

Conseil régional**Le Vice-président**

Chargé du logement,
de l'aménagement durable du territoire
et du SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Intercommunalité)

PARIS TERRES D'ENVOL	
ARRIVÉ LE:	
17 DEC. 2024	
Courrier N° 1939	
Original	Copie

Handwritten signatures and initials are present on the form, including a circled 'A1' and a signature.

Saint-Ouen-sur-Seine, le **04 DEC. 2024**

Monsieur Bruno BESCHIZZA
Président de l'Etablissement Public
Paris Terres d'Envol
Boulevard de l'Hôtel de ville
BP 10 018
93601 AULNAY-SOUS-BOIS

Réf : CR/POLAT/DADT/D24-CRIDF-002294

Monsieur le Président,

Par courrier transmis le 27 juin 2024, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol, arrêté par votre conseil communautaire le 26 juin 2024.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLUi est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLUi respecte les orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire inscrites dans le SDRIF en vigueur.

En matière de développement des mobilités, votre projet de PLUi prend bien en compte les évolutions du territoire induites par l'arrivée prochaine des lignes 15, 16 et 17 du Grand Paris Express (GPE). La gare du RER B du Bourget, qui sera en correspondance avec les lignes 16 et 17, fera de cette station un pivot important du trafic de voyageurs du quart nord-est de l'Île-de-France. Sept autres gares vont en outre être créées sur le territoire (*Le Bourget aéroport* et *Parc des expositions* sur la ligne 17, *Le Blanc-Mesnil*, *Aulnay-Val Francilia*, *Sevran-Beaumont*, et *Sevran-Livry* sur la ligne 16, *Bobigny-Drancy* sur la 15), amenant la création de nouveaux quartiers de gare, dont les configurations urbaines sont prévues dans plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles « *Restructuration du quartier de l'avenir parisien* » à Drancy, « *Bienvenue-Gare* » au Bourget, « *Centre gare* » à Aulnay-sous-Bois, etc. Le projet de PLUi respecte en cela pleinement les orientations régionales : en utilisant les possibilités offertes par les *quartiers à densifier à proximité d'une gare* du schéma directeur régional, le projet de PLUi favorise des projets d'ampleur d'aménagement des villes, via des programmations mixtes qui permettront de faire émerger de nouveaux logements, commerces et services de proximité pour les Franciliens. De même, les projets de gare sont souvent envisagés sous le double éclairage de la requalification, pour désenclaver et permettre la mutation vers des aménagements de meilleure qualité, et l'intensification, pour créer de nouveaux pôles d'emplois et densifier les quartiers résidentiels.

En matière d'équilibre territorial, au regard des spécificités de votre territoire (plan d'exposition au bruit, infrastructures, ...), le projet de développement propose prioritairement d'intensifier le tissu urbain existant et cantonne les quelques extensions le long de l'A1,

Conseil régional

2, rue Simone Veil – 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Tel : 01 53 85 53 85

www.iledefrance.fr

principal corridor économique du territoire, ainsi qu'au sud de Tremblay-en-France. Votre projet de PLUi met en valeur les nombreux projets et les mutations dont les huit villes qui le composent devraient faire l'objet dans les années à venir : reconversions d'anciens sites industriels vers des industries plus décarbonées, mutation du tissu urbain ancien et parfois dégradé de faible hauteur vers des quartiers de ville plus denses et plus qualitatifs, transformation de voiries en boulevards urbains aux fonctions commerciales renforcées. Je note avec intérêt que vous proposez une analyse de votre projet de PLUi en articulation avec le projet arrêté de SDRIF-E. A titre d'exemple, le zonage choisi permet de renforcer les tissus mixtes (« *Zones urbaines mixtes U3* » et « *Zone de bourg et centre ancien U4* ») sur les secteurs pertinents (secteurs de desserte multimodale, pôles gares, quartiers de renouvellement urbain, tissu pavillonnaire) afin de participer au polycentrisme du territoire.

Les ambitions du projet de PLUi en matière de développement durable s'expriment plus particulièrement dans l'axe du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) « *Paris Terres d'Envol, vers un territoire plus résilient et renaturé, prenant en compte les enjeux de santé* » et se traduisent dans les OAP thématiques (développement durable et santé, mais aussi développement économique) et sectorielles par des préconisations liées à la gestion des eaux pluviales, la valorisation de l'eau à ciel ouvert, la réduction de l'artificialisation des sols, la diminution des îlots de chaleur urbains (ICU), la préservation de la pleine terre et du végétal dans les espaces publics ainsi que dans le tissu privé, notamment au sein des grandes résidences (grands ensembles, copropriétés dégradées, ...). De même, quatre indicateurs de sensibilité environnementale (*îlot de chaleur urbain, trame verte et bleue, risques, nuisances*) ont été définis et sont analysés à l'échelle de chaque OAP sectorielle.

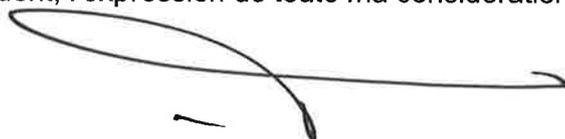
Concernant les lycées, dont la Région est maître d'ouvrage, plusieurs opérations d'ampleur sont menées ou envisagées sur votre territoire. A Aulnay-sous-Bois, le lycée Voillaume fait actuellement l'objet d'une rénovation et un équipement sportif est en cours de construction. Le lycée Georges-Brassens de Villepinte est en cours d'extension. Tous deux se trouvent en zone *U7a*, dont les règles en matière de gestion des eaux pluviales, prévoient qu'elles se fassent par infiltration jusqu'à une pluie trentennale. Ces mesures correspondent aux objectifs que poursuit la Région en matière de développement durable. Cependant, opérant ici en milieu urbain dense, la Région souhaite préserver sa capacité à réaliser de nouveaux travaux sur les lycées existants mais également sur les futurs sites. Dès lors, nous demandons que les équipements publics d'intérêt collectif, quel que soit le zonage, puissent être dispensés des règles relatives aux objectifs de taux de pleine terre, d'espaces verts, de gestion à ciel ouvert des eaux pluviales, de recul par rapport aux limites de propriété, etc., de manière à ne pas obérer la capacité de la Région à mener les travaux prévus, notamment pour les cas d'extension d'ouvrages existants. Par ailleurs, la Région, en lien avec les villes, est en recherche de foncier disponible à Drancy et au Blanc-Mesnil pour y implanter de nouveaux lycées qui devront bénéficier de ce même type de mesures.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLUi dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

A toutes fins utiles, je vous précise que le Conseil régional a adopté le nouveau SDRIF-E, en séance du 11 septembre 2024, afin de prendre en compte les exigences de la loi du 22 août 2021 visant le « *zéro artificialisation nette – ZAN* » en 2050. Après son approbation définitive par décret en Conseil d'Etat, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions. Vous pouvez ainsi utilement consulter le site : <https://www.iledefrance.fr/objectif2040>.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de toute ma considération.



Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial : Laure BAEZA, direction de l'aménagement durable du territoire
laure.baeza@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol (93)

Population (2021) : 369 756 habitants
Superficie : 78,1 km²
Emploi (2020) : 140 492
Parc de logements (2020) : 140 000 logements

L'établissement public territorial Paris Terres d'Envol regroupe 8 communes, dont deux qui comptent entre 10 000 et 20 000 habitants, deux ont entre 20 000 et 30 000 habitants, et quatre entre 50 000 et 85 000 habitants. Au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du schéma directeur, le territoire couvert par l'établissement public territorial fait partie de l'agglomération centrale, qui regroupe en tout 414 communes, qui correspond aux grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural, de manière à ajuster développement urbain et préservation des espaces ouverts ; elle reprend l'unité urbaine de Paris telle que définie par l'INSEE.

Le territoire de Paris Terres d'Envol est couvert par le SCoT de la Métropole du Grand Paris. Il est également concerné par le SRCE d'Île-de-France, qui identifie les composantes de la trame verte et bleue régionale et les enjeux de préservation et de restauration des continuités écologiques : une zone Natura 2000, plusieurs ZNIEFF, des zones de protection foncière (ENS), notamment dans les parcs majeurs (parc Georges-Valbon, parc du Sausset, parc de la Poudrerie), les milieux aquatiques et humides (ru du Sausset...), les milieux agricoles (plaine agricole de Tremblay), et par le canal de l'Ourcq qui le traverse. A noter que les communes de Tremblay-en-France et Villepinte sont comprises dans le périmètre du contrat de développement territorial « *Cœur Economique Roissy Terre de France* ».

L'établissement public territorial a décidé, par délibération du conseil communautaire en date du 7 décembre 2020, de prescrire l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) qui a été arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 26 juin 2024.

1- Qualité du projet spatial et consommation d'espace

1.1 Grandes orientations et sectorisation

En adéquation avec les orientations régionales, le projet de PLUi fixe des objectifs en matière d'intensification urbaine et de mixité fonctionnelle pour répondre aux besoins en logements, équipements et services de proximité, contribuant ainsi à un cadre de vie de qualité.

Globalement, il permet l'optimisation des tissus urbanisés existants et plus particulièrement dans les quartiers de gare et dans le périmètre des nouvelles gares des lignes 15, 16 et 17 du Grand Paris Express, mais aussi dans des secteurs en renouvellement et en mutation.

On dénombre trente-trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles¹, sachant qu'aucune n'est à l'échelle intercommunale. Le lien entre ces différentes OAP est assuré par des préconisations transversales, relatives à la durabilité de

¹ 5 à Aulnay-sous-Bois (secteurs *Val Francilia, Gros Saule-Mitry Ambourget-Savigny, Vieux Pays, Centre Gare, Chanteloup*), 5 au Blanc-Mesnil (secteurs *Les Tilleuls, La Molette, Sémard-Casanova, La Morée, Centre-ville*), 2 au Bourget (secteurs *Bienvenue-Gare, Abbé Niort*), 2 à Drancy (secteurs *Avenir parisien et Gaston Roulaud*), 2 à Dugny (secteurs *Centre-ville et Entrée sud*), 6 à Sevran (secteurs *Gare Grand Paris Sevran Beaudottes, Mandela Gare-centre commercial Beau Sevran-ZAE Bernard Vergnaud, Quartier du marché, Anciennes Beaudottes, Plaine Montceleux-Terre d'eaux-Pont blanc, Rue d'Aulnay-Perrin-villa des prés*), 7 à Tremblay-en-France (secteurs *Sud aéroport, Vieux pays, Les cottages Barbusse Berlioz, Gare-centre-ville-vert-Galant, Nord-centre-ville, ZAE Tremblay-Charles-de-Gaulle, Etablissement pénitentier*) et 6 à Villepinte (secteurs *Boulevard Robert Ballanger, Avenue Clémenceau, Parc de la Noue, Vert-Galant, Avenue de la République, Avenue Emile Dambel*).

l'aménagement (lutter contre les îlots de chaleur urbains, trame verte et bleu) ainsi qu'à la prise en compte des risques et des nuisances (réduire et limiter les sources de pollutions et de nuisances).

Afin de mieux assurer la maîtrise des projets, outre les trente-trois OAP sectorielles susmentionnées, quatre périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) ainsi que huit zones de projets « UP »² ont été définis.

1.2. Densité

Aujourd'hui, la densité du territoire de Paris Terres d'Envol est de 4 700 habitants par km², qui est d'une densité inférieure à celle de Plaine commune (9 285 habitant/km²) et de la Métropole du Grand Paris (8 690 habitant/km²). L'ensemble des communes de l'EPT est par ailleurs concerné par des secteurs à fort potentiel de densification.

Le SDRIF en vigueur prévoit que toutes les communes du territoire sont concernées par une augmentation minimum de 15% de la densité (humaine et des espaces d'habitat) par rapport à 2013 et à l'horizon 2030. Cette disposition, associée au nombre de logements réalisés et engagés depuis 2013 et ceux prévus à l'horizon 2030, permettraient d'atteindre une augmentation de près de 18% de la densité moyenne des espaces d'habitat et donc de répondre à l'objectif fixé par le schéma directeur en vigueur.

1.3. Consommation d'espace

Le projet de PLUi indique que, depuis 2013, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'élève à 207 hectares (cf. *Diagnostic territorial*, p.20). Toutefois, les chiffres de la consommation figurent de façon plus détaillée pour la période 2010-2020 (cf. *Evaluation environnementale – résumé non technique* p.35), ce qui en complique l'analyse.

Durant la décennie 2010-2020, on comptabilise 166 hectares, soit 2,1% du territoire, qui ont été artificialisés, dont 89% à usage d'activité (148,2 hectares) et 138,9 hectares, d'anciennes terres agricoles, sur le seul territoire de Tremblay-en-France, dont une majorité a été utilisée pour l'implantation du projet *Aerolians Paris* (126 hectares). Les villes de l'ouest et du sud de l'EPT, presque entièrement urbanisées, ont, elles, consommé très peu d'espace, de 2010 à 2020, par rapport à leur surface communale (de 0,05% à Drancy à 1,45% à Villepinte, contre 6,15% à Tremblay-en-France).

S'agissant des perspectives de consommation indiquées pour la période 2025-2040, le projet de PLUi envisage une diminution importante de la consommation annuelle d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), de l'ordre de 50% par rapport à la période 2011-2023. Il est toutefois indiqué dans le PADD que près de 143,5 hectares situés en zone « U » et « AU », seront consommés pendant la période 2025-2040. Sur cette enveloppe, il conviendrait de clarifier le devenir des 10 hectares envisagés à la consommation, évoqués dans le PADD (p. 27), qui font pourtant l'objet d'une protection (espaces boisés classés (EBC), espace paysager à protéger (EPP), ...).

