



www.environnement93.fr

**ENVIRONNEMENT 93  
UNION DES ASSOCIATIONS  
D'ENVIRONNEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS**

Association départementale agréée  
Membre de France Nature Environnement Ile de France  
Affiliée à France Nature Environnement

Gagny, le 29 septembre 2024

**Observations sur le PLUi de Paris Terres d'Envol.**

**Plan de la note.**

				Pages
<b>1</b>			Environnement et Santé	
	<b>1.1</b>		Pollution de l'air	3
	<b>1.2</b>		Nuisances sonores	3-4
	<b>1.3</b>		Diagnostic de l'EPT	4-5
	<b>1.4</b>		OAP	6
<b>2</b>				
	<b>2.1</b>		Espaces verts de proximité	7
	<b>2.2</b>		Berges et rûs enterrés	
		<b>2.2.1</b>	Berges	7
		<b>2.2.2</b>	OAP Gros Saule/Mitry ambourget/Savigny	8
	<b>2.4</b>		Renaturation/Désimperméabilisation	9
<b>3</b>			Règlement écrit	
	<b>3.1</b>		Indices	
		<b>3.1.1</b>	Emprise au sol	10-11
		<b>3.1.2</b>	Taux de pleine terre	11
		<b>3.1.3</b>	Incohérence de cette codification	11-13
		<b>3.1.4</b>	Spécificité zonage U7	14
	<b>3.2</b>		Règlement graphique	
		<b>3.2.1</b>	Homogénéité et cohérence	15-16
		<b>3.2.2</b>	Comparaison avec d'autres documents d'urbanisme	16-17
	<b>3.3</b>		Emplacements réservés	17-18
<b>4</b>			Emplois	
	<b>4.1</b>		Mixité Logements/Emplois	18
	<b>4.2</b>		Bureaux	19
	<b>4.3.</b>		Cas particulier Cycle-Terre	19
			Datacenters	19
<b>5</b>			Logements	
	<b>5.1</b>		Les obligations du territoire	20
	<b>5.2</b>		Une production maîtrisée ?	
		<b>5.2.1</b>	Bureaux vacants	20-21
		<b>5.2.2</b>	Logements vacants	21
		<b>5.2.3</b>	Justifications	
		<b>5.2.3.1</b>	Logements	21
		<b>5.2.3.2</b>	ENAF	21-22
<b>6</b>			Dugny/ OAP Entrée Sud de Dugny	22

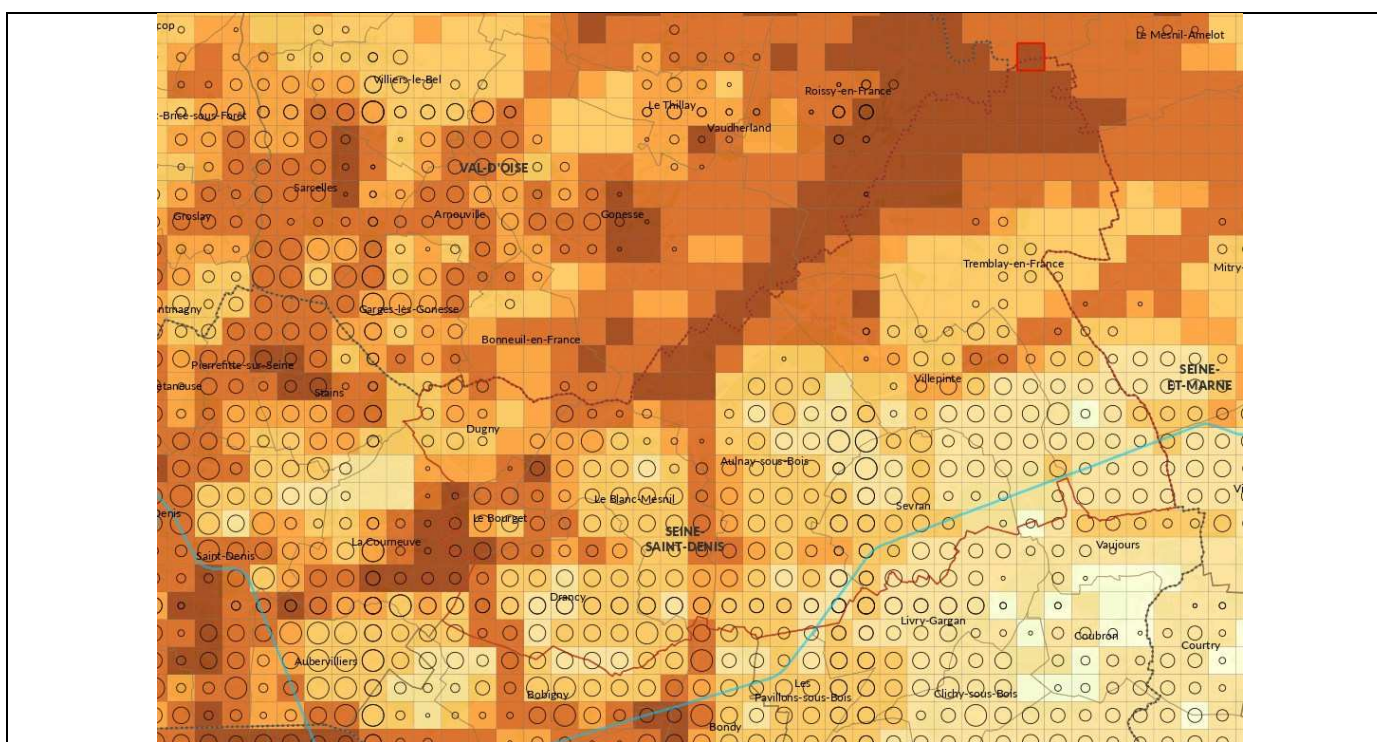
Par son axe durable du PADD Paris Terres d’Envol promeut un territoire plus résilient et renaturé prenant en compte les enjeux de santé. Vocation agricole, sobriété et efficacité énergétique, trame verte et bleue, trame noire, mobilités plus respectueuses de l’environnement, maîtrise des risques et pour mieux prendre en compte la santé des habitants, énergies renouvelables et de récupération, préservation de la ressource en eau, résilience face au changement climatique sont les grandes orientations qui sous-tendent un volet pour lequel la santé doit être le fil conducteur.

OAP et règlement qui doivent mettre en œuvre ces objectifs ne sont pas à la hauteur d’enjeux pourtant clairement identifiés.

## 1. Environnement et Santé.

Selon l’Observatoire régional de la santé d’Île-de-France (ORS), 9% de la population de l’EPT soit plus de 31 000 habitants du territoire vivent dans un secteur figurant parmi les plus impactés de la région en termes de multi-expositions à des nuisances environnementales.

L’IPR (Institut Paris Région) par son outil « Cartoviz » (Figure-1) identifie spécifiquement ces portions de territoire, sans que le projet de PLUi s’en saisisse comme un critère majeur pour l’aménagement du territoire.



