



**Mémoire en réponse**  
**à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**  
**sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**  
**de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol (93)**

---

*Projet de PLUi arrêté en Conseil de Territoire en date du 26 juin 2024*

*Novembre 2024*

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de l'établissement public territorial (EPT) Paris Terres d'Envol, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) Ile-de-France a été saisie sur le projet de plan arrêté en Conseil de Territoire du 26 juin 2024.

La MRAe a rendu son avis N°APPIF-2024-105 en date du 02 octobre 2024.

Par le présent mémoire, l'EPT souhaite apporter certaines précisions et justifications en réponse à l'avis de la MRAe afin d'exposer sa position et ainsi de permettre au public de disposer de la meilleure information dès le début de l'enquête publique. Ainsi, elles visent à :

- Fournir dès à présent les informations complémentaires demandées par la MRAe ;
- Apporter des explications permettant d'améliorer la compréhension du projet de PLUi et la façon dont il répond déjà aux recommandations ;
- Présenter les analyses et les compléments qui pourront être apportés dans les pièces du PLUi avant l'approbation du document, postérieurement à l'enquête publique.

Pour en simplifier la compréhension et la lecture, le document présente les réponses aux recommandations de la MRAe en suivant la numérotation de l'avis.

## RECOMMANDATION 1

*L'Autorité environnementale recommande de présenter les évolutions prévues entre les PLU communaux et le projet de PLUi, notamment dans les OAP (reconductions, nouvelles OAP, nouvelles prescriptions des OAP reconduites, etc.), le zonage et le règlement (changement de règles d'emprise au sol, de hauteurs maximales, etc.).*

### **Réponse de l'EPT :**

La procédure d'élaboration d'un PLUi vise à traduire un projet commun à l'échelle territoriale exprimé au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il ne s'agit pas de l'évolution d'un document de planification existant et les documents actuellement en vigueur n'ont d'ailleurs pas été réalisés au même moment, dans le même contexte et cadre réglementaire, ce qui rend toute comparaison peu pertinente. A ce titre, un comparatif des dispositions travaillées dans le PLUi avec les dispositions des PLU communaux, qui portent sur une échelle territoriale différente, fait peu de sens.

Par ailleurs, les projets visés par les OAP sectorielles sont régulièrement amenés à évoluer et à se préciser, selon des calendriers qui leur sont propres. Une partie du travail d'élaboration du PLUi consistait justement à identifier les besoins et les ambitions actuels des différents projets afin de définir un PLUi répondant concrètement aux enjeux actuels.

Le PLUi définit désormais 34 OAP sectorielles qui prennent en compte les dernières études et parti pris d'aménagement et de programmation. S'ajoute également la mise en place de 4 OAP thématiques qui encadrent des thématiques majeures pour le territoire : environnement et santé, qualité de l'habitat, mobilités, développement économique. Ces OAP thématiques n'existaient pas dans les documents en vigueur, à l'exception de deux PLU qui comportaient une OAP "Environnement".

Dans la continuité, plusieurs dispositions structurantes du corpus réglementaire du PLUi permettent donc d'améliorer sensiblement la situation actuelle. Nous pouvons notamment citer les thèmes suivants :

- Environnement et de nature en ville (exigences de surface en pleine terre sur l'ensemble des zones urbaines, qualité des plantations, développement des outils de préservation du patrimoine existant, augmentation des superficies en zones naturelles et agricoles, OAP environnementale)
- Qualité des tissus urbains, notamment pavillonnaires, et de l'habitat (emprise au sol abaissée, hauteurs harmonisées, règles de transition entre zones, bande de constructibilité, renforcement de la mixité fonctionnelle, OAP habitat)
- Développement économique (zonage actualisé et travail fin sur les destinations autorisées, optimisation et densification foncière, OAP Développement économique)

Ces règles sont détaillées dans le rapport de présentation et leur incidence analysée dans l'évaluation environnementale. Elles pourront néanmoins faire l'objet d'un approfondissement au sein du rapport de présentation.

## RECOMMANDATION 2

*L'Autorité environnementale recommande de :*

*- approfondir la caractérisation et la hiérarchisation des enjeux identifiés, en présentant des analyses et des cartographies plus fines, à des échelles adaptées pour les secteurs à enjeux vis-à-vis des différentes thématiques ;*

*- croiser les enjeux afin d'identifier les secteurs à forte sensibilité environnementale et sanitaire.*

### **Réponse de l'EPT :**

La pièce "Etat initial de l'environnement" présente des cartographies à l'échelle de l'EPT pour l'ensemble des thématiques environnementales afin de donner une vision globale des enjeux à l'échelle du territoire.

Dans la continuité, concernant le croisement des enjeux, une vision par thématique des sensibilités est déjà présentée à travers les cartes de synthèses proposées à la fin de chacun des chapitres. Ces éléments sont également reportés de manière synthétique dans le document d'évaluation environnementale.

Ces différentes analyses, réalisées dès la phase de diagnostic, ont permis de questionner au fur et à mesure la définition du corpus réglementaire en fonction des sensibilités environnementales identifiées. L'évaluation environnementale vise d'ailleurs à présenter cette démarche.

Afin de faciliter la compréhension et la lecture du document, l'état initial de l'environnement sera néanmoins complété avec :

- Des cartes zoomées à l'échelle des secteurs les plus sensibles. Les thématiques concernées seront notamment les risques, les nuisances, les zones humides. Afin de conserver une lisibilité certaine, ces compléments seront proposés en annexe et feront l'objet de références dans le document principal.
- Une cartographie synthétique croisant les secteurs à forte sensibilité environnementale (espaces naturels remarquables - Natura 2000 / ZNIEFF / Zones humides) et les secteurs à forte sensibilité sanitaire (densité de sites potentiellement pollués, dépassement des niveaux de bruit et qualité de l'air dégradée).

### **RECOMMANDATION 3**

*L'Autorité environnementale recommande de :*

*- compléter l'analyse des incidences potentielles du projet de PLUi sur l'environnement et la santé humaine pour l'ensemble des secteurs en mutation ou en densification, au-delà des seuls périmètres d'OAP sectorielles ;*

*- reprendre le contenu des OAP thématiques pour fixer des objectifs chiffrés et des orientations prescriptives et rendre plus précises les conditions de réalisation des projets au regard des enjeux portés par ces OAP.*

### **Réponse de l'EPT :**

- **Sur l'analyse des incidences potentielles**

L'analyse des incidences potentielles du projet de PLUi est réalisée au sein de l'évaluation environnementale. Celle-ci présente ainsi une analyse détaillée des orientations et règles définies (PADD, règlement, OAP thématiques, OAP sectorielles) au regard des principaux enjeux, pour l'ensemble du territoire et donc au-delà des seuls périmètres d'OAP sectorielles. Un tableau de synthèse est notamment proposé en pages 274 et 275.

Il convient de rappeler par ailleurs que les secteurs encadrés par une OAP sont, par définition, les principaux secteurs de mutation ou de densification, au sein desquels seront produits la majorité des nouveaux logements (cf. recommandation n°11 concernant la production de logements). L'évaluation environnementale analyse donc très précisément les incidences potentielles de ces secteurs.

En dehors de ces périmètres, les zones U2 et U3 du projet de PLUi peuvent être considérées comme les autres secteurs privilégiés pour la mutation ou la densification du tissu urbain. Au sein de ces zones, les

évolutions sont encadrées par le règlement écrit et les OAP thématiques. Comme précisé, l'évaluation environnementale expose déjà leurs incidences potentielles.

Néanmoins, elle sera complétée par une lecture plus approfondie de ces zones afin de faciliter la compréhension et la perception des règles et orientations applicables. Cette analyse visera notamment à compléter spécifiquement la connaissance en matière environnementale et à identifier les mesures mises en œuvre à travers les différentes pièces du PLUi.

- **Sur le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques**

Il convient de rappeler que les OAP (thématiques ou sectorielles) s'inscrivent dans un principe de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme. Elles doivent par nature se limiter à définir des orientations. Elles sont complémentaires au règlement écrit qui est de nature à encadrer strictement et/ou de manière chiffrée la réalisation des projets. L'articulation entre les différentes pièces du corpus réglementaire est rappelée par plusieurs guides nationaux, notamment :

- « Les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme – Guide de recommandations juridiques » de novembre 2019 (ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales)
- « Guide sur les dispositions opposables du PLU » de mars 2020 (ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales)

Concernant plus spécifiquement les OAP thématiques, celles-ci ont vocation à encadrer des enjeux transversaux et sont applicables à l'ensemble du territoire, pour l'ensemble des projets. Par leur niveau d'application et leur échelle, les orientations définies doivent donc permettre de s'adapter à la majorité des projets en donnant un cadre de réalisation et des points d'attention et de vigilance à approfondir. Les 4 OAP thématiques du PLUi ont été travaillées sur cette base, en veillant à respecter l'articulation avec les autres outils réglementaires en fonction des niveaux de précision et d'exigences recherchés. Par exemple, lorsque la protection d'un espace paysager était strictement recherché, des prescriptions réglementaires (règlement écrit et zonage) ont été privilégiées.

Dans le cadre du travail d'analyse des avis et d'ajustements du PLUi à venir, certaines dispositions seront néanmoins réinterrogées et pourront être complétées afin de les rendre plus précises en fonction de la pertinence de l'outil à mobiliser et des objectifs recherchés.

## **RECOMMANDATION 4**

*L'Autorité environnementale recommande d'approfondir pour chacune des OAP sectorielles l'analyse des incidences de leur mise en œuvre et la détermination des mesures ERC, par un traitement proportionné à l'importance des enjeux environnementaux et sanitaires identifiés, lesquels doivent avoir été précisés, quantifiés et hiérarchisés, en se référant notamment aux études disponibles pour les projets.*

### **Réponse de l'EPT :**

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, l'ensemble des OAP sectorielles du territoire a fait l'objet d'une analyse environnementale et sanitaire approfondie permettant d'identifier la sensibilité de chacun des secteurs au regard des connaissances disponibles, de hiérarchiser les enjeux sectoriels et d'évaluer l'incidence des règles mises en œuvre. Les études existantes, notamment les études d'impact « projet », ont été prises en compte.