Sur ces 143,5 hectares, la consommation se répartit comme suit :

- 87,06 hectares liée à la ZAC *Aérolians* à Tremblay-en-France (création avant 2021) > n'est pas considéré dans le SCoT comme de la consommation foncière ;
- 16,04 hectares liés à l'implantation de la maison d'arrêt de Seine-Saint-Denis (OAP « *Etablissement pénitentier* » à Tremblay-en-France, qui est un équipement public d'intérêt collectif > n'est pas considéré dans le SCoT comme de la consommation foncière ;
- 4 hectares liés aux emprises des grandes infrastructures de transport qui ne sont pas considérés dans le SCoT comme étant de la consommation foncière ;
- le solde est localisé au sein de zones dont le règlement impose une part de pleine terre de 30% (pouvant dans certain cas et pour partie être réalisées via un coefficient de biotope), permettant de préserver une part importante d'espaces non artificialisés.

1.4. Un territoire « de » et « en » projets

L'EPT Paris Terres d'Envol connaît des mutations significatives, liées principalement à la

² UP AU1 *Aulnay-Val Francilia*, UP AU2 *Aulnay-Gros saule-Mitry Ambourget*, UP DR1 *Drancy Saint-Gobain*, UP DR2 *Drancy Gaston Roulaud*, UP LBM1 *Le Blanc-Mesnil-centre-ville*, UP SE1 *UPSE2 Sevrans-Plaine de Montceleux-Terre d'eau et de culture* Pont Blanc, UP SE3 *Sevrans Mandela*, UPV11 *Villepinte-Parc de la Noue*

désindustrialisation de son territoire depuis les années 1990, et à l'arrivée de futures gares autour desquelles de nouveaux quartiers urbains émergent. Les projets en cours, à venir, programmés ou à l'étude, concernent environ 1/5^{ème} de sa superficie.

Les grandes dynamiques à l'œuvre sont les suivantes :

- Une dynamique de mutation urbaine et de requalification de la ville :

Plusieurs OAP sectorielles visent à améliorer le tissu urbain en requalifiant les espaces publics :

- Au Blanc-Mesnil, l'OAP « *Sémard-Casanova* » prévoit la structuration de deux nouvelles centralités secondaires intégrant de petits pôles commerciaux de proximité (environ 3 000 m² chacun) afin de créer des continuités urbaines entre le nord et le sud de la commune.
- L'OAP « *Rue d'Aulnay – Perrin – villa des Prés* » à Sevran porte un projet d'intensification urbaine résidentielle en autorisant une hauteur maximum en R+10 en front de rue, et d'un niveau de hauteur maximum à R+5 ou R+6 en seconde ligne de bâtiment, pour raccrocher un quartier d'entrée de ville au centre-ville, et engager ce quartier au tissu diffus et au cadre bâti vieillissant à la dynamique de mutation urbaine, respectant en cela l'objectif du SDRIF d'optimiser les espaces urbanisés.
- A Sevran, l'OAP « *Plaine Montceleux – Terre d'eaux – Pont blanc* » fait évoluer une ancienne plaine agricole déclarée non fonctionnelle par la SAFER, en un nouveau quartier doté de logements en ses franges, d'un espace central en partie végétalisé et en partie destiné à un usage agricole. Cette plaine permet d'assurer la continuité du parc de la Poudrerie et du parc du Sausset, et assurer ainsi la liaison inscrite au SDRIF.

Ces quelques exemples illustrent la manière dont le territoire est en mesure de structurer à l'échelle locale. Chaque ville porte des projets de cette même nature.

- La reconquête des centres-villes :

Les centres-villes ont parfois vieilli et se sont vidés de leur fonction commerciale. Certaines villes ont choisi de conduire leur projet de dynamisation de leur centre ancien en y consacrant une OAP spécifique, comme l'illustrent les exemples suivants :

- Le Blanc-Mesnil, avec l'OAP « Centre-ville » prévoit la préservation d'un bâtiment ancien remarquable, la création d'une centralité à partir d'une place piétonne et d'une halle de marché et la densification du secteur par l'augmentation des hauteurs ;
- Tremblay-en-France, avec l'OAP « Gare / centre-ville / vert-galant », présente des enjeux d'intensification urbaine, de requalification et de clarification entre espace public et espace privé.

Lorsque le centre-ville est composé de grands ensembles, les enjeux concernent le renforcement de la mixité fonctionnelle, la requalification du bâti ou des abords des places centrales et le développement des liaisons douces.

- La reconversion d'anciens sites industriels en quartiers mixtes :

Quelques projets sont prévus sur le territoire de l'EPT ; celui dont la surface est la plus importante concerne le quartier de la Molette, au Blanc-Mesnil, qui fait l'objet d'une OAP dédiée. Concernant ce quartier, l'objectif consiste à faire muter ce secteur, d'une surface de 20 hectares, qui regroupe actuellement des activités et industries, qui génèrent des nuisances pour les habitations à proximité. L'objectif de ce projet, déclaré site d'intérêt métropolitain, est de créer un nouveau quartier d'habitation avec des services, commerces et équipements publics de proximité, dans un cadre de vie de qualité renforcé par la création d'un parc de 7 hectares, et par la valorisation, voire la réouverture, du ru de la Molette. La réalisation de ce parc viendra renforcer les objectifs en matière de lutte contre les îlots de chaleur, de développement de la biodiversité, de la renaturation en ville et ainsi renforcer la trame verte et bleue.

- Mieux marquer les entrées de ville :

Plusieurs projets consistent à valoriser les entrées de ville, afin de requalifier ces espaces souvent délaissés :

- L'OAP « Site Abbé Niort », au Bourget : concerne un quartier peu habité au croisement de l'ancienne RN2 et l'autoroute A1, à la limite du Blanc-Mesnil. Stratégique du point de vue de sa localisation (proximité des gares, de l'infrastructure routière), le site est aujourd'hui délaissé (quelques pavillons inhabités) : l'enjeu de l'OAP consiste à marquer l'entrée de la ville du Bourget. Retenu dans le cadre du programme Inventons la Métropole du Grand Paris 2, le programme comprendra de l'hôtellerie, des bureaux, des commerces et des services sur un minimum d'environ 11 000 m².
- L'OAP du « Vieux pays » à Tremblay-en-France vise à requalifier le bâti ancien dégradé, à densifier dans la limite du possible les parcelles qui peuvent l'être, et à soigner les entrées de ville, dans ce contexte contraint par le passage d'ouvrages majeurs (lignes à haute tension, canalisation de gaz) et sa proximité avec la plateforme aéroportuaire.

En conclusion, il peut être noté que la dynamique de mutation urbaine portée par le projet de PLUi, consistant à requalifier les centres-villes, marquer davantage l'identité des quartiers, donner de la lisibilité aux équipements, améliorer la trame verte et paysagère, renforcer la continuité écologique et requalifier les RD en boulevards urbains est vertueuse et s'inscrit dans le processus de transformer la ville sur la ville. Dans un contexte où l'habitat individuel représente plus de 30% de la superficie du territoire (2 382 hectares), il aurait également pu être envisagé de travailler davantage sur les capacités de mutabilité d'une partie de ce foncier, tout en préservant les espaces verts existants. A ce titre, la démarche du *Build In My BackYard* (« BIMBY ») produit des effets intéressants dans les territoires qui ont été amenés à l'expérimenter et conduit à une densification douce et à un renouvellement de la population, notamment du point de vue générationnel.

