

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

## Paris Terres d'Envol adopte son premier plan local d'urbanisme intercommunal

Le 7 juillet 2025 dernier, après quatre années de travail, de réflexion et de concertation, Paris Terres d'Envol a approuvé, en Conseil de territoire, son premier **plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)**. Un document d'urbanisme unique et commun aux huit villes qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols dans les dix à quinze prochaines années.

Effectif dès le mois d'août, il remplacera les PLU communaux. Afin de faciliter la consultation de son règlement, une **carte interactive sera bientôt disponible** sur le site de Paris Terres d'Envol, vous donnera accès aux règles d'urbanisme qui s'appliquent à chaque parcelle. Pour tout complément d'information, vous pourrez prendre contact avec le service instructeur des autorisations d'urbanisme de la commune où se situe votre bien.

## Préserver l'identité pavillonnaire

Avec 30 % de son territoire occupé par de l'habitat pavillonnaire, Paris Terres d'Envol a fait le choix de préserver ce tissu urbain peu dense, porteur de fraîcheur urbaine et de continuités vertes. Ce sont près de 2 300 hectares qui sont ainsi sanctuarisés par des règles renforcées :

- **L'interdiction des divisions parcellaires et pavillonnaires** en dessous d'un seuil réglementaire
- **L'encadrement strict des usages** pour maintenir une vocation résidentielle, des linéaires identifiés précisément pour les commerces et services
- Une **obligation de 45 % de pleine terre** pour toute nouvelle construction

## Environnement : des ambitions élevées

Le PLUi place l'écologie au cœur du projet de territoire, avec :

- **500 hectares de nature en ville** protégés
- **30 % de pleine terre minimum** par projet et l'application d'un coefficient de biotope par surface (CBS) en cas de contrainte
- **Développement de l'agriculture urbaine** (emplacements réservés, OAP sectorielles).
- **Renforcement des trames vertes** pour la continuité écologique
- **Protection des milieux aquatiques** : zones inconstructibles étendues à 10 m des cours d'eau et des mares protégées et classées en espaces paysagers sur 10 m de pourtour

Les nuisances aéroportuaires et les risques des sols sont également intégrés avec des mesures d'encadrement des constructions et des orientations d'aménagement qui visent à garantir un développement durable et sain.

**Qu'est-ce que la pleine terre ?** « Un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction ». *Définition complète à retrouver dans [le lexique du PLUi](#) qui regroupe l'ensemble des termes techniques.*

## Renforcer l'attractivité économique

Avec ses deux aéroports internationaux et ses parcs des expositions, le territoire bénéficie d'une forte attractivité. Le PLUi renforce ce positionnement en **préservant les zones d'activités économiques**, notamment sur le corridor aéroportuaire et en interdisant l'habitat. Objectif : encourager la densification raisonnée et la création d'emplois qualifiés dans une logique de réindustrialisation.

Le document identifie **27 espaces économiques stratégiques**, chacun assorti d'orientations d'aménagement précises, et impose des règles pour améliorer accessibilité, qualité architecturale et performance environnementale.

## Le PLUi : concertation et étapes clés

Tout au long des différentes phases de concertation et d'enquête publique, des réunions publiques, ateliers thématiques, stands d'information, permanences en mairie, ou encore balades urbaines ont été organisés dans les différentes villes pour recueillir l'avis et les préoccupations des habitants, acteurs et usagers du territoire.

Fruit d'un dialogue nourri, **267 contributions** ont recueillies lors de l'enquête publique, ce qui a permis d'enrichir la version définitive du PLUi.

### Les étapes clés

- **Décembre 2020** : prescription d'élaboration du PLUi
- **2021-2022** : diagnostic du PLUi

- **2022-2023** : projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les grandes orientations d'aménagement sur le territoire
- **13 février 2023** : débat sur le PADD en Conseil de territoire
- **2023** : règlement, zonage et orientations d'aménagement et de programmation (phase réglementaire)
- **26 juin 2024** : arrêt du PLUi
- **Du 25 novembre 2024 au 10 janvier 2025** : enquête publique
- **7 juillet 2025** : approbation du PLUi

Pour plus d'informations : <https://www.paristerredenvol.fr/plui>

