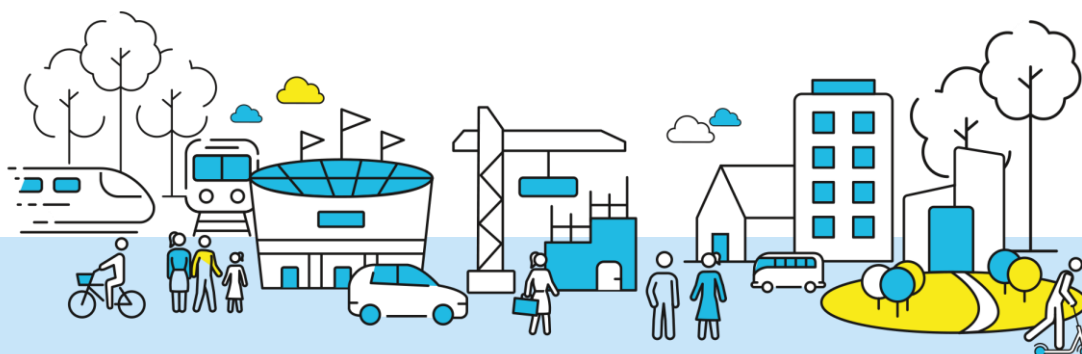


5. Règlement

5.1 Lexique

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



5.1 LEXIQUE

Introduction

Le présent document vise à proposer **un lexique commun** auquel pourront se référer les dispositifs réglementaires du futur PLUi.

Le lexique vise à expliciter les termes du dispositif réglementaire liés directement à l'application des règles **au sens du futur PLUi**, afin d'en faciliter la compréhension et l'instruction.

5.1 LEXIQUE

Table des matières

• Accès	p.4
• Acrotère	p.4
• Affouillement de sol	p.4
• Alignement	p.4
• Arbre de haute tige	p.4
• Attique	p.5
• Balcon	p.5
• Bandes de constructibilité	p.5
• Circulation générale	p.6
• Claire-voie	p.6
• Clôture	p.6
• Coefficient de biotope par surface (CBS)	p.6
• Construction	p.7
• Construction annexe	p.7
• Construction principale pour la destination habitation	p.7
• Combles	p.7
• Cursive	p.7
• Destinations et sous destinations	p.8
• Domaine public	p.14
• Egout du toit	p.14
• Éléments créant des vues directes	p.14
• Emprise au sol	p.15
• Espace perméable	p.15
• Espaces de pleine terre	p.16
• Espace végétalisé	p.16
• Essences locales	p.17
• Extensions	p.17
• Façade	p.17
• Faîtage	p.18
• Festonnage	p.18
• Gabarit	p.18
• Hauteur de façade	p.19
• Hauteur maximale des constructions	p.19
• Limites séparatives	p.20
• Logement social	p.20
• Marge de recul	p.21
• Modénature	p.21
• Place commandée	p.21
• Recul	p.22
• Retrait	p.22
• Rez-de-Chaussée	p.22
• Saillie	p.23
• Sous-sol	p.23
• Surélévation	p.23
• Terrain (ou unité foncière)	p.23
• Terrain naturel	p.23
• Toiture terrasse	p.24
• Toiture végétalisée	p.24
• Voies et emprises publiques	p.24

5.1 LEXIQUE

Accès

L'accès est une servitude aboutissant à une voie, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise du terrain ou aménagé sur un fond voisin reliant le terrain à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture.

Affouillement de sol

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2m.

Alignement

Limite d'une unité foncière avec le domaine public. L'alignement de fait est la limite actuelle de l'unité foncière avec le domaine public. L'alignement futur est la limite future du domaine public avec une unité foncière (la limite future est le résultat soit d'un emplacement réservé soit d'un plan d'alignement).

Eléments générant un alignement :

- La limite avec les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.
- La limite interne au *terrain riverain* de la *voie publique* frappée d'une servitude d'*alignement*, ou d'un emplacement réservé créé en vue **de l'élargissement** d'une *voie publique* ou d'une *emprise publique*.
- La limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue **de la réalisation** d'une *voie publique* ou d'une *emprise publique*.

Arbre de haute tige

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc, une cime et le système racinaire ad hoc devant atteindre au moins 10 mètres de hauteur à l'état adulte.

Est considéré comme *arbre à grand développement*, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une *hauteur* **supérieure ou égale à 2,50 mètres** lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est **supérieure ou égale à 15 mètres**

Est considéré comme *arbre à moyen développement*, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une *hauteur* **supérieure ou égale à 2,50 mètres** lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la *hauteur* à maturité est **supérieure à 8 mètres et inférieure à 15 mètres**

Des dispositions complémentaires sont intégrées dans l'OAP thématique environnement.

5.1 LEXIQUE

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait par rapport à au moins une façade du niveau directement inférieur de la construction.

Balcon

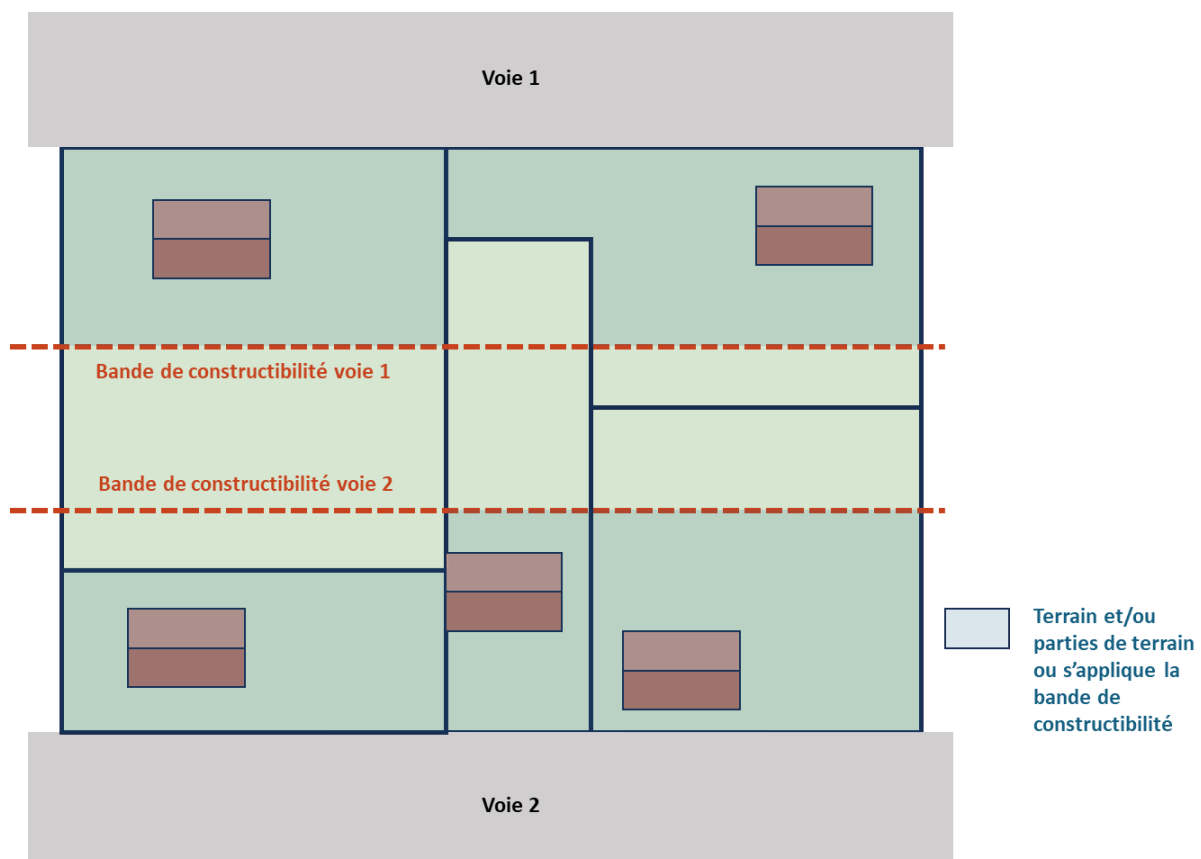
Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

Bandes de constructibilité

La bande de constructibilité est une bande au sein de laquelle les constructions nouvelles sont autorisées. Elle s'applique uniquement aux terrains présentant une limite à l'alignement de la voie ou emprise publique concernée par la mise en œuvre de la bande. Elle est mesurée perpendiculairement à tout point :

- De l'alignement actuel ou à créer des voies, existantes ou nouvelles ;
- De l'alignement futur si un emplacement réservé pour élargissement de voirie figure au document graphique ;
- De la limite des emprises publiques.

