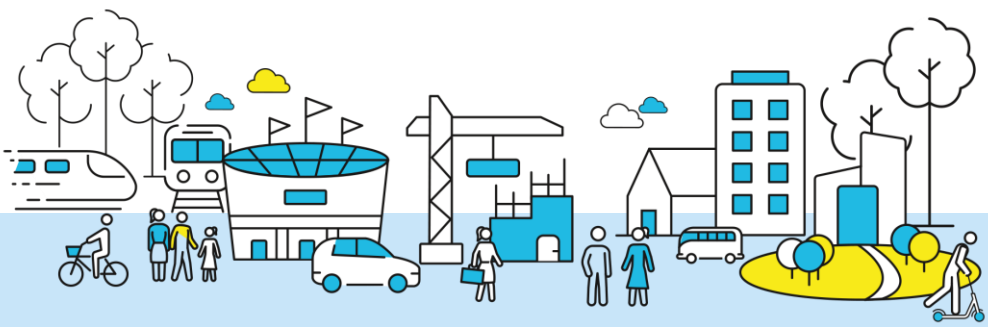
PARIS TERRES D'ENVOL
Aulnay-sous-Bois / Drancy / Dugny / Le Blanc-Mesnil
Le Bourget / Sevran / Tremblay-en-France / Villepinte

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Présentation du PLUi et hiérarchie des documents

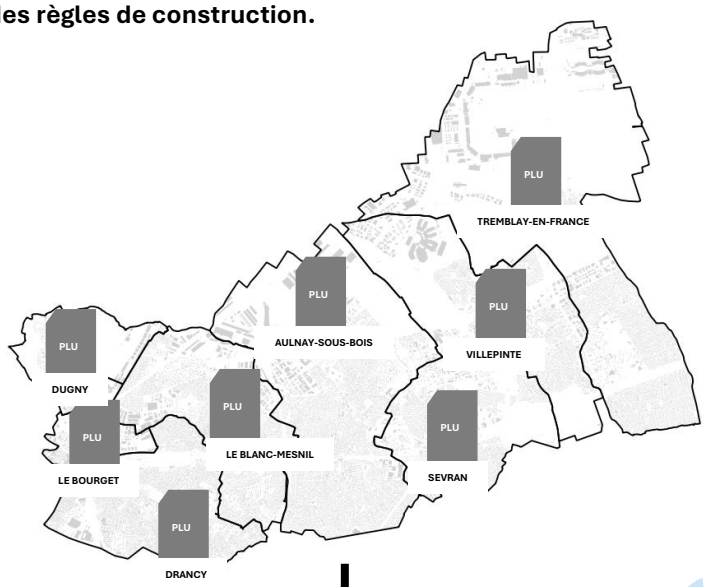
PLUi approuvé en Conseil de Territoire en date du 07 juillet 2025



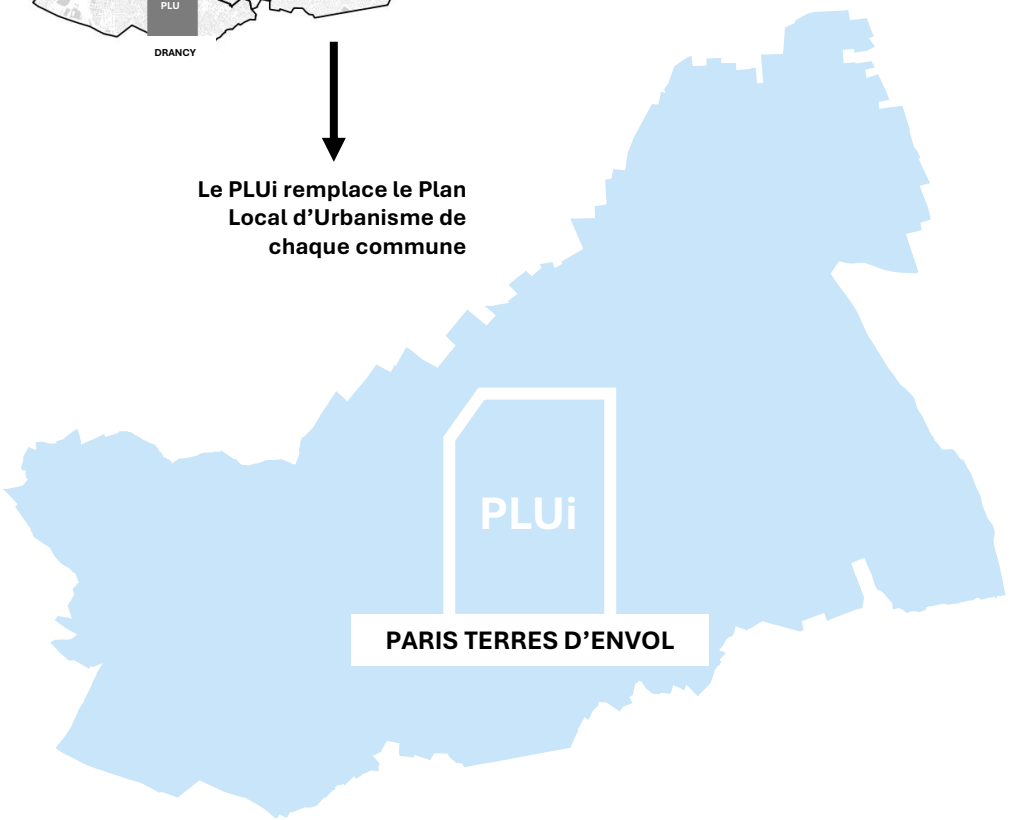
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Introduction : Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** est un document d'urbanisme qui permet de définir une vision partagée du territoire de Paris Terres d'Envol. Il permet de fixer des orientations stratégiques sur des thématiques qui concernent le quotidien des habitants et des usagers, et de **définir des règles de construction.**



Le PLUi remplace le Plan Local d'Urbanisme de chaque commune



Composition du PLUi

Le rapport de présentation

Il permet de comprendre l'ensemble de la démarche de construction du PLUi en :

- présentant le diagnostic du Territoire et l'état initial de l'environnement,
- Expliquant les choix retenus pour établir le projet et fixer les différentes règles ,
- évaluant l'impact de ces choix sur l'environnement

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

Pièce maîtresse du PLUi, il formalise de manière simple et **lisible les grandes orientations d'aménagement et de développement** de Paris Terres d'Envol pour les 10 à 15 prochaines années.

Le dispositif règlementaire

Il traduit **dans des documents opposables** aux demandes d'urbanisme les orientations du PADD, selon un rapport de compatibilité (OAP) ou de conformité (règlement écrit et graphique).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Elles permettent de décliner des principes spécifiques à certaines thématiques sur l'ensemble du territoire (OAP thématiques) ou de préciser le parti d'aménagement futur des secteurs de projets (OAP sectorielles). **Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.**

Les OAP thématiques

Elles précisent, pour chaque thématique, les orientations à l'échelle du territoire de Paris Terres d'envol.

Les OAP sectorielles

Elles précisent, sur des secteurs de projet bien identifiés, l'aménagement souhaité et le programme retenu.

Le règlement écrit et graphique :

Le règlement écrit traduit de façon concrète les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il le précise, à travers une série de règles d'aménagement et de constructibilité applicables sur chaque zone

Le règlement graphique englobe l'ensemble des plans permettant de visualiser :

La zone et le secteur dans lesquels se trouve chaque parcelle

Les différentes prescriptions graphiques qui s'appliquent en complément des règles écrites : les espaces paysagers à préserver, les emplacements réservés, les linéaires commerciaux, le patrimoine bâti protégé, les arbres remarquables...

Les pièces constitutives du dispositif règlementaire

• LES DISPOSITIONS TRANSVERSALES

5.1 Le lexique

Il fixe les définitions des termes du règlement et précise les modes de calcul des règles. **Il s'impose à l'ensemble des autres pièces du règlement.**

5.2 Les dispositions générales applicables en toutes zones

Il s'agit de règles transversales **s'appliquant au sein de l'ensemble des zones du territoire, sauf mention contraire au sein des dispositifs spécifiques** (règlement des zones, zones UP et zones AU)

5.3 Les dispositions graphiques

Il s'agit de dispositions particulières qui s'appliquent de manière localisée et sont identifiées sur les plans des prescriptions graphiques. **Elles priment sur toute dispositions inscrites dans les autres pièces du dispositif règlementaire**.

5.5 La qualité urbaine et architecturale

Il s'agit de règles transversales concernant l'aspect extérieur des constructions qui **s'appliquent au sein de l'ensemble des zones du territoire, sauf mention contraire au sein des dispositifs spécifiques** (règlement des zones, zones UP et zones AU)

• LES DISPOSITIONS PAR ZONES ET SECTEURS

5.4.1. Le règlement des zones

Il vient préciser les règles propres à chaque zone concernant les **droits à construire et les formes urbaines** (les destinations de constructions autorisées ou interdites, l'implantation des constructions, l'emprise au sol, la hauteur et le traitement des espaces libres). **Les dispositions générales s'imposent dans ces zones.**

5.4.2. Le règlement des zones UP

Les zones UP encadrent des secteurs qui sont porteurs d'un projet particulier, qui ne correspondent pas toujours aux typologies existantes sur le territoire. Ces zones disposent d'un règlement spécifique qui permet de mettre en œuvre ce projet. **Elles peuvent se soustraire à certaines dispositions transversales si cela est précisé dans leur règlement.**

5.4.3. Le règlement des zones AU

Les zones AU encadrent des secteurs qui sont porteurs d'un projet particulier et où il est nécessaire de viabiliser les terrains. Ces zones disposent d'un règlement spécifique qui permet de mettre en œuvre ce projet. **Elles peuvent se soustraire à certaines dispositions transversales si cela est précisé dans leur règlement.**

• LES ANNEXES AU REGLEMENT

5.6.1. Note de préconisations pour la gestion des déchets

Elle vient **préciser les dispositions applicables pour permettre la collecte des déchets** dans le cas de demande d'autorisation d'urbanisme déposée concernant des projets relatifs à de nouvelles constructions/ rénovations de bâtiments / changements de destination de locaux/ divisions, aménagements / extensions d'une construction existante.

5.6.2. Les fiches Patrimoines

Elles se rapportes aux éléments de patrimoine identifiés aux plans **6.2 Plans des prescriptions graphiques.** Elles permettent de préciser l'identification des éléments de patrimoine (photo, adresse) et parfois de dispositions complémentaires à celles prescrites au sein du **5.3.1 Dispositions graphiques. Elle s'impose dans un rapport de conformité.**

5.6.3. Liste des plantations recommandées et des espaces invasives interdites

Cette annexe dresse la liste des espèces recommandées dans le cas de la réponse aux obligations de plantations du règlement. Cette liste n'est pas exhaustive et reste une simple recommandation.
En revanche, la liste des espèces invasives interdites s'impose dans un rapport de conformité.

L'application du dispositif règlementaire

4.1 OAP Thématiques
(s'appliquent sur l'ensemble du territoire)

4.2 OAP sectorielle
(si concerné, les secteurs concernés sont identifiés au plan **6.5)**

S'imposent dans un rapport de compatibilité

6.1 Plan de délimitation des zones
Détermine la zone et le secteur concerné

Identifie les règles à appliquer au travers des indices*

Zone U1/U2/U3/U4/U5/U6	Zone U7/N/A	Zone AU	Zone UP

5.1 Lexique

Les définitions et modes de calculs s'appliquent	Les définitions et modes de calculs s'appliquent sauf mention particulière indiquée dans le règlement de la zone

5.2 Dispositions générales applicables en toutes zones

Les dispositions s'appliquent	Les dispositions s'appliquent sauf mention particulière indiquée dans le règlement de la zone

5.3 Dispositions graphiques

Les dispositions s'appliquent et **priment** sur les dispositions règlement écrit (pièces 5.2, 5.4 et 5.5.). Les dispositions graphiques se reportent aux **plans 6.2, 6.3, 6.4 et 6,6.**

5.4 Règlement écrit

Seules les dispositions du **5.4.1 règlement des zones** s'applique	Seules les dispositions du **5.4.1 règlement des zones** s'applique	Seules les dispositions du **5.4.2 règlement des zones UP** s'applique	Seules les dispositions du **5.4.3 règlement des zones AU** s'applique
Indices* *identifiés sur le Plan de délimitation des zones*			

5.5 Qualité urbaine, environnementale et paysagère

Les dispositions s'appliquent	Les dispositions s'appliquent sauf mention particulière indiquée dans le règlement de la zone

6. Annexes règlement

Les dispositions s'appliquent

S'imposent dans un rapport de conformité

Permis de construire ou déclaration préalable

S'imposent aux dispositions du PLUi

7. Annexes
Servitudes d'utilité publique
Annexes Sanitaires
Annexes informatives

S'appliquent en tant que recommandations

*voir page suivante

L’application du dispositif règlementaire

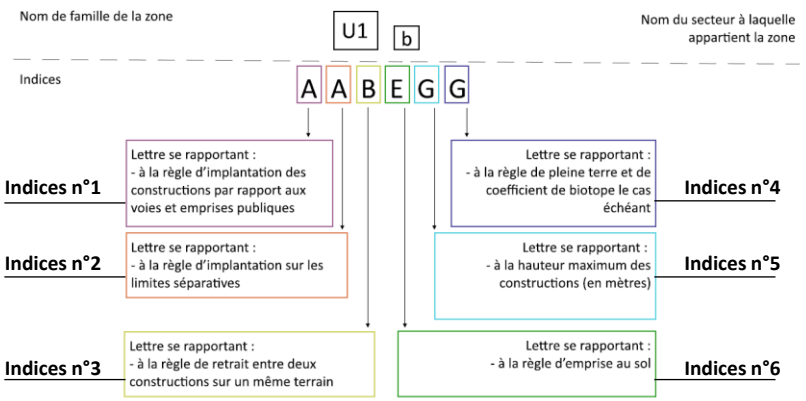
Présentation du système d’indices :

Les dispositions par zones et secteurs sont les dispositions qui s’appliquent aux zones U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, N et A du PLUi. **Pour les zones U1 à U6, certaines dispositions sont scindées en deux parties ;**

- Les dispositions transversales s’appliquant à l’ensemble de la zone concernée
- Des dispositions particulières à chaque secteur traité via des **tableaux des indices.** Chaque indice est identifié par une lettre qui apparait sur **plan de délimitation des zones**

	Dispositions s’appliquant à l’ensemble de la zone	Dispositions particulières par secteur au sein du système d’indice
Les conditions d’occupation du sol	Oui	Non
Les dispositions concernant l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Oui	**Indices n°1**
Les dispositions concernant l’implantation des constructions sur les limites séparatives	Oui	**Indices n°2**
Les dispositions concernant le retrait entre deux constructions sur un même terrain	Oui	**Indices n°3**
Les dispositions concernant l’emprise au sol des constructions	Oui	**Indices n°4**
Les dispositions concernant la hauteur maximum des constructions	Oui	**Indices n°5**
Les dispositions concernant les espaces libres de toutes constructions	Oui	**Indices n°6**

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES



Extrait du tableau des indices :

Nom	Règle
E	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • **À la hauteur de la construction la plus haute** avec un minimum de **10 mètres** si l’une des deux façades comporte des éléments créant des vues. • **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute** avec un minimum de **6 mètres** si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues.
F	Il n’est autorisé qu’une seule construction par terrain, hors annexes et piscine.
G	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • **À 8 mètres** si au moins l’une des deux façades comporte des éléments créant des vues.

Lettre apparaissant sur le plan de délimitation des zones

Disposition règlementaire à appliquer