

---

**OBJET : AVIS DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS SUR LE PROJET DE PLUi DE PARIS TERRES D'ENVOL ARRETE LE 26  
JUN 2024**

---

**I. CONTEXTE**

Le SCoT métropolitain a été approuvé le 13 juillet 2023. Il est le premier document de planification urbaine réalisé à l'échelle du territoire métropolitain, dotant ainsi les 131 communes d'une vision et d'un projet de territoire partagé et permettant la mise en cohérence de toutes les politiques publiques métropolitaines.

Le SCoT métropolitain porte des ambitions et des enjeux forts, communs à l'ensemble du territoire, notamment en matière d'habitat, de transports, de préservation et de développement de la trame verte et bleue, de transition écologique, et de développement économique. Il entend concourir à la construction d'une métropole résiliente face aux aléas climatiques, aux risques naturels, technologiques et sanitaires, une métropole rayonnante et une métropole accueillante pour tous, qui réduit les déséquilibres et les inégalités territoriales dans une logique de rénovation, de réparation, de régulation, d'innovation et d'expérimentations pour rendre les villes plus inclusives, plus vivables, plus robustes et résilientes.

**II. AVIS DE LA METROPOLE**

**1. Méthodologie**

C'est au regard de tous ces enjeux que la Métropole a construit son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) définissant des prescriptions qui participeront à construire le territoire métropolitain de demain. C'est en ce sens que la Métropole a étudié le projet de PLUi de Paris Terres d'Envol qui doit, en application de l'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme, être compatible avec le SCOT.

Elle s'est par ailleurs particulièrement attachée à l'analyse les éléments suivants :

- La compatibilité d'ensemble entre le projet de PLUi et le SCoT ;
- La bonne prise en compte des prescriptions du SCoT dans les différents documents du projet de PLUi et notamment dans le règlement et les OAP ;
- La bonne prise en compte des éléments cartographiques prescriptifs du SCoT.

## 2. Observations de la Métropole

### - 1. Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique (P 1 à P9)

#### o Renforcer la diversité économique

Le SCOT entend maintenir et renforcer la diversité économique sur le territoire, en veillant au bon équilibre des activités productives artisanales, servicielles et commerciales.

Le projet de PLUi arrêté promeut un développement économique dans une perspective de réindustrialisation et de diversification. Une OAP « développement économique » concourt à l'organisation du tissu économique en structurant les enjeux des différents types d'espaces économiques.

**Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

#### o Renouveler les activités tertiaires

Le SCOT vise à rééquilibrer l'offre tertiaire au sein du territoire métropolitain et à accompagner le renouvellement du parc des bureaux en assurant sa modernisation et sa rénovation énergétique.

Le projet de PLUi prévoit la création de nouveaux bureaux dans ses OAP sectorielles et dans son règlement en zone mixte. Néanmoins, le PLUi ne prévoit pas de règles spécifiques pour la reconversion des bureaux ni même pour le renouvellement des bureaux vacants tel que le SCoT le porte.

**Le projet de PLUi mérite de mieux développer cette sous thématique. Aussi, la Métropole demande d'intégrer des règles spécifiques concernant la reconversion ou la transformation des bureaux dans les OAP ou dans le règlement afin de mieux prendre en compte les prescriptions 3 et 4 du DOO du SCoT.**

#### o Développer les activités économiques, servicielles et productives

Le SCoT vise à renforcer la valeur économique et le dynamisme des zones d'activités économiques existantes, à les densifier pour un usage plus économe de l'espace et à créer une offre complémentaire pour l'accueil de nouvelles activités, dont l'économie sociale et solidaire et l'économie circulaire.

Le projet de PLUi préserve ses zones d'activités économiques et conforte leur vocation dans la zone U6. Plusieurs destinations d'activités économiques sont autorisées dans cette zone. L'OAP « développement économique » vient en appui du règlement et permet un développement spécifique et adaptées au contexte de chaque zone économique. Le règlement et les OAP sectorielles permettent également d'intégrer une mixité fonctionnelle dans certaines zones d'activités et notamment autour des nouvelles polarités du GPE.

**Le projet de PLUi respecte avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

- 2. S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir et d'excellence pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique (P10 à 20)

o Déployer les infrastructures numériques

Le SCoT vise à anticiper le développement des technologies numériques et des communications électroniques, et les besoins fonciers liés au stockage de la data, notamment pour garantir de pouvoir y recourir massivement en cas de nécessité.

Le projet de PLUi ne fixe pas de règles particulières pour cette thématique hormis le raccordement à la fibre pour les nouvelles constructions. Il n'y a pas de mentions concernant l'enjeu lié au besoins fonciers pour le stockage de la data.

**Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

o Développer les lieux d'appui à l'innovation

Le SCoT vise à soutenir le développement de l'innovation dans les filières d'avenir ainsi que la transition vers une économie circulaire, sociale et solidaire. Il encourage la création de lieux d'appui à l'innovation technologique ou sociale, d'espaces de coworking notamment dans les tiers lieux.