Le document permet notamment de retracer les incidences avant et après mise en œuvre des règles. Ces analyses sont présentées de la page 92 à 269. Un tableau synthétique est proposé en pages 270 à 272 afin d'en faciliter la compréhension ; celui-ci est d'ailleurs repris dans le résumé non technique.

Pour rappel, la structuration des OAP sectorielles a été réfléchié autour de trois outils complémentaires. Le règlement écrit et graphique (zonage, prescriptions graphiques) s'applique également à ces secteurs.

- Les préconisations transversales, applicables à l'ensemble des secteurs dans un principe de « règles d'or » portant des ambitions territoriales en matière d'aménagement durable (lutte contre les îlots de chaleur urbains et architecture bioclimatique) et de risques et nuisances (réduction des sources de pollutions et de nuisances et limitation de l'exposition).
- Dans chaque OAP, un principe d'indicateurs synthétiques (îlot de chaleur urbain, trame verte et bleue, risques, nuisances) et une cartographie présentant les éléments de nature à proximité du site ont été introduits. Dans un principe de porter à connaissance, ils permettent de faire le lien avec les OAP thématiques, les préconisations transversales et facilitent la prise en compte de l'environnement et des continuités écologiques.
- Plus classiquement, chaque OAP se composent d'orientations et de prescriptions (écrites ou graphiques) spécifiquement adaptées au secteur de projet et aux enjeux identifiés. Des mesures ERC ont été travaillées, bien qu'elles ne soient pas clairement identifiées sous cette appellation.

Au vu de ces éléments et du travail réalisé, il n'est pas envisagé de reprendre l'analyse des incidences pour l'ensemble des OAP. Une actualisation basée sur des études récentes, qui n'ont pu être prises en compte au moment de l'arrêt, est en revanche prévue et permettra de réinterroger la pertinence des mesures ERC mises en œuvre. Notamment, les mesures identifiées dans le cadre d'une étude d'impact « projet » et pouvant trouver une déclinaison dans l'OAP sectorielle seront étudiées.

La mise en lumière des mesures ERC développées au sein des OAP sectorielles sera travaillée.

Enfin, afin de faciliter la compréhension et d'apporter une vision territorialisée, des cartographies synthétiques qui positionnent les différents secteurs d'OAP vis à vis des enjeux environnementaux (risques, nuisances, TVB) seront produites.

## RECOMMANDATION 5

*L'Autorité environnementale recommande de définir, pour les indicateurs de suivi des résultats de la mise en œuvre du PLUi, des valeurs cibles chiffrées permettant d'apprécier le degré d'atteinte des objectifs fixés par l'établissement public territorial.*

### **Réponse de l'EPT :**

Les indicateurs de suivi du PLUi doivent permettre d'évaluer les effets de la mise en œuvre du PLUi en fonction des ambitions définies par le territoire au sein du PADD. Ils ont été travaillés par thématique en fonction des données disponibles et des effets réellement mesurables. Des objectifs d'évolution ont été définis pour chaque indicateur afin d'exprimer la dynamique recherchée. Ils n'ont pas tous vocation à faire l'objet d'une valeur cible chiffrée, l'ambition étant avant tout d'inscrire le territoire dans une tendance d'amélioration.

Les indicateurs seront néanmoins interrogés et ceux pouvant disposer d'objectifs chiffrés seront complétés.

## RECOMMANDATION 6

*L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique par des illustrations cartographiques de synthèse, facilitant l'accès pédagogique aux thématiques traitées.*

### **Réponse de l'EPT :**

Le résumé non technique sera complété de cartographies permettant de croiser :

- Les sensibilités écologiques avec les protections environnementales mises en œuvre,
- Les secteurs de développement avec les sensibilités sanitaires et environnementales identifiées.

En ce sens, les cartes de synthèse déjà évoquées en réponse aux recommandations 2, 4 et 24 seront intégrées.

## **RECOMMANDATION 7**

*L'Autorité environnementale recommande de conduire une analyse plus détaillée, territorialisée et hiérarchisée de la compatibilité du projet de PLUi avec les prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris approuvé en 2023, et d'améliorer si nécessaire le projet de PLUi en conséquence.*

### **Réponse de l'EPT :**

La compatibilité avec le SCoT fait déjà l'objet d'une analyse détaillée au sein du document de justification des choix retenus (p.12 à 36) et de l'évaluation environnementale (p.50 à 56). Cette justification pourra néanmoins être complétée de manière plus détaillée via un tableau reprenant chaque orientation du Document d'Orientations et d'Objectif du SCoT, démontrant davantage la compatibilité du PLUi avec ce document de rang supérieur.

D'un point de vue strictement juridique, il est par ailleurs rappelé que, contrairement au rapport de conformité qui interdit tout écart entre la norme de référence et la mesure d'exécution, le rapport de compatibilité accepte un écart entre le PLUi et le SCoT sous réserve de sa juste proportion et justification.

## **RECOMMANDATION 8**

*L'Autorité environnementale recommande de :*

*- évaluer la contribution attendue du PLUi à l'atteinte des objectifs du plan climat-air-énergie territorial (PCAET) notamment en matière de réduction des consommations d'énergie, de développement de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables et de récupération, d'amélioration de la qualité de l'air et de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;*

*- mieux justifier la compatibilité du PLUi avec chaque action du PCAET liée à son champ de compétence.*

### **Réponse de l'EPT :**

Une analyse du PCAET est présentée en page 58 de l'évaluation environnementale et en pages 49 à 51 de la partie justification des choix du rapport de présentation.

Le PLUi contribue à favoriser l'amélioration du bâti existant, à assurer la performance énergétique du bâti futur et garantit les possibilités de développement des énergies renouvelables. Il participe également à l'évolution des mobilités, dans les limites de son champ de compétences, et permet ainsi de contribuer aux objectifs du PCAET.

Afin de renforcer la justification de la compatibilité, l'ensemble des leviers mobilisés dans le PLUi sera davantage détaillé par rapport aux actions du PCAET.

## RECOMMANDATION 9

*L'Autorité environnementale recommande de présenter un bilan de l'application des PLU en vigueur afin de mieux étayer les améliorations apportées par le PLUi.*

### **Réponse de l'EPT :**

Une réponse relative à la comparaison avec les PLU actuellement en vigueur est proposée en recommandation n°1. Cette recommandation spécifique au « bilan d'application » ne relève pas de la procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, mais revient au suivi de chaque document d'urbanisme communal. Elle ne peut, en l'espèce, faire l'objet d'une intégration au sein de la procédure en cours.

## RECOMMANDATION 10

*L'Autorité environnementale recommande de :*

*- corriger le rapport de présentation en ce qui concerne la projection démographique correspondant au scénario dit SRHH/TOL ;*

*- justifier, ou à défaut reconsidérer l'hypothèse démographique retenue résultant de la mise en œuvre du PLUi sur le territoire de Paris Terres d'Envol sur la période 2024-2030, au regard notamment des hypothèses alternatives fondées sur les projections de l'Insee et les capacités d'accueil de nouvelles populations sur le territoire.*

### **Réponse de l'EPT :**

La projection démographique développée dans le rapport de présentation s'appuie sur des trajectoires modélisées par l'INSEE à l'échelle du département de Seine-Saint-Denis à l'horizon 2040. Comme toute étude prospective, elle peut être sujette à débat mais constitue un point de départ de référence reconnu et non partisan.

Les projections démographiques réalisées prévoient entre 415 000 et 451 000 habitants à horizon 2040, avec un taux de variation annuel entre +0,59% et +1,01%. Cette croissance démographique engendre un besoin en production de logements compris entre 12 500 et 26 000 à horizon 2040, en s'appuyant sur l'hypothèse d'un taux de desserrement des ménages (nombre de personnes par logement) dans la continuité de celui observé sur la période.

Cependant, un effort de production est par ailleurs exigé par le SRHH à l'échelle de la Métropole du Grand Paris. L'EPT Paris Terres d'Envol a donc choisi de suivre l'objectif fixé de 2 322 logements par an sur la période du SRHH, à savoir 13 932 logements entre 2024 et 2030.

Ce scénario étendu sur la période du PLUi engendre un besoin de construction d'environ 34 830 logements entre 2024 et 2040. Selon ces objectifs, en appliquant un desserrement des ménages identique à celui constaté par l'INSEE sur ces 5 dernières années (-0,03%) et le calcul d'un point mort en hypothèse tendancielle à 1 362 logements par an, cela impliquerait une augmentation de population d'environ 40 000 habitants, soit une hausse totale de 11 % de la population estimée pour 2040.

## RECOMMANDATION 11

*L'Autorité environnementale recommande d'évaluer rigoureusement les effets potentiels du projet de PLUi en termes de création de logements (programmation des OAP sectorielles, autres secteurs de projet et évolution du nombre de logements dans les zones urbaines grâce aux effets du zonage et du règlement) et de démontrer leur adéquation aux objectifs de production retenus pour le territoire.*

### Réponse de l'EPT :

Le rapport de présentation sera complété sur ces points par les éléments suivants, afin de présenter une analyse plus fine et plus approfondie du potentiel permis par le PLUi en matière de construction de logements. Il est rappelé ici que le document d'urbanisme rend possible la réalisation des objectifs de logement mais ne peut contraindre à la réalisation des opérations.

- Une présentation de la programmation retenue en nombre de logements à l'échelle de chaque OAP sectorielle (voir tableau ci-dessous). Cette programmation figurera au sein du rapport de présentation mais également dans les orientations écrites des OAP, rendant opposable, dans un rapport de compatibilité, ces objectifs.
- Une étude de capacité de développement de nouveaux logements dans le diffus, et notamment au sein des zones permettant la densité la plus importante (U2 et U3) sera réalisée, afin d'affiner autant que possible le potentiel de densification donné par le document d'urbanisme. Cette étude s'appuiera notamment sur le delta entre les densités existantes et les droits à construire permis par les dispositions réglementaires du PLU.