2- Cadre de vie et développement durable

2.1. Etat de l'environnement : allier développement économique et espaces protégés

Les communes de l'EPT Paris Terres d'Envol composent avec un territoire soumis à de fortes contraintes : coupures urbaines liées au réseau routier, plan d'exposition au bruit, passage d'ouvrages majeurs, ce qui génère des nuisances sonores et des pollutions aériennes. La qualité de l'air en 2021 sur l'EPT a été majoritairement qualifiée de moyenne (71 à 77% du temps) ; les polluants les plus impactants étant les particules fines et l'ozone.

L'un des enjeux majeurs de ce territoire, dont 30% de la surface est dédiée à de l'activité économique, consiste à préserver cette activité tout en permettant de préserver la trame verte et bleue du territoire.

En effet, les communes du nord du territoire, ainsi que Sevrans, et Villepinte, disposent de vastes espaces verts protégés :

- Trois entités appartenant à la zone de protection spéciale (ZPS) Natura 2000 des sites de Seine-Saint-Denis sont présentes sur le territoire : le parc départemental Georges-Valbon à Dugny ; le parc départemental du Sausset ; le bois départemental de la Tussion et le parc forestier de la Poudrerie (161 hectares).
- Plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sont identifiables sur le territoire :
 - Parc départemental de La Courneuve (ZNIEFF II) qui inclut les Plans d'eau et friches du parc départemental de La Courneuve (ZNIEFF I) ;
 - Parc départemental du Sausset (ZNIEFF II) qui inclut les prairies du parc départemental du Sausset (ZNIEFF I) et les coteaux du parc départemental du Sausset (ZNIEFF I) ;
 - Massif de l'Aulnoye, parc de Sevrans et la Fausse Maussoin (ZNIEFF II) qui inclut le Parc forestier de Sevrans, bois de la Tussion et bois des Sablons (ZNIEFF I) ;
 - Plaine agricole du ru du Sausset (ZNIEFF II) qui inclut les milieux humides de

la prairie du Sausset (ZNIEFF I).

- Plusieurs périmètres d'espaces naturels sensibles (ENS) :
 - L'ENS du parc du Sausset, à Villepinte et Aulnay-sous-Bois ;
 - Les zones de préemption du Conseil département de Seine-Saint-Denis (l'Aire des Vents à Dugny ; le parc Georges Valbon, à Dugny) et d'Île-de-France Nature (Le Vallon du ru du Sausset, à Tremblay en France).
- Enfin, l'EPT Paris Terres d'Envol est concerné par le périmètre régional d'intervention foncière (PRIF) « *Espace naturel Régional de la Plaine de France* » et plus spécifiquement par le secteur de la « *Ceinture Verte de Roissy* ».

Le SDRIF en vigueur préconise la préservation et la valorisation des espaces verts et de loisirs suivants : le parc départemental du Sausset, le parc forestier national de la Poudrerie à Sevran et Villepinte, le parc départemental Georges-Valbon, le parc de La doucette à Drancy, l'Aire des Vents à Dugny, le parc Jacques-Duclos au Blanc-Mesnil, le parc Robert-Ballanger à Aulnay-sous-Bois, le parc de la Butte Montceuleux à Sevran, la Pépinière et le parc Sainte-Marthe à Villepinte. Il est à noter que tous ces grands espaces verts du territoire sont préservés en faisant l'objet, dans le projet de PLUi, d'un classement en zone « N », en « EBC » et/ou en « EPP ».

Bien qu'importante (on recense 18,7 m² d'espaces verts publics par habitant sur le territoire contre 16,1m² pour la métropole du Grand Paris), l'offre en espaces verts publics reste peu accessible aux habitants en raison des infrastructures existantes et trois communes sont carencées en espaces verts (Le Bourget, Drancy, Le Blanc-Mesnil). L'accès aux parcs et leur ouverture au public, qui sont évoqués dans le projet de PLUi, doivent être favorisés au plan local pour faciliter leur appropriation par les habitants et usagers.

Par ailleurs, le PLUi déploie les objectifs d'améliorer les liaisons entre les espaces naturels remarquables, permet le maintien d'une transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles, et développe la nature en ville. A ce titre, l'OAP « *Gros Saule-Mitry Ambourget-Savigny* » prévoit de réouvrir le cours d'eau du Sausset aujourd'hui busé, en un cours d'eau à ciel ouvert, afin de valoriser le tracé historique de ce cours d'eau et de développer un projet paysager et urbain le mettant en valeur.

2.2. Les continuités écologiques

Le projet de PLUi vise à valoriser les continuités écologiques du territoire et à concilier activité économique et accueil de la biodiversité.

Le SDRIF en vigueur identifie sur le territoire 9 continuités à préserver et renforcer, prises en compte dans le projet de PLUi :

- 3 liaisons vertes et espaces de respiration (VE) ;
- 1 espace de respiration et liaison agricole et forestière (RA) ;
- 4 liaisons vertes (V) ;
- 1 continuité écologique (E).

S'agissant des continuités écologiques, les exemples suivants viennent illustrer leur prise en compte à l'échelle du territoire :

- l'OAP sectorielle « *Plaine Montceuleux – Terre d'eaux – Pont blanc* » à Sevran reprend en compte le principe de liaison verte inscrite au SDRIF, la part d'activité agricole est néanmoins réduite dans le projet envisagé par la ville par rapport à l'espace agricole défini par la carte générale de destination des territoires du SDRIF.
- l'OAP « *Entrée sud de Dugny* » traite des franges du parc Georges-Valbon : pour ce secteur exceptionnel, le SDRIF mentionne l'existence d'une continuité écologique. L'OAP traduit cette sensibilité par l'indication de 3 axes tendant à renforcer les continuités écologiques grâce au maintien de perméabilités végétalisées : coulée verte, liaisons paysagères, mise en cohérence avec l'atlas de biodiversité. Le zonage du projet de PLUi prévoit pour ce secteur la création d'une zone urbaine mixte qu'il convient d'accompagner de garanties plus importantes, pour assurer la préservation de la continuité écologique.

2.3 L'OAP thématique « Environnement et santé »

Une OAP est dédiée au développement durable. Intitulée « *Environnement et santé* », elle

est composée de trois axes (« *Protéger et valoriser le patrimoine écologique* », « *Développer les fonctions écologiques du territoire en milieu urbain* », et « *Adapter le territoire dans un souci de résilience* »). La santé des habitants est traitée dans le cadre de ce dernier axe, par la prise en compte de l'adaptation du territoire au dérèglement climatique et la prise en compte des nuisances liées aux déplacements.

Cette OAP favorise la création d'espaces verts publics, de végétalisation de l'espace public (alignements d'arbres, espaces verts, ...), de cœurs d'îlots verts et plantés, ainsi que la végétalisation des équipements scolaires et périscolaires via la généralisation des « cours oasis ». Cette volonté se retrouve dans des projets de préservation ou de renaturation des espaces naturels dans les OAP sectorielles : ainsi, l'OAP « *Val Francilia* », à Aulnay-sous-Bois, favorise la valorisation du bassin de rétention Citroën et l'OAP « *La Molette* » encadre le projet de réouverture du ru de la Molette et la création d'un parc de 7 hectares.