Le projet de PLUi accompagne les filières innovantes par le déploiement des outils nécessaire et par la mise en œuvre des projets de grands équipements. L'OAP « développement économique » s'inscrit dans la perspective du déploiement de filière innovante, l'OAP « sud Aéroport » et « entrée sud de Dugny » permettent le développement de lieux et de filières innovants.

**Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

o Consolider les activités logistiques

Le SCoT vise à maintenir une offre immobilière adaptée dans la Métropole, à la renouveler, à la développer et à la diversifier pour apporter les réponses à l'ensemble de la chaîne, socle du système logistique métropolitain, et anticiper les situations d'urgence.

Le projet de PLUi pérennise les activités logistiques notamment en lien avec les plateformes aéroportuaire néanmoins, en dehors de ses zones spécifiques, la destination est interdite dans la majeure partie du territoire.

**Le SCoT et notamment la P20 du DOO visent à consolider les activités logistiques en permettant « en zone urbaine dense » la création de nouveaux sites logistiques. Or si le projet de PLUi permet de couvrir les besoins des premiers maillons de la chaîne logistique, il s'avère très restrictif (notamment le règlement des zones U1, U2, U3, U5) quant aux possibilités de créer des sites de logistique urbaine. Ces dispositions ne permettent donc pas créer une armature de la chaîne logistique du premier au dernier kilomètre comme le préconise pourtant le DOO.**

**La Métropole demande donc un ajustement du règlement en zone urbaine dense permettant en tant que de besoin, la création de nouveaux espaces logistiques à toutes les échelles.**

- **3. Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde (P21 à P32)**

o *Diffuser l'attractivité touristique*

Le SCoT vise à mailler l'offre pour valoriser les spécificités locales, à renforcer et diversifier les capacités d'hébergement pour permettre l'accueil de tous les publics.

Le projet de PLUi encourage le développement du tourisme d'affaire, congrès, salons, concours liés aux activités économiques tout en valorisant le tourisme de proximité basé sur les valeurs paysagères du territoire.

**Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

o *Renforcer le dynamisme culturel*

Le SCoT vise à constituer un réseau des lieux culturels, en les multipliant et en mobilisant les lieux excentrés, sous-occupés ou désaffectés.

Le projet de PLUi vise le développement et la promotion de l'offre culturelle sur le territoire. Les OAP participent au renforcement de l'offre culturelle et sportive sur le territoire, à l'image des espaces de l'Aire des Vents dans le cadre de l'OAP « Entrée Sud de Dugny », du pôle culturel dans l'OAP « Vieux Pays » à Aulnay, de l'OAP « Val Francilia », de l'OAP « la Morée » avec une offre culturelle, pédagogique, loisir, événementielle voire artisanale aux abords de la future ligne 16. Le renforcement de l'offre culturelle est promu au sein des quartiers de renouvellement (OAP « les Beaudottes »).

**Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

o *Valoriser le patrimoine*

La Métropole œuvre à la préservation et à la valorisation du patrimoine en le mobilisant pour développer des politiques culturelles et sociales temporaires ou pérennes. Le SCoT promeut les usages nouveaux et l'expérimentation dans les lieux patrimoniaux.

Le projet de PLUi préserve et met en valeur des éléments du patrimoine naturel et paysager qui font l'identité du territoire tels que les grands parcs et les points de vue remarquables, le canal de l'Ourcq, les coeurs d'îlots verts et les jardins pavillonnaires, les alignements d'arbres remarquables, les petits passages et les sentes.

**Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

- **4. Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions (P33 à P55)**

o *Renforcer le polycentrisme*

Le SCoT vise au renforcement des centralités existantes, facteurs de cohésion sociale, de dynamisme urbain et économique, et au développement de nouveaux quartiers mixtes et denses, notamment à proximité des pôles de transport actuels et futurs. Les zones de projets, dont les quartiers de gares du Grand Paris Express (GPE), pourront identifier les leviers pour le renforcement du polycentrisme, dans un objectif de mise en cohérence :

- De développements exemplaires d'un point de vue urbain, social et environnemental ;

- De réponse aux carences en services publics (notamment de santé) et espaces verts, indispensables aux populations ;
- De lutte contre les risques, pollutions et nuisances impactant la santé et la qualité de vie ;
- Et de respect des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les quartiers de gare sont couverts par des OAP permettant un renouvellement urbain et la création de quartiers mixtes et denses. Des linéaires commerciaux sont aussi protégés.

Le projet de PLUi fixe dans le PADD un objectif de consommation foncière de 2% de l'espace urbanisé, soit 143,5 ha (étant précisé qu'il est indiqué dans la justification des choix que 10 ha de cette enveloppe sont protégés au titre du règlement graphique et ainsi rendus inconstructibles). Une consommation réelle de 133,5 ha est donc prévue par le PLUi.