### Programmation identifiée au sein des secteurs d'OAP :

Secteur :	Déjà réalisés	2025-2030	2030-2040
<b>AULNAY-SOUS-BOIS</b>			
Val Francilia		400	2400
Gros saule – Mitry Ambourget - Savigny		480	800
Vieux pays		170	320
Centre gare	110	450	400
Chanteloup	100	500	600
<b>LE BLANC-MESNIL</b>			
Les Tilleuls	293	2404	482
La Molette	270	1818	2229 (+1015 après 2040)
Semard-casanova		164	-
La Morée		-	-
Centre-ville		230	100
<b>LE BOURGET</b>			
Quartier Bienvenue-Gare		-	1 000
Site Abbé Niort		-	-
<b>DRANCY</b>			
Restructuration du quartier de l'avenir parisien		517	1438
Opération de renouvellement urbain cité Gaston Roulaud		300	-
Gymnase le rolland		98	-

Secteur :	Déjà réalisés	2025-2030	2030-2040
Le Baillet		750	-
Ilot des 4 routes		110	-
Ilot du marché		328	-
<b>DUGNY</b>			
Pour un centre-ville-village		-	105
Entrée sud de Dugny	952	560	-
<b>SEVRAN</b>			
Quartier de gare Grand Paris Sevrans Beaudottes		114	390
Quartier du marché		-	-
Remodelage du quartier des anciennes		75	95
Plaine montceaux - terre d'eaux – pont blanc		600	250
Rue d'Aulnay - Villa des prés		120	120
<b>TREMBLAY-EN-FRANCE</b>			
Sud Aéroport		-	-
Vieux pays		50	50
Les cottages Barbusse Berlioz		75	75
Gare / Centre-Ville / Vert-Galant		75	75
Nord-centre-ville		65	65
ZAE Tremblay Charles De Gaulle		-	-
Etablissement pénitentier		-	-
<b>VILLEPINTE</b>			
Le boulevard Robert Ballanger : une centralité		15	135
L'avenue Clémenceau : un axe économique		-	-
Le parc de la Noue : un quartier à rénover		-	-
Le Vert-Galant : un véritable quartier de gare		40	350
Avenue de la République		20	380
Avenue Emile Dambel		10	240

## RECOMMANDATION 12

*L'Autorité environnementale recommande de :*

- *établir une analyse détaillée de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis du territoire conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme ;*
- *mettre en perspective cette analyse avec les besoins identifiés pour le territoire ;*
- *réduire en conséquence l'objectif de production de nouveaux logements dans les secteurs exposés à des risques pour la santé et revoir le cas échéant, les effets du projet de PLUi pour l'atteindre.*

### **Réponse de l'EPT :**

Dans la continuité de la réponse précédente, une analyse du potentiel de densification du territoire sera réalisée et présentée au sein du diagnostic. Cette analyse portera notamment sur l'analyse du parcellaire et des densités bâties, l'analyse du potentiel de mutabilité brute des espaces bâtis à vocation d'habitat, l'identification des risques et nuisances ayant un impact limitant sur la mutabilité foncière.

Il s'agit toutefois d'une analyse technique et maximaliste qui ne permet pas de prendre en compte certains éléments exogènes qui peuvent avoir un impact substantiel sur la production réelle de logements (marché de l'immobilier, pression foncière, volonté des propriétaires, etc.).

C'est pourquoi le PLUi s'appuiera préférentiellement sur les opérations d'aménagement d'ensemble maîtrisées par la collectivité pour justifier de l'atteinte de ses objectifs en matière de logement. Cette analyse ne pourra remettre en question le développement d'opérations de logements au sein de sites clairement identifiés, maîtrisés et encadrés par des orientations d'aménagement.

### RECOMMANDATION 13

*L'Autorité environnementale recommande de présenter une stratégie ambitieuse de réduction de la vacance de logements, susceptible de réduire les besoins de création de nouveaux logements.*

#### **Réponse de l'EPT :**

Il faut tout d'abord différencier la vacance « frictionnelle » (inférieure à deux ans), représentative de la fluidité du marché, à la vacance « structurelle » (supérieure à deux ans) pouvant résulter d'enjeux de succession, de dégradation ou de non mise en location.

Il convient ensuite de préciser que le PLUi n'est pas l'outil adapté pour réduire le phénomène de vacance de logements. Des outils plus opérationnels existent et des actions sont ainsi entreprises sur le territoire pour réduire la vacance structurelle, notamment au sein du parc collectif : ORCOD, accompagnement des copropriétés, rénovation énergétique.

Sur la base des données citée par la MRAe, qui concerne uniquement le parc privé, le territoire présente une vacance structurelle comprise entre 1,4% et 2,5%. Ces pourcentages sont finalement dans la moyenne de la métropole (1.62%) et du département (2.37%), l'Ile de France étant par ailleurs une des régions souffrant le moins de ce phénomène au vu des fortes tensions sur le marché immobilier.

Le tableau ci-dessous présente les données détaillées :

	Nombre de logements du parc privé en vacance structurelle (+ de 2 ans)	Part du parc de logements en vacance structurelle du parc privé (+ de 2 ans)
Aulnay-sous-Bois	556	2,5%
Drancy	475	2,1%
Dugny	20	1,9%
Le Blanc-Mesnil	287	1,9%
Le Bourget	130	2,3%
Sevran	241	1,9%
Tremblay	168	1,6%
Villepinte	136	1,4%

Source : DGALN

### RECOMMANDATION 14

*L'Autorité environnementale recommande de :*

*- exprimer les besoins en immobilier à vocation économique sur le territoire grâce à un état des lieux de l'existant, intégrant notamment un inventaire des zones d'activités économiques, rapporté à une identification des besoins des entreprises ;*

- démontrer que le PLUi répond à ces besoins tout en privilégiant la sobriété dans les moyens mis en œuvre.

### **Réponse de l'EPT :**

La stratégie économique du territoire, présentée au sein du PLUi et notamment de l'OAP développement économique, repose sur une analyse réalisée sur chaque espace économique (EE). Le schéma directeur des espaces économique, réalisé par l'EPT et notamment prévu par la loi Climat et résilience, est issu de la volonté des élus, partagée avec les acteurs économiques, d'impulser et d'accélérer la transition écologique du territoire, tout en créant de nouvelles opportunités pour les habitants et les entreprises.

Il comprend une analyse du tissu économique, du foncier et de l'immobilier d'entreprises. Plusieurs chantiers ont été identifiés afin de mettre en œuvre la stratégie de transition des filières traditionnelles présentes sur le territoire (aérien, aéronautique, aéroportuaire, événement/tourisme d'affaire, construction, logistique) par l'implantation de filières stratégiques innovantes (énergies durables, écoconstruction, numérique et économie circulaire).

Ces chantiers visent ainsi un objectif de sanctuarisation des EE, une stratégie immobilière permettant l'arrivée de nouvelles entreprises innovantes et productives, le développement de clusters (campus filières innovantes, formation, entrepreneuriat, recherche, activité, production) et la montée en gamme des EE.

Le territoire de Paris Terres d'Envol a besoin de se diversifier et de se densifier.

Les 28 EE identifiés représentent plus du quart du territoire mais présentent peu de nouvelles opportunités foncières mis à part au sein de la ZAC Aérolians à Tremblay-en-France et une partie du site Val Francilia à Aulnay-Sous-Bois.

La vacance est estimée à moins de 10% et existe principalement sur la zone Paris-Nord 2 qui abrite un pôle tertiaire datant des années 90, peu adapté aux nouveaux besoins des utilisateurs et subissant l'important développement d'immobilier tertiaire en première couronne. Les locaux d'activité sont pour leur part très demandés et les prix n'ont cessé d'augmenter du fait de la rareté croissante de locaux d'activité fonctionnels et adaptés.

Finalement, l'état des lieux réalisé a permis d'estimer finement les besoins des entreprises et met en lumière un besoin d'offre pour les petites entreprises. Le manque de locaux de petite taille, permettant l'entrepreneuriat et le développement des TPE/PME, réinterroge les besoins dans les espaces existants et autour des nouvelles gares.

Une analyse réalisée en 2023 a d'ailleurs montré que plus de la moitié des demandes de locaux concernait des surfaces de moins de 1 000 m<sup>2</sup> et pour 30% de moins de 500 m<sup>2</sup>. Par exemple, le Parc Proudreed « Veellage » (« Les Mardelles – La Garenne » à Aulnay-sous-Bois) a été construit à la fin de la crise sanitaire et a été entièrement commercialisé en moins d'une année avec des cellules proposées à partir de 300 m<sup>2</sup>.

Finalement le PLUi s'est largement appuyé sur le schéma directeur des espaces économiques afin de rendre les EE incitatifs et opérationnels :

- L'ensemble des prescriptions réglementaires, le système d'indices et de secteur a permis d'être au plus près des besoins et des ambitions de chaque EE.
- L'OAP « Développement économique » reprend les objectifs et ambitions du territoire selon 3 typologies permettant de décliner les objectifs du PADD et du schéma directeur.

### **Le corridor économique**

Les EE situés le long du corridor économique entre les deux aéroports sont majoritairement constitués de cellules d'entrepôts logistiques. Présentant de grandes surfaces (4 000 m<sup>2</sup> à 10 000 m<sup>2</sup>), elles répondent aux besoins logistiques des grands groupes mais ne sont plus adaptées aux enjeux actuels de

diversification, de densification et de décarbonation. Les dispositions réglementaires ainsi que les objectifs affichés dans l'OAP permettent d'atteindre le triple objectif de modernisation, de densification et de diversification. Par exemple, le PLUi prévoit sur différents secteurs une augmentation des hauteurs autorisées afin de permettre une densification verticale.