Enfin, une méthode intéressante a été proposée à l'échelle de l'ensemble des OAP sectorielles : pour chacune, un niveau d'enjeu (faible, moyen, fort) a été identifié pour qualifier quatre thématiques majeures (le confort climatique - îlot de chaleur urbain-, la trame verte et bleue, les risques, la santé). Ce principe permet également l'établissement d'une cartographie dans une logique globale, à l'échelle du territoire, avec la prise en compte des sensibilités établies à l'échelle de l'EPT Paris Terres d'Envol. Cette démarche essentiellement descriptive gagnerait à être transcrite dans les objectifs de renaturation notamment.

2.4. Le changement de destination de la plaine agricole de Tremblay-en-France

Au sud de Tremblay-en-France, se trouve le secteur identifié par le SDRIF en vigueur qui correspond à un espace agricole. Toutefois, on constate que pendant la période 2012-2021, cet espace a muté au profit essentiellement d'activités économiques, logistiques notamment, de part et d'autre de la RD40.

Cette zone constitue pour la collectivité un lieu de projets majeurs : à proximité de la gare *Parc des expositions* de la ligne 17, elle voit la création d'un équipement culturel et sportif d'ampleur régionale, l'extension du parc international des expositions, avec la création d'une cité de l'exposition et d'un parc d'activités internationales en partie nord.

L'OAP sectorielle « *Sud aéroport* », qui couvre l'ensemble de ce territoire, cherche cependant à concilier ces développements d'ampleur avec la préservation de l'environnement : présence d'un espace paysager protégé mare et zone humide (vallon du Sausset), d'un espace protégé parc (sur lequel est prévu un réaménagement agro-paysager, écologique et hydraulique). Toutefois, le plan de zonage envisagé ne protège pas le talweg qui traverse le secteur et qui favorise une respiration naturelle. Dans ce contexte, la valorisation des franges par des éléments de nature est particulièrement importante pour la protection du paysage.

3 – Développement économique

3.1. Un territoire économique à l'échelle francilienne qui enregistre plusieurs projets majeurs de développement

Le territoire de l'EPT Paris Terres d'Envol s'inscrit sur un axe économique structurant, le long de l'autoroute A1, entre les aéroports d'envergure internationale de Paris-Le-Bourget, 1^{er} aéroport d'affaires européen (5^{ème} mondial), regroupant 4 500 emplois, et Paris-Charles-de-Gaulle, 9^{ème} aéroport mondial pour les passagers et le fret (2^{ème} aéroport européen), et comptant 90 000 emplois. Cet ensemble constitue le pôle économique le plus dynamique d'Île-de-France.

Le territoire de l'EPT Paris Terres d'Envol présente une fonction logistique majeure, à l'échelle régionale et internationale, du fait de ses connexions aux grandes voies routières d'approvisionnement en provenance et vers le Nord de l'Europe et le Nord-Est de la France. Il s'agit ainsi du 2^{ème} territoire à vocation logistique de la Métropole du Grand Paris après Grand-Orly-Seine-Bièvre.

Le territoire de l'EPT Paris Terres d'Envol compte 30 000 emplois salariés dans le secteur de la logistique et le commerce de gros et 150 entrepôts, soit 29 % des entrepôts et 38 % des surfaces en entrepôts de la métropole. Dans ce territoire riche d'une longue histoire

industrielle, plusieurs projets d'ampleur sont identifiés (mutation de l'ex-site industriel PSA à Aulnay-sous-Bois, projet de requalification et de densification de Paris Nord 2 à Villepinte, projet d'extension et de modernisation d'AeroliansParis à Tremblay-en-France).

Dans le projet de PLUi, l'OAP « *Développement économique* » a pour objectifs d'affirmer la vocation des zones d'activités et d'assurer son évolution vers une transition écologique. En effet, les trois grandes filières historiques présentes (3A « aéronautique, aéroportuaire et aérien », logistique et bâtiment) sont des activités carbonées que le projet de PLUi entend accompagner dans leur transition grâce au développement de nouvelles filières (énergies durables, écoconstruction, numérique) : Paris Terres d'Envol se positionne en tant que territoire d'expérimentation et d'innovation de la décarbonation.

3.2. Le projet de PLUi décline ses objectifs, mis en œuvre à l'échelle des différents tissus économiques du territoire

Trois typologies d'espaces économiques correspondant à différentes formes urbaines sont ci-après analysées :

- Un vaste corridor économique : situé le long de la frange nord du territoire, le long de l'A1, cet espace couvre 29,6% du territoire. Il regroupe 7 espaces économiques, sous forme de grands tènements fonciers où se sont développés des pôles logistiques en lien direct avec les deux aéroports. On compte des zones appartenant à quelques grands investisseurs (Garonor et Pont-Yblon, zone de fret et aéroport de Paris-Le Bourget), de grands fonciers en cours d'aménagement (ex-PSA et AeroliansParis), une zone de tourisme d'affaires concentrant les ensembles hôteliers situés à proximité de Roissy Pôle Est, enfin la zone Paris-Nord 2 qui s'est développée autour de la gare RER B et du parc des expositions de Paris-Nord-Villepinte.

Le projet de PLUi évoque les enjeux qui accompagnent la décarbonation des activités, la densification et la modernisation des espaces, ainsi que la diversification de l'offre économique en vue d'accompagner l'implantation d'entreprises de fabrication industrielle plus pourvoyeuses d'emplois pour le territoire. Dans cette perspective, quatre OAP sectorielles sont définies dans, ou à proximité, de ce corridor économique :

- « *Sud aéroport* », à Tremblay-en-France : il s'agit de la ZAC « Sud-Charles-de-Gaulle-Aerolians », d'une superficie de 198 hectares. Ce projet, en cours d'aménagement, vise à créer un parc d'activités à vocation internationale destiné à des entreprises recherchant la proximité de la plateforme aéroportuaire. Le programme comprend :
 - la création d'un parc d'activités mixte, sur 150 hectares, pour accueillir des entreprises innovantes ;
 - l'extension du parc d'exposition avec pour objectif de devenir l'un des plus grands au monde ;
 - la création de la « Cité de l'exposition », qui permettra de recevoir des entreprises orientées vers la logistique des salons d'activités tertiaires ;
 - la création du Colisée, désormais dénommé l'Arena Grand Paris, complexe multifonctionnel, pour les grands événements sportifs et culturels, comprenant une salle de 7 000 places, dont la livraison est programmée fin septembre 2024.

Ces développements entraînent, en matière de planification, la classification en zone d'activités économiques de vastes parcelles aujourd'hui à usage agricole. Ces droits à extension sont autorisés au titre du SDRIF en vigueur. Afin de veiller aux qualités du cadre de vie, il conviendra d'être vigilant au respect des enveloppes d'extension prescrites, à la qualité de la transition paysagère avec la zone naturelle contiguë à cet espace ainsi qu'au respect de la continuité écologique qui se trouve à l'interface entre la zone d'attraction de l'aéroport et la zone naturelle à proximité.

- « *ZAE Tremblay – Charles de Gaulle* » : elle vise à maintenir la vocation économique sur l'arrière de la zone d'activités et à œuvrer pour sa densification. Cette ZAE n'appelle pas de remarque spécifique.