Le projet de PLUi apparaît donc en décalage avec le SCoT métropolitain sur cette « sous-thématique » et notamment sur la prescription P33.

En effet, pour rappel, la prescription 33 du SCoT limite la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) à la réalisation des zones d'aménagement concerté créées à la date d'approbation du SCoT et aux opérations d'aménagement déclarées d'intérêt métropolitain créées à la date d'approbation du SCoT dont le détail est annexé au DOO. Elle autorise aussi par exception les constructions et installations indispensables à l'exploitation agricole ou forestière ; les installations légères et/ou temporaires nécessaires aux activités pédagogiques et de loisirs ; à titre exceptionnel, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif d'envergure intercommunale.

Concernant le territoire de Paris Terres d'Envol, le DOO du SCoT identifie la consommation d'ENAF dans les périmètres des ZAC « Aériolians » (consommation maximale de 77,5 ha), « Cluster des Médias » (consommation maximale de 2,5 ha) et « Terre d'avenir-Terre d'eau » (consommation maximale de 34 ha).

Or, le projet de PLUi prévoit une consommation d'ENAF supérieure au chiffrage du DOO, à savoir 133 ha dans le projet de PLUi, au lieu de 114 ha recensés dans le SCoT, et de plus partiellement situés en dehors des ZAC mentionnées dans le SCoT, ce qui s'avère être en contradiction avec la P33 du DOO du SCoT.

Au-delà de cette première réserve, certains projets apparaissent consommateurs d'ENAF et appellent donc des observations de la part de la Métropole du Grand Paris :

- ZAC « Aériolians » à Tremblay-en-France : Le SCoT autorise au sein de cette ZAC une consommation de 77,5 ha, le PLUi fait état d'une consommation de 87,5 ha. La Métropole demande la justification de ces 10 ha supplémentaires non prévus par la P33 du SCoT.
- ZAC « Sevrans Terre d'eaux » à Sevrans : Une OAP sectorielle « Plaine Montceaux, Terre d'eaux, Pont blanc » est prévue sur ce site dans le PLUi. Néanmoins, il n'est pas fait état de la consommation des espaces NAF dans la justification des choix. La Métropole demande d'explicitier la consommation exacte des espaces NAF dans cette ZAC identifiée par le SCoT comme susceptible de consommer des espaces NAF à hauteur de 34 hectares maximum.

- Site « Gros Saule-Mitry Ambourget » à Aulnay-sous-Bois : L'OAP sectorielle semble permettre une consommation d'espaces naturels sur son secteur nord-ouest (secteur dit "Vélodrome"), où un développement urbain mixte est prévu. Or, certains espaces de ce secteur sont identifiés au SCoT comme "espace naturel à préserver", ce que semble confirmer la réalité de terrain. En l'état, ce projet n'apparaît donc pas compatible avec la P33 : il ne correspond en effet à aucune ZAC identifiée dans l'annexe n° 1 du DOO du SCoT, et, par ailleurs, ne semble pas non plus répondre à l'une des exceptions de la P33 autorisant une consommation d'ENAF. Il pourrait donc être opportun d'adapter ce projet en tenant compte de la réalité de terrain afin qu'il n'emporte pas de consommation d'ENAF et soit donc pleinement compatible avec la prescription 333 du SCoT.



Par ailleurs, la justification des choix, indique une consommation d'ENAF de 31,89 ha non cartographiée répartie sur tout le territoire. Il conviendrait de justifier cette consommation au regard de la P33 du SCOT. La Métropole rappelle qu'en dehors des ZAC identifiées par la P33 et des exceptions prévues par celle-ci (*cf. supra*), aucune consommation d'espaces NAF ne saurait être autorisée. A défaut de justification, la Métropole demande de supprimer cette consommation de 31,89 ha.

Enfin, en complément des réserves énoncées plus haut, et dans la perspective de l'imperméabilisation éventuelle de nouvelles surfaces, la Métropole tient à rappeler la réglementation du SDAGE, approuvé en avril 2023, et intégrée dans la prescription P106 du DOO, qui prévoit que toute nouvelle imperméabilisation doit être compensée à hauteur de 150 %. Il appartient à l'EPT, dans son PLUi, de démontrer que la mobilisation d'outils et de moyens permettra d'assurer la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150%. En l'état, aucun élément ne permet de s'assurer que l'objectif de compensation à hauteur de 150% sera effectivement respecté. Pour ce faire, l'EPT pourrait utilement se référer au guide élaboré par l'Agence de l'eau Seine-Normandie.

- Accroître la mixité fonctionnelle

Le SCoT vise au renforcement de la qualité des tissus urbains en diversifiant les usages. Cette mixité fonctionnelle, portée par des projets d'aménagement exemplaires et des projets de construction mixtes et réversibles, est indispensable pour répondre aux défis environnementaux et à l'apaisement du rythme de vie.