La largeur de la bande de constructibilité est précisée dans le règlement écrit.



5.1 LEXIQUE

Circulation générale

Se dit d'une voie de desserte ouverte à la circulation générale, une voie permettant le passage de tout public, en opposition à une voie privée non ouverte à la circulation générale.

Claire-voie

Se dit de la partie supérieure d'une clôture pour laquelle les vides sont plus importants (> 50%) que les parties pleines. . Ne sont pas concernés par ce mode de calcul, les portillons et portails.

Clôture

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne et/ou les voies et/ou emprises publiques, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale du terrain en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné divisée par sa valeur écologique.

Ainsi :

100 m² d'espace en pleine terre

=

143 m² d'épaisseur de terre végétale
d'au moins 80cm

Ou

333 m² d'épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm ou de pavages/dallages à joints ouverts / graviers ou systèmes alvéolaires engazonnés

	Pleine terre	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 50 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés
Équivalent pleine terre	1	0,7	0,5	0,3
Végétalisation attendue	Selon les obligations de plantation des espaces de pleine terre.	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée Strate arborée diversifiée Arbre de petit développement	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée	Strate basse diversifiée Type herbacée

5.1 LEXIQUE

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction annexe

Une annexe est une construction secondaire (réserves, celliers, remises, abris de jardin...), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Hormis sur la commune de Dugny, elle ne doit pas être contiguë à la construction principale.

Sur la commune de Dugny, une annexe peut être contiguë à la construction principale sous condition de ne pas présenter d'accès depuis la construction principale.

Une annexe ne peut pas être utilisée pour du logement ou de l'hébergement.

Les constructions annexes ont une emprise inférieure à **9 m²** (18 m² dans le cas d'une annexe à usage de garage) et une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,2 mètres (3,5 m au point le plus haut dans le cas d'un carport).

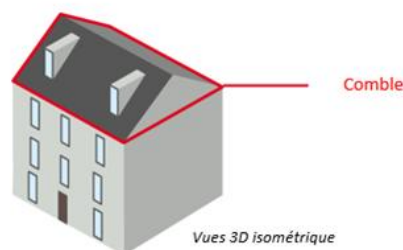
Construction principale pour la destination habitation

La ou les construction(s) principale(s) correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les annexes ne sont pas incluses dans cette notion de construction ou bâtiment principal.

Combles

Le comble est constitué du volume de toiture situé immédiatement entre le plancher haut du dernier niveau et le faîtage du toit d'un bâtiment. Il peut être habitable ou non.



Coursive

Galerie de circulation extérieure, en desservant plusieurs logements ou locaux.

5.1 LEXIQUE

Destinations et sous destinations

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.).
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente ou de services (cordonnerie, salon de coiffure, métiers d'art, etc.).
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).

5.1 LEXIQUE

Destinations et sous destinations

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Autres hébergements touristiques	
La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs. Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

5.1 LEXIQUE

Destinations et sous destinations

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination "industrie" recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
Entrepôt	
La sous-destination "entrepôt" recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination "bureau" recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

5.1 LEXIQUE

Destinations et sous destinations

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).

5.1 LEXIQUE

Destinations et sous destinations

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases...).
Lieux de culte	
La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...)
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

5.1 LEXIQUE

Destinations et sous destinations

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination “exploitation agricole” recouvre les constructions destinées à l’exercice d’une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l’élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l’acte de production, dans les conditions définies au II de l’article L. 151-11 du code de l’urbanisme.	Toute construction concourant à l’exercice d’une activité agricole au sens de l’article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l’exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

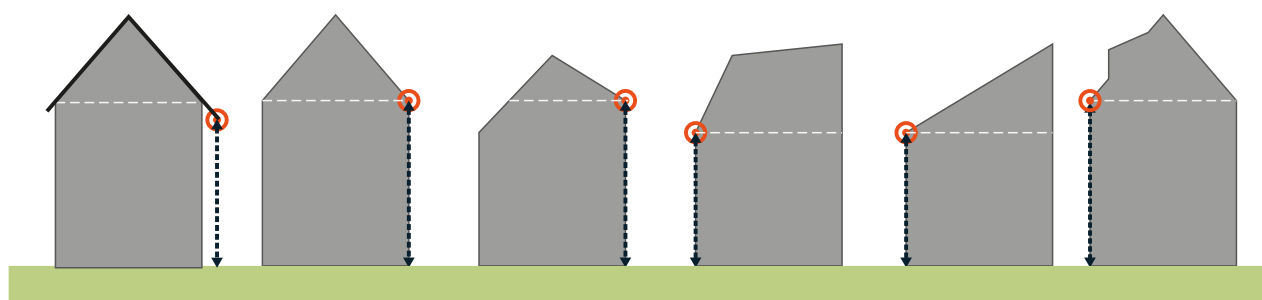
5.1 LEXIQUE

Domaine public

Le domaine public comprend les biens publics par détermination de la loi, et des biens appartenant à une personne publique, collectivité territoriale ou établissement public, affectés à un service public, et spécialement aménagés à cet effet.

Egout du toit

L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture est constitué d'une ou plusieurs lignes où se déverse le ruissèlement des précipitations. Il délimite la partie supérieure de la façade de la construction.



○ Égout du toit

Éléments créant des vues directes

Est considéré comme un élément créant des vues directes toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur sur un plan horizontal à partir de la position debout.

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

- les ouvertures placées à moins de 1,90 mètre du plancher pour tous les niveaux en dehors du rez-de-chaussée et à moins de 2,60 mètres du plancher en rez-de-chaussée (fenêtres, lucarnes, hublots, châssis de toit, portes-fenêtres);
- les terrasses accessibles extérieures de plus de 60 cm de haut, loggias et balcons sans pare-vue.



Ne sont pas considérées comme éléments créant des vues directes, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

- Les ouvertures dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher du niveau ;
- les châssis fixes associés à un verre translucide ;
- Les portes (à l'exclusion des portes à vitrage translucide qu'il soit partiel ou non).