- « *Val Francilia* », à Aulnay-sous-Bois : avec l'arrivée de la ligne 16 du Grand Paris Express et la création de la gare d'Aulnay Val Francilia à l'entrée du secteur, l'OAP souhaite favoriser une dynamique économique, par l'accueil de nouvelles PME tout en préservant la possibilité d'implanter des entreprises productives d'offre de services (formation, stockage de données...). Cette OAP traite particulièrement bien les conditions de requalification des voiries, des liaisons entre le site et le reste de la ville, afin d'assurer de la qualité du traitement paysager et la mise en valeur des entrées de ville.
- « *La Morée* », au Blanc-Mesnil : il s'agit d'un projet de rénovation du centre d'affaires Paris Nord, par l'accueil d'un écosystème axé sur les nouvelles technologies, le développement durable, la logistique urbaine et le recyclage, en prolongement de la zone industrielle du Coudray par la requalification du Rond-Point Pablo-Neruda. Cette OAP traite la requalification d'un site existant et n'appelle pas de remarque particulière.
- Les espaces économiques situés dans le diffus : ce tissu est animé par la présence de grandes entreprises et de PME, dans des zones au bâti ancien, avec un potentiel important de développement et un besoin de requalification des voiries, des accès de végétalisation et de densification. Le projet de PLUi porte une attention particulière à rendre accessibles ces espaces économiques, et à créer du lien urbain entre eux et le quartier dans lequel ces espaces sont insérés. Cette démarche contribue à rendre plus attractifs et plus accessibles ces espaces économiques.

Ainsi, la RD40 va connaître de profonds remaniements, pour y insérer des modes doux sécurisés, revoir le carrefour RD40 / RD115 et ajouter la liaison BHNS. Ces aménagements ont pour objectif d'améliorer les fonctions économiques de la zone d'activités des Petits Ponts et des Merisiers, à Villepinte (OAP « *L'avenue Clémenceau : un axe économique local à renforcer* »). De même, l'OAP « *Les cottages Barbusse-Berlioz* », à Tremblay-en-France, valorise la polarité urbaine et commerciale sur l'avenue qui traverse la ville du nord au sud, en créant une façade urbaine continue sur l'avenue.

- Les espaces économiques en ville en lien avec les gares et le développement urbain : ces zones sont situées au plus près des nouvelles gares du Grand Paris Express et de nouvelles zones d'habitation. Le principal enjeu est d'anticiper la mutation de ces secteurs en promouvant un développement économique adapté tout en développant des services.

L'OAP « *Quartier de gare Grand Paris Sevrans Beaudottes* » à Sevrans, cherche à créer, autour de grandes entreprises monofonctionnelles créant des ruptures urbaines, un quartier avec une trame urbaine recomposée, des espaces publics de qualité et une mixité des programmes et des fonctions. La ZAC *Sevrans Mandela Gare*, d'une superficie de 7 hectares, a été créée à cette fin, autour d'un pôle multimodal d'interconnexion entre les lignes de métro, RER et bus et de la future ligne 16 GPE. Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs régionaux inscrits au schéma directeur.

3.3. Enjeux connexes à ces projets

Plusieurs risques sont identifiables au regard des projets d'aménagement liés au développement économique du territoire.

L'activité agricole, qui occupe aujourd'hui une surface globale d'environ 400 hectares, est entièrement localisée sur la commune de Tremblay-en-France et fait l'objet pour partie d'un classement en « A » et pour une autre, de projets de développement. Le projet de PLUi entend circonscrire une partie de cette activité agricole dans des zones urbaines sous la forme d'agriculture urbaine et de projets de maraîchage de proximité, qui se traduisent par des prescriptions graphiques dédiées aux espaces paysagers à protéger (EPP) cultivés et aux jardins partagés. Les OAP « *Plaine Montceuleux* », « *Quartier du Marché* », « *Quartier des anciennes Beaudottes* », « *Sud Aéroport* », « *Vieux Pays à Tremblay* » définissent ainsi des secteurs consacrés au développement de l'agriculture urbaine.

L'offre commerciale à l'échelle de l'EPT est caractérisée par l'existence de 8 cellules commerciales pour 1000 habitants contre une moyenne de 16 pour 1000 à l'échelle de la métropole. Cette moyenne doit être appréciée au regard de la forte densité commerciale située à proximité. L'objectif du projet de PLUi consiste à proposer une offre commerciale de proximité. Pour cela, des zones économiques de « mixité fonctionnelle » (U2 + U3), ont été définies dans le PLUi ; elles couvrent 6 à 7% du territoire de l'EPT. Cette intention contribuera à équilibrer l'offre commerciale à l'échelle du territoire.

La question de la logistique est prégnante à l'échelle du territoire. Si elle génère de très nombreux emplois et une forte activité économique, elle crée toutefois des nuisances. La valorisation de projets locaux de développement (gestion décarbonée du dernier kilomètre, circuits courts, ...) permettrait d'y remédier à la marge.

Enfin, le canal de l'Ourcq, qui traverse les communes d'Aulnay-sous-Bois, Sevran, Villepinte, et Tremblay-en-France, est abordé par le projet de PLUi sous la forme de plusieurs projets communaux, sans approche globale. Cette infrastructure, qui concerne une partie importante du territoire, pourrait faire l'objet d'une OAP spécifique, dans une perspective de développement local (promotion du tourisme durable et des mobilités douces, favorisant par exemple la pratique de la randonnée et du cyclo-tourisme).

4 – Transports et déplacements

4.1. Une nouvelle génération de transports en commun s'apprête à transformer le territoire, dans un contexte de forte dépendance aux transports carbonés

Une OAP thématique est dédiée aux mobilités : l'OAP « *Mobilités* ». Le projet de PLUi évoque des actions en faveur de la mobilité durable, dans un contexte de congestion récurrente sur les grandes infrastructures de transport, de forte dépendance aux transports carbonés et de temps de parcours importants en transport en commun. De même, il évoque un territoire divisé par des coupures urbaines qui freinent les mobilités de proximité et la faiblesse des infrastructures dédiées aux modes actifs de déplacement (vélo, marche).

Dans ce contexte, l'arrivée de transports en commun lourds (neuf gares des nouvelles lignes de métro lignes 15, 16 et 17 GPE, un bus à haut niveau de service, des travaux d'amélioration de la robustesse et de la fiabilité du RER B, le prolongement du tramway T11), constitue une opportunité exceptionnelle pour le territoire. Ces aménagements vont contribuer à construire une ville qui facilite la pratique des modes actifs et organise des conditions de circulation et de stationnement plus sereines. Ils favorisent également la création de nouveaux quartiers autour des gares, en s'appuyant sur les flux générés comme leviers de développement.

Il est à noter que plusieurs emplacements réservés à destination des communes, du département, de l'Etat, de la SNCF, de la Société du Grand Paris permettent la mise en œuvre de transports en commun en site propre. A titre d'exemple, l'OAP sectorielle « *Sud Aéroport* » envisage la création d'un transport en commun en site propre (TCSP), reliant la ZAC au pôle gare du Vert Galant et la réalisation à terme de la liaison routière, dite barreau Est, qui viendra compléter les dessertes principales. Autre exemple, au Blanc-Mesnil, l'OAP « *Les tilleuls* », qui prévoit le développement des déplacements et liaisons douces entre les deux pôles gares des lignes 16 et 17 et le nouveau quartier requalifié. La création de ces nouvelles gares contribue à générer des liaisons infra-communales, sous la forme de cheminements verts, voire par le recouvrement de l'autoroute A1 par un espace végétalisé qui participera à atténuer les coupures urbaines.