#### **Les espaces économiques situés dans le diffus**

Cette catégorie présente une plus grande mixité, avec la présence de grandes entreprises mais également de PME. Ce sont des zones anciennes avec de réels potentiels de développement mais également un fort enjeu de requalification des voiries, des accès, de végétalisation et de densification. L'OAP permet de mettre en avant les objectifs d'insertion du bâti et d'accompagner la multifonctionnalité de ces espaces.

#### **Les espaces économiques en ville en lien avec les gares et le développement urbain**

Certains EE sont voués à muter vers plus de mixité dans les prochaines années : Jean Mermoz au Bourget, FAB à Aulnay-Sous-Bois, La Molette au Blanc-Mesnil, Friche Saint Gobain à Drancy. Les enjeux de densification et de diversification doivent permettre de conduire une politique de décarbonation des filières traditionnelles.

### **RECOMMANDATION 15**

*L'Autorité environnementale recommande de présenter un examen des scénarios alternatifs concernant les projets prévus par le PLUi et de justifier les choix effectués au regard d'une analyse prenant en compte leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires.*

#### **Réponse de l'EPT :**

Tout d'abord, il est à noter que l'élaboration du PLUi s'inscrit dans un contexte très encadré (loi ZAN, SRHH, TOL, SDRIF, SCoT) qui orientent de fait le territoire sur certaines trajectoires et limitent la possibilité de définir des alternatives, notamment en matière de scénarios démographiques.

Par ailleurs, le fonctionnement urbain du territoire existant, déjà très densément bâti et interconnecté, limite également les possibilités de scénarisation.

Enfin, le document travaillé avec l'ensemble des communes se doit d'intégrer des projets qui ne peuvent être remis en cause. C'est notamment le cas des zones d'aménagement concertées (ZAC), des projets de renouvellement urbain ou encore de projets de redynamisation portés localement.

La demande formulée par la MRAe supposerait la présentation de plusieurs scénarios s'accompagnant de zonages et de pièces réglementaires alternatives. Naturellement, ce travail ne peut être concrètement proposé lors d'une procédure d'élaboration d'un PLUi. Le scénario présenté par l'EPT résulte d'une démarche de co-construction qui a permis d'envisager plusieurs pistes d'évolution du territoire, qui n'ont pas nécessairement été retenues ou avec des évolutions.

Par exemple, la possibilité de développer significativement l'offre de logements dans des zones moins exposées aux pollutions aériennes ou sonores (quartiers pavillonnaires) a pu être évoquée. Cette solution a été en grande partie écartée car elle engendrait finalement le développement de nouvelles nuisances dans des secteurs aujourd'hui peu exposés, sans résoudre les problématiques existantes. Il a ainsi été privilégié le développement de l'offre à proximité des gares et des aménités du territoire, secteurs où le développement déjà acté de mobilités décarbonées permettront une réduction des nuisances.

Afin de mettre en lumière le caractère itératif du projet, comprenant l'examen de différents scénarios alternatifs raisonnables mais surtout les évolutions opérées au sein du corpus réglementaire, ces différentes réflexions seront davantage retracées dans le document d'évaluation environnementale.

## RECOMMANDATION 16

*L'Autorité environnementale recommande de reprendre le dossier en prenant en compte les recommandations exprimées dans cet avis et de présenter à nouveau le projet et son évaluation environnementale à l'Autorité environnementale avant qu'il ne soit soumis à enquête publique.*

### **Réponse de l'EPT :**

Cette recommandation ne s'inscrit pas dans le cadre réglementaire de l'élaboration d'un document de planification, les pièces ne pouvant être modifiées entre l'arrêt du PLUi et l'enquête publique.

L'EPT a donc retenu la possibilité de répondre aux différentes recommandations par le biais de ce mémoire, comme le précise par ailleurs la MRAe dans son avis en page 47. Un travail important de justifications et de compléments est donc proposé dès aujourd'hui. Des améliorations seront également apportées au projet de PLUi par la suite, comme cela est expliqué dans les réponses à certaines recommandations.

## RECOMMANDATION 17

*L'Autorité environnementale recommande d'éviter toute consommation d'espace injustifiée au regard des besoins et de l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis.*

### **Réponse de l'EPT :**

Comme évoqué au point 12, une analyse du potentiel de densification du territoire sera réalisée et présentée au sein du diagnostic.

Des compléments sont également apportés en réponse à la recommandation n°18.

## RECOMMANDATION 18

*L'Autorité environnementale recommande de :*

*- préciser la localisation et la nature des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée ou projetées pour chacune des décennies de référence de la loi Climat et Résilience (2011-2021, 2021-2031) et la décennie suivante (2031-2041), afin de mieux décrire la trajectoire empruntée au regard de l'objectif d'absence l'artificialisation nette des sols à terme ;*

*- identifier précisément l'ensemble des dernières terres agricoles afin de les préserver strictement ;*

*- revoir à la baisse, sauf à la justifier strictement, la prévision de consommation de 143 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en présentant notamment les objectifs chiffrés de densification, de réemploi des friches urbaines et des bâtiments vacants et d'optimisation des espaces existants, afin d'inscrire le projet de PLUi dans la trajectoire de l'objectif national de l'absence d'artificialisation nette à terme, de le rendre pour le moins compatible avec la prescription P33 du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la MGP et de préserver les capacités de développement des autres territoires métropolitains ;*

*- compenser les surfaces nouvellement imperméabilisées à hauteur de 150 % conformément à la prescription P106 du SCoT métropolitain.*

### **Réponse de l'EPT :**

Un travail précis est en cours afin de répondre au mieux à cette recommandation au sein du projet de PLUi.

Il convient tout d'abord de rappeler que le SCoT, par sa prescription P33 citée par la MRAe, définit une enveloppe de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) autorisée.

C'est notamment le cas des zones d'aménagement concerté (ZAC) créées à la date d'approbation du SCoT (Aerolians à Tremblay-en-France, Terre d'avenir – Terre d'eau à Sevran, Cluster des Médias à Dugny), soit 114 hectares. Ne sont pas considérés également comme consommation le projet d'extension de la maison d'arrêt de Villepinte, prévue sur la commune de Tremblay-en-France (16,04 hectares), et les ENAF liés à des infrastructures de transports, actuellement classées en U7 (1,18 hectare).

Néanmoins, en réponse à la recommandation de la MRAe notamment, plusieurs améliorations sont prévues par rapport aux chiffres de consommation énoncés dans le rapport de présentation.

Tout d'abord, une analyse fine de chaque secteur identifié comme un Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF) au sens du recensement du MOS 2021 réalisé par l'Institut Paris Région (IPR) sera proposée. A noter que l'IPR encourage à une analyse des ENAF identifiés au MOS, ceux-ci pouvant ne pas présenter les qualités justifiant d'un tel classement et ainsi ne pas être finalement considérés comme tels au sein du PLUi.

Par ailleurs, un travail important est actuellement mené avec les communes, et notamment Tremblay-en-France, afin d'identifier toutes les possibilités et outils visant à protéger les ENAF au sein des zones urbaines : espace boisé classé, espace paysager protégé, reclassement en zones naturelle ou agricole ; une très large majorité étant déjà classés en zone agricole ou naturelle dans le projet de PLUi arrêté.

Ce travail a déjà permis d'augmenter significativement les superficies d'ENAF qui seront protégées par le PLUi. **En effet, le projet de PLUi arrêté affichait une consommation hors SCoT d'environ 32 hectares. A l'heure actuelle, les protections réglementaires ou le reclassement en zones naturelle ou agricole ont permis de réduire cette consommation à 14 hectares.**

Sur cette base, et l'analyse de densification et de mutation qui est en cours de réalisation (cf. recommandation 12), le rapport de présentation intégrera un tableau détaillé des ENAF ainsi qu'une cartographie précisant leur localisation. Pour chaque secteur, une justification sera apportée concernant son classement et les dispositions réglementaires qui lui seront applicables dans le PLUi.

Enfin, concernant la prescription P106 du SCoT métropolitain, un travail a déjà été initié avec la Métropole du Grand Paris afin de retranscrire au mieux, et le plus utilement possible, cette règle au sein du PLUi.

## **RECOMMANDATION 19**

*L'Autorité environnementale recommande de :*

*- compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par une étude précise des enjeux écologiques des secteurs de projets et d'OAP, en décrivant les habitats naturels, les espèces et les fonctions écologiques affectées et en prenant les mesures nécessaires pour éviter, réduire, voire compenser ces incidences.*

### **Réponse de l'EPT :**

Des réponses ont déjà été apportées sur le contenu de l'état initial de l'environnement (recommandations 2 et 3). Nous souhaitons néanmoins rappeler que l'étude précise des enjeux écologiques des secteurs de

projets et des OAP, issus du travail sur le corpus réglementaire, relèvent davantage de l'évaluation environnementale. Celle-ci en propose déjà une description très détaillée en pages 92 à 272.

Elle a permis de mobiliser les connaissances existantes au niveau des différents secteurs concernés. En lien avec la réponse apportée à la recommandation 4, l'ensemble des projets ayant fait l'objet d'une étude d'impact récente permettront néanmoins d'apporter des compléments en ce qui concerne la définition des enjeux écologiques et la mise en œuvre de la logique « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC).

Il est à noter que l'échelle PLUi n'est pas adaptée à la réalisation d'études faune-flore précises de terrain, de type « 4 saisons ». Celles-ci relèvent, tant sur le plan légal que pratique, de l'échelle projet. C'est notamment le cas des projets répondant aux critères de la nomenclature relative aux études d'impacts projets (Annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement), qui intègrent l'approfondissement des connaissances en matière de biodiversité et présentent des mesures ERC adaptées.