Le projet de PLUi, au sein des zones urbaines denses, autorise plusieurs destinations permettant de diversifier et d'assurer la mixité à l'intérieur de ces zones. Les opérations d'aménagement sont encadrées par des secteurs de projet qui permettent la création de quartiers mixtes dotés d'aménités urbaines. Elles sont pour la plupart encadrées par des OAP sectorielles.

**Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

- Transformer les tissus urbains

Le SCoT porte l'enjeu lié à la transformation des tissus urbains qui doit permettre de répondre aux besoins des usagers tout en veillant à limiter l'impact environnemental. Il s'agit notamment de promouvoir la réutilisation et l'optimisation de l'existant, ainsi que des usages parfois plus temporaires pour s'adapter à l'évolution des modes de vie et des pratiques urbaines. Il s'agit également de préserver les tissus pavillonnaires pour leur qualité environnementale : végétalisation, rafraîchissement, pleine terre.

Le projet de PLUi permet d'accompagner la transformation du tissu en privilégiant la densification et la mixité urbaine de certains secteurs tout en protégeant le tissu pavillonnaire du territoire via son zonage et ses OAP sectorielles.

**Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

o Améliorer l'offre en équipements

Le SCoT, dans une volonté d'amélioration de la qualité de vie, du bien-être des métropolitains, de réduction des inégalités sociales et territoriales et d'anticipation des situations d'urgence, a pour objectif un usage optimal des équipements et des services à la population, une qualité de service et une accessibilité égale pour tous, et particulièrement pour les populations les plus fragiles. Des grands projets d'équipements structurants aux équipements de proximité, le SCoT contribue au maillage et à la complémentarité de ceux-ci.

Le projet de PLUi fixe des emplacements réservés destinés aux équipements publics qui participent à l'amélioration de l'offre en équipements sportifs, socio-culturels, scolaires, municipaux. Le règlement prévoit un zonage spécifique pour les équipements publics. Les OAP prévoient des programmes d'équipements sur des secteurs ciblés.

**Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

- 5. Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public (P56 à P64)

Le SCoT vise à repenser l'intermodalité des déplacements, à développer les services à la mobilité au profit des modes actifs (facteurs d'amélioration de la santé des populations) dans les espaces publics, y compris dans les infrastructures routières et autoroutières. Néanmoins, compte tenu de la densité et de l'importance du réseau magistral sur le territoire métropolitain, qui assure des enjeux de circulation nationale et internationale, la démarche de transformation doit être progressive et adaptée. L'ambition du SCoT est de concilier les deux démarches.

Le projet de PLUi encourage au sein de son OAP thématique mobilité une diversification des offres de déplacement avec notamment de nouvelles alternatives à la voiture thermique individuelle. Des emplacements réservés sont mis en œuvre sur la voirie afin d'assurer, d'une part, la sécurisation des déplacements, d'autre part, la mise en œuvre de projets favorisant la réalisation d'aménagement à destination des cycles.

**Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

- 6. Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement (P65 à P66)

Le SCoT soutient le développement de projets qui concourent au désenclavement des quartiers en difficulté, à la rénovation et la diversification de l'offre de logements, à la requalification des espaces publics, à l'amélioration de la desserte et de l'accès aux équipements et services, etc.

Le projet de PLUi encourage la rénovation des quartiers NPNRU au travers ses OAP sectorielles.

**Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

- **7. Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains (P67 à P81)**

- Atteindre l'objectif de construction de 38 000 logements en moyenne par an

Le SCoT encourage à la mobilisation du foncier et à la transformation en logements des bâtiments vacants pour produire une offre suffisante, diversifiée et répondante aux modes de vie et pour anticiper les besoins d'hébergement induits par les évacuations liées à des risques sanitaires, naturels ou technologiques.

Le projet de PLUi démontre dans sa justification des choix, une capacité de production de 2300 logements par an.

**Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

- Diversifier l'offre d'habitat (logement et hébergement)

Le SCoT vise à développer une offre de logement adaptée aux étudiants, au personnel hospitalier, aux personnes âgées ou en situation de handicap, etc. et à mieux répartir l'offre d'hébergement et d'emplacements pour l'accueil des gens du voyage sur le territoire.

Le projet de PLUi dans son OAP prévoit dans son orientation « des logements viables et vivables » des tailles et des typologies de logements différents. Les OAP sectorielles orientent également la diversification des logements en fonction du contexte territorial.

**Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

- Développer une offre locative accessible

Dans un souci de rééquilibrage social et territorial, le SCoT promeut le développement d'une offre locative accessible, notamment près des transports et dans les territoires fortement pourvus en emplois et/ou ne répondant pas aux objectifs de la loi SRU.

