

## Vous souhaitez réaliser un projet sur le territoire d'Est Ensemble ?



### 1 Vous n'avez jamais consulté ou utilisé un Plan Local d'Urbanisme ?

Consultez la plaquette « Présentation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal » pour saisir le rôle des documents qui composent le PLUi.

### 2 Vous souhaitez comprendre comment utiliser le PLUi d'Est Ensemble ?

Consultez « le guide d'utilisation du PLUi ».

### 3 Vous avez un projet et vous souhaitez connaître les règles qui s'appliquent à votre terrain ?

Consultez les documents du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.



**Étape incontournable :** Prenez contact avec le service urbanisme / instruction des permis de construire de votre mairie. Vous trouverez les coordonnées au dos du document. Pour rappel, votre mairie reste l'interlocuteur et le guichet unique pour toutes vos démarches.

## L'ambition environnementale du PLUi illustrée à travers quelques exemples :



Lutte contre les îlots de chaleur urbain et augmentation de la présence de la nature en ville.



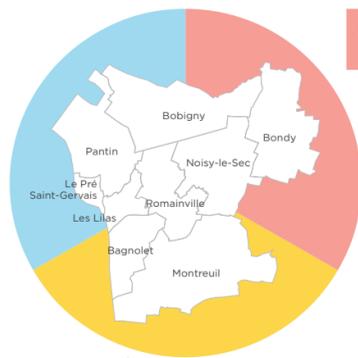
Protection des espaces paysagers et des zones naturelles et agricoles.



Mise en place d'une réglementation énergétique et environnementale plus ambitieuse que les lois actuelles, tant au niveau des constructions neuves que des constructions existantes (réhabilitations).

## Les axes stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

VERS UNE VILLE RENATURÉE ET DE QUALITÉ POUR TOUS



L'HUMAIN ET LE VIVRE ENSEMBLE AU CŒUR DU PROJET

L'HÉRITAGE, LA RÉSILIENCE ET LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE COMME MOTEURS D'UNE ÉVOLUTION MAÎTRISÉE

## Vous avez des questions sur votre projet ? Contactez le service urbanisme de votre ville.

### Pantin

Direction de l'Urbanisme  
84/88 av. du Général Leclerc  
93507 Pantin  
01 49 15 41 80  
urbanisme@ville-pantin.fr

### Bobigny

Service Planification Droits des Sols  
9-19, rue du Chemin Vert  
93009 Bobigny Cedex  
01 70 32 43 04 / 01 70 32 43 10

### Bondy

Hôtel de Ville  
Esplanade Claude-Fuzier  
93143 Bondy Cedex  
01 48 50 56 03

### Le Pré Saint-Gervais

Direction de l'urbanisme  
89 rue André Joineau  
93310 Le Pré Saint-Gervais  
01 49 42 73 82 / 01 49 42 73 24  
urbanisme@villedupre.fr

### Les Lilas

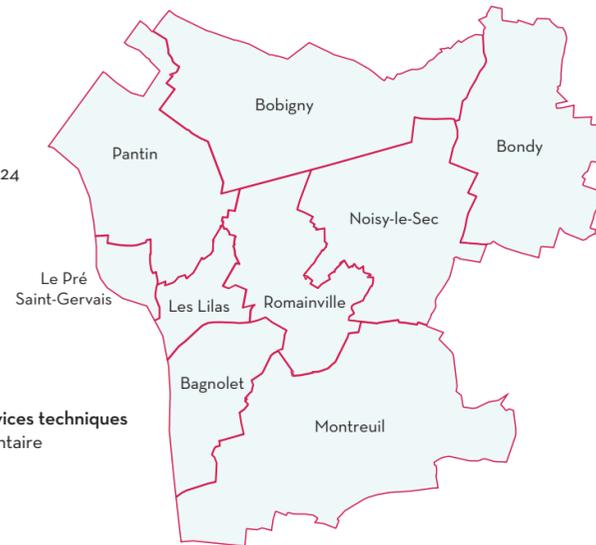
Direction générale des services techniques  
Service urbanisme règlementaire  
196, rue de Paris  
93260 Les Lilas  
01 55 82 18 30  
adsurba@leslilas.fr

### Bagnolet

Service Droit des sols  
Hôtel de Ville - Place Salvador-Allende  
93170 Bagnolet  
Accueil du public uniquement sur rendez-vous :  
pole-administratif.ddt@ville-bagnolet.fr  
01 49 93 60 58

### Montreuil

Service permis de construire  
Centre administratif - Tour Altaïs  
1, place Aimé Césaire  
93100 Montreuil  
01 48 70 69 26



### Romainville

Direction de l'urbanisme et de l'Aménagement  
Centre administratif Carnot  
15, rue Carnot  
93230 Romainville  
01 49 20 93 60  
amenagement@ville-romainville.fr

### Noisy-le-Sec

Direction de l'urbanisme et du développement urbain  
Centre administratif  
1 rue Chaâlons  
93130 Noisy-le-Sec  
01 49 42 66 94 / 01 49 42 66 58  
urbanisme@noisylesec.fr



Construisons ensemble  
l'avenir du territoire



Retrouvez l'intégralité des documents  
sur [www.est-ensemble.fr/plui](http://www.est-ensemble.fr/plui)



LES INFOS PROS

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE (valant zonages « assainissement » et « eaux pluviales »)

# GUIDE D'UTILISATION DU PLUi

PLUi approuvé par délibération du conseil de territoire en date du 4 février 2020



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

# ÉTAPE 1

## Je localise mon terrain et je regarde les grandes orientations d'aménagement qui s'y appliquent

Pour connaître les orientations d'aménagement qui s'appliquent à mon terrain, je localise ma parcelle sur le plan de zonage « 6.14 Orientations d'aménagement et de programmation »



### 3 cas de figure :

CAS N° 1

Mon terrain est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle :



Extrait du plan "Orientations d'aménagement et de programmation"

Je prends connaissance des textes et des plans et j'applique :

1. Les orientations d'aménagement **thématiques** qui concernent mon quartier (4.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques)
2. Les orientations d'aménagement de **territoire** qui concernent mon quartier (4.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation Territoire)
3. Les orientations d'aménagement **sectorielles** qui concernent mon terrain (4.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles)

Par exemple, dans l'extrait ci-dessus, le terrain identifié est concerné par les Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) thématiques, par celles du territoire de la Plaine de l'Ourcq ainsi que par celles de l'OAP sectorielle « Gare de Bondy ».

CAS N° 2

Mon terrain n'est pas couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle :



Extrait du plan "Orientations d'aménagement et de programmation"

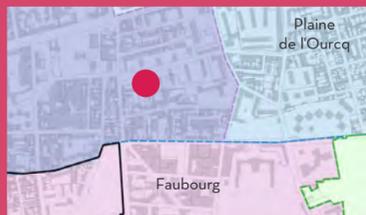
Je prends connaissance des textes et des plans et j'applique :

1. Les orientations d'aménagement **thématiques** qui concernent mon quartier (4.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques)
2. Les orientations d'aménagement de **territoire** qui concernent mon quartier (4.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation Territoire)

Par exemple, dans l'extrait ci-dessus, le terrain identifié est concerné par les Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) thématiques et par celles du territoire du Parc des Hauteurs.

CAS N° 3

Mon terrain n'est pas couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle mais il se situe sur deux territoires d'entraînement :



Extrait du plan "Orientations d'aménagement et de programmation"

Je prends connaissance des textes et des plans et j'applique :

1. Les orientations d'aménagement **thématiques** qui concernent mon quartier (4.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques)
2. Les orientations d'aménagement de **territoire** qui concernent mon quartier. Lorsque deux territoires se superposent, les orientations d'aménagement qui s'appliquent à mon terrain sont les mêmes (4.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation Territoire)

Par exemple, dans l'extrait ci-dessus, le terrain identifié est concerné par les Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) thématiques et par celles du territoire de la Plaine de l'Ourcq et du Faubourg.

# ÉTAPE 2

## Je consulte les règles qui s'appliquent à mon terrain

### Mon terrain se trouve en Zone Urbaine (U)

Pour connaître les règles qui s'appliquent à mon terrain, je me réfère au document « 5.1 règlement » :

1. Dans un premier temps, je repère sur le plan de zonage le code, composé d'une suite de chiffres et de lettres, présent dans le secteur où se trouve mon terrain. Pour comprendre le fonctionnement du code, je me réfère ci-dessous à la partie "comment lire le code ?"



Extrait plan de zonage

2. Une fois le nom de zone et les indices repérés sur le plan de zonage, je consulte le chapitre « IV. Dispositions particulières applicables aux zones urbaines (hors zones de projet) » et notamment les parties « IV-2. Fiches d'identité par zone » et « IV-3 Fiches d'indices ». Ces parties m'indiqueront les règles liées aux indices et me préciseront ce que je peux construire et sous quelles conditions je peux le faire.

3. Ensuite, je consulte le chapitre « III. Dispositions communes en toutes zones » et notamment les parties « III-1 Dispositions écrites (stationnement,

gestion des déchets, etc.) » et « III-2 Dispositions graphiques (mixité sociale, patrimoine bâti, etc) ». Contrairement aux dispositions écrites, les dispositions graphiques ne s'appliquent pas à tous les projets. Pour savoir si mon terrain est concerné par une disposition graphique, je dois vérifier les différents plans cités dans cette partie.

4. Puis, je prends connaissance du chapitre « I. Dispositions générales »

5. Enfin, je consulte le chapitre « II. Dictionnaire PLUi » pour définir les termes et saisir les modes de calcul.

### Comment lire le code ?

Nom de la zone à laquelle le secteur appartient

UM

3 1 C 16

Chiffre se rapportant :

- > À la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Nombre se rapportant :

- > À la hauteur maximum des constructions (en mètres).
- Si autre sigle (ex, nr, b1,...), se référer au règlement.

Chiffre se rapportant :

- > À la règle d'implantation sur les limites séparatives
- > À la règle de retrait entre deux constructions sur un même terrain

Ces deux règles sont liées.

Lettre se rapportant :

- > À la règle d'emprise au sol
- > À la règle de pleine terre
- > À la règle de coefficient de biotope

Ces trois règles sont liées.

### Traduction simplifiée du nom de la zone

Dans la zone UM 31C16, les règles de constructibilité sont les suivantes :

<b>UM</b> Zone mixte dans laquelle la quasi-totalité des destinations est permise	<b>3</b> Alignement ou recul avec une distance de 4 mètres minimum par rapport aux voies
<b>1</b> Implantation sur les limites séparatives ou retrait de H/2 et 3 mètres minimum	<b>16</b> Hauteur autorisée jusqu'à 16 mètres et R+4 maximum
<b>C</b> Emprise au sol maximum de 60% + coefficient de pleine terre minimum de 25% + coefficient de biotope minimum de 10%	

### Mon terrain se trouve en zone de projet (UP), en zone naturelle (N) ou en zone agricole (A)

Pour connaître les règles qui s'appliquent à mon terrain, je me réfère au document « 5.1 règlement » :

1. Selon la zone dans laquelle je me trouve, je consulte les chapitres suivants :  
**Pour les zones UP** : « V. Dispositions particulières applicables aux zones de projet » ;  
**Pour les zones N** : « V I . Dispositions particulières applicables aux zones naturelles » ;  
**Pour les zones A** : « VII. Dispositions particulières applicables aux zones agricoles ».

2. Ensuite, je consulte le chapitre « III. Dispositions communes en toutes zones » et notamment les parties « III-1 Dispositions écrites (stationnement, gestion des déchets, etc.) » et « III-2 Dispositions graphiques (mixité sociale, patrimoine bâti, etc) ». Contrairement aux dispositions écrites, les dispositions graphiques ne s'appliquent pas à tous les projets. Pour savoir si mon terrain est concerné par une disposition graphique, je dois vérifier les différents plans cités dans cette partie.

3. Puis, je prends connaissance du chapitre « I. Dispositions générales ».

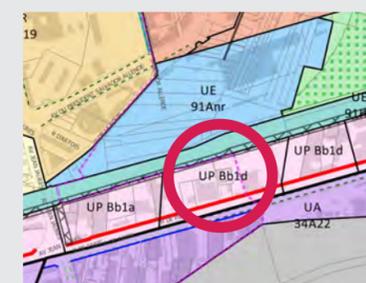
4. Enfin, je consulte le chapitre « II. Dictionnaire PLUi » pour définir les termes et saisir les modes de calcul.



Zone A, Extrait plan de zonage



Zone N, Extrait plan de zonage



Zone UP, Extrait plan de zonage

Pour tous les projets, qu'ils se situent en zone urbaine (U), en zone de projet (UP), en zone naturelle (N) ou en zone agricole (A), je consulte les annexes aux règlements (7.1 Servitudes, 7.2 Annexes sanitaires communales, 7.3 Annexes sanitaires Est Ensemble, 7.4 Annexes informatives communales et 7.5 annexes informatives Est Ensemble)