En fonction des connaissances disponibles, les secteurs concernés par des espèces ou habitats sensibles ont déjà pu être identifiés et analysés. Il pourra néanmoins être appuyé la réalisation d'une étude faune-flore spécifique dans le corpus réglementaire. Les mesures dédiées au sein des OAP seront également interrogées afin de garantir la bonne information du public, un encadrement du projet et la mise en place de mesures d'évitement et de réduction.

## RECOMMANDATION 20

*L'Autorité environnementale recommande :*

- *d'analyser la trame brune du territoire par une caractérisation des qualités et des fonctionnalités écologiques des sols au regard de leurs paramètres biologiques et physico-chimiques ;*
- *de définir des dispositions permettant de prendre en compte les enjeux liés à cette trame brune.*

### **Réponse de l'EPT :**

L'échelle du PLUi ne peut permettre la réalisation d'études consistant à caractériser la totalité des qualités et des fonctionnalités écologiques des sols au regard de leurs paramètres biologiques et physico-chimiques. Une telle étude relèvera davantage de la phase projet, lorsque le périmètre et les objectifs de l'opération sont affinés.

Néanmoins, le PLUi ayant introduit transversalement la notion de pleine terre et des exigences au sein de chaque zone, les enjeux liées à trame brune (continuité des sols) sont déclinés et approfondis. Il convient d'ailleurs de rappeler qu'ils sont intimement liés aux trames vertes et bleues largement travaillées dans le PLUi (cf. recommandation 21 à 27 notamment).

Le corpus réglementaire prévoit ainsi un certain nombre de dispositions spécifiques.

Tout d'abord, le PLUi exigera désormais un pourcentage minimum de pleine terre permettant de répondre in fine à l'objectif de 30%, défini par ailleurs par le SCoT de la métropole. Cette obligation s'accompagne d'objectifs de plantations visant à maximiser l'impact écologique et sanitaire de ces espaces.

Des seuils minimum de 45% en zone pavillonnaire et de 30% dans les secteurs de grands ensembles sont ainsi fixés. Dans les secteurs denses et économiques, de fait plus contraints et s'inscrivant dans une stratégie de dynamisation, un seuil de 15% de pleine terre stricte a été fixé et un coefficient de biotope surfacique (CBS) a par ailleurs été développé pour 15% supplémentaire (15+15). Celui-ci permet de recourir à des typologies d'espaces qui ne répondent pas pleinement aux avantages de la pleine terre mais en présentent certaines qualités : perméabilité, possibilité de plantations pérennes, limitation du phénomène d'îlots de chaleur.

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

Les CBS définis permettent davantage de flexibilité mais favorisent néanmoins le recours à de la pleine terre stricte lorsque cela est possible. Par exemple, pour respecter le principe du « 15% stricte +15% de CBS », il faudra sur une parcelle de 1000 m<sup>2</sup> :

- 300 m<sup>2</sup> de pleine terre stricte
- 150 m<sup>2</sup> de pleine terre stricte + 215 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés sur dalle > 80 cm
- 150 m<sup>2</sup> de pleine terre stricte + 500 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés sur dalle > 30 cm

Dans de nombreux cas, le recours à la première option sera finalement plus facile à mettre en œuvre car laissant davantage de marge à l'implantation du bâti, des circulations et du stationnement.

Par ailleurs, des dispositions concourant au maintien et au développement de la trame brune sont fixées dans les différentes OAP thématiques. Notamment les orientations de l'OAP « environnement et santé » encadrent le maintien des espaces naturels et agricoles, la continuité des corridors écologiques et la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et par infiltration. L'OAP « développement économique » vise également à renforcer la présence des espaces végétalisés et à favoriser la densification verticale des constructions, limitant ainsi l'artificialisation et la dégradation de la qualité des sols en place.

Enfin, les OAP sectorielles s'inscrivent également dans cette démarche avec :

- La mise en place des indicateurs transversaux mettant en lumière la sensibilité écologique de chaque secteur et l'environnement naturel proche, permettant de réfléchir le projet en fonction de sa localisation et des enjeux environnementaux.
- Les orientations et prescriptions spécifiques à chaque OAP, généralement regroupées dans la thématique « développement durable », qui participent au développement des continuités écologiques.

## RECOMMANDATION 21

*L'Autorité environnementale recommande d'affiner l'analyse de la déclinaison de la trame verte et bleue à l'échelle locale, et de démontrer la prise en compte, voire l'amélioration des continuités écologiques, aussi bien à l'échelle du territoire que pour chacun des secteurs de projets.*

### **Réponse de l'EPT :**

De nombreux éléments de réponse relatifs aux trames et continuités écologiques viennent d'être apportés en recommandation 20. Des éléments relatifs à la stratégie de renaturation sont également développés en recommandation 24.

Un corpus de règles et de dispositions permettant de préserver et de développer la trame verte et bleue aux différentes échelles territoriales a ainsi été mis en œuvre.

Néanmoins, la MRAe a pointé un certain nombre de secteurs pour lesquels la déclinaison de la trame verte et bleue nécessite selon elle d'être affinée. Ces différents secteurs feront l'objet d'une attention particulière et les dispositions des OAP (graphique, texte) ainsi que le règlement écrit seront questionnés afin de faire apparaître plus clairement la volonté de maintien de la trame verte et bleue. Une évolution de la cartographie « Trame verte et bleue » de l'OAP « Environnement et santé » pourra également être envisagée afin de tenir compte des recommandations formulées.

Dans cette continuité, la carte présentée en recommandation 24 (stratégie de renaturation) sera mise en relation avec les secteurs présentant des enjeux pour la trame verte et bleue. Des compléments pourront être apportés en fonction.

## **RECOMMANDATION 22**

*L'Autorité environnementale recommande de spatialiser les risques de ruissellement urbain et de démontrer que, par l'application de ses dispositions (OAP, règlement), le PLUi est en capacité de les limiter dans les secteurs vulnérables et d'y assurer la protection des personnes et des biens.*

### **Réponse de l'EPT :**

D'un point de vue méthodologique, les données disponibles et notamment la cartographie REGREEN présentée par la MRAe sont établies à grande échelle sur la base de données d'occupation du sol. Elles ne sont pas destinées à être exploitées trop précisément, au risque d'avoir des décalages entre la réalité du terrain et les effets potentiels de ruissellement.

Le ruissellement urbain est intimement lié au phénomène d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols. La carte REGREEN permet néanmoins de constater que le phénomène est majoritairement localisé au niveau des grandes emprises économiques, au Nord du territoire. Comme précisé précédemment, celles-ci font l'objet de plusieurs mesures qui limitent l'artificialisation et favorisent la végétalisation et la gestion des eaux pluviales au point de chute.

Dans la continuité, le projet de PLUi permet de mettre en œuvre des mesures visant à limiter le phénomène de ruissellement sur le territoire en mobilisant différents outils qui ont été exposés tout au long de ce mémoire (nature en ville et protection des richesses environnementales, pleine terre, densification verticale des tissus existants, exigence de gestion des eaux, etc.).

Enfin, il convient de rappeler que le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de Croult-Enghien-Vieille Mer encadre strictement les phénomènes de ruissellement et la capacité de chaque projet à assurer une gestion autonome des eaux à la parcelle. La compatibilité du PLUi avec le SAGE est démontrée dans le document de justifications des choix retenus et l'évaluation environnementale.

En réponse à la recommandation :

- Une cartographie reprenant les données du programme REGREEN sur le volet ruissellement sera intégrée à l'état initial de l'environnement.
- L'ensemble des mesures permettant de lutter contre le phénomène de ruissellement urbain sera donc davantage détaillée dans l'évaluation environnementale
- Les secteurs les plus sensibles au regard des données REGREEN feront l'objet d'une approche spécifique qui pourra déboucher sur des compléments.

## **RECOMMANDATION 23**

*L'Autorité environnementale recommande de modéliser spatialement les effets de la mise en œuvre des moyens de réponse du PLUi aux effets d'îlots de chaleur urbains (pleine terre, coefficient de biotope) et de décrire l'évolution de la situation en termes de vulnérabilité.*

### **Réponse de l'EPT :**

Le PLUi, et notamment l'évaluation environnementale, n'a pas vocation à réaliser de telles modélisations qui reposent sur des méthodologies complexes applicables à des échelles fines et nécessitent de définir

une multitude de paramètres largement inconnus à l'échelle d'un PLUi (temporalité des mutations, formes réelles des projets à venir, mesures exogènes indépendantes des règles du PLUi).

Dans ce cadre, les données mobilisées au sein du PLUi pour travailler le phénomène d'îlot de chaleur urbain sont celles fournies par l'APUR et l'IPR. Elles se basent sur l'analyse de l'occupation du sol croisée avec le système de classification des zones climatiques locales (LCZ), qui caractérise l'influence climatique des types d'îlots présents sur le territoire. Les données de l'IPR mobilisées dans l'état initial de l'environnement puis dans l'OAP « environnement et santé » intègrent par ailleurs une notion de « vulnérabilité » obtenue à partir d'un croisement avec des données socio-économiques (nombre d'habitants, CSP, classes d'âges, populations sensibles, etc.).

Le travail réalisé a donc permis d'identifier les secteurs les plus sensibles au phénomène et de questionner les règles définies et les projets concernés.

Dans la continuité des réponses apportées sur les outils mobilisés autour de la thématique environnementale, et notamment la recommandation 24 traitant de la stratégie de renaturation, le PLUi s'est saisi d'un certain nombre de solutions permettant d'améliorer la prise en compte du phénomène d'îlots de chaleur urbains : maintien des espaces naturels, renforcement de la végétalisation et des exigences de pleine terre, projet de création d'espaces végétalisés ou de renaturation identifiés dans certaines OAP sectorielles, valorisation des cours d'eau et renforcement de la gestion des eaux pluviales, amélioration de la performance énergétique du bâti. Un indicateur spécifique est également mobilisé au sein des OAP sectorielles.