5.1 LEXIQUE

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

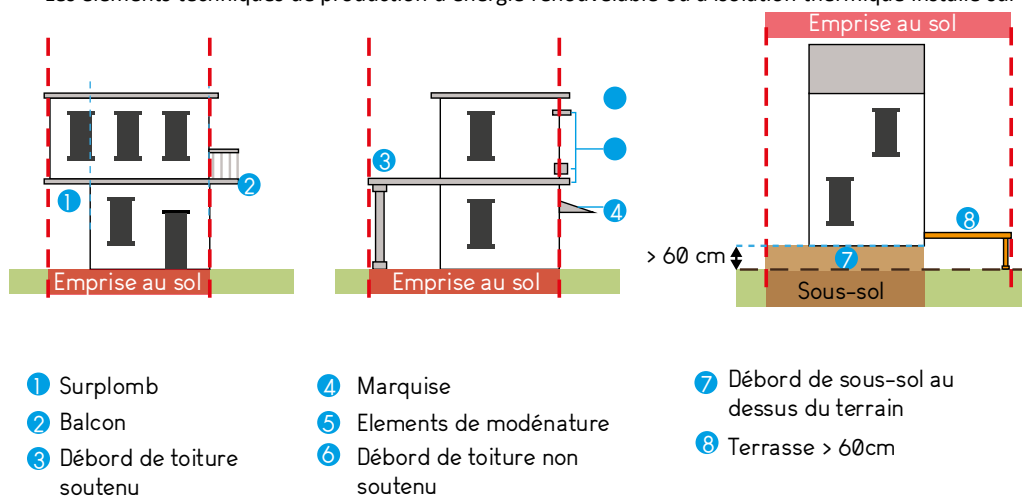
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- **Sur toutes les communes sauf Dugny :**

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les éléments architecturaux,
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Les ouvrages totalement enterrés,
- Les ouvrages de faible emprise tels que les cheminées, corniches, balcons et toutes saillies de moins de 0,8 mètre de profondeur, les dispositifs pour personnes à mobilité réduite (PMR),
- Les escaliers extérieurs accédant au premier niveau de plancher,
- Les terrasses d'une hauteur inférieure à 0,6 mètre au-dessus du terrain naturel,
- Les éléments techniques de production d'énergie renouvelable ou d'isolation thermique installé sur le bâtiment.

- **Sur la commune de Dugny uniquement :**

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les éléments architecturaux,
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements dans la limite de 30 cm,
- Les ouvrages totalement enterrés,
- Les ouvrages de faible emprise tels que les oriels cheminées, corniches, balcons et toutes saillies de moins de 30 cm de profondeur, les dispositifs pour personnes à mobilité réduite (PMR) dans la limite de 30 cm,
- Les éléments techniques de production d'énergie renouvelable ou d'isolation thermique installé sur le bâtiment.



Espace perméable

Un espace perméable est un espace qui permet l'infiltration directe des eaux pluviales dans le sol.

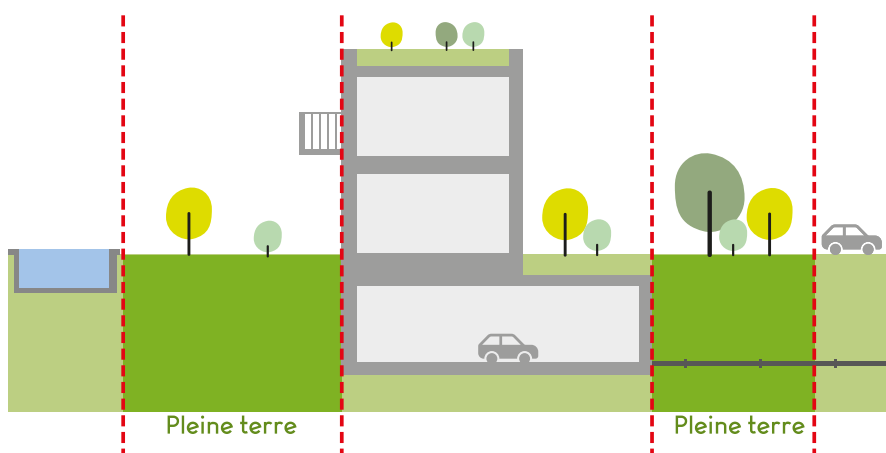
5.1 LEXIQUE

Espaces de pleine terre

Un espace de pleine terre est 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.

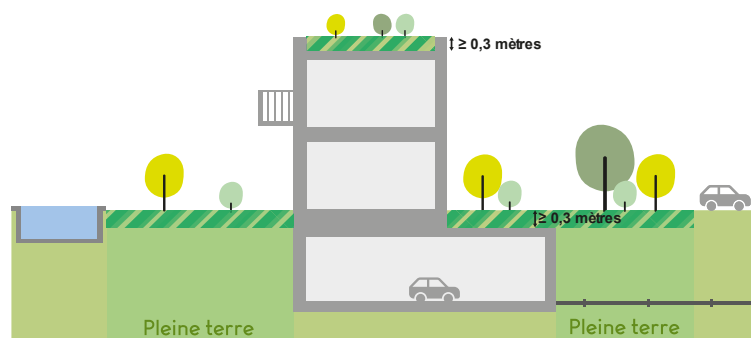
Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, etc.).

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. La surface située au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être qualifiée de pleine terre.



Espace végétalisé

Un espace végétalisé est un espace planté à ciel ouvert. Les espaces végétalisés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Pour être compatible en tant qu'espace végétalisé, un espace sur dalle doit être constitué d'une épaisseur de terre au moins égale à 0,3 mètre.



 Espace végétalisé

5.1 LEXIQUE

Essences locales

Les essences locales correspondent aux plantations d'espèces végétales indigènes adaptées au contexte géographique et climatique régional et qui présentent donc un intérêt écologique, telles que référencées dans la liste établie par l'Agence Régionale de la biodiversité d'Ile-de-France.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci, et dans la limite de 50% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante pour les constructions existantes disposant de plus de 100m² d'emprise. L'extension est horizontale (par excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle ne doit pas bouleverser l'équilibre général de la construction.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature, et n'intègrent pas les éléments accessoires non structurels (gouttières etc.).

- **Sur toutes les communes sauf Dugny :**

Pour les façades en vis-à-vis des voies et emprises publiques :

Ne sont pas pris en compte dans les calculs de recul, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de **1,5 mètre de profondeur**.

Sont pris en compte dans le calcul du recul, les coursives et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à **0,6 mètres** au-dessus du niveau du sol.

Pour les autres façades :

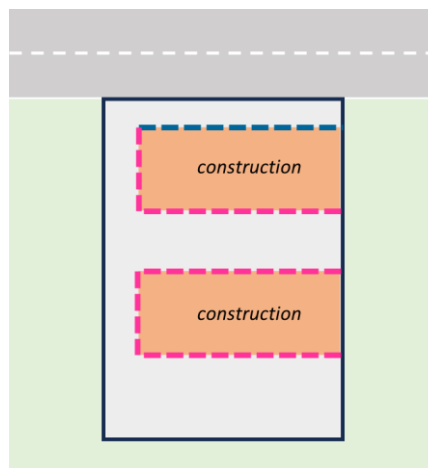
Ne sont pas pris en compte dans les calculs de retrait à l'exception de tout élément créant des vues : les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, corniche, motifs de façade, et toute saillie de moins de **0,80 mètre de profondeur**.

Sont pris en compte dans le calcul du recul, les coursives et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à **0,6 mètres** au-dessus du niveau du sol.

- **Sur la commune de Dugny uniquement :**

Pour toutes façades:

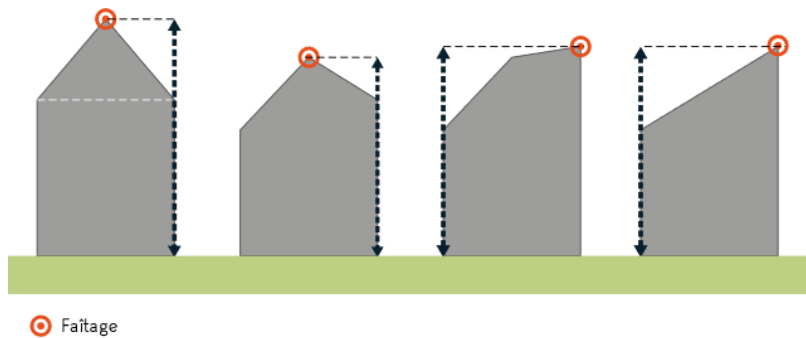
- **Ne sont pas pris en compte dans les calculs de recul et de retrait,** les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, motifs de façade, et toute saillie de moins de **0,3 mètre de profondeur**.
- **Sont pris en compte dans le calcul de recul et de retrait,** les coursives et tout élément de construction.