L'accessibilité en transports collectifs aux centres-villes, aux quartiers, aux emplois et aux projets urbains est un objectif inscrit au PLUi : des normes de stationnement adaptées au sein des périmètres autour des gares permettent de limiter le stationnement aux abords des gares et de privilégier l'usage des transports en commun par rapport à celui de la voiture. Ces mesures, qui correspondent aux orientations régionales, contribuent à limiter l'autosolisme et à renforcer l'attractivité des quartiers de gare.

4.2. Les quartiers de gare, levier de développement urbain

Différentes OAP sectorielles sont consacrées à la densification des quartiers de gare. Elles traduisent le souhait de faire évoluer les morphologies urbaines pour adosser aux gares de nouveaux commerces et logements, ce qui correspond aux orientations régionales.

Par exemple, l'OAP « *Entrée sud de Dugny* » vise à densifier ce quartier à proximité de la gare du tramway T11 *Dugny La Courneuve*. Cette gare constituera une opportunité pour l'ensemble du sud du territoire d'être mieux relié au reste de la commune. Ce secteur couvre le parc de l'Aire des vents et le village des médias créé pour accueillir les Jeux Olympiques de Paris 2024, qui sera reconverti en logements après la tenue de cet événement. Le projet de PLUi identifie une zone urbaine mixte pour ces logements, une zone naturelle pour l'Aire des vents. Ce projet va fortement requalifier ce secteur et devrait contribuer à requalifier à terme le secteur pavillonnaire qui lui est contigu au sud.

L'OAP « *Centre gare* » d'Aulnay-sous-Bois consiste à requalifier ce quartier pour en renforcer la dimension économique et servicielle. L'OAP « *Bienvenue-Gare* » au Bourget prévoit un projet urbain de développement et de requalification du quartier, autour de la gare du Bourget, qui constituera, avec l'arrivée de deux nouvelles gares GPE et l'interconnexion avec le RER B, un *hub* du trafic francilien. Enfin, l'OAP « *Restructuration du quartier de l'avenir parisien* » à Drancy, va voir la création d'un nouveau quartier mixte, par renouvellement urbain, pour cette zone située entre les deux gares du Bourget (RER B) et la station *Drancy-Bobigny* (ligne 15 GPE).

La qualité de la trame viaire constitue un autre enjeu pour l'aménagement des villes, au titre de l'accessibilité aux aménités et commerces des centres-villes : l'OAP « *Boulevard Robert Ballanger* » à Villepinte, entend faire de la RD 115 une vitrine urbaine, et faire évoluer une route très passante en boulevard urbain, la RD devenant une centralité. Plusieurs OAP évoquent ainsi à juste titre la nécessité de requalifier les routes et d'accompagner la création ou le renforcement des axes cyclables, tout en travaillant les morphologies urbaines pour assurer des transitions douces entre les grandes hauteurs en R+3 ou R+4 des boulevards urbains vers les quartiers pavillonnaires voisins.

4.3. Développer les mobilités actives

L'OAP thématique dédiée aux mobilités prévoit de diversifier les modes de déplacement en favorisant l'intermodalité et en développant les réseaux cyclables et piétons. Pour cela, elle prescrit des installations en faveur des mobilités actives et durables au sein des espaces publics et au sein des opérations privées, par la création d'espaces de stationnement pour les vélos, de places réservées pour les véhicules en partage ou pour les véhicules électriques.

De plus, 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, notamment à Tremblay-en-France et Villepinte.

Par ailleurs, la question de la décarbonation est un enjeu crucial pour ce territoire doté de deux aéroports. Un axe du PADD y est consacré, « *Faire de Paris Terres d'Envol un territoire innovant, équipé pour répondre aux enjeux de la transition énergétique, écologique et numérique de façon à renforcer son attractivité* ». Le développement de modes de déplacements sobres en énergie et faiblement émetteurs de gaz à effet de serre et de polluants est un enjeu identifié pour préserver l'environnement et pour limiter les nuisances sonores liées au trafic routier. Ces démarches, qui visent à améliorer la qualité de vie et la santé environnementale, s'inscrivent dans les objectifs régionaux.

Enfin, l'activité de fret se concentre uniquement sur la gare de triage de Drancy-Le Bourget. Le dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) identifie que le triage de matières dangereuses présente un risque majeur, et établit un plan particulier d'intervention (PPI), qui concerne les communes de Drancy, Le Bourget, Le Blanc-Mesnil, Aulnay-sous-Bois sur le territoire de l'EPT. Cette activité de fret est structurante pour le territoire francilien et devra être conciliée avec le contexte urbain local.

4.4. Limiter les coupures urbaines

Le territoire est engagé dans la qualification des coupures urbaines et priorise les trois actions suivantes :

- réaliser un schéma directeur pour approfondir l'état des lieux existant et estimer les faisabilités techniques et financières de chaque coupure urbaine ;

- réaliser deux études de programmation à mener prioritairement sur des territoires particulièrement impactés, notamment la ZAC de la Pépinière et parc du Sausset ;
- traiter l'impact lié au franchissement du RER B et du canal de l'Ourcq au Vert-Galant.

Cette démarche contribuera à améliorer l'accessibilité et la sécurité des déplacements des habitants et des actifs du territoire. L'OAP « *Mobilités* » prévoit ainsi la création de 13 franchissements, et 18 à requalifier. Dans ce territoire fracturé par différentes coupures majeures, cet enjeu revêt un caractère particulièrement important qui est identifié dans les orientations régionales. Toutefois la faisabilité financière et technique conditionne leur opérationnalité.

5 - Logement

Le projet de PLUi consacre une OAP thématique au logement et à l'habitat, intitulée « *Qualité de l'habitat* ». Elle évoque à la fois les perspectives démographiques et l'évolution des formes et des typologies, caractérisées par la nécessité d'accueillir une population accrue dans les prochaines années, tout en prenant en compte les contraintes du territoire.

5.1. Perspectives démographiques

L'EPT Paris Terres d'Envol se fixe comme objectif de réaliser 2 322 logements par an sur la période du SRHH, correspondant à 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 au total entre 2024 et 2040, hors point mort.

En ce qui concerne les projections démographiques sur le territoire (INSEE), elles mettent en avant une augmentation tendancielle de la population à horizon 2040 compris entre 415 000 (taux de variation annuel de 0,59%) et 451 000 habitants (taux de variation annuel de +1,01%). Ce chiffre est à mettre en perspective avec les 369 756 habitants recensés en 2021.

Ces objectifs s'inscrivent dans les orientations régionales de création de logements. Compte tenu du dynamisme démographique envisagé, les aménités et équipements urbains devront accompagner ce développement.