Sur cette base, l'évaluation environnementale présente l'incidence des différentes règles sur la réduction du phénomène d'ICU et les effets prévisibles de leur mise en œuvre, notamment au sein des secteurs de projets.

Afin de compléter ces démonstrations et de faciliter la compréhension, la représentation spatiale des outils mobilisés dans le PLUi sera intégrée au rapport d'évaluation environnementale.

## **RECOMMANDATION 24**

*L'Autorité environnementale recommande de :*

*- décrire et cartographier la stratégie de renaturation à l'échelle du territoire, en réponse notamment aux situations de carence en espaces verts et de vulnérabilité aux effets d'îlots de chaleur urbains ;*

*- renforcer le développement de cette stratégie par l'émergence d'espaces verts accessibles dans les secteurs vulnérables qui présentent de grandes emprises monofonctionnelles potentiellement renaturables.*

### **Réponse de l'EPT :**

La stratégie de renaturation du territoire est transversale au corpus réglementaire du PLUi et s'appuie sur des dispositifs différents selon la nature des secteurs.

La cartographie en page suivante présente une synthèse des différents outils mobilisés :

- Au sein des zones de projet, le maintien, la création ou l'extension d'espaces de nature visent à améliorer l'accessibilité pour chaque habitant ou actif du territoire à un espace vert de proximité.
- Au sein de l'ensemble des zones urbaines, des objectifs de pleine terre, complétées par un coefficient de biotope par surface (CBS) dans les secteurs les plus contraints, permettent de garantir une désimperméabilisation et une végétalisation progressive du territoire, y compris au

sein des secteurs les plus “minéraux” comme les zones d’activités économiques ou les cœurs de ville.

- Au sein des zones les plus carencées en espaces verts, des emplacements réservés pour la création d’espaces verts sont inscrits sur le plan de zonage.
- Sur l’ensemble du territoire, des protections paysagères (espaces boisés classés, espaces et alignements paysagers protégés, arbres remarquables) sont mises en place.

**Légende :**

- A : Zone agricole
- N : Zone naturelle

**Pourcentage de pleine terre des zones PLUi**

- 10%
- 15%
- 20%
- 25%
- 30%
- 40%
- 45%
- 50%

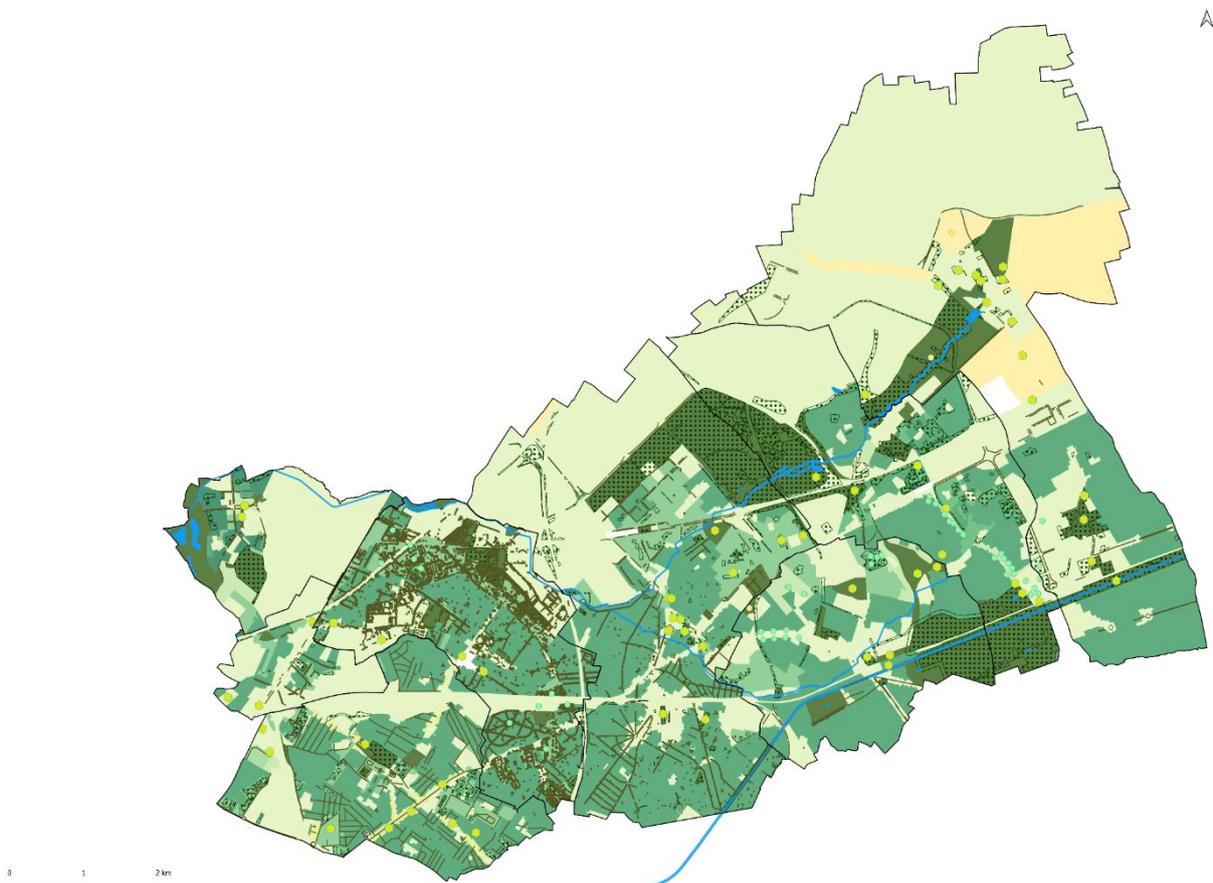
**Orientations concernant la nature en ville au sein des OAP sectorielles (incluant les emplacements réservés pour création de parcs)**

- Coeur d’îlots à préserver ou à créer
- Valorisation agro-paysagère, développer l’agriculture urbaine
- Espace public à créer, à développer ou à valoriser

**Nature en ville (protections paysagères au titre de l’article L151-23 du Code de l’urbanisme)**

- Espace boisé classé (au titre de l’article L.113-1 du Code de l’Urbanisme) et espace paysager protégé
- Lisière des massifs boisés
- Espace paysager protégé mare, zone humide et zone de protection des cours d’eau
- Alignement d’arbres à préserver ou à créer
- Arbre remarquable à protéger

*La représentation graphique concernant la protection des arbres et des alignements d’arbres sur la commune du Blanc Mesnil sera amenée à évoluer*



## RECOMMANDATION 25

*L'Autorité environnementale recommande d'indiquer à l'appui d'une étude tenant compte de leur résistance au changement climatique, la variété des essences de plantations à privilégier sur le territoire et dans ses opérations d'aménagement en fonction des sols, puis préciser les dispositions réglementaires du PLUi en conséquence.*

### **Réponse de l'EPT :**

Une liste d'espèces recommandées pour les plantations est en cours de réflexion et devrait intégrer le PLUi. Celle-ci s'appuiera sur l'état de connaissances actuelles et les études qui ont pu être menées localement afin de s'assurer que les recommandations formulées soient adaptées au territoire de Paris Terres d'Envol. Elle intégrera notamment le volet de l'adaptation et de la résistance au changement climatique afin de favoriser ainsi la pérennité des plantations réalisées.

## RECOMMANDATION 26

*L'Autorité environnementale recommande :*

*- d'identifier les secteurs sensibles d'un point de vue paysager et patrimonial ;*

*- de formaliser la stratégie paysagère du territoire, garantissant les conditions de préservation, de valorisation et d'amélioration des paysages dans le cadre des projets d'aménagement.*

### **Réponse de l'EPT :**

Le PADD formalise la stratégie paysagère du territoire notamment via l'orientation n°6 de l'axe « Paris Terres d'Envol, un territoire attractif, porte d'entrée de la métropole du Grand Paris » intitulée : « Préserver et valoriser l'identité patrimoniale et paysagère du Territoire ». Cette orientation vise notamment à préserver et à mettre en valeur les éléments du patrimoine naturel et paysager tels que les grands parcs et les points de vue remarquables, le canal de l'Ourcq, les cœurs d'îlots verts et les jardins pavillonnaires, les alignements d'arbres remarquables, les petits passages et les sentes. Elle identifie également la qualification des zones d'activités économique et la protection du patrimoine historique ou les ensembles architecturaux.

Les secteurs sensibles d'un point de vue paysager et patrimonial sont ainsi clairement identifiés dans le diagnostic du PLUi et pris en compte dans le corpus réglementaire :

- Sur les cartographies du PADD où apparaissent les éléments structurant du patrimoine et du grand paysage (canal de l'Ourcq, grands parc, monuments historiques...)
- Au sein de l'OAP « environnement et santé » notamment dans son premier axe "protéger et valoriser le patrimoine écologique".
- Sur le plan des prescriptions graphiques via la protection du patrimoine bâti (article L151-19 du Code de l'urbanisme) ou d'espaces boisés classés et d'espaces paysagers protégés (article L.151-23 du Code de l'urbanisme).
- Au sein du règlement avec la mise en place de la zone U4 dédiée à la préservation et à la mise en valeur des centre bourgs anciens.
- Au sein des OAP sectorielles, des orientations permettent la préservation, le développement et la valorisation du patrimoine bâti et paysager.

## RECOMMANDATION 27

*L'Autorité environnementale recommande de :*

- compléter l'évaluation environnementale par une analyse approfondie des enjeux paysagers des secteurs de projets et une présentation des hypothèses d'insertion des projets en tenant compte ;
- mieux définir dans les dispositions écrites et graphiques des OAP les conditions de préservation et de valorisation des enjeux en présence (bâti remarquable, éléments structurants, patrimoine végétal, etc.) ;
- rendre compte visuellement, par des représentations volumétriques et axonométriques, des effets potentiels du PLUi (OAP et règlement) sur le paysage actuel.