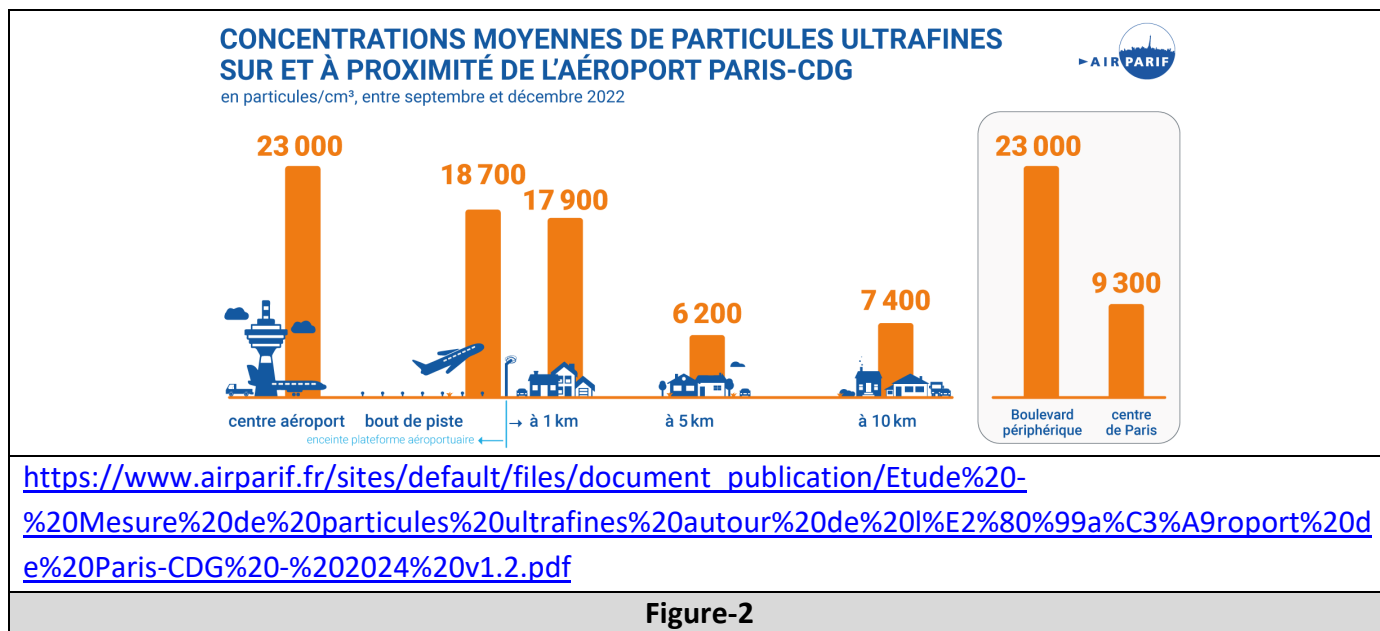
[https://cartoviz2.institutparisregion.fr/?id\\_appli=prse3&map=@2.477885290235693,48.95272382209482,13z](https://cartoviz2.institutparisregion.fr/?id_appli=prse3&map=@2.477885290235693,48.95272382209482,13z)

Figure-1

## 1.1. Pollution de l'air.

Le niveau de pollution de l'air est élevé : 88 % des ménages étaient exposés en 2019 à une concentration de PM2.5 supérieure à la valeur recommandée par l'OMS, 62 % pour les PM10. (Source MRAe)

Par ailleurs une étude récente d'AIRPARIF a analysé la pollution de l'air aux particules ultra fines (PUF), spécifiquement à proximité de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle (Figure-2)

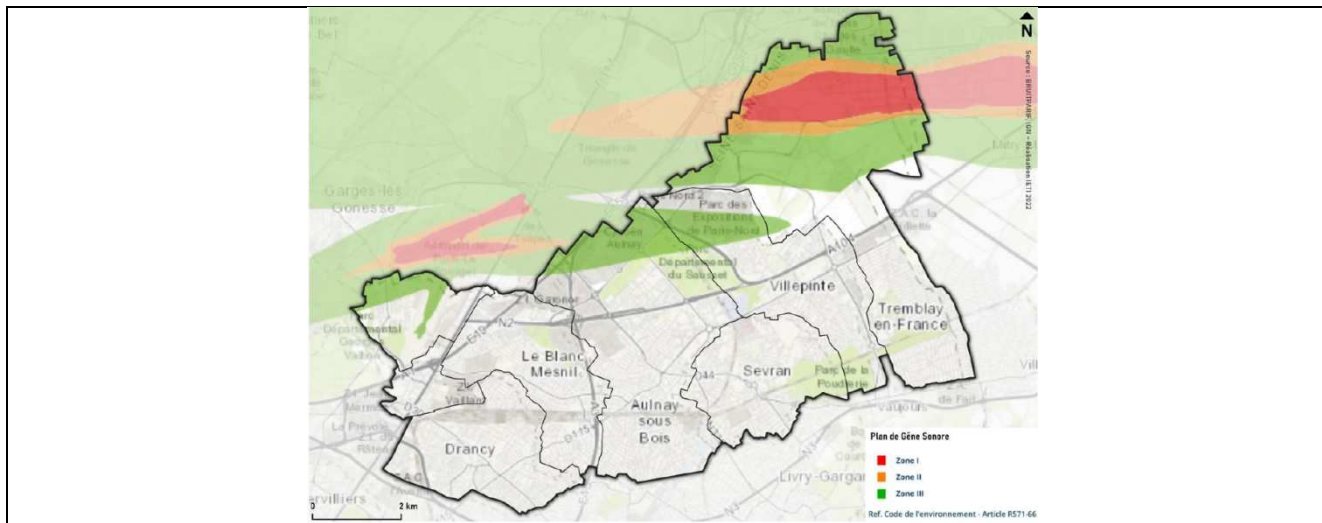


Les résultats des campagnes de mesure réalisées par AIRPARIF confirment que le trafic aérien engendre une augmentation des niveaux de particules ultrafines à proximité des aéroports, en accord avec les connaissances scientifiques nationales et internationales. L'étude montre que les niveaux les plus élevés de particules ultrafines ont été relevés sur l'aéroport et à 1 km de distance de celui-ci, incluant ainsi en particulier le Vieux Pays de Tremblay-en-France. Sur l'aéroport, les concentrations moyennes de particules ultrafines sont identiques à celles mesurées le long du Boulevard périphérique (23 000 particules/cm<sup>3</sup>). A 1 km de distance (17 900 particules/cm<sup>3</sup>), elles restent proches de celles du Boulevard périphérique et sont deux fois supérieures à celles mesurées au cœur de Paris (9 000 particules/cm<sup>3</sup>). Il est à noter que les concentrations maximales relevées par AIRPARIF l'ont été sur un site à proximité du trafic routier (50 000 particules/cm<sup>3</sup>) à l'occasion d'une autre campagne de mesure.

## 1.2. Nuisances sonores.

Pour sa part, dans sa note d'enjeux, l'Etat affirme qu'il n'est pas souhaitable d'augmenter le nombre d'habitants résidant en zone de bruit. L'organisation contrastée du territoire de Paris Terre d'Envol est ainsi une contrainte majeure en matière d'aménagement du territoire même quand on doit considérer ces contrastes comme une chance si l'on considère une vitalité économique à consolider.

Par ailleurs les Plans de Gêne Sonore (PGS) des aéroports de Roissy-Charles de Gaulle et du Bourget ouvrent des droits à l'attribution d'aide financière à l'insonorisation de logements individuels et collectifs.(Carte en figure-3).



