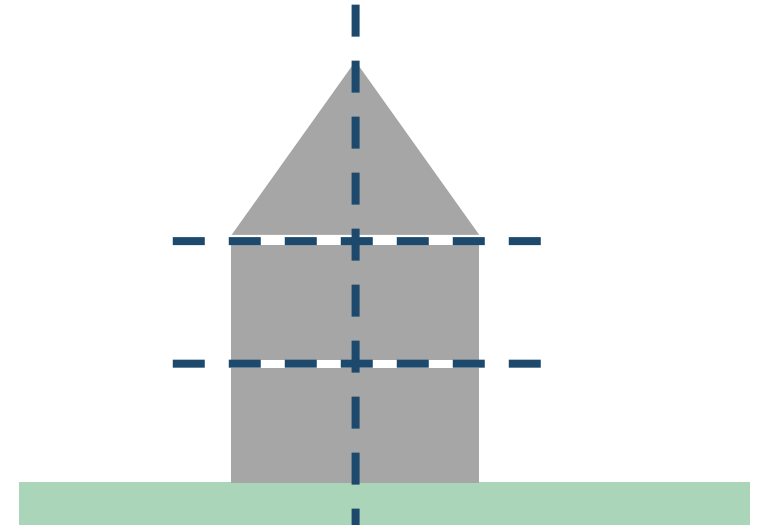


HABITAT ET CADRE DE VIE

- **Qualité de l'habitat**

Eviter les divisions de maisons existantes en petits appartement en instaurant une taille minimum pour les logements créés :

*La division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de **70 m² de surface de plancher** (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme) ;*



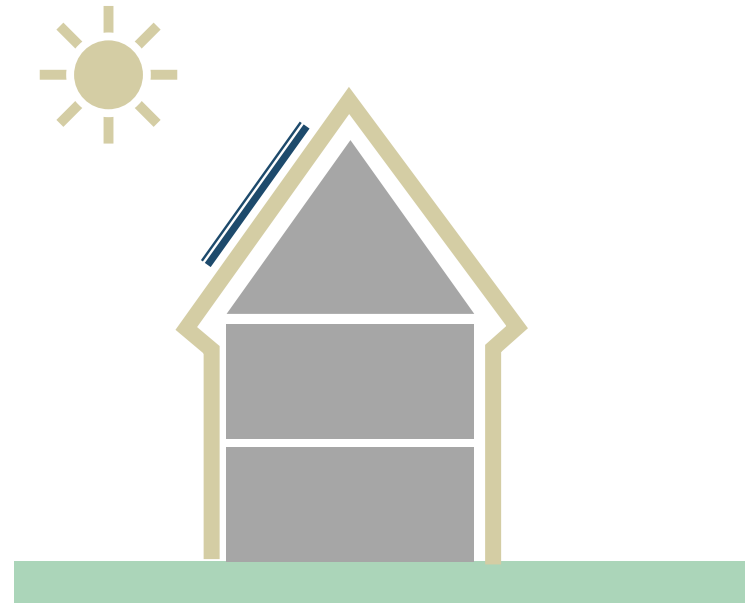


HABITAT ET CADRE DE VIE

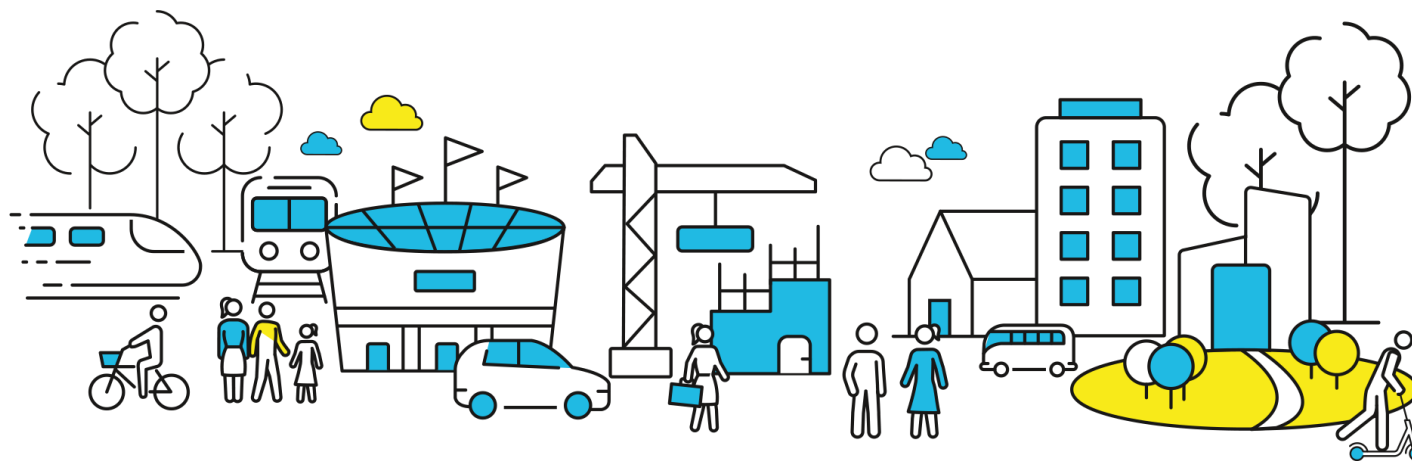
- **Qualité de l'habitat**

Faciliter l'efficacité énergétique des constructions et le recours aux énergies renouvelables :

- **Dispositions facilitant l'isolation thermique par l'extérieur** (hors éléments de patrimoine)
- **Dépassement de hauteur permise en cas d'isolation des toitures**
- **Assouplissement des règles pour faciliter l'implantation d'installations liées à la production d'énergies renouvelables**
- **Règles spécifiques visant à permettre la mise en œuvre de construction utilisant des matériaux biosourcés**
- **Mise en place d'un bonus de constructibilité pour exemplarité énergétique en zone d'activités**



TEMPS D'ÉCHANGES



PLUi : zoom sur la suite du calendrier

2024

Janvier Février ... Juin Juillet Août Sept. Octobre Nov. Déc.

PHASE TRADUCTION REGLEMENTAIRE

PHASE ADMINISTRATIVE

Evaluation environnementale

Phase administrative d'approbation (consultation des PPA, enquête publique)

**3 réunions publiques
de clôture de la
concertation**



Nous en sommes ici !

24 juin : conseil de territoire

**Bilan de la concertation
Arrêt du projet PLUi**



*Période de consultation des
Personnes Publiques Associées (3
mois)*

*Enquête publique (1 mois
minimum)*



Approbation du PLUi
1er trimestre 2025

Les suites de la démarche



Pour continuer de vous **informer** ou **inscrire une remarque ou une proposition**, vous pouvez...



Consulter le **site Internet Paris Terres d'Envol** : [Accueil - Paris Terres d'Envol \(paristerresdenvol.fr\)](http://paristerresdenvol.fr)



Inscrire une remarque ou une proposition dans les **registres disponibles en mairies** ou dans les **locaux** de Paris Terres d'Envol



Adresser un **mail** à concertation.plui@paristde.fr



Adresser un **courrier** à Paris Terres d'Envol – Concertation PLUi – BP 10018 – 93601 Aulnay-sous-Bois cedex

**MERCI DE VOTRE ATTENTION
ET À TRÈS BIENTÔT !**