### **Réponse de l'EPT :**

L'évaluation environnementale du PLUi présente déjà les enjeux paysagers, notamment au sein des secteurs de projets, tant du point de vue environnemental que patrimonial (servitudes, monuments historiques, éléments de patrimoine, etc..).

Comme expliqué précédemment, le règlement a permis de protéger des éléments de patrimoine bâti et des espaces boisés ou paysagers. Ces dispositions s'imposent dans un rapport de conformité aux permis de construire et/ou de démolir et permettent de garantir strictement leur préservation contrairement aux orientations définies dans une OAP.

Pour des éléments difficilement localisables sur le plan des prescriptions graphiques, secondaires ou relevant d'une ambition à concrétiser, les OAP sectorielles identifient également des éléments paysagers à préserver, à mettre en valeur ou à créer dans le cadre des projets.

Par ailleurs, des représentations volumétriques et axonométriques ne peuvent être produites à l'échelle du PLUi. Celui-ci laisse nécessairement une certaine souplesse de façon à permettre justement d'adapter au mieux la conception de chaque projet au contexte local, aux enjeux identifiés et aux orientations ou règles définies. Ainsi, les possibilités sont nombreuses et de telles représentations sont nécessairement faussées, voire trompeuses.

En réponse à la recommandation, l'EPT réfléchira néanmoins à :

- Intégrer un indicateur de sensibilité paysagère aux différentes OAP sur le modèle des indicateurs déjà mis en place.
- Compléter les secteurs de projet avec des éléments d'insertion ou de préservation spécifiques, notamment lorsqu'ils ont fait l'objet d'études récentes, non prise en compte au moment de l'arrêt.

## RECOMMANDATION 28

*L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une approche cumulée des facteurs environnementaux de risque pour la santé humaine notamment dans les secteurs de projets (multiexposition en particulier des populations vulnérables et sensibles), afin de définir les mesures adaptées permettant d'éviter ou de réduire significativement les impacts du PLUi à cet égard.*

### **Réponse de l'EPT :**

La notion de cumul des risques a déjà été intégrée dans l'ensemble des analyses, dont les principaux secteurs en évolution, sur la base de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale.

En réponse à la recommandation, une cartographie permettant de mieux apprécier le cumul des facteurs de risque environnementaux pour la santé humaine sera produite et intégrée dans le document d'état initial de l'environnement sur la base des données de l'IPR (cartographie de cumul des nuisances environnementales). Cette cartographie permettra également de réinterroger les mesures définies dans les différentes OAP sectorielles en cas de besoin identifié.

## RECOMMANDATION 29

*L'Autorité environnementale recommande de localiser les établissements accueillant des populations sensibles sur les cartes de bruit en vue de définir les mesures d'évitement et de réduction nécessaires de leur exposition à des niveaux de bruit dépassant les valeurs retenues par l'OMS pour caractériser l'effet néfaste du bruit sur la santé.*

### **Réponse de l'EPT :**

La demande formulée par la MRAe dépasse le cadre d'action d'un PLUi et qui relève d'un cadre réglementaire distinct. C'est notamment le cas des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) qui identifient les bâtiments problématiques du point de vue sonore, et flèchent les actions et financements à mettre en place pour limiter l'exposition au bruit de la population.

Le PLUi a néanmoins introduit plusieurs dispositifs visant à limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores, notamment au sein des OAP thématiques et des prescriptions transversales des OAP sectorielles (cf. recommandation 30 relative aux nuisances sonores)

Par ailleurs, le PLUi n'ayant que peu de marge de manœuvre sur l'évolution du bâti existant, il n'est pas prévu de produire une cartographie des établissements sensibles existants et de mettre en œuvre des mesures d'évitement et de réduction qui ne peuvent concrètement s'appliquer.

L'EPT étudiera néanmoins la possibilité de formuler un rappel dans le corpus réglementaire afin de s'assurer que la rénovation des bâtiments vise également l'amélioration acoustique du bâti.

## RECOMMANDATION 30

*L'Autorité environnementale recommande de :*

*-définir, pour chaque secteur d'OAP exposé à des nuisances sonores, des mesures d'évitement et de réduction significative de l'exposition des populations à ces nuisances proportionnées et adaptées aux enjeux afin de protéger au mieux la santé et le confort des populations, en cohérence avec les recommandations de l'Organisation mondiale de la santé ;*

*- dresser un état avant/après la mise en œuvre du PLUi du nombre de personnes exposées à des pollutions sonores dépassant les valeurs pour lesquelles l'OMS a établi l'effet néfaste du bruit sur la santé.*

### **Réponse de l'EPT :**

Dans la continuité des différentes réponses apportées sur la prise en compte des thématiques environnementales, les problématiques de bruit et des nuisances sonores ont été intégrées tout au long de l'élaboration du PLUi et sont détaillées dans l'évaluation environnementale. La situation actuelle et le pourcentage de population exposée à des seuils dépassant les valeurs recommandées par l'OMS sont d'ailleurs présentée dans l'état initial de l'environnement.

Des mesures visant à limiter l'exposition des habitants, en fonction des enjeux identifiés, ont été intégrées dans l'ensemble du corpus réglementaire et particulièrement au sein des OAP thématiques et sectorielles : implantation adaptée des bâtiments, principes de retrait, traitement des espaces libres, dispositifs de constructions spécifiques.

Il convient néanmoins de préciser que la marge de manœuvre du PLUi reste limitée, celui-ci ne pouvant pas agir sur la source des nuisances existantes. C'est notamment le cas des infrastructures de transports les plus bruyantes qui dépendent du département, de l'Etat ou de concessionnaires. Compte tenu du contexte et des enjeux territoriaux (présence importante d'infrastructures, tissu historiquement proche d'axes bruyants, besoin de renouvellement des quartiers dans des secteurs exposés à des nuisances), il est ainsi particulièrement complexe de proposer des solutions d'aménagement qui n'exposent pas de nouvelles populations aux nuisances.

Comme expliqué précédemment, le territoire privilégie une politique de densification aux abords des pôles présentant des transports en communs structurant et de préservation des espaces de calme, en cohérence avec les politiques et documents supra-territoriaux (SDRIF-E, SCoT). Cela permettra finalement de favoriser le report modal et de limiter le recours aux modes de transport individuels, ce qui contribue plus largement à une amélioration de la qualité sonore et de la qualité de l'air sur le territoire.

Afin de clarifier les incidences du PLUi sur cette thématique, un bilan de sa mise en œuvre croisant la programmation des secteurs d'OAP avec les problématiques de bruit pourra être intégré.

### **RECOMMANDATION 31**

*L'Autorité environnementale recommande de :*

*- mieux qualifier la qualité de l'air dans les secteurs de projets afin d'y caractériser et hiérarchiser les enjeux en termes d'exposition des populations aux pollutions atmosphériques ;*

*- compléter les OAP sectorielles et/ou le règlement par des dispositions contribuant efficacement à éviter ou limiter strictement cette exposition des populations à une qualité de l'air dégradée, en ce qui concerne en particulier les logements et les établissements accueillant des publics sensibles.*

#### **Réponse de l'EPT :**

Les données relatives à la qualité de l'air ont été identifiées et cartographiées sur l'ensemble du territoire. Les niveaux de pollutions aériennes ont été précisés à l'échelle de chacun des secteurs de projets en identifiant notamment les concentrations des différents polluants et les dépassements des valeurs OMS. Il ne sera pas réalisé d'études de pollutions supplémentaires sur les différents sites, celles-ci relevant de nouveau de la phase projet.

En revanche, les études et données récentes qui n'ont pu être prises en compte avant l'arrêt du PLUi feront l'objet de compléments dans l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale afin d'identifier plus précisément les problématiques et de compléter éventuellement les OAP concernées.

Au-delà de la seule préconisation du PLUi relevée par la MRAe dans son avis, de nombreuses mesures et outils ont été mis en œuvre pour favoriser la réduction des nuisances et limiter l'exposition des populations, que ce soit au sein des OAP thématiques, des OAP sectorielles (préconisations transversales ou spécifiques à un secteur) ou du règlement écrit. Le travail mené a notamment permis d'encadrer et d'adapter les formes urbaines, l'orientation des logements et la localisation préférentielle de certaines destinations.

Il convient de souligner un point de vigilance concernant l'ajout de prescriptions liées à des éléments très spécifiques (implantation des prises d'air par exemple), favorables à limiter l'exposition des habitants mais

qui ne peuvent être finalement vérifiées par la collectivité au moment de l’instruction des permis de construire.

### **RECOMMANDATION 32**

*L’Autorité environnementale recommande de :*

*- préciser les risques liés à la pollution des sols dans les secteurs de projet (OAP sectorielles ou sites appelés à muter) afin de définir le choix d’aménagement et les conditions de réalisation des projets garantissant la compatibilité des sols avec les usages prévus et l’absence de tout risque sanitaire ;*

*- reprendre en particulier dans les dispositions du PLUi les orientations de la circulaire interministérielle du 8 février 2007 privilégiant le choix de site non pollué pour l’implantation d’établissements accueillant des populations sensibles, sauf à démontrer strictement l’absence de toute alternative et la mise en œuvre des mesures de dépollution nécessaires.*

#### **Réponse de l’EPT :**

L’évaluation environnementale des sites d’OAP prend déjà en compte les risques liés à la pollution des sols identifiés dans l’état initial de l’environnement. Celle-ci pourra toutefois être précisée pour les projets disposant d’une étude d’impact récente puisque celle-ci intègre nécessairement une étude pollution, dont les modalités sont définies réglementairement. De nouveau, la phase « projet » qui nécessitera la réalisation d’une étude d’impact reste la solution la plus adaptée pour définir en conséquence des choix d’aménagement et les conditions de réalisation du projet.