5.1 LEXIQUE

Faitage

Point le plus haut du ou des pans d'une toiture.



Festonnage

Habillage plein derrière une grille de clôture.



Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

5.1 LEXIQUE

Hauteur de façade

La hauteur de façade est comptée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise (souches, cheminées, antennes relais, extracteurs, tours de refroidissement, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers d'accès en terrasse, etc.).

Elle s'apprécie en tout point par rapport au niveau depuis le terrain naturel.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère (dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique).

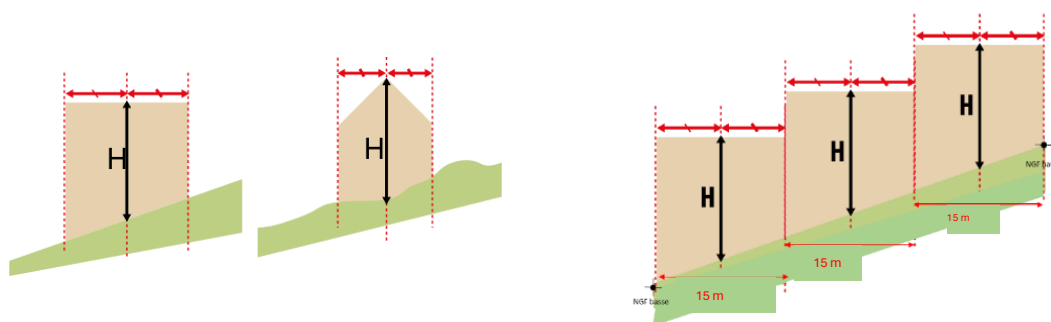
Les règles peuvent prévoir, en plus de la hauteur au faîtage, des hauteurs spécifiques à l'égout du toit.

Les installations techniques et les antennes sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 1,5 mètre maximum et d'observer une implantation en retrait par rapport aux façades au moins égal à sa hauteur. Cette disposition ne s'applique pas pour les ICPE et en zone U6.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

En cas de terrain en pente, c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10 %, la hauteur est mesurée au point médian de la construction par rapport au terrain naturel par sections maximum de 15 mètres.

Si le linéaire de façade est supérieur à 15 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 15 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-contre).

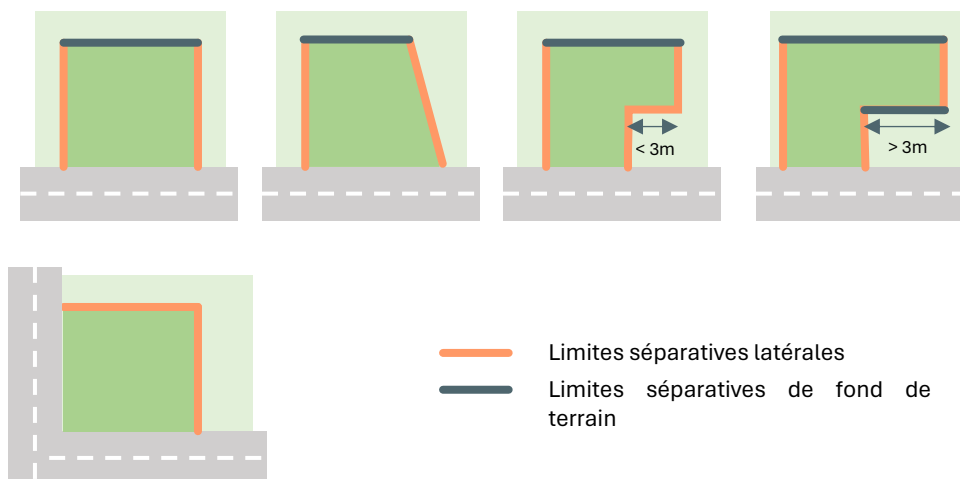


5.1 LEXIQUE

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'unité foncière de la construction, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les *limites latérales* et les *limites de fond de terrain*.

- Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée avec un léger décrochement inférieur à 3 mètres.
- Toute limite ne joignant pas l'alignement constitue la *limite séparative de fond de terrain*.
- Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie. Sur la commune de Drancy, une des deux limites séparatives est considérée comme une limite de fond de parcelle.



Logement social (1/2)

La définition du logement social s'appuie sur les articles suivants du code de la construction et de l'habitation :

- **Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré**, à l'exception de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- **Les logements en accession sociale à la propriété**, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- **Les autres logements conventionnés** dans les conditions définies à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation et **dont l'accès est soumis à des conditions de ressources** ;
- Les logements ou les lits des **logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants** et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Les places des **centres d'hébergement et de réinsertion sociale** et des **centres d'accueil pour demandeurs d'asile** mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
- **Les terrains locatifs familiaux en état de service**, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du Code de l'urbanisme ;

5.1 LEXIQUE

Logement social (2/2)

- **Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative** qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du Code de la construction et de l'habitation pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.
- **Les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire** défini à l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation.

Marge de recul

Distance de recul fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et la limite avec l'alignement des voies ou emprises publiques.

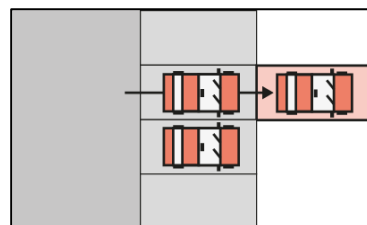
Dans tous les cas, la marge de recul de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain.

Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

Place commandée

Une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.



5.1 LEXIQUE

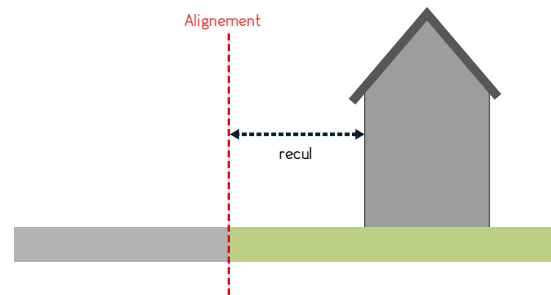
Recul

Le recul est la distance séparant toute façade d'une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

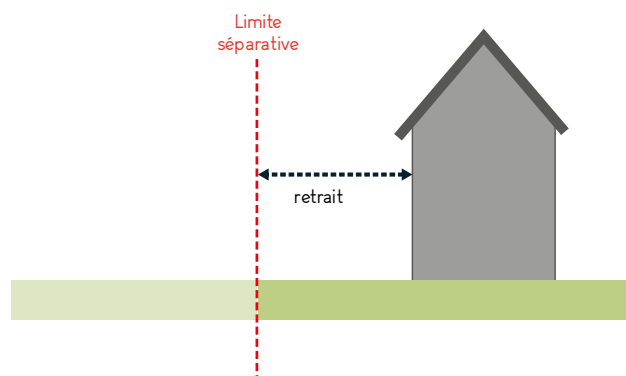
Pour le mode de calcul du recul, se référer à la définition de façade.



Retrait

Le retrait est la distance séparant toute façade d'une construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Pour le mode de calcul du retrait, se référer à la définition de façade.



Rez-de-Chaussée

Partie d'un bâtiment dont le sol se trouve au niveau du terrain environnant, voire en surélévation sur un sous-sol.

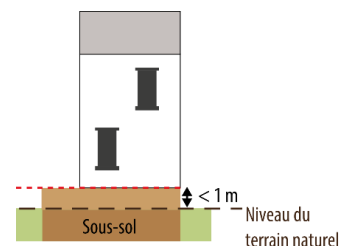
5.1 LEXIQUE

Saillie

Parties ou éléments de construction en surplomb, en avant du nu de la façade : balcon, corniche, moulure, débord de toiture. Les gouttières et pièces d'appui des baies ne sont pas considérés comme des saillies.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.



Surélévation

La surélévation est un agrandissement vertical d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les façades et à réaliser une nouvelle toiture.