Le projet de PLUi accompagne la production de logements locatifs sociaux par la mise en place d'outils adaptés à l'échelle des secteurs de projet : emplacements réservés pour la mixité sociale, programmation des OAP sectorielles. Il est à noter que toutes les communes répondent déjà à l'objectif de production de logements sociaux issus de la loi SRU.

**Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

- Résorber l'habitat insalubre et indigne et lutter contre la précarité énergétique

Le SCoT entend agir au service des populations les plus précaires qui ne bénéficient pas de conditions d'habitat dignes et salubres. Il œuvre pour l'accélération de la rénovation énergétique et de la transition énergétique dans l'habitat.

Le projet de PLUi au travers son OAP habitat souhaite engager la rénovation des logements prévue dans le cadre des NPNRU et des dispositifs de l'habitat privé. Aussi, de nombreuses OAP sectorielles intègrent des

objectifs de réhabilitation du parc social (au Blanc-Mesnil, à Sevran, à Tremblay...), voire la rénovation du parc privé dégradé (à Aulnay) ou sa réhabilitation thermique (à Dugny).

**Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

- **8. Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité (P82 à P108)**

o **Préserver et renforcer le réseau des espaces verts ouverts au public**

Le SCoT vise à renforcer l'accès à la nature et à l'eau, ainsi que l'offre en espaces verts ouverts au public, dans tous les territoires de la Métropole pour favoriser le bien-être des populations et lutter contre les nuisances, pollutions et effets d'îlots de chaleur urbain.

Le projet de PLUi classe la majorité des grands espaces verts sont préservés en zone Naturelle, en Espace Boisé Classé et/ou en Espace Paysager à Protéger.

Des prescriptions graphiques permettent la protection des parcs, des espaces libres au sein des « secteurs paysagés », des espaces paysagers protégés et des espaces paysagers au sein des grandes résidences. Des prescriptions graphiques permettent la protection des parcs, des espaces libres au sein des « secteurs paysagés », des espaces paysagers protégés et des espaces paysagers au sein des grandes résidences.

**Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

o **Préserver et renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis et des équipements**

Le SCoT vise la préservation et la reconquête des espaces de pleine terre, la désimperméabilisation des sols et la végétalisation et en fait des objectifs majeurs notamment pour lutter contre les effets des îlots de chaleur et favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans les espaces publics comme dans les parcelles privées.

Le projet de PLUi prévoit au sein de son règlement, des règles d'aménagement des espaces libres permettant globalement la pleine terre et la perméabilité. Il impose un indice de pleine terre différencié dans son règlement de 15% à plus de 45%. Dans les zones les plus contraintes, le taux de pleine terre est complété par un coefficient de biotope. Des prescriptions graphiques permettent la protection des espaces paysagers au sein des grandes résidences. La trame verte intra-urbaine est préservée via les règles de pleine terre, de coefficient de biotope (CBS) et de plantations (arbres, arbustes).

**Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

**Néanmoins, la Métropole rappelle l'objectif formulé dans la prescription P86 visant à tendre vers 30% minimum de pleine terre, et formule une recommandation dans la perspective d'une meilleure prise en compte de cette prescription, notamment par la réalisation d'un diagnostic de pleine terre.**

o **Protéger et renforcer le réseau des forêts, bois et grands parcs métropolitains**

Le SCoT entend préserver les forêts, les bois et les grands parcs métropolitains et leur fonctionnalité et valoriser leurs interfaces avec les tissus urbains, en compatibilité avec les dispositions du SDRIF.

Le projet de PLUi protège les espaces forestiers et boisés présents sur le territoire (ils sont classés en zone naturelle et/ou en EBC) et protège les lisières via son règlement graphique.

**Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

○ Développer la trame verte et bleue de la Métropole du Grand Paris

Le SCoT renforce la trame verte et bleue et valorise ses vocations paysagère, écologique, climatique et récréative. Il vise notamment à préserver, renforcer et créer des continuités écologiques en s'appuyant sur les projets et opérations d'aménagement urbain et de transport.

Le projet de PLUi classe en zone naturelle la plupart des noyaux de biodiversités. Des prescriptions graphiques permettent la protection des éléments structurants de la Trame Verte et Bleue : Espaces Boisés Classés, Espaces Paysagers Protégés... et des éléments plus ponctuels de nature en ville (plantations, arbres, mares et zones humides...). Une OAP est spécialement dédiée à l'environnement et prévoit des prescriptions spécifiques concernant la trame verte et bleue et son développement.

**Néanmoins, la Métropole note un décalage avec la P95 du DOO, visant à faciliter la réouverture des rus et formule une réserve. En effet, le projet de PLUi ne prend pas en compte le projet de réouverture du ru du Sausset, notamment sur la commune d'Aulnay sous-Bois, ce qui pourrait venir obérer sa réouverture en amont et en aval.**

**Aussi, la Métropole demande**

- que la réouverture du ru du Sausset soit inscrite sur l'"OAP graphique" de l'OAP sectorielle « Gros Saule-Mitry Ambourget » ;
- que l'axe de la potentielle réouverture du ru du Sausset soit ajouté aux cartes de l'OAP « environnement et santé ».