Par ailleurs, il est important de noter que :

- Le passé industriel du territoire engendre une pollution potentielle des sols sur la quasi-totalité du territoire. C’est également le cas pour les sols agricoles, soumis à des pratiques culturales intensives ;
- La nécessité d’intervenir sur des sites déjà urbanisés, et donc potentiellement pollués, permet de limiter l’artificialisation et l’imperméabilisation de secteurs jusque-là préservés ;
- L’intervention sur des sites pollués impliquant un traitement des pollutions présentes sur site est courante et constitue une obligation pour le maître d’ouvrage.

Ainsi, il ne paraît pas pertinent de retenir un principe de “site non pollué” pour prévoir un projet sur le territoire. La mobilisation de friches industrielles est d’ailleurs un des leviers ciblés par l’Etat pour assurer l’atteinte des objectifs du ZAN et il est dès lors nécessaire pour le territoire de capitaliser sur ces espaces.

Un rappel de la circulaire interministérielle du 8 février 2007 sera néanmoins fait dans le règlement du PLUi afin de s’assurer de la bonne information du public.

### **RECOMMANDATION 33**

*L’Autorité environnementale recommande de compléter ou renforcer les prescriptions du règlement permettant d’éviter ou de réduire significativement l’exposition des populations aux risques industriels et d’identifier les conditions d’accueil du public en cas d’accident.*

### **Réponse de l'EPT :**

Le cadre réglementaire lié aux risques industriels est clairement défini à l'échelle nationale. C'est notamment le cas des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui disposent d'une nomenclature et de règles adaptées aux niveaux de risque. Le règlement du PLUi prend en compte ce cadre réglementaire et identifie, en fonction des zones et de leurs vocations, les destinations autorisées. La thématique des risques est également analysée tout au long de l'évaluation environnementale du corpus réglementaire.

Concernant plus spécifiquement les secteurs de projet couverts, un croisement plus poussé sera réalisé et des précisions pourront être apportées aux OAP les plus concernés.

Par ailleurs, le risque industriel majeur du territoire est lié au transport de matière dangereuse dans le périmètre de la gare de triage de Drancy. Le dispositif réglementaire reprend les dispositions de l'arrêté préfectoral du 4 mars 2022 qui figure en annexe du PLUi. Cet arrêté délimite des zones d'exclusion pour certaines destinations de construction.

### **RECOMMANDATION 34**

*L'Autorité environnementale recommande de prévoir des dispositions permettant d'éviter d'exposer des populations, notamment sensibles, à des champs électromagnétiques de plus de 1µT.*

### **Réponse de l'EPT :**

Le risque d'exposition à des champs électromagnétiques sera approfondi, bien que les données disponibles restent très limitées. Dans la continuité des réponses apportées précédemment sur le cadre d'élaboration d'un PLUi, cette thématique peut être approfondie lors de la réalisation d'études d'impact pour les projets.

### **RECOMMANDATION 35**

*L'Autorité environnementale recommande de doter le PLUi d'objectifs et de dispositions en matière de lutte contre l'habitat insalubre.*

### **Réponse de l'EPT :**

A l'échelle de la planification, les outils mobilisables limitent fortement la capacité d'un PLUi pour répondre à cette problématique qui touche principalement du parc existant et représente un enjeu important pour le territoire. Il intègre néanmoins plusieurs orientations et dispositions concourant à lutter contre l'habitat insalubre dans le cas d'opérations menées sur le bâti existant :

- L'OAP habitat définit des orientations sur la qualité des logements
- Le règlement vise à limiter fortement la division du tissu pavillonnaire en petits logements, qui est un vecteur important du développement d'un habitat dégradé sur le territoire.
- Des dispositions réglementaires dédiées sont mises en œuvre dans les secteurs de renouvellement urbain (ORCOD, ANRU) afin de faciliter les projets de réhabilitation. Le PLUi a d'ailleurs veillé plus largement à permettre l'ensemble de ces projets, avec la délimitation de secteur spécifique et la création de zones dédiées (UP).

Il convient par ailleurs de rappeler que l'EPT accompagne les projets de renouvellement urbain et met en œuvre une politique visant à accompagner les copropriétés dégradées et la rénovation énergétique du parc existant.

Les communes ont également mis en place des outils opérationnels spécifiquement adaptés, présentés dans le tableau suivant :

	Permis de louer	Permis de diviser	ORCODIN	OPAH	Plan de sauvegarde	Services dédiés	Commission "Habitat indigne"	Autres informations
<b>AULNAY</b>	X	X		X	X	X		
<b>BLANC-MESNIL</b>	X			X	X	X	X	- Arrêtés municipaux et préfectoraux dédiés - Services "Habitat insalubre" et "hygiène et santé" - Dispositif dédié "accélération des procédures"
<b>Le BOURGET</b>	X	X (En cours)				X		- Service salubrité - Suivi sur le volet des insalubrités
<b>DRANCY</b>	X					X		- Service hygiène et santé - Partenariat CAF et PADIL - Campagne communication/sensibilisation ciblée
<b>DUGNY</b>	X							
<b>SEVRAN</b>	X	X			X	X		- Service hygiène et salubrité - Dispositif dédié "accélération des procédures" - Fiches de signalement dédiées
<b>TREMBLAY</b>	X	X		X		X		- Service hygiène
<b>VILLEPINTE</b>	X (En cours)		X			X	X	- Service hygiène

### RECOMMANDATION 36

*L'Autorité environnementale recommande, compte tenu de la présomption d'une présence assez généralisée de PFAS dans la ressource en eau, d'analyser l'ensemble des sites à enjeux au regard de ces polluants éternels et de préciser dans le PLUi les restrictions d'urbanisation ou les conditions d'usage des sols susceptibles d'être définies pour chaque projet intervenant dans un secteur concerné afin de mieux prendre en compte cet enjeu de santé publique.*

#### **Réponse de l'EPT :**

Concernant les PFAS, les données identifiées dans la cartographie européenne fait apparaître un seul site de pollution avérée (la Morée au Blanc-Mesnil) et deux sites de pollutions présumés (Usine d'épuration de Seine Morée au Blanc-Mesnil / Satys Surface Traitement Paris Marseille à Dugny). Ces informations seront précisées dans l'état initial de l'environnement et les secteurs de projets situés à proximité seront identifiés. D'après les données disponibles, les principaux risques relèvent cependant de la ressource en eau sur lequel le PLUi n'est pas compétent.

### RECOMMANDATION 37

*L'Autorité environnementale recommande d'inscrire dans le règlement, pour l'ensemble des zones urbaines et des secteurs de projet, des dispositions de nature à :*

- *favoriser la rationalisation des espaces de stationnement par mutualisation entre destinations ;*
- *favoriser la reconversion des espaces de stationnement pour d'autres usages.*

#### **Réponse de l'EPT :**

La qualité de desserte sur le territoire de Paris Terres d'Envol connaîtra une mutation profonde et sera renforcée, notamment avec l'arrivée des lignes 16 et 17 du Grand Paris Express et le développement de lignes de bus dédiées. Le PLUi s'est naturellement appuyée sur cette mutation et permet d'abaisser les obligations de stationnement pour la plupart des destinations de construction, tout en développant fortement les normes visant au stationnement des cycles. Pour autant, la situation à court et moyen terme ne permet pas d'utiliser strictement le foisonnement ou la mutualisation des espaces de stationnement, au risque de déstabiliser en profondeur la structure du territoire. Cette recommandation pourra toutefois faire l'objet d'une intégration ultérieure au PLUi.

### RECOMMANDATION 38

*L'Autorité environnementale recommande de prendre des dispositions (OAP, règlement) pour favoriser la transformation et l'adaptation ultérieures des constructions en évitant le recours systématique à la démolition.*

#### **Réponse de l'EPT :**

Dans le cadre du PLUi, et notamment des OAP Habitat et Environnement ou dans l'article du règlement relatif à la performance environnementale du bâtiment, des dispositions visant à encourager la mise en œuvre de modes constructifs favorisant l'adaptabilité pourront être ajoutées.

Des éléments sur le réemploi et la recyclabilité des matériaux seront également étudiés.

## RECOMMANDATION 39

*L'Autorité environnementale recommande de territorialiser la stratégie de développement de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables et de récupération sur le territoire en fonction des potentiels identifiés pour chaque énergie et de favoriser sa mise en œuvre par des mesures ciblées et localisées.*

### **Réponse de l'EPT :**

Le dossier pourra être enrichie d'une cartographie présentant la stratégie territoriale de développement des énergies renouvelables, notamment sur le solaire, le réseau de chaleur urbain et la récupération de la chaleur fatale des DATA Centers. La présence sur le territoire d'importantes zones d'activités économiques offre en effet un potentiel important pour le développement des ENR en toiture ou sur les parcs de stationnement, notamment en partie nord du territoire.

## RECOMMANDATION 40

*L'Autorité environnementale recommande de :*

- conditionner l'implantation des futurs datacenters à l'exigence de mise en œuvre de l'obligation de récupération de l'essentiel de la chaleur fatale qu'ils seront amenés à produire ;*
- prévoir dans les secteurs accueillant ces équipements ou susceptibles de les accueillir la réalisation des raccordements nécessaires à un réseau de chaleur permettant l'utilisation de la chaleur rejetée.*

### **Réponse de l'EPT :**

L'OAP thématique "environnement" pourra être complétée sur ces points, notamment par l'identification des secteurs permettant l'accueil de DATA Centers et par la rédaction d'orientations visant à la récupération de la chaleur fatale de ces installations. En revanche, la qualité du réseau de chaleur urbain déployé sur le territoire de Paris Terres d'Envol rend contreproductif le raccordement de ces installations, dont la chaleur fatale affiche une température moins élevée.

A l'heure actuelle, six projets de centres de données sont identifiés. Leur localisation potentielle est représentée sur la carte suivante. Celle-ci servira de base de réflexion à l'identification des secteurs favorables à l'implantation de centres de données, en s'appuyant également sur le corridor économique et les zones d'activités économiques.

## Localisation potentielle des projets de centres de données

Sources : EPT Paris Terres d'Envol / Communes (2024)