**Plan de Gêne Sonore**

**Figure-3**

**La collectivité a la nécessité de mieux informer le public de ces droits qui donnent accès à une meilleure qualité de vie, en particulier par des réunions publiques d'information et par l'intermédiaire du site internet : . <https://www.aideinsono.fr/>**

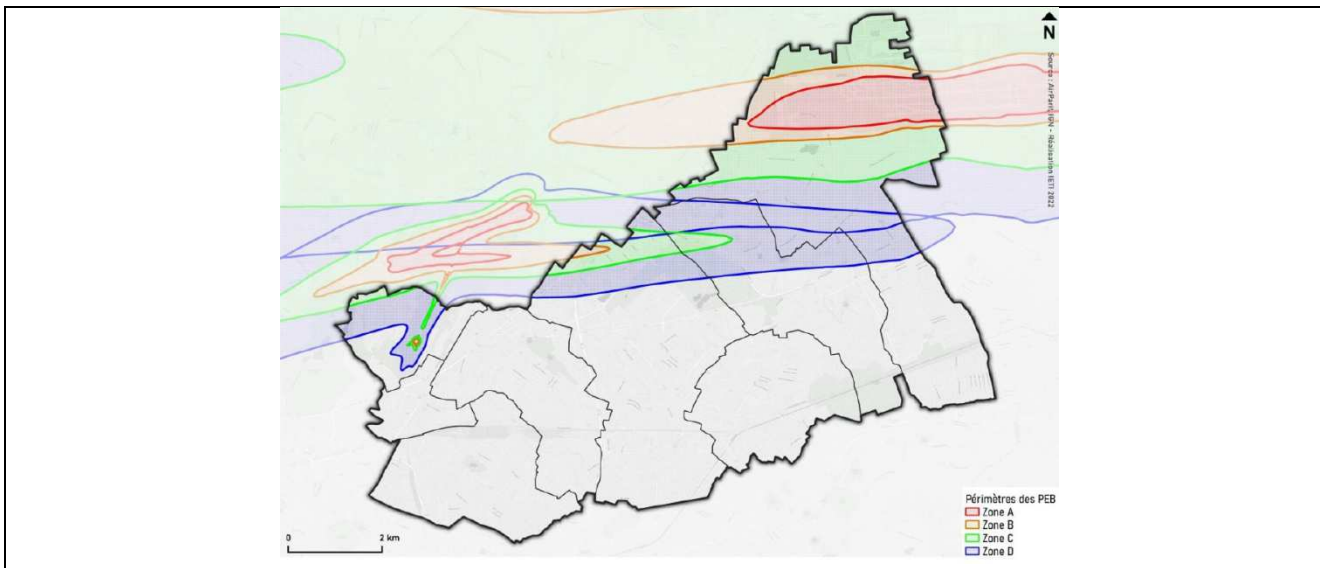
**1.3. Diagnostic de l'EPT**

Dans sa synthèse des risques (Figure-3 - Pages 150 et 151 de l'EIE (Etat Initial de l'Environnement)), Paris Terres d'Envol prend mal en compte ces risques sur la santé.

+	-	!
<p>Une pollution de l'air globalement faible</p>	<p>Une exposition forte de la population au bruit</p> <p>Des habitants exposés à des concentrations en polluants supérieures aux valeurs limites</p> <p>Une pollution lumineuse importante</p> <p>Une exposition potentielle au plomb</p>	<p>Les projets de transports en communs de la MGP qui vont modifier les flux et modalités de déplacements</p>

**Figure-4**

La pollution de l'air ne peut pas être considérée comme faible, alors qu'en rapprochant la carte de la pollution liée au bruit aérien, aux conclusions de l'étude d'AIRPARIF sur les PUF, on peut évaluer l'impact de la pollution aux PUF sur plus d'1/3 du territoire (Figure-4).



*Echelle des décibels (dB) / Source : istockphoto*

**Figure-5**

#### 1.4. OAP.

En préambule des OAP sectorielles, l'EPT annonce mettre en œuvre des indicateurs de sensibilité qui permettent de caractériser synthétiquement chaque secteur au regard des grands enjeux environnementaux.

Un indicateur spécifique est élaboré pour analyser la sensibilité aux nuisances (Qualité de l'air et bruit) permettant d'assurer la protection des populations sensibles et d'éviter d'exposer de nouvelles populations à ces pollutions.

La sensibilité aux nuisances est ainsi considérée comme forte pour plus de 75% de ces OAP, sans que les orientations écrites se les approprient.

Pour exemple, sur l'OAP du « Vieux Pays » à Tremblay-en-France, indépendamment de la sensibilité forte concernant la TVB (Trame Verte et Bleue), un développement même « mesuré » de l'habitat ne peut être envisagé pour ce quartier de Tremblay en France.

---

**Il appartient ainsi au PLUi de mettre en œuvre les outils et actions qui doivent être entrepris pour réduire ces polluants et l'exposition des populations notamment via l'examen des possibilités de leur réduction à la source telles que réduction des vitesses, limitation des trafics. La réflexion sur la localisation, la configuration et l'orientation des nouvelles constructions est par ailleurs essentielle mais n'apparaît pas clairement dans le projet de PLUi.**

**L'Autorité environnementale souligne ainsi pour sa part qu'il importe avant tout de dresser un diagnostic des situations d'exposition les plus sensibles. L'utilisation des données de l'ORS sur l'habitat, les espaces extérieurs, la mobilité pourrait permettre à l'EPT de définir les priorités du territoire en matière d'aménagement ou de restructuration d'espaces dans le cadre d'un urbanisme favorable à la santé**



## 2. Biodiversité et continuités écologiques.

### 2.1. Espaces verts de proximité.

Paris Terres d'Envol dispose de 1 000 hectares d'espaces verts pour près de 370 000 habitants soit environ 27 m<sup>2</sup> par habitant en moyenne avec cependant une répartition très hétérogène sur le territoire. Alors que le SDRIF de 2013 précisait qu'un ratio de 10 m<sup>2</sup> par habitant d'espaces verts accessibles doit être assuré, l'OMS considère pour sa part qu'il y a une carence en matière d'espaces verts pour le public situé à plus de 300 m à pied d'un espace d'au moins 0,5 ha. Cette carence est bien identifiée par le Plan Vert de la Région Ile de France.

Les orientations 3, 4 et 9 du PADD insistent sur la nécessité de renforcer l'offre en espaces verts et de loisirs de proximité (parcs, squares...), en permettant notamment la réalisation de nouveaux parcs et en développant l'accès aux espaces verts existants.

**Aucune action n'est engagée dans le PLUi pour améliorer la situation de carence en espaces verts de proximité par le règlement et en particulier par les emplacements réservés.**

### 2.2. Berges et rûs enterrés.

#### 2.2.1. Berges

Le SAGE demande d'identifier une marge de retrait de toute imperméabilisation des sols de part et d'autre des cours d'eau. La préservation de ces espaces permet autant :

- le maintien des continuités écologiques,
- la valorisation paysagère du cours d'eau,
- la redécouverte du cours d'eau par les habitants.

Alors que cette marge est supérieure à 10 mètres dans les zones pavillonnaires (U1) et dans les zones N et A, elle n'est que de 6 mètres dans les autres zones urbaines. Cette largeur n'est pas suffisante pour permettre une renaturation ambitieuse des cours d'eau.

Face

- à la forte proportion de cours d'eau enterré sur le département de Seine-Saint-Denis et de l'EPT Terres d'Envol en particulier,
- au fort enjeu de réouverture des cours d'eau sur l'ensemble de l'EPT

**Il est nécessaire de prévoir une marge de recul généralisée à 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau situés en zone urbaine.**

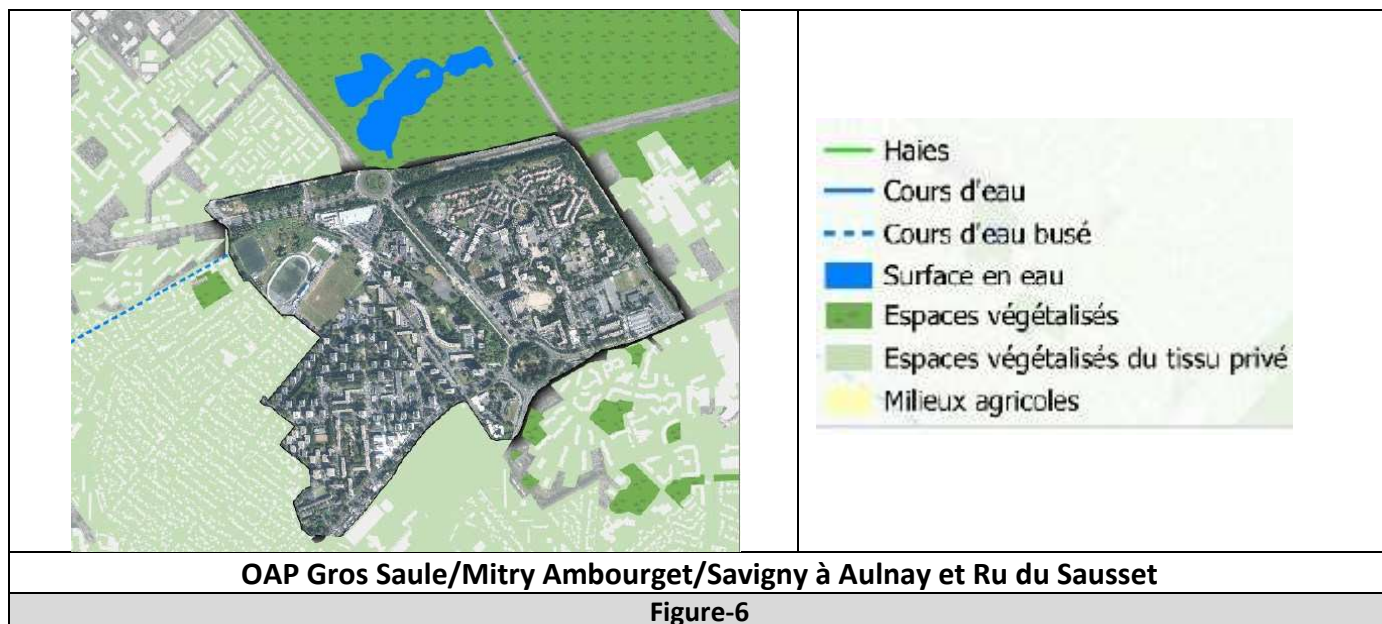
### 2.2.2. OAP Gros Saule/Mitry Ambourget/Savigny à Aulnay et Ru du Sausset

L'OAP Gros saule/Mitry/Ambourget à Aulnay-sous-Bois, (Figure-6) prévoit la réalisation du **parc commercial « Terra Nobilis »** s'implantant au droit du Sausset.

Cette opération obère toute potentialité future de renaturation du ru du Sausset alors que la commune d'Aulnay-sous-Bois, la Métropole du Grand Paris, les aménageurs de ces deux projets et l'aménageur du projet d'aménagement ont convenu qu'il serait réouvert, comme justifié au sein des dossiers loi sur l'eau de ces deux projets, entre le rond-point du carrefour Jean Monnet et le Vélodrome.

Par ailleurs l'axe 3 du PADD « vers un territoire de nature, plus résilient et vertueux, prenant en compte les enjeux de santé » promeut de redonner sa place à l'eau, très présente sur le territoire mais peu visible, la protéger et la valoriser : le canal, les rus, et leurs abords, notamment la Molette, la Morée et le Sausset, et les zones humides identifiées dans le SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer.

Pour être conforme au PADD il est donc nécessaire de garantir la préservation des emprises du futur lit majeur du cours d'eau tant au niveau des parcelles publiques que des parcelles privées et d'inscrire et protéger ces emprises au sein du PLUi.



**La sécurisation foncière du tracé du ru du Sausset doit être garantie au sein du règlement du PLUi et de l'OAP Gros Saule/Mitry Ambourget/Savigny pour respecter l'objectif fondamental du SAGE de préservation des cours d'eau et être conforme au PADD.**



### **2.3. Renaturation/Désimperméabilisation.**

L'orientation N°9 du PADD stipule que dans le respect des objectifs de Zéro Artificialisation Nette, le PADD a pour objectif de n'engendrer qu'une extension mesurée d'environ 2% des espaces urbanisés en 2021 sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). De la même manière accroître la résilience au changement climatique impose d'inscrire cette résilience au cœur des politiques d'aménagement :

- développement des îlots de fraîcheur,
- végétalisation des projets en privilégiant la pleine terre et en imposant des critères qualitatifs,
- développement des espaces verts de proximité dans les quartiers existants ou nouveaux,
- renforcement de l'accessibilité des habitants.

Les OAP sectorielles sont les leviers concrétisant ces objectifs, sous-tendus en particulier par la renaturation et la désimperméabilisation des sols.

Le PLUi doit reprendre les observations du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer qui recommande fortement d'afficher au sein des OAP sectorielles un objectif concret de désimperméabilisation qui peut se traduire en définissant un pourcentage ambitieux de sols à désimperméabiliser/renaturer (par exemple entre 15 et 30 %) ou un pourcentage de gain d'espaces de pleine terre par rapport à l'existant.

### 3. Règlement.

#### 3.1. Indices : analyse des indices concernant l’emprise au sol, le coefficient de pleine terre, le CBS (Coefficient de Biotope par surface).

##### 3.1.1. Emprise au sol

En premier lieu, comme tous les indices qui sont proposés dans le règlement du PLUi, la multiplication des codifications par lettre alphabétique semble mise en place pour répondre à des caractéristiques locales et ne permettent pas les comparaisons entre commune et une harmonisation des règles. (Voir tableau ci-après).

Indice N°4		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
Emprise au sol																		
U1	Pavillonnaire	30%	30%	35% <i>Pour les logements sociaux : 45%</i>	35%	30%	35%	30%	30%	30%	35%	30%	30%	35%	30%			
											Par bâtiment isolé limite à 200m <sup>2</sup>				Pour l'hébergement : 40%			
U2	Centralité	NR		85%		80% dans bande de 25m 50% au-delà de la bande de 25m	NR	NR	NR	90%	80%							
U3	Mixte	NR	60%	60% RdC : 80%	55%	NR	65%	55%	45%	80%	10% si façade <30m 80% si façade >30m		10% si façade <30m 55% si façade >30m Sur 2 voies publiques : 75%					
U4	Centres anciens		NR	NR														
U5	Grandes résidences	40% Si commerces : 50%	NR Si commerces : 50%	70% Si commerces : 50%	NR	30%	40%		40%			70%	40%	45%	55%			
U6	Activités	60% Entrepôts : 75%	NR	45%	NR		75%	60%		75%	70%	NR				45%	70%	50% Parc des expositions : 40%
U7	Grands équipements																	

**Règlement : Indice N°4 / Emprise au sol**

Pour exemple le coefficient d’emprise au sol de 30% en zone pavillonnaire (U1) devrait se retrouver codifié de la même manière sur toutes les communes alors qu’il est codifié A ou N à Aulnay, B à Dugny, E au Blanc-Mesnil, G, I ou H à Sevrans, K ou L à Villepinte.

**Une harmonisation de la codification s’impose en affectant en particulier un seul pourcentage d’emprise à un indice**

En deuxième lieu, pour les zonages U2 (Centralité) et U6 (Activités) la codification « non réglementée » (NR) est une erreur de « casting » alors que NR est affecté ainsi à plus de 60% des 244 hectares de la zone U2 et près de 69% des 2 313 hectares du zonage U6.

Pour les zonages U3 (Mixte) et U5 (Grandes résidences) cette absence de coefficient d’emprise au sol ne peut être admise en regard de plus avec les taux de pleine terre et le CBS (Coefficient de Biotope par Surface) qui lui sont associés.

Pour le zonage U4 (Centres anciens) cette absence de réglementation généralisée sur l’ensemble du zonage est désastreuse alors que l’effet d’ICU (Ilot de Chaleur Urbain) doit être particulièrement

combattu sur des territoires en manque d'espaces de pleine terre.

**La réglementation « NR » est à reconsidérer sur l'ensemble des zones du PLUi.**

### 3.1.2. Taux de pleine terre.

A l'identique de l'emprise au sol les indices la multiplication des codifications par lettre alphabétique semble mise en place pour répondre à des caractéristiques locales et ne permettent pas les comparaisons entre commune et une harmonisation des règles. (Voir tableau ci-après).

Indice N°6 Pleine terre et CBS		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
U1	Pavillonnaire	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%							
	CBS																			
U2	Centralité	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	10%	15%								
	CBS	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	10%	15%								
U3	Mixte	15%	30%	15%	15%	15%	15%	15%	20%		25%	20%								
	CBS	15%	15%	20%	15%	15%	15%	15%	10%		15%	15%								
U4	Centres anciens		15%	15%																
	CBS		15%	15%																
U5	Grandes résidences	30%	30%	30%	30%	30%	45%		50%	30%	30%	40%								
	CBS																			
U6	Activités	15%	15%	30%	30%	15%		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	CBS	15%	25%		10%	15%		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
U7	Grands équipements																			
	CBS																			

**Règlement : Indice N°6 / Pleine et terre et CBS**

**Une harmonisation de la codification s'impose en affectant en particulier un seul couple Taux de pleine terre/CBS à un indice**

### 3.1.3. Incohérences de cette codification.

Zonage	Emprise Maximale	Pleine terre Minimale	CBS	Observations
U1	30%	45%		Le règlement ne précise pas comment sont traités les 20% ou 25% restant de la parcelle <b>Un CBS est nécessaire à hauteur de 15%</b>
	35%	45%		
U2	NR	15%	15%	<b>Alors que 30% du foncier doit être traité en pleine terre ou en CBS l'emprise au sol ne doit pas pouvoir excéder 70% et ne peut donc être classifiée NR</b>
	85%	15%	15%	CBS et taux de pleine terre imposent au minimum 30% de pleine terre. <b>L'emprise au sol maximale doit être revue à 70%</b>
	80%	15%	15%	
U3	NR	15%	15%	<b>Idem U2</b>
	45%	20%	10%	Calcul du CBS applicable
	55%	15%	15%	Calcul du CBS applicable
	60%	20%	10%	Calcul du CBS applicable
		20%	15%	Calcul du CBS applicable/Marginal
30%	15%		CBS et taux de pleine terre imposent au minimum	

<b>U3</b>				45% de pleine terre. L'emprise au sol maximum doit être revue à 55%
	65%	20%	15%	
	80%	15%	15%	CBS et taux de pleine terre imposent au minimum 30% de pleine terre. L'emprise au sol maximum doit être revue à 70%
		25%	15%	CBS et taux de pleine terre imposent au minimum 40% de pleine terre. L'emprise au sol maximum doit être revue à 60%
<b>U4</b>	NR	15%		Les programmes de rénovation urbaine dans les centres anciens doivent imposer à minima 20% de pleine terre et 80% d'emprise au sol maximum
		0%		
<b>U5</b>	NR	30%		Alors que 30% du foncier doit être traité en pleine terre l'emprise au sol ne doit pas pouvoir excéder 70% et ne peut donc être classifiée NR
	30%	30%	25	Le règlement ne précise pas comment est affecté le foncier non réglementé par l'emprise au sol et le coefficient de pleine terre qui est compris entre 10% et 40% de la parcelle. un CBS est nécessaire
	30%	45%	15	
	40%	50%	15	
	40%	30%	25	
	45%	40%	15	
70%	30%	15	CBS à 15%	
<b>U6</b>	NR	15%	15%	Alors que 30% du foncier doit être traité en pleine terre ou en CBS l'emprise au sol ne doit pas pouvoir excéder 70% et ne peut donc être classifiée NR
	45%	15%	25%	Calcul du CBS applicable
			15%	
	50%	15%	15%	
	60%	30%	10%	
	70%	15%	15%	
75%	15%	15%	L'emprise au sol maximale doit être portée à 70%	
<b>U7</b>				<b>Voir § 3.1.4</b>

En premier lieu le coefficient d'emprise au sol doit s'adapter aux règles de protection de la pleine terre par le taux de pleine terre et le CBS. Pour une meilleure visibilité de la règle il est ainsi nécessaire de la ramener partout à sa valeur « maximale » atteignable en fonction des prescriptions de pleine terre

En deuxième lieu il est nécessaire de réduire le nombre de combinaisons Emprise au sol/pleine terre/CBS au nombre « approximatif » de 26, plutôt adaptées à des volontés locales, pour se rapprocher de l'harmonisation nécessaire à un PLUi.

Voir l'exemple du PLUi de Boucle Nord de Seine ci-après .

Indice zonage	Taux maximal d'emprise au sol	Taux minimal de pleine-terre	Taux minimal d'autres espaces végétalisés complémentaires*
a	non réglementé	0	20%
b	80%	10%	20%
c	70%	20%	10%
d	60%	20 %	10%
e	60%	30 %	0%
f	60%	30%	10%
g	50%	30%	10%
h	40%	40%	0%
i	40%	50%	0%
x	60%	10%	10%
z	Non réglementé – Parcs Jardins Cimetières – secteurs où la constructibilité est limitée		

	Emprise au sol	Taux de pleine terre	CBS
1	30%	30%	
2	30%	45%	
3	35%	45%	
4	40%	30%	
5	40%	50%	
6	45%	15%	15%
7	45%	15%	25%
8	45%	20%	10%
9	45%	40%	
10	50%	15%	15%
11	55%	15%	15%
12	60%	20%	10%
13	60%	20%	15%
14	60%	30%	15%
15	60%	30%	
16	65%	20%	15%
17	70%	15%	15%
18	70%	30%	
19	75%	15%	15%
20	80%	15%	15%
21	80%	25%	15%
22	85%	15%	15%
23	NR	15%	15%
24	NR	15%	
25	NR	30%	
26	NR		

Indices de zonage	
PLUi Boucles Nord de Seine	PLUi Paris Terres d'Envol

L'affectation de l'indice « NR » n'est enfin pas acceptable, dans la mesure où il est affecté à 1 711 hectares du territoire, soit 35% de la superficie totale de l'EPT

En dernier lieu même si les coefficients de pleine terre proposés dans le règlement permettent d'atteindre un taux moyen de 30% de pleine terre sur l'ensemble du territoire, en accord avec le SCOT de la MGP, la part du secteur pavillonnaire masque les profondes lacunes du territoire. Les 15 % d'espace de pleine terre imposés à la majorité des zones urbaines ne sont ainsi pas en adéquation avec la volonté affichée dans le PADD de désimperméabiliser et végétaliser les villes et restent insuffisants face aux nécessités d'infiltration à la source des eaux de pluie d'occurrence trentennale.

**Hors zone pavillonnaire les zones urbaines doivent avoir un coefficient de pleine terre à minima de 20 % sur tout le territoire de l'EPT.**







### 3.2. Règlement graphique.

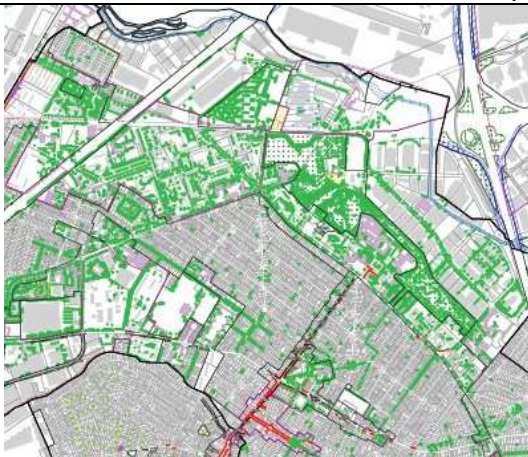
En complémentarité des remarques précédentes, le règlement graphique n'apporte pas la nécessaire facilité permettant la compréhension et la lecture du règlement.

#### 3.2.1. Homogénéité et cohérence.

La représentation graphique n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire comme le démontrent pour exemple les tableaux ci-dessous.



Cette représentation graphique du parc Anne de Kiev, et des espaces verts en général, au Blanc-Mesnil pose problème tant elle ne se retrouve nulle part ailleurs sur le territoire



Extrait du plan des prescriptions graphiques de Paris Terres d'Envol pour la ville du Blanc-Mesnil.



Plan des prescriptions graphiques sur le ville du Blanc-Mesnil

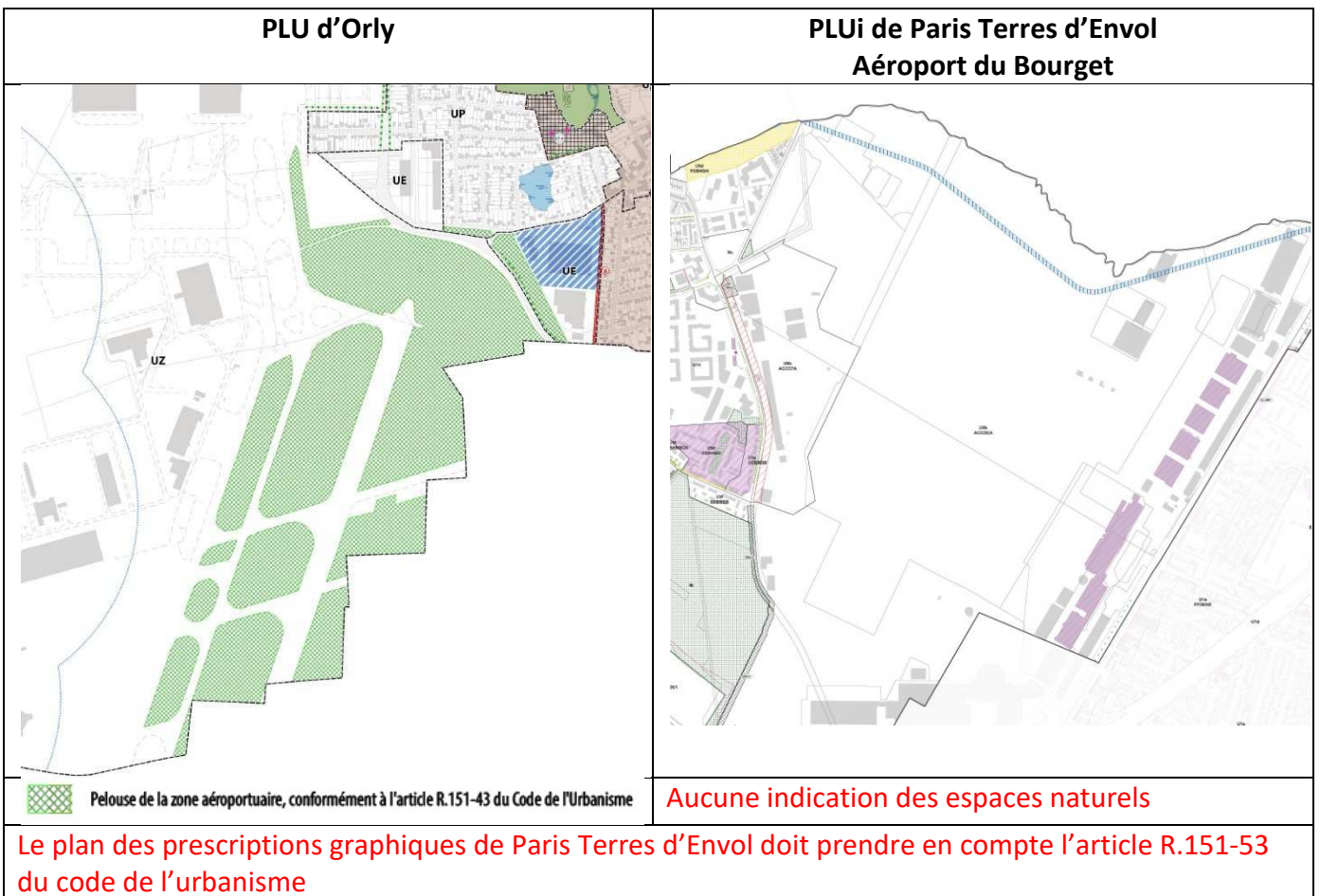
Il y a incohérence de présentation entre ces deux plans

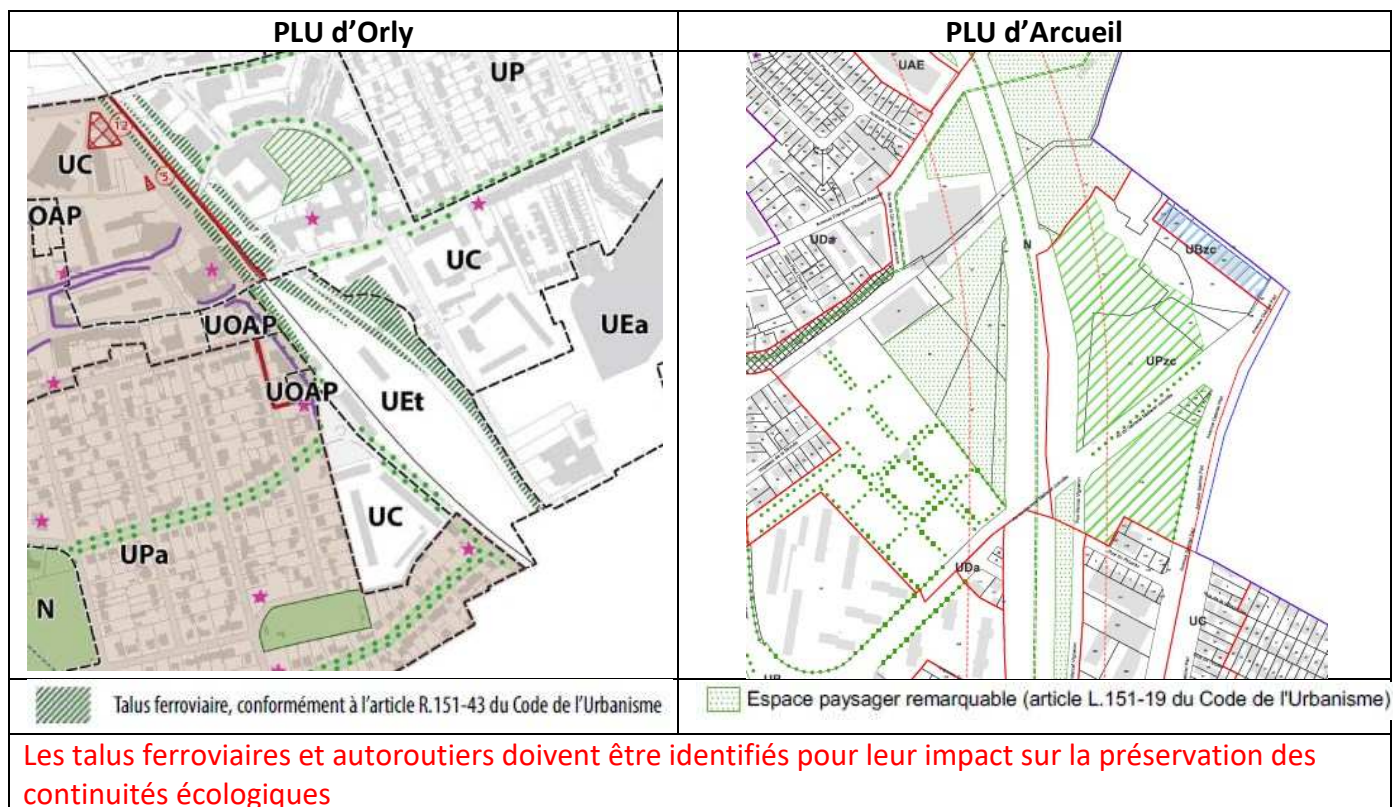




Les abords des axes routiers ne doivent pas être traités de manière différente entre deux communes.  
(Exemple d'Aulnay-sous-Bois et de Villepinte)

### 3.2.2. Comparaison avec d'autres documents d'urbanisme.





### 3.3. Emplacements réservés (Article L.151-41 du code de l'urbanisme).

Le règlement identifie plus de 41 hectares d'emplacements réservés qui demandent à être analysés. (Tableau ci-après)

	Superficie (Ha)	
Voirie	13,5	32,8%
Parking	0,9	2,2%
Socio-Culturel	1,2	2,9%
Parcs et Espaces verts	0,6	1,5%
Equipements sportifs et de loisirs	13,6	33,0%
Equipements scolaires	0,3	0,7%
Pépinière d'entreprises	1,7	4,1%
Services municipaux	0,1	0,2%
Gens du Voyage	5,1	12,4%
CDG Express	3,9	9,5%
Piste cyclable	0,3	0,7%
<b>Total</b>	<b>41,2</b>	

**Synthèse de la superficie des emplacements réservés communaux**

La part accordée à la voirie et aux parkings, qui représente plus de 1/3 de la superficie occupée par les emplacements réservés, doit être mieux explicitée et corrigée pour éviter une prépondérance accordée à la voiture individuelle et favoriser au contraire l'accessibilité piétonne et cycle vers les gares en particulier sur certains secteurs tels que la moitié sud de Villepinte, Tremblay-en-France, Drancy, l'Ouest et l'Est de Sevrans, le Sud et le cœur d'Aulnay-sous-Bois.

L'amélioration de la voirie, sur un linéaire ou ponctuellement, est particulièrement adaptée par l'utilisation des emplacements réservés pour créer une piste cyclable, modifier le plan de stationnement vélo, créer des stationnements vélo, créer des stations de bus ou améliorer un carrefour dangereux.

#### **4. Emplois.**

##### **4.1. Mixité Logements/Emplois**

La note d'enjeux de l'Etat souligne le déséquilibre entre habitat et emploi sur le territoire. Paris Terre d'Envol compte 112 070 emplois pour 369 729 habitants et 168 871 actifs résidents, dont 18,7 % d'actifs sans emploi. Malgré la présence des aéroports et de grandes zones consacrées à l'activité, il est le troisième EPT de Seine-Saint-Denis en nombre d'emplois. Cependant le taux d'emploi (rapport entre le nombre d'emplois offerts sur le territoire et le nombre d'actifs résidents) est de 0,66, inférieur à la moyenne départementale de 0,75, alors que ce taux est de 0,94 en Ile-de-France. En dépit de cette attractivité croissante, Paris Terre d'Envol demeure un territoire très largement « résidentiel ». La généralisation de la mixité fonctionnelle des tissus urbains, sauf pour les activités génératrices de nuisances, doit contribuer à la résorption de ce déséquilibre entre habitat et emploi qui persiste notamment sur le sud du territoire.

Même si le SDRIF approuvé le 11 septembre 2024 n'est pas à la hauteur des enjeux, ses préconisations qui imposent le polycentrisme pour rapprocher emplois et logements est impératif mais n'est pas suffisamment exprimé dans les OAP sur le sud de l'EPT. L'Etat rappelle que seuls 33 % des actifs du territoire y résident, générant d'importants flux domicile-travail. A ce déséquilibre s'ajoute une situation d'inadéquation entre le profil des emplois offerts et celui des actifs résidents. Le territoire compte ainsi davantage d'actifs résidents employés ou ouvriers que d'emplois proposés dans ces qualifications (le taux d'emploi des ouvriers et employés est de 0,5 alors qu'il est supérieur à 1 pour les cadres et professions intermédiaires).

Les orientations du PLUI propres à ce développement de l'activité économique, ne favorisent pas l'accès à l'emploi

- ni par l'amélioration de la desserte des zones d'activité,
- ni par l'accessibilité à l'emploi y compris pour les citoyens non véhiculés,
- ni par le polycentrisme que promeut le SDRIF.

**La mixité logement/emploi doit être accentuée sur le sud du territoire.**



## 4.2. Bureaux

De son côté la note d'enjeux de l'Etat souligne la nécessité de maîtriser le développement de l'offre de bureaux. Le taux de vacance élevé (25% de vacance contre 12,8% à l'échelle du département). On doit souligner également les lacunes du rapport de présentation qui oublie le diagnostic de cette vacance.

**Les OAP Centre Gare à Aulnay, Quartier Bienvenue-Gare et Abbé Niort au Bourget programment des constructions de bureaux, qui ne sont pas opportunes.**

## 4.3. Cas particulier Cycle-Terre

Dans une perspective de résilience, l'Etat demande au territoire de diversifier son offre d'activités. L'exemplarité de Cycle Terre à Sevran est ainsi citée comme modèle en alliant économie circulaire et gestion des matériaux issus du BTP. Il est regrettable que Paris terres d'Envol n'ai pas engagé les moyens assurant la pérennité de cette activité novatrice.

### **Focus**

#### **Datacenters : chaleur fatale et emploi.**

##### 1. Chaleur fatale.

Dans son avis de cadrage préalable sur l'évaluation environnementale du projet de PLUi, l'autorité environnementale rappelle que les datacenters déjà autorisés ou en projet sur Tremblay en France, Dugny et Aulnay-sous-Bois vont consommer une énergie considérable en fonction d'une puissance appelée cumulée de l'ordre de 545 MW.

Il faut de plus ajouter le projet récent du datacenter du Bourget sur 3,5 hectares, installé en milieu urbain.

La récupération de la chaleur fatale de ces datacenters n'est pas organisée à ce jour, alors que cet enjeu est crucial face à ses répercussions sur le réchauffement climatique.

En tant que document de planification, il revient au PLUi de poser des contraintes à l'implantation des datacenters. Dès lors que le document d'urbanisme permet l'accueil d'un datacenter, il doit planifier les développements des réseaux énergétiques de chaleur afin de permettre le bon usage de la chaleur produite valorisable et l'associer aux réseaux de chaleur déjà existants, en particulier issus de la géothermie.

##### 2. Emplois.

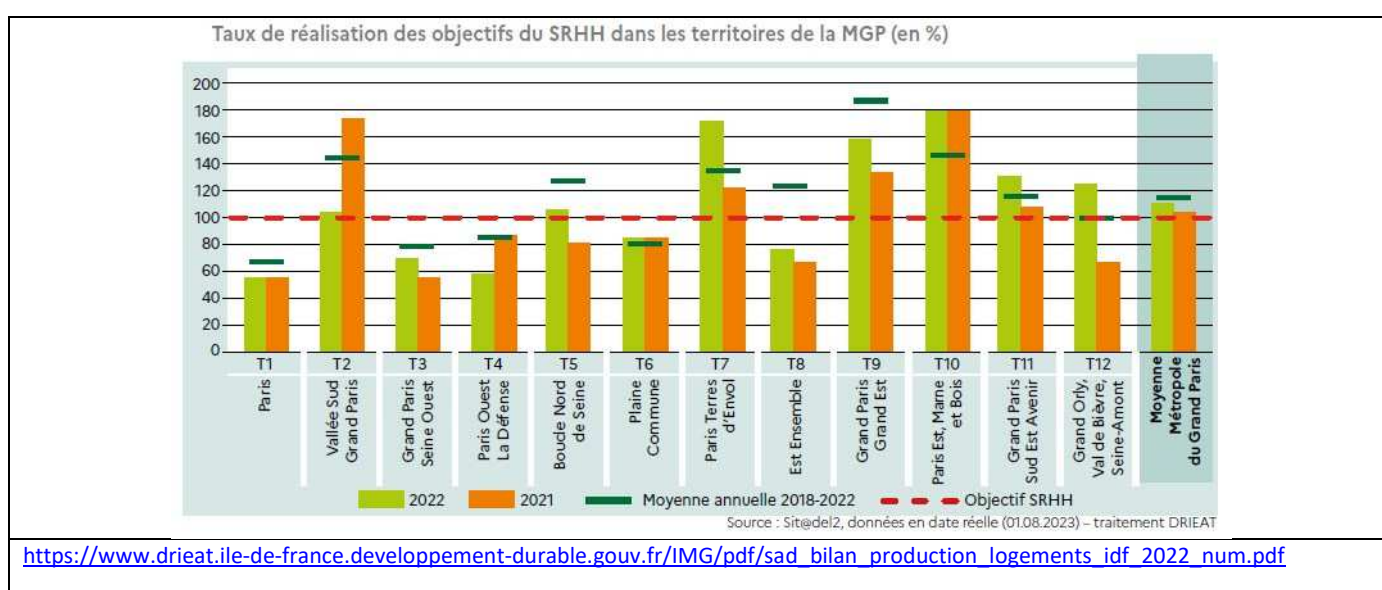
Alors que le territoire est reconnu pour son manque d'emplois, les datacenters n'apportent pas les évolutions attendues pour apporter les opportunités d'emploi aux 32 000 chômeurs du territoire. Si le foncier des friches industrielles est à mobiliser pour atteindre les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), la priorité doit être ciblée vers la création d'emplois productifs.

## 5. Logements.

### 5.1. Les obligations du territoire.

Si la construction de nouveaux logements est prioritairement attendue dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun, par la mutation des friches et par la densification des tissus existants, y compris la mutation de secteurs pavillonnaires, le territoire a atteint les objectifs fixés par la territorialisation de l'offre de logements (TOL) qui fixe un objectif de production de 2 450 logements par an.

Le bilan 2022 ci-après produit par la DRIEAT montre spécifiquement que l'effort de production de logement sur le territoire est supérieur à l'effort des autres EPT de la MGP et doit être mieux maîtrisé.



### 5.2. Une production maîtrisée ?

#### 5.2.1. Bureaux vacants.

Le constat du taux de vacance élevé (25% de vacance contre 12,8% à l'échelle du département) pose la question de la nécessaire restructuration de ces surfaces de bureaux.

Transformer une partie des espaces de travail en logements est ainsi l'une des dix pistes de travail retenues par l'Etat en conclusion de la démarche « Habiter la France de demain ».

La transformation va devenir en soi une filière à part entière, et sans doute une filière d'excellence française, permettant ainsi en 10 ans multiplier par 4 le nombre de transformations de bureaux en logements. Cette accélération devrait permettre de transformer 1,4 million de m<sup>2</sup> chaque année.

Paris Terres d’Envol doit se saisir des opportunités du territoire dont l’impact aura autant un effet bénéfique d’un point de vue social, que d’un point de vue écologique, urbain et architectural.

### **5.2.2. Logements vacants.**

Etat des lieux, tableau ci-après.

	2012	2021
<b>Résidence principale</b>	127 474	134 420
<b>Résidence secondaire</b>	906	1 453
<b>Vacant</b>	6 306	7 513
	Evolution 2012/2021	<b>119,1%</b>
<b>Total logements</b>	134 686	143 386
	Evolution 2012/2021	<b>106,5%</b>
<i>Source INSEE</i>		
<b>Evolution des logements de 2012 à 2021</b>		

En 2021 le nombre de logements vacants représente plus de 3 fois la TOL, de plus la production de logements vacants a augmenté plus vite de 2012 à 2021 que la production totale de logements. Paris Terres d’Envol doit s’attacher à maîtriser la production de logements et en particulier stopper cette vacance alors que selon le dernier rapport de la Fondation Abbé-Pierre sur l’état du mal-logement en France<sup>1</sup>, en 2022 ce sont près de 18 millions de personnes qui sont en situation de fragilité ou mal logées

### **5.2.3. Justifications.**

#### **5.2.3.1. Logements.**

La page 39 du dossier retenant la justification des choix retenus pour la construction de logement est beaucoup trop lacunaire et insuffisante pour comprendre où seront entreprises les constructions de logement.

Aucune justification n’est apportée ni :

- Pour les 21 800 logements en projet dans les zones UP et AU
- Pour la construction dans le diffus de l’ordre de 13 030 logements
- Pour les capacités de densification ou intensification dans les zones U2, U3, U4, U5.

#### **5.2.3.2. ENAF.**

En page 28 du dossier un tableau identifie d’un côté des superficies maximales des espaces naturels, agricoles et forestiers pouvant être consommés dans le périmètre des ZAC identifiées, puis par ailleurs

<sup>1</sup> [https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/reml2022\\_web.pdf](https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/reml2022_web.pdf)

des espaces correspondant à la ZAC Aérolians et le projet de prison à Tremblay-en-France ainsi qu'une portion liée aux emprises des grandes infrastructures de transport en zone U7d.

La consommation des ENAF n'est cependant pas justifiée, alors que les protections mises en œuvre pour limiter cette consommation d'ENAF ne sont pas explicitement établies.

## 6. Dugny/OAP Entrée sud de Dugny