**La Métropole préconise que le ru du Sausset ainsi que ses abords soient ajoutés au plan des prescriptions graphiques du règlement sous la forme d'une servitude de localisation au niveau du vélodrome de la commune d'Aulnay-sous-Bois.**

○ Protéger les terres agricoles et développer l'agriculture urbaine

Le SCoT protège les surfaces agricoles existantes en complément de l'objectif de préservation énoncé dans le PCAEM. Il encourage le développement de l'agriculture urbaine, qui concourt à la production alimentaire tout en offrant des lieux propices au lien social et aux activités récréatives. Il promeut une politique volontariste de distribution en circuits courts par l'accueil des équipements adaptés.

Le projet de PLUi à travers les prescriptions graphiques permettent de pérenniser l'agriculture urbaine par des Espaces paysagers protégés cultivés et de jardins partagés.

**Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

○ Préserver, valoriser et créer des espaces en eau

Dans un objectif de zéro perte nette de biodiversité et de non-régression des zones humides, le SCoT garantit la construction d'une Métropole résiliente et respectueuse des ressources. Le SCoT accompagne l'ambition et l'objectif de baignade dans la Marne et dans la Seine.

Le projet de PLUi prévoit des prescriptions graphiques permettent la protection des mares et des zones humides. Des marges de retrait par rapport aux cours d'eau sont définies. L'OAP thématique « Environnement » définit une stratégie de valorisation voire de renaturation des surfaces en eau.

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique ; néanmoins, la Métropole du Grand Paris formule pour l'OAP « environnement et santé » les recommandations suivantes pour une meilleure prise en compte de cette sous thématique :

- **Ajouter des orientations/préscptions :**
  - sur la réouverture et la renaturation des cours d'eau ainsi que la restauration des zones humides.
  - sur les continuités des cours d'eau
  - sur la valorisation, l'aménagement et la restauration des cours d'eau et des zones humides
  - sur la restauration des cours d'eau et des milieux humides qui sont favorables à la biodiversité et permettent d'adapter le territoire aux changements climatiques (risques liés à l'eau, îlot de chaleur ...).
- **Mentionner que les cours d'eau même canalisés font partie de la trame bleue même si ces derniers sont à reconquérir.**
- **Préférer le terme de "cours d'eau " à celui "d'eau de surface" ; celui de "gestion des eaux pluviales à la source ou à la parcelle" à celui de "point de chute.**
  - Préserver la ressource en eau

Le SCoT vise la préservation de la ressource en eau et l'optimisation de la gestion du cycle de l'eau qui implique de favoriser des usages raisonnés. En diversifiant les ressources en eau (eau d'exhaure, eau de pluie, eau de nappes, eau de piscine, etc.), il est possible de préserver la ressource en eau potable et d'alléger le réseau d'assainissement de volumes qui n'ont pas vocation à être traités en station d'épuration des eaux usées. L'enjeu est aussi d'améliorer la qualité du milieu naturel (conformité de branchement, réduction des rejets de temps de pluie...).

Le projet de PLUi prévoit dans son règlement la gestion des eaux pluviales à la source et sans rejet vers le réseau. L'infiltration est à privilégier dans le respect des réglementations en vigueur. L'OAP thématique « Environnement » définit une stratégie de désimperméabilisation, notamment au sein des zones d'activité économiques et de valorisation de la Trame brune sur le territoire.

**Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique. Néanmoins conformément à la réserve émise concernant la prescription P33 du SCoT, la Métropole rappelle que la réglementation du SDAGE, approuvé en avril 2023, et intégrée dans la P106 du DOO, prévoit que toute nouvelle imperméabilisation doit être compensée à hauteur de 150 %. Il appartient à l'EPT, dans son PLUi, de démontrer que la mobilisation d'outils et de moyens permettra d'assurer la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150%.**

- [9. Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures \(P109 à P114\)](#)

Le SCoT s'attache à révéler et préserver ces paysages, à y maintenir la présence de la nature et à la renforcer à toutes les échelles. De plus, la Métropole souhaite accompagner l'émergence de nouvelles identités architecturales et urbaines dans le paysage et, pour cela, soutient et encourage la création et l'innovation architecturales.

Le projet de PLUi entend préserver et mettre en valeur des éléments du patrimoine naturel et paysager qui font l'identité du territoire tels que les grands parcs et les points de vue remarquables, le canal de l'Ourcq, les coeurs d'îlots verts et les jardins pavillonnaires, les alignements d'arbres remarquables, les petits passages et les sentes. L'OAP thématique « Environnement » participe à la valorisation des grandes entités paysagères constitutives de l'identité du territoire.

**Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

- [10. Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets \(P115 à P124\)](#)
  - o [Prévoir les espaces nécessaires à l'adaptation des grands services urbains](#)

Le SCoT prévoit le maintien, le déploiement et la répartition équitable sur le territoire métropolitain des grands services urbains en définissant les conditions de leur insertion dans un tissu urbain dense.

Le projet de PLUi ne prévoit pas l'installation de grands services urbains au regard du diagnostic qui identifie une offre suffisante.

**Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

- o [Préserver les espaces nécessaires à l'utilisation des ressources, la réduction des déchets et l'économie circulaire](#)

Le SCoT encourage l'installation dans l'espace métropolitain de lieux de production, de recyclage et de distribution, ainsi que le développement de filières courtes d'approvisionnement.

Le projet de PLUi développe très peu la thématique de l'économie circulaire (sous réserve de l'OAP qualité de l'habitat qui incite à l'utilisation de matériaux durables).

**Le projet de PLUi mérite d'être enrichi sur cette sous-thématique pour respecter notamment la P119 du DOO.**

- [11. Organiser les transitions écologiques \(P125 à P129\)](#)

Le SCoT prône des modes de constructions plus économes et pose les bases d'un système multi-énergies. Il vise à réduire la consommation énergétique, à développer la production et la distribution des énergies renouvelables.

Le projet de PLUi cherche à accélérer la transition énergétique, notamment au travers de son OAP « environnement » mais également au travers de son règlement, qui facilitent la mise en œuvre de l'isolation thermique, l'adaptation des règles pour les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables, la mise en place des principes du bioclimatisme. Le règlement prévoit également que les nouvelles constructions devront se raccorder au réseau de géothermie.

**Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

- [12. Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales \(P130 à P136\)](#)
  - o [Maîtriser les risques](#)

Le SCoT, malgré les contraintes liées au niveau d'urbanisation de la Métropole et aux nécessités de répondre aux besoins en logements et en activités, vise à limiter l'exposition des populations en s'appuyant sur les transformations urbaines.

Le projet de PLUi, dans son règlement, rappelle directement les risques liés au débordement de la Marne et traduits réglementairement par le PPRi de la Marne. Il n'étend pas, dans les zones exposées au risque, les zonages urbains et préserve les espaces naturels qui permettent, entre autres, l'expansion des crues. Il prévoit également un zonage naturel dédié aux berges de manière à assurer leur protection.

**Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

○ Lutter contre les nuisances

Le SCoT œuvre à réduire ces expositions et à protéger les populations, notamment au regard des infrastructures routières, ferroviaires et aéroportuaires, en veillant à leur insertion urbaine et à la bonne prise en compte de leurs impacts.

Le projet de PLUi rappelle dans son règlement les principaux risques et nuisances existantes sur le territoire ainsi que les préconisations à respecter. Les OAP permettent de prendre en compte les principaux risques du territoire (mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse ou au retrait-gonflement des argiles et remontée de nappe) sur les secteurs de projet. L'OAP thématique « Environnement » définit des principes d'aménagement favorables à l'amélioration du cadre de vie (nuisances sonores, qualité de l'air et ICU). Les secteurs de projet concernés par des problématiques de pollutions et nuisances ont fait l'objet d'une intégration de principes d'aménagement favorables à l'amélioration de la qualité de vie.

**Le projet de PLUi respecte les prescriptions du SCoT de cette sous-thématique.**

### **III. CONCLUSION GENERALE DE L'AVIS**

Au regard de l'analyse présentée ci-dessus, la Métropole du Grand Paris émet **un avis favorable avec 3 réserves** et **5 recommandations** sur le projet de PLUi arrêté.

En effet, le projet de PLUi respecte et met en œuvre les grandes orientations et prescriptions du SCoT métropolitain. La Métropole souhaite souligner la bonne prise en compte de son document dans la rédaction du projet de PLUi.

Néanmoins, il apparaît, en l'état actuel de sa rédaction, plusieurs incompatibilités entre le projet de PLUi de Paris Terres d'envol et le SCoT qui nécessiteraient des précisions et/ou une modification du document.

En cet état, la Métropole formule **les 3 réserves** suivantes, exposées plus précisément ci-dessus, relatives à la compatibilité du projet de PLUi avec les prescriptions 20 et 33 du SCoT :

- **S'agissant de la compatibilité du projet de PLUi avec la prescription 20 du SCoT** : Le SCoT et notamment la P20 du DOO visent à consolider les activités logistiques en permettant « en zone urbaine dense » la création de nouveaux sites logistiques. Or si le projet de PLUi permet de couvrir les besoins des premiers maillons de la chaîne logistique, il s'avère très restrictif (notamment le règlement des zones U1, U2, U3, U5) quant aux possibilités de créer des sites de logistique urbaine. Ces dispositions ne permettent donc pas créer une armature de la chaîne logistique du premier au dernier kilomètre comme le préconise pourtant le DOO. La Métropole demande donc un ajustement

du règlement en zone urbaine dense permettant en tant que de besoin, la création de nouveaux espaces logistiques à toutes les échelles.

- **S'agissant de la compatibilité du projet de PLUi avec la prescription 33 du SCoT :** Le projet de PLUi présente une consommation foncière incompatible avec la P33 du SCoT :
  - ZAC « Aérolians » à Tremblay-en-France : Le SCoT autorise au sein de cette ZAC une consommation de 77,5 ha, le PLUi fait état d'une consommation de 87,5 ha. La Métropole demande la justification de la consommation de ces 10 ha supplémentaires au regard du cadre posé par la P33 du SCoT. A défaut de relever de l'une des exceptions de la P33 autorisant une consommation d'ENAF, ces 10 hectares ne pourront être maintenus dans le PLUi.
  - ZAC « Sevrans Terre d'Eaux » à Sevrans : Une OAP sectorielle est prévue sur ce site dans le projet de PLUi. Néanmoins, il n'est pas fait état de la consommation des espaces NAF dans la justification des choix. La Métropole demande d'explicitier la consommation exacte des espaces NAF dans cette ZAC identifiée par le SCoT comme susceptible de consommer des espaces NAF (à hauteur de 34 hectares).
  - Site "Gros Saule-Mitry Ambourget" à Aulnay-sous-Bois : L'OAP sectorielle semble permettre une consommation d'espaces naturels sur son secteur nord-ouest (secteur Vélodrome) où un développement urbain mixte est prévu. Or, certains espaces de ce secteur sont identifiés au SCoT comme "espace naturel à préserver", ce que semble confirmer la réalité de terrain. En l'état, ce projet n'apparaît donc pas compatible avec la P33 : il ne correspond en effet à aucune ZAC identifiée dans l'annexe n° 1 du DOO du SCoT, et, par ailleurs, ne semble pas non plus répondre à l'une des exceptions de la P33 autorisant une consommation d'ENAF. Il pourrait donc être opportun d'adapter ce projet en tenant compte de la réalité de terrain afin qu'il n'emporte pas de consommation d'ENAF et soit donc pleinement compatible avec la prescription 33 du SCoT.
  - De façon plus générale, la justification des choix indique une consommation d'ENAF de 31,89 ha non cartographiée répartie sur tout le territoire. Il conviendrait de justifier cette consommation au regard de la P33 du SCoT. A défaut, la Métropole demande de supprimer cette consommation de 31,89 ha.
  
- **S'agissant de la compatibilité du projet de PLUi avec la prescription 95 du SCoT :** le projet de PLUi ne prend pas en compte le projet de réouverture du ru du Sausset, notamment sur la commune d'Aulnay sous-Bois, ce qui pourrait venir obérer sa réouverture en amont et en aval. La Métropole demande
  - que la réouverture du ru du Sausset soit inscrite sur l'"OAP graphique" de l'OAP sectorielle Gros Saule-Mitry Ambourget ;
  - que l'axe de la potentielle réouverture du ru du Sausset soit ajouté aux cartes de l'OAP « environnement et santé ».

La Métropole préconise que le ru du Sausset ainsi que ses abords soient ajoutés au plan des prescriptions graphiques du règlement sous la forme d'une servitude de localisation au niveau du vélodrome de la commune d'Aulnay-sous-Bois.

Enfin, la Métropole formule également **5 recommandations** :

- La Métropole formule la recommandation d'une meilleure prise en compte de la prescription P86, relative à la proportion de pleine terre, ou, à tout le moins, par une démonstration plus étayée de sa prise en compte dans la partie du rapport de présentation dédiée à la justification des choix, notamment par la réalisation d'un diagnostic de pleine terre.
- La Métropole demande d'intégrer des règles spécifiques concernant la reconversion ou la transformation des bureaux dans les OAP ou dans le règlement afin de mieux prendre en compte les prescriptions 3 et 4 du DOO du SCoT.

- La Métropole rappelle que la réglementation du SDAGE, approuvé en avril 2023, et intégrée dans la P106 du DOO, prévoit que toute nouvelle imperméabilisation doit être compensée à hauteur de 150 %. Il appartient à l'EPT, dans son PLUi, de démontrer que la mobilisation d'outils et de moyens permettra d'assurer la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 150%. Pour ce faire, l'EPT pourrait utilement se référer au guide élaboré par l'Agence de l'eau Seine-Normandie.
- La Métropole formule la recommandation d'une meilleure prise en compte de son orientation « préserver les espaces nécessaires à l'utilisation des ressources et la réduction des déchets et l'économie circulaire » et notamment de la prescription P119.
- La Métropole formule la recommandation d'une meilleure prise en compte de la préservation et de la valorisation de la ressource en eau dans l'OAP environnement et santé (prescriptions P100 à 108).