Les travaux de surélévation ne doivent pas être de nature à bouleverser l'équilibre et/ou la volumétrie de la construction.

Terrain (ou unité foncière)

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle. Deux terrains (ou unité foncière) appartenant à un même propriétaire, situés de part et d'autre d'une voie ou emprise publique constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.

- Les dispositions du règlement s'appliquent au terrain sachant que l'emprise des voies privées doit être déduite de la superficie du terrain [la surface cadastrale inclue la plupart du temps la demi-voie privée] pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et des espaces en pleine terre et végétalisés.
- Pour les terrains concernés par un emplacement réservé ou un périmètre de localisation au titre de l'article L.151-41-(1° - (2° - (6° du code de l'urbanisme, le respect du CES s'apprécie au regard de la totalité du terrain. L'emprise de la servitude est par contre déduite de la surface du terrain pour le calcul des espaces en pleine terre et végétalisés.

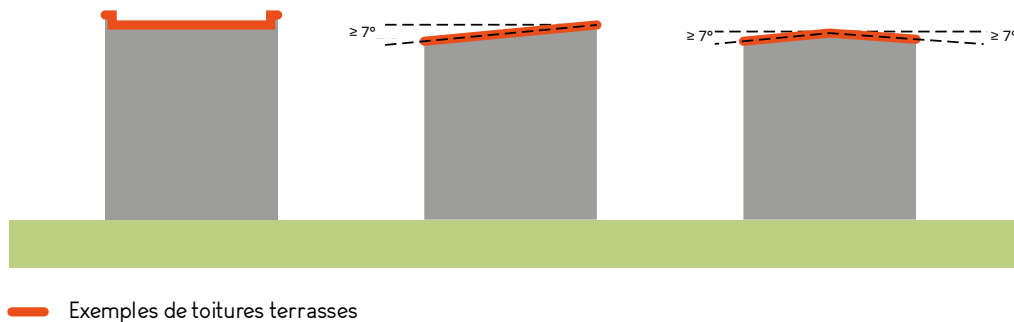
Terrain naturel

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction à la date de dépôt de la demande, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement autorisés.

5.1 LEXIQUE

Toiture terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement. Les toitures comportant une pente supérieure ou égale à 7 degrés ne sont pas considérées comme des toitures terrasses.



Toiture végétalisée

Toiture recouverte d'un substrat végétalisé de 0,3 mètre minimum.

Voies et emprises publiques

Les voies et emprises publiques sont définies de la manière suivante :

- Les voies doivent être ouvertes à la circulation automobile, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées)
- Les emprises doivent correspondre à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, les parkings publics.

Les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées), ainsi que les servitudes de passage ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques.

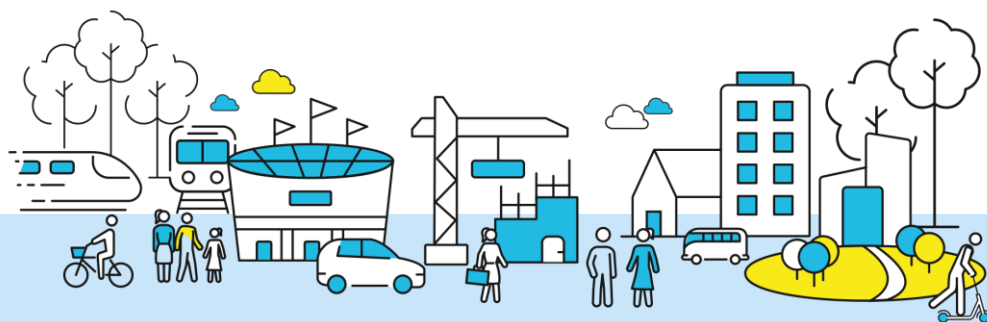
Ne génèrent pas de bande de constructibilité :

- Les voies nouvelles présentant une largeur inférieure ou égale à 5 mètres.
- Les voies nouvelles se finissant en impasse et/ou non maillées avec le réseau viaire.

5. Règlement

2. Dispositions générales écrites applicables en toutes zones

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



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Sommaire

Rappel du Code de l'Urbanisme	p.3
1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques	p.4
2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	p.6
3. Gestion des déchets	p.11
4. Dispositions relatives aux ouvrages techniques	p.11
5. Dispositions relatives au stationnement	p.13
6. Dispositions relatives à la prise en compte des risques et nuisances	p.19

Rappels du Code de l'urbanisme

Reconstruction à l'identique : article L.111-15 du Code de l'urbanisme

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Adaptations mineures : article L.152-3 du Code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement : article L.151-33 du Code de l'urbanisme

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques

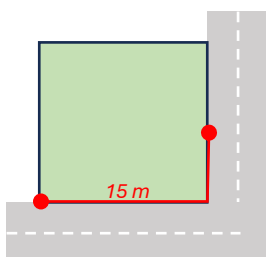
Accès pour les véhicules motorisés :

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt public.

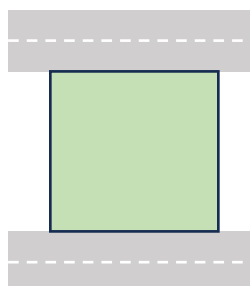
Les accès doivent être adaptés à l'opération. **Pour être constructible**, un *terrain* doit présenter un accès présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile. La largeur de l'accès automobile doit être conforme aux règlements de voirie communaux et départementaux en vigueur, le cas échéant annexés au PLUi.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours.

Sauf disposition spécifique au règlement de voirie et hormis pour les constructions à sous-destination de centre de congrès et d'exposition (à l'exception du territoire de la commune de Villepinte), le nombre d'accès automobile à un même *terrain* est limité à un accès par tranche de **15 mètres de linéaire de rue**. Pour les terrains d'angle, la règle est comptée une seule fois. Si le terrain est bordé par plusieurs rues (terrains traversants), il peut être admis un accès automobile par rue.



Terrain d'angle



Terrain traversant

Lorsque le *terrain* est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De plus, les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. La construction peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est bordé par un alignement d'arbres (repérés ou non sur le document graphique) ou un arbre isolé existant sur le domaine public, la création d'accès pour les véhicules motorisés doit permettre, sauf impossibilité technique, la conservation des arbres.

Sauf disposition existante au règlement de voirie, les accès des constructions à destination d'habitation devront respecter les dispositions ci-dessous :

- Une entrée charretière maximum par voie bordant le terrain est autorisée.
- Une largeur maximum de l'accès de 3,5 mètres si unidirectionnel et de 5,5 mètres si bidirectionnel.

Dispositions particulières à la zone U1 :

Sauf disposition existante au règlement de voirie, les accès devront respecter les dispositions ci-dessous :

- Une entrée charretière maximum par voie bordant le terrain est autorisée.
- Une largeur maximum de l'accès de 3,5 mètres.

1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques

Voirie :

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des *terrains* qui ne seraient pas desservis par une *voie publique* ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et celle pour la collecte des déchets.

Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de 15 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de lutte contre l'incendie et de secours et de collecte de déchets d'opérer aisément un demi-tour.

Les voies publiques ou privées desservant le *terrain* doivent présenter des caractéristiques répondant à leur importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée aux différents réseaux publics, dans le respect des règlements en vigueur et des prescriptions des gestionnaires des réseaux.

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en cas d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire du réseau. Le raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. Les eaux issues des parkings subiront le traitement prescrit par le gestionnaire du réseau.

Collecte des eaux usées :

Toute construction engendrant des eaux usées domestiques doit être raccordée par un branchement particulier au réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif accessible, que ce soit directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et aux règles techniques en vigueur peut être admis par dérogation, après accord préalable du service gestionnaire. Les installations d'assainissement doivent alors être conçues pour pouvoir se raccorder à un futur réseau d'assainissement collectif dans les deux ans suivant la mise en service du réseau.

Lors de certains épisodes pluvieux, et dans son fonctionnement normal, le niveau d'eau dans le réseau d'assainissement public est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il revient ainsi au constructeur :

- de prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge du réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eau polluée dans ces réseaux conformément au règlement sanitaire départemental.
- d'éviter le reflux d'eaux usées du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, doivent être rendus étanches.

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale doivent garantir la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et celle pour la collecte des déchets.

Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de 15 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de lutte contre l'incendie et de secours et de collecte de déchets d'opérer aisément un demi-tour.

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée aux différents réseaux publics, dans le respect des règlements en vigueur et des prescriptions des gestionnaires des réseaux.

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en cas d'exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Collecte des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire du réseau. Le raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. Les eaux issues des parkings subiront le traitement prescrit par le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif accessible, que ce soit directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et aux règles techniques en vigueur peut être admis par dérogation, après accord préalable du service gestionnaire. Les installations d'assainissement doivent alors être conçues pour pouvoir se raccorder à un futur réseau d'assainissement collectif dans les deux ans suivant la mise en service du réseau.

Lors de certains épisodes pluvieux, et dans son fonctionnement normal, le niveau d'eau dans le réseau d'assainissement public est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il revient ainsi au constructeur :

- de prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge du réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eau polluée dans ces réseaux conformément au règlement sanitaire départemental.
- d'éviter le reflux d'eaux usées du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, doivent être rendus étanches.

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Collecte des eaux usées autres que domestiques et des eaux souterraines :

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques et des eaux résiduelles issues de parkings couverts ou souterrains dans le réseau d'assainissement collectif est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de réseau et doit le cas échéant faire l'objet d'un prétraitement avant rejet.

Le rejet permanent d'eaux souterraines (captage de sources, drainage des terrains, eaux d'exhaures, etc.) au réseau d'assainissement public est interdit.

Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Les rejets temporaires d'eaux de nappe (liés à des travaux de constructions de sous-sols notamment) peuvent être acceptés dans le cas où un rejet au milieu naturel n'est pas envisageable et après autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement concerné.

Gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence trentennale (en compatibilité avec les orientations du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtier Normands 2022-2027).

Lorsque des contraintes géologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, etc.) rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie d'occurrence trentennale impossible, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes (définies par le zonage de gestion des eaux pluviales du territoire en compatibilité avec le SDAGE). Au-delà de ces pluies, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement ou dans les cours d'eau et canaux avec un débit limité défini par le zonage de gestion des eaux pluviales du territoire. Il sera toutefois demandé la réalisation d'une étude géotechnique à la parcelle visant à identifier les contraintes à l'infiltration. Aucune surverse sans régulation de débit ne sera autorisée.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

Les ouvrages de rétention enterrés ainsi que les pompes de relevage des eaux pluviales sont proscrits. Des exceptions pourront être tolérées en cas de justifications, sous réserve de l'accord du gestionnaire, notamment pour la récupération de l'eau de pluie à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. (selon la réglementation en vigueur).

Il est par ailleurs rappelé la nécessité d'abattre les pollutions issues des eaux de ruissellement avant leur rejet vers le milieu.

Les descentes d'eau pluviale doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments ou encastrées en façade, ou sans quoi être déviées au niveau du terrain naturel et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (espaces verts, rivières sèches, caniveaux, etc.)

Tout rejet d'eaux pluviales sur les voies et emprises publiques est interdit, notamment depuis les balcons, terrasses, loggias, dont les rejets doivent obligatoirement être canalisés.

Si un raccordement des eaux pluviales au réseau public, à débit limité, s'avère nécessaire, celui-ci sera préférentiellement réalisé vers un ouvrage de collecte superficiel (par ordre de priorité) :

- vers une noue, une rivière sèche, ou tout autre dispositif superficiel prévu à cet effet ;
- vers un caniveau en bord de chaussée, à travers un dispositif adapté ;
- vers le réseau de collecte des eaux pluviales enterré s'il existe ;
- vers le réseau d'assainissement unitaire.

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Dans l'emprise des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter et le forage albien B, les prescriptions spécifiques édictées par l'arrêté préfectoral n°2018-0742 concernant les rejets d'eau usées et eaux pluviales devront être respectées.

Récupération des eaux pluviales :

La récupération des eaux pluviales à des fins de réutilisation, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvements, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- Les articles spécifiques des contrats de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre les autorités compétentes (SEDIF, SMAEP de Tremblay-en-France/Claye-Souilly et EPT) et leur délégataire, ainsi que les règlements du service d'eau potable de chaque autorité compétente.

Toute opération de construction, extension, réhabilitation, ou surélévation aboutissant à l'établissement de **100 m²** d'emprise au sol et au-delà doit s'équiper d'un dispositif de stockage des eaux pluviales à des fins de réutilisation (de préférence enterré ou intégré à la construction afin de ne pas développer de surface d'eau stagnante à ciel ouvert), adapté à l'importance et à la nature de la construction et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, la réutilisation des eaux pluviales n'est pas obligatoire.

Il est par ailleurs rappelé la nécessité d'abattre les pollutions issues des eaux de ruissellement avant leur rejet vers le milieu.

Les descentes d'eau pluviale doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments ou encastrées en façade, ou sans quoi être dévoyées au niveau du terrain naturel et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (espaces verts, rivières sèches, caniveaux, etc.)

Tout rejet d'eaux pluviales sur les voies et emprises publiques est interdit, notamment depuis les balcons, terrasses, loggias, dont les rejets doivent obligatoirement être canalisés.

Si un raccordement des eaux pluviales au réseau public s'avère nécessaire, celui-ci sera préférentiellement réalisé vers un ouvrage de collecte superficiel (par ordre de priorité) :

- vers une noue, une rivière sèche, ou tout autre dispositif superficiel prévu à cet effet ;
- vers un caniveau en bord de chaussée, à travers un dispositif adapté ;
- vers le réseau de collecte des eaux pluviales enterré s'il existe ;
- vers le réseau d'assainissement unitaire.

Dans l'emprise des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter et le forage albien B, les prescriptions spécifiques édictées par l'arrêté préfectoral n° 2018-3323 portant DUP des périmètres de protection de l'usine d'Aulnay-sous-Bois.

RAPPEL DU SIAAP :

- *Gestion des Eaux de Pluies à la Parcelle (GEP) avec la mise en œuvre de solutions alternatives ou un système de rétention à la parcelle pour limiter le rejet des eaux pluviales vers le réseau d'assainissement, conformément à l'arrêté du 21/07/2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif ;*
- *Limitation des rejets pluviaux dans son réseau à 1 L/s/ha (litre par seconde et par hectare), conformément à l'article 42 du RSA.*

2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Géothermie :

Les constructions devront se raccorder au réseau de géothermie existant ou projeté suivant les prescriptions contenues dans l'annexe informative relative aux réseaux de chaleur.

Infrastructures et réseaux de communications numériques :

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.

Ces réseaux doivent être conçus en souterrain.

3. Gestion des déchets

Les constructions doivent comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Vous trouverez dans le dossier annexe une note réglementaire relative à la gestion des déchets avec les différentes règles à respecter.

4. Dispositions relatives aux ouvrages techniques

Les dispositions du présent règlement ne sont pas applicables aux *ouvrages techniques* liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante.

Notamment :

- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau de transport public.
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau de transport d'électricité (RTE).
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'eau potable.
- Aux affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à ces *ouvrages techniques*, à condition que leur réalisation :
 - participe à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager,
 - et / ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
 - et / ou pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, électricité, eau potable, etc.).

Dispositions particulières au sein des couloirs de passage des lignes RTE :

- Toute nouvelle construction ou aménagement d'aire d'accueil des Gens du voyage est interdite ;
- Pour les constructions existantes, seuls peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. En tout état de cause, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 8 mètres de haut ;
- les dépôts, affouillements et exhaussements des sols sont interdits ;
- les plantations sont autorisées à la condition que celles-ci maintiennent en toutes circonstances les distances de sécurité avec la ligne aérienne définies à l'article 26 de l'arrêté technique du 17 mai 2001 modifié.
- Une fiche de recommandation figure dans les annexes du présent règlement.

Il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé :

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages.

4. Dispositions relatives aux ouvrages techniques

Dispositions particulières liées aux installations du SEDIF :

Les zones **U1, U3, U6, U7 et N** sont concernées par les périmètres de protection de l'usine du SEDIF d'Aulnay-sous-Bois, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2018-3323 du 21 décembre 2018. Cet arrêté s'impose aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles mentionnées en annexe de l'arrêté n°2018-3323. A ce titre :

- Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de l'usine d'Aulnay-sous-Bois s'imposent (cf. l'arrêté préfectoral précité).
- Les occupations et utilisations du sol admises dans l'emprise du périmètre de protection de l'usine d'Aulnay-sous-Bois devront être conformes aux prescriptions édictées par l'arrêté préfectoral précité.
- Les activités sont réglementées par les prescriptions spécifiques édictées par l'arrêté préfectoral précité notamment pour les travaux, les ouvrages souterrains et les voies de circulation.
- L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des berges, (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits sur les berges est interdit dans l'emprise du périmètre de protection de l'usine d'Aulnay-sous-Bois. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du 5 janvier 1994).

5. Dispositions relatives au stationnement

Dispositions générales :

Il n'est pas fixé de règle pour les éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage pour les extensions et/ou en cas de création de logements dans ces bâtiments.

Pour les cas où le nombre de places de stationnement à réaliser dépend des besoins de la construction ou de la nature de l'équipement, le pétitionnaire devra fournir une notice pour justifier du nombre de place à réaliser.

Changement de destination :

Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

Dimensionnement des places de stationnement :

Les dimensions des places devront répondre a minima aux normes suivantes :

- La norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public.
- La norme NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés.

Places commandées :

Les places commandées sont autorisées mais ne rentrent pas dans le calcul du nombre de places imposé par le présent règlement, sauf si elles sont attribuées au même logement.

Suppression d'emplacements existants :

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessous, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur l'unité foncière.

Rampes d'accès :

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique.

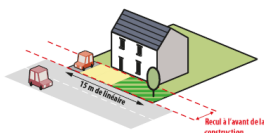
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 % et présenter une hauteur minimale de 2 mètres libre de tout obstacle, sauf en cas d'impossibilité technique.

Rappel du Code de la construction et de l'habitation concernant les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Dispositions particulières pour les communes du Bourget, de Sevran et de Tremblay-en-France à la zone U1 pour les constructions à destination d'habitation :

La marge de recul située entre la voie et la construction principale à sous-destination de logement peut comprendre au maximum une place de stationnement par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de voie, et par tranche complète de 5,5 mètres de profondeur, et sous réserve de respecter les dispositions relatives au traitement des espaces libres.



5. Dispositions relatives au stationnement

Dispositions générales pour les véhicules motorisés :

- Les résultats en nombre de places découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure.
- Toute tranche commencée est due.
- Les normes de stationnement concernent l'ensemble des véhicules motorisés, y compris les deux-roues motorisés

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares et des stations identifiés sur le plan de stationnement (existantes et en projet)	Hors des périmètres autour des gares et des stations identifiés sur le plan de stationnement (existantes et en projet)
Habitation :	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :
Logement	• 1 place par logement créé	• 1 place par logement créé • En zone U1, 1,5 place par logement créé
		Dans le cas d'un projet d'une construction ne comportant la création que d'un seul logement, il est imposé la création de 2 places de stationnement.
Logement social *	• 0,5 place par logement créé *	• 1 place par logement créé *
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés, avec un minimum : • 1 place pour 3 chambres ou logements • Pour les résidences universitaires, résidence intergénérationnelle, résidence étudiants, résidence seniors, résidence pour les personnes en situation d'handicap : 1 place pour 6 chambres ou logements	
Hébergement social	• 0,5 place pour 3 chambres ou logements	• 1 place pour 3 chambres ou logements • Pour les constructions visant à l'accueil des seniors : 1 place pour 5 chambres ou logements • Pour les foyers : 1 place pour 6 chambres ou logements

* les règles de stationnement pour le logement social s'appliquent aux constructions mentionnées aux 1° et 1°bis de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme soit :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation.

5. Dispositions relatives au stationnement

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares et des stations identifiés sur le plan de stationnement (existantes et en projet)	Hors des périmètres autour des gares et des stations identifiés sur le plan de stationnement (existantes et en projet)
Commerces et activités de services :	Est exigé au minimum :	
Artisanat et commerce de détail	• Pour les nouvelles constructions, 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher • Pour les changements de destinations de constructions existantes, à partir de 200 m², 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher. A Drancy, dans tous les cas 1 place minimum est exigée. • Une place de livraison au-delà de 500 m² de surface de plancher créée. • Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express.	
Commerce de gros		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Restauration	Sur les communes d'Aulnay-sous-Bois, de Dugny, du Blanc-Mesnil, du Bourget, de Sevrans, de Tremblay-en-France et de Villepinte : • Pour les nouvelles constructions, 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher • Pour les changements de destinations de constructions existantes, à partir de 200 m², 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher. • Une place de livraison au-delà de 500 m² de surface de plancher créée. • Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation. Sur la commune de Drancy, dans tous les cas : • A partir de 30 m², 1 place supplémentaire par tranche de 30m² de surface de plancher jusqu'à 90m². Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express.	
Hébergement hôtelier et touristique	• 1 place pour 5 chambres • 1 place pour le stationnement des cars pour 50 chambres • 1 aire de livraison de 50 m² à partir de 50 chambres	
Cinéma	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.	

* les règles de stationnement pour le logement social s'appliquent aux constructions mentionnées aux 1° et 1°bis de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme soit :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation.

5. Dispositions relatives au stationnement

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares et des stations identifiés sur le plan de stationnement (existantes et en projet)	Hors des périmètres autour des gares et des stations identifiés sur le plan de stationnement (existantes et en projet)
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :	Est exigé au minimum :	
Industrie	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créée Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.	
Entrepôt	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créée jusqu' à 5 000 m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 1 000 m² . Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.	
Bureau	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :
	Pas de règle minimum	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
	Il ne peut être réalisé plus de :	Il ne peut être réalisé plus de :
	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :	Est exigé au minimum :	
Locaux et bureaux des administrations publiques	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Equipements sportifs		
Lieux de cultes		
Autres équipements recevant du public		
Exploitations agricoles et forestière :	Est exigé au minimum	
Exploitation agricole	- Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction. - Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.	
Exploitation forestière		

5. Dispositions relatives au stationnement

Dispositions générales pour les vélos :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités précise le présent article sur les modalités et conditions de réalisation des locaux dédiés au stationnement des vélos dans le respect du code de la construction et de l'habitation.
- Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la destination « Habitation » lorsque la construction compte moins de deux logements.
- Dans tous les cas, les constructions devront **respecter les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments**

Destinations		Normes de stationnement vélos (en cas de plusieurs dispositions la norme la plus contraignante s'applique)
Habitation	Logement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement pour 5 logements ou chambres.
	Hébergement (pour les constructions visant à l'accueil des seniors)	1 emplacement pour 5 logements ou chambres.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1,5 m ² pour 400 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1,5 m ² pour 1 000 m ² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services *	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.

* Ces dispositions ne s'appliquent pas aux commerces situés au sein des gares.

5. Dispositions relatives au stationnement

Destinations		Normes de stationnement vélos (en cas de plusieurs dispositions la norme la plus contraignante s'applique)
Equipements d'intérêt collectif et services publics* <i>* Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.</i>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif ERP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif ERP
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif ERP Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	15% de l'effectif ERP 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	15% de l'effectif ERP 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Lieux de culte	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

Dispositions particulières :

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités.

6. Dispositions relatives à la prise en compte des risques et nuisances

- **Nuisances sonores** : dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Il devra également être pris en compte les mesures relatives aux Plans d'Exposition au Bruit, figurant en annexe du présent document.

La carte de synthèse du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, ainsi que l'arrêté correspondant n°2023-2967 du 25 septembre 2023 sont annexés au présent PLUi. L'arrêté indique pour chacun des tronçons d'infrastructures concernés :

- *le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;*
- *la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ;*
- *les niveaux sonores que les constructeurs doivent prendre en compte pour la construction de bâtiments inclus dans ces secteurs.*
- **Risques liés aux canalisations de matière dangereuse par canalisation enterrées** : Le territoire de Paris Terres d'Envol est concerné par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté interministériel du 4 août 2006. Il s'agit de canalisations de transport de gaz combustible exploitées par la société GRT gaz et d'hydrocarbures exploitées par la société SMCA. Le tracé approché des canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures figure de manière plus précise en annexe du PLUi. Pour toute information complémentaire, il conviendra de se rapprocher directement des exploitants dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous : GRT gaz – Région Val de Seine 26, rue de Calais 75 436 PARIS CEDEX 09 (tel : 01.40.23.36.36) SMCA Aéroport Charles de Gaulles BP19 95 380 LOUVRES (tel : 01.34.47.30.20)
- **Risque hydrologique** : dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.
- **Risque d'inondation** : Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour destination le stationnement ou des locaux techniques. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation.
- **Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols** : Pour information, le territoire comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. L'aléa est faible à moyen. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.
- **Risque lié au transport de matières dangereuses** : Dans les périmètres identifiés en annexe du présent PLUi autour de la gare de triage Drancy-le Bourget, les préconisations suivantes s'appliquent :
 - Périmètre rouge : Principe d'interdiction de construire, sauf installations en lien avec l'exploitation de l'ouvrage
 - Périmètre orange : En matière de logements : principe de non-augmentation du nombre de logements. Pour le reste : principe d'interdiction de construire, sauf installation en lien avec l'exploitation de l'ouvrage.
 - Périmètre quadrillé : Exclure la construction d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH, éviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectif
 - Périmètre hachuré : Exclure la construction d'ERP de plus de 300 personnes et d'IGH, éviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectif

6. Dispositions relatives à la prise en compte des risques et nuisances

• **Pollution des sols :**

Certains sites sont susceptibles d'accueillir une pollution des sols. Des études préalables peuvent être nécessaires selon l'évolution prévue sur ces secteurs.

Il s'agit notamment :

- A Drancy, l'ancien site d'ELM Leblanc au 123-125 rue Diderot et l'ancien Robert Bosch, au 126 rue de Stalingrad;
- à Dugny, le secteur de l'Aire des vents connaît une pollution importante des sols par des métaux lourds, des solvants chlorés volatils notamment. L'absence d'identification de la source à l'origine de ces pollutions fait qu'il ne peut être exclu que les terres alentours connaissent une pollution similaire ;
- à Sevran / Villepinte, plusieurs sites ont été identifiés avec une terre polluée notamment par des métaux lourds en particulier du plomb, voire du mercure (jardins familiaux, parc de la Poudrerie).
- à Sevran / Villepinte, plusieurs sites ont été identifiés avec une terre polluée notamment par des métaux lourds en particulier du plomb, voire du mercure (jardins familiaux, parc de la Poudrerie).

Il est rappelé que, pour l'ensemble des établissements sensibles ciblés par la circulaire interministérielle DGS/EA1/DPPR/DGUHC n° 2007-317 du 8 février 2007 il est attendu que soit appliqué la méthodologie suivante :

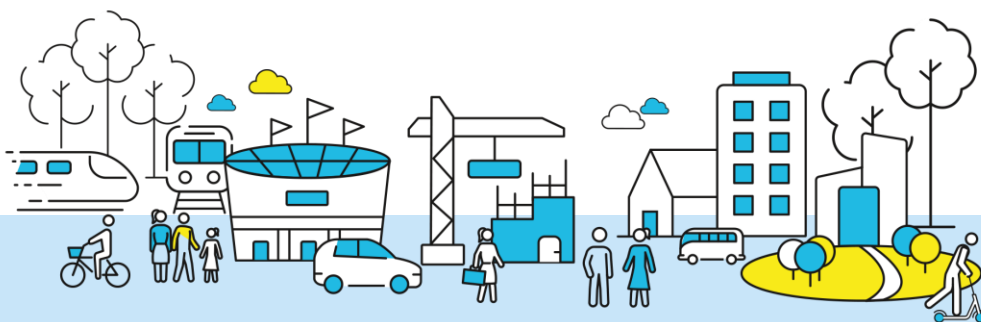
1. Eviter l'implantation des établissements sur les sites pollués ;
 2. Réaliser un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation pour démontrer l'absence de site alternatif (contraintes urbanistiques et sociales) ;
 3. Mettre en œuvre les mesures nécessaires à la salubrité du site (diagnostics, actions de dépollution, mesures constructives spécifiques).
- **Risque de dissolution du Gypse :** Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.
 - En zone d'aléa fort, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes sont interdites.
 - Dans toutes les zones d'aléa, l'infiltration des eaux pluviales (quelque soit leur occurrence) concentrée dans le sol est interdite. Des alternatives de gestion des eaux comme l'évapotranspiration ou l'infiltration dans des sols reconstitués peuvent être mises en place.
 - Dans toutes les zones d'aléas, le raccordement aux réseaux de collecte d'assainissement est obligatoire.
 - Dans toutes les zones d'aléas, une étude géotechnique définissant les mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sol est obligatoire.
 - Dans toutes les zones d'aléas, les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics et la reconstruction à l'identique après sinistre (dans le cas où la cause du dommage est sans lien avec le risque) sont autorisés.

L'ensemble de ces dispositions sont disponibles en annexe du présent PLUi.

5. Règlement

3.1 Dispositions graphiques

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



Sommaire

1. Secteurs de projet	p.3
2. Emplacements réservés	p.4
3. Formes urbaines et implantations spécifiques	p.5
4. Stationnement	p.9
5. Mixité fonctionnelle	p.10
6. Patrimoine	p.11
7. Nature en ville	p.12
8. Prise en compte des risques	p.16

1. Secteurs de projet



Secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.



Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) (L151-41-5) :

Au sein des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global repérés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L 151-41 5 du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement :

- Le Blanc Mesnil, Drancy et Sevran : les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) dans une limite de 50 m² de surface de plancher. La date de levée de cette servitude est fixée au 07/07/2030.
- A Sevran, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express sont autorisées au sein du périmètre Mandela Gare.



Secteurs denses nécessitant un renouvellement urbain :

Au sein des secteurs identifiés sur le document graphique, nonobstant les dispositions des indices, les règles concernant les espaces libres sont les suivantes :

- Une part de **10%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.
- En plus des dispositions ci-dessus, une part de **10%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.

2. Emplacements réservés



Emplacement réservé (L151-41) :

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts sont repérés au document graphique par un figuré surfacique dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, concernés par un emplacement réservé dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, pour tout autre objet que celui fixé par cette réserve

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.



Emplacement réservé pour mixité sociale (L151-41-4) :

Les emplacements réservés pour mixité sociale sont repérés au document graphique par un figuré surfacique dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, concernés par un emplacement réservé dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, pour tout autre objet que celui fixé par cette réserve

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.



Servitude de localisation (L151-41-6) :

Au sein de l'emprise minimum affichée par ces servitudes, sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, pour tout autre objet que celui fixé par cette servitude au sein du tableau des emplacements réservés.

3. Formes urbