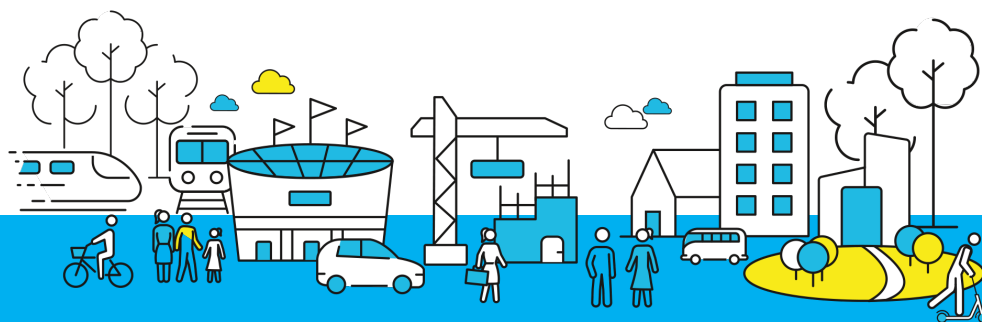


## Notice explicative

---

### **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLUi**

30 mars 2026



**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

## Sommaire

### **I. La modification simplifiée**

1. Le cadre réglementaire
2. Grandes étapes du calendrier de la procédure

### **II. Résumé du contenu de la modification simplifiée**

1. Clarification de certains éléments du dispositif réglementaire
2. Actualisation cartographique et numérique
3. Mise à jour fiches patrimoine
4. Ajustement règle de stationnement et équipement

### **III. Information et consultation du public**

1. Objectifs et cadre de la concertation préalable
2. Modalités d'information et d'accès aux documents

## I. La procédure de modification simplifiée n°1

## I. La procédure de modification simplifiée n°1

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire Paris terres d'Envol, approuvé en conseil de territoire le 07 juillet 2025, est entré en vigueur le 30 juillet 2025. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Paris Terres d'Envol est le document de référence qui encadre l'aménagement, la protection de l'environnement et les règles de construction sur les 8 communes du territoire.

La mise en application du PLUi a permis de mettre en évidence des imprécisions dans le document qui nécessitent de procéder à des ajustements. Il apparaît nécessaire, également, d'apporter différentes corrections ou actualisations. C'est pourquoi le Territoire de Paris Terres d'Envol a engagé lors du Conseil de Territoire du 15 décembre dernier une procédure de modification simplifiée de son PLUi.

En droit de l'urbanisme, la modification simplifiée est une procédure d'ajustement. Elle permet de corriger des erreurs matérielles, de préciser la rédaction de certains articles ou d'adapter des règles mineures. Elle ne permet en aucun cas de remettre en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni de réduire les protections environnementales majeures du territoire.

Le présent document est intégré au dossier de consultation préalable composé notamment d'un registre papier, mis à disposition au siège administratif de l'EPT Paris Terres d'Envol ainsi que dans les mairies des huit communes. L'ensemble du dossier est également consultable sur le site internet de l'EPT Paris Terres d'Envol et relayé sur les sites de l'ensemble des communes.

# I. La procédure de modification simplifiée n°1

## 1. Cadre réglementaire

Cette procédure de modification simplifiée permet de faire évoluer les différentes pièces du PLUi, dans les limites réglementaires fixées par les articles L153-45 et suivantes du Code de l'urbanisme.

### Article L153-45 du Code de l'urbanisme

*La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle

4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.*

L'objectif principal de cette démarche est de sécuriser juridiquement les projets (ceux des habitants comme ceux des aménageurs) et de faciliter la lecture du document.

Dans le cadre d'une modification simplifiée, il n'est, par exemple, pas possible de :

- Modifier le PADD,
- Réduire une zone A (Agricole) ou N (Naturel),
- Réduire une protection édictée en raison de risque de nuisance, de qualité des sites, paysages ou milieux naturels,
- Majorer de 20 % ou plus des possibilités de construire dans une zone
- Diminuer les possibilités de construire

# I. La procédure de modification simplifiée n°1

## 2. Les grandes étapes du calendrier de la procédure

Pour mener à bien cette modification, la procédure suit les modalités définies par le Code de l'urbanisme :

### 1. Etudes et ajustements des pièces du dossier (Janvier – mai 2026)

Constitution du rapport de présentation listant l'ensemble des ajustements et modification des pièces constitutives du dossier de PLUi (règlement, zonage, orientations d'aménagement et de programmation...). L'Autorité Environnementale est sollicitée à la fin de la constitution du dossier.

### 2. Bilan de la concertation et prise en compte de l'avis de l'autorité environnementale. (Juillet 2026)

Lors du conseil de territoire, l'ensemble des observations issues de la concertation préalable est présenté et un bilan en est dressé. Le Conseil de territoire prend acte de l'avis de l'autorité environnementale.

### 3. Envoi du dossier pour avis aux partenaires publics (Été 2026)

Le dossier technique finalisé est transmis aux services de l'État et aux Personnes Publiques Associées (PPA), qui ont environ trois mois pour rendre leur avis sur les ajustements proposés.

### 4. Mise à disposition du public (Automne 2026)

Le dossier complet, comprenant les avis des PPA, est mis à la disposition du public pendant minimum un mois. Cette consultation est organisée via un dossier et des registres disponibles au sein de toutes les mairies des communes du territoire ainsi qu'au siège administratif de l'EPT. L'ensemble du dossier sera également disponible en ligne.

### 5. Approbation (Fin 2026 – début 2027)

Le dossier, éventuellement ajusté pour donner suite aux remarques, est soumis au vote du conseil de territoire. Une fois approuvées, les nouvelles règles entrent en vigueur dès que les mesures de publicité légales sont effectuées.

L'ensemble des étapes présentées ci-dessus sont indiquées à titre indicatif et sont susceptibles d'être modifiées.

## II. Contenu de la modification simplifiée n°1

## II. Contenu de la modification simplifiée n°1

Ce document dresse une présentation générale du contenu des évolutions du PLUi envisagées dans le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi.

Cette première modification simplifiée du PLUi de Paris Terres d'Envol s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue du document d'urbanisme.

Elle vise principalement à clarifier et à ajuster certaines règles, tant dans leur rédaction que dans leur traduction cartographique, afin de les rendre plus lisibles et plus opérationnelles au quotidien, notamment pour l'instruction des projets.

Les évolutions proposées n'ont pas vocation à modifier les orientations fondamentales du PLUi ni les équilibres du territoire, mais à en faciliter l'application et la compréhension. La présente note sera complétée par le rapport de présentation, qui viendra préciser l'ensemble des ajustements envisagés et en expliciter les effets.

Les demandes d'ajustement émanent directement des retours d'expérience des communes. Elles se regroupent autour de quatre grands axes techniques :

- Clarification de certains éléments du dispositif réglementaire
- Actualisation cartographique et numérique
- Mise à jour fiches patrimoine
- Ajustement règle de stationnement et équipement



## II. Contenu de la modification simplifiée n°1

### 1. La clarification de certains éléments du dispositif réglementaire

Certaines dispositions doivent être ajustées afin d'éviter toute ambiguïté lors des demandes de travaux :

- **Gabarits et Implantation** : Des précisions techniques seront amenées sur les distances à respecter entre les constructions et les limites de séparation avec le voisinage (notamment en zone pavillonnaire).
- **Hauteurs et reculs** : Un affinement de certaines règles de hauteur maximale et une clarification des règles de recul seront proposées.
- **Extensions et annexes** : Les règles encadrant l'agrandissement ou la création d'annexes sur les parcelles seront clarifiées.
- **Ajustement de certains libellés** : Certaines légendes seront remplacées par soucis de cohérence d'ensemble entre les différents documents constitutifs du PLUi.

### 2. L'actualisation cartographique et numérique

Afin de garantir la cohérence d'ensemble et la compatibilité avec les standards nationaux :

- **Mise en compatibilité Géoportail de l'urbanisme (GPU)** : Un travail technique est mené pour standardiser les données afin qu'elles s'intègrent parfaitement dans le Géoportail de l'Urbanisme, le site national de référence.
- **Emplacements réservés (ER) et zonage** : Mise à jour de certains ER (les terrains gelés par la collectivité pour réaliser de futurs projets publics ou des voiries). Quelques ajustements mineurs des limites du plan de zonage sont également intégrés.

## II. Contenu de la modification simplifiée n°1

### 3. Mise à jour de fiches patrimoines

La modification permet d'ajuster et de fiabiliser les éléments à protéger :

- **Fiches Patrimoine** : Mise en cohérence des fiches relatives à la protection de certains bâtiments remarquables avec leur représentation graphique au sein du PLUi.

### 4. Ajustement règle de stationnement et équipement.

Quelques ajustements d'écriture de règles concernant les normes de stationnement et l'implantation des antennes relais :

- **Stationnement** : Seront proposé la mention des normes AFNOR (NF P 91-100 et 120) pour définir les largeurs de rampes de parking et les aires de giration (l'espace nécessaire pour manœuvrer) dans les parkings. Le règlement précisera également les règles concernant l'installation de dispositifs pour vélos (comme les racks doubles).
- **Équipements** : Harmonisation des règles encadrant l'implantation des antennes relais pour éviter les contradictions entre les règles communes et les règles spécifiques à certaines villes.

### III. Information et consultation du public

### III. Information et consultation du public

#### 1. Objectifs et cadre de la concertation préalable

La concertation préalable a pour objectif d'associer, pendant toute la durée d'élaboration du projet de modification, les habitants, les associations locales et plus largement l'ensemble des personnes concernées.

Dans le cadre de cette modification simplifiée, il a été considéré que la dispense d'évaluation environnementale, au titre de l'examen au cas par cas, ne pouvait être totalement garantie. Il est donc apparu opportun d'engager une concertation dès la phase d'élaboration du dossier, afin d'anticiper au mieux le déroulement de la procédure.

Cette démarche vise à assurer une information claire et progressive du public, en lui donnant accès aux documents au fur et à mesure de leur élaboration et en lui laissant un temps suffisant pour formuler ses observations.

Elle permet ainsi de garantir une concertation effective et utile.

Les modalités de cette concertation ont été approuvées par délibération du Conseil de territoire en date du 15 décembre 2025.

#### 2. Modalités d'information et d'accès aux documents

La concertation préalable est ouverte depuis le 13 février 2026 et se poursuit pendant toute la phase d'élaboration du dossier de modification simplifiée.

Afin d'assurer une large information du public, un avis a été affiché dans les mairies des communes membres ainsi qu'au siège administratif de l'EPT Paris Terres d'Envol. Il a également été publié sur le site internet de l'EPT.

Les informations relatives à cette procédure sont accessibles en ligne à l'adresse suivante :

<https://www.paristerresdenvol.fr/decouvrir-le-territoire/politiques-publiques/urbanisme-et-amenagement/plui/evolutions-du-plui/>

Les pièces techniques du dossier de modification simplifiée — notamment le rapport de présentation, le règlement modifié et les plans actualisés — sont mises à disposition du public au fur et à mesure de leur avancement.

Elles peuvent être consultées en ligne sur le site de l'EPT ainsi que sur ceux des communes, afin de permettre à chacun de prendre connaissance des évolutions envisagées.