5.2. Morphologies urbaines

Le projet de PLUi prévoit principalement la construction de logements par de la densification. Celle-ci est envisagée sur trois secteurs prioritaires :

- au sein de secteurs de renouvellement urbain :

Le renouvellement urbain joue un rôle important dans la transformation des quartiers. A Drancy par exemple, l'OAP sectorielle « *Opération de renouvellement urbain cité Gaston Roulaud* », la cité Gaston Roulaud fait partie des « nouveaux quartiers prioritaires de la ville » et est concernée dans le cadre du NPNRU par un important projet de renouvellement urbain. Secteur principalement destiné à accueillir du logement, le projet prévoit une densification du quartier, pour accueillir à terme environ 1000 logements supplémentaires (+/-20%), tout en portant une ambition environnementale forte.

La dynamique de renouvellement favorise la mixité fonctionnelle et le développement économique. Ainsi de l'OAP sectorielle « *Nord-centre-ville* » à Tremblay-en-France, qui concerne 220 logements sociaux dans le cadre d'une ancienne zone à urbaniser par priorité (ZUP). Elle prévoit de réhabiliter des ensembles immobiliers par de la résidentialisation, de redéfinir la trame viaire et d'implanter de nouveaux équipements. Enfin, le renouvellement urbain concerne aussi à la marge le parc privé : l'OAP « *Le parc de la Noue* » à Villepinte a pour objectifs de permettre la diversification de l'offre résidentielle (habitat individuel et intermédiaire par renouvellement urbain) et d'établir un plan de sauvegarde de la copropriété.

Cette intensification urbaine va dans le sens des orientations régionales.

- au sein des secteurs de gare :

Compte tenu du nombre important de nouvelles lignes de transport en commun prévues sur le territoire, les gares actuelles et à venir constituent des leviers importants de développement. Aussi, le foncier situé à proximité des gares va générer pour certaines

de nouvelles opérations. Plusieurs OAP mettent en œuvre ce principe, notamment les suivantes :

- L'OAP « Quartier Bienvenue-Gare », au Bourget couvre un périmètre d'environ 18 hectares. Il comprend aujourd'hui l'îlot de la gare RER B à l'est, les deux zones d'activités de la Bienvenue ainsi que des secteurs pavillonnaires à l'ouest. L'arrivée des lignes 16 et 17 du métro du GPE va faire de l'actuel arrêt du RER une gare majeure du territoire. La programmation envisagée comprend un pôle d'habitat (1000 logements collectifs et intermédiaires, dont 30% sociaux), des services ainsi que des commerces.
 - L'OAP « Remodelage du quartier des anciennes Beaudottes », à proximité de la gare RER B à Sevran, consiste à intensifier le tissu bâti, en intégrant de nouvelles formes d'habitat (implantation de logements individuels) et en proposant de nouveaux usages au quartier (implantation de commerces ainsi que la création d'équipements culturels et sportifs).
- au sein du tissu pavillonnaire :

Aujourd'hui, le secteur pavillonnaire couvre plus de 30% du territoire de l'EPT. En son sein, une densification douce est prévue, notamment par des zones « U2 », « U3 » et « UP » en fonction du contexte urbain.

L'OAP « *Qualité de l'habitat* » prend bien en compte la question des transitions : elle s'attache à caractériser les aménités qui favoriseront les jonctions entre les zones denses et les zones pavillonnaires (prise en compte des volumes des constructions proches, conservation de la végétation existante, ...). Elle qualifie également les limites entre espaces privés et espaces publics (par une réflexion sur les rythmes urbains, l'évitement de linéaires de façades uniformes notamment).

L'OAP prévoit la prise en compte des rez-de-chaussée afin de permettre leur éventuelle évolutivité. Elle préconise la réalisation de transitions végétales en pied d'immeuble ou en cœur d'îlot, de manière à créer des percées visuelles depuis la voie publique.

En outre, au regard des problématiques de divisions parcellaires et de marchands de sommeil, l'OAP préconise la rénovation thermique des bâtiments existants et prévoit des surfaces minimales.

Des OAP sectorielles mettent en œuvre localement ces préconisations, à l'instar de l'OAP « *Restructuration du quartier de l'avenir parisien* », à Drancy. Celle-ci prévoit la requalification par mutation progressive du tissu résidentiel par un habitat plus dense de petits collectifs, qui permettra créer 1400 logements.

5.3. Mixité sociale

La question du parcours résidentiel est mise en avant dans le projet de PLUi. Le règlement prévoit des emplacements réservés de mixité sociale, ce qui participe à l'objectif de diversification de l'offre de logement.

Les OAP sectorielles permettent cette diversification en fonction du contexte territorial, pour varier les fonctions du quartier tout en résidentialisant les grands ensembles existants. A titre d'illustration, l'OAP « *Les tilleuls* » à Aulnay-sous-Bois prévoit le développement d'un cœur de village autour d'une place commerciale et la création de 3 300m² d'activités, un local associatif, ainsi que des équipements publics (un pôle service public et animation, une maison des projets, une crèche et un relais d'assistantes maternelles, ainsi qu'une maison de santé).

Les OAP sectorielles contribuent également au rééquilibrage du parc social en développant notamment une offre en accession (à Dugny), en intégrant des logements inclusifs (à Sevran), en proposant de nouvelles typologies pour les primo-accédants, les personnes âgées et/ou en situation de handicap (à Tremblay-en-France). Elles préconisent également différentes formes de typologies (au Bourget, à Drancy), répondant à plusieurs besoins notamment étudiant (notamment dans le secteur gare de Drancy-Bobigny).

Ces différentes mesures contribuent à l'effort de production régionale en matière de logements. Cette diversification du parc permet de répondre à de multiples attentes

(étudiants, personnes âgées, familles nombreuses, ...) et concourt ainsi à proposer des parcours résidentiels facilités.

5.4. Caractéristiques environnementales

En vue d'accompagner l'évolution du tissu urbain, le projet de PLUi préconise des mesures constructives favorables à l'environnement (usage de matériaux durables, ventilations et luminosité naturelles, logements traversants) qui participeront à la qualité de l'habitat neuf. Pour ces nouveaux logements, des indications de surfaces minimales sont proposées. Dans les zones U2 à U6, le règlement prévoit un surplus de droits à construire concernant la hauteur des constructions pour les constructions à très haute performance énergétique. Concernant les logements existants, le projet de PLUi s'attache à améliorer l'état des logements, notamment pour faire face aux passoires thermiques.

Le projet de PLUi prend en compte les contraintes du territoire (PEB, zones naturelles à préserver, maintien de l'activité économique, ...). Le territoire étant exposé sur 83% de sa surface au phénomène de retrait-gonflement des argiles, des préconisations sont faites sur les modalités de construction afin de limiter les risques.

Sur l'ensemble du territoire de l'EPT, le projet de PLUi propose de limiter l'emprise au sol maximale en créant une règle uniforme de 30% pour les 8 communes, alors que la densité actuelle est de 27,8% et qu'une seule commune se trouve au-dessus du seuil de 30% (Drancy, avec une emprise moyenne constatée de 30,9%). La démarche de densification mise en œuvre à l'échelle du territoire devra être appréciée au regard des secteurs carencés en espaces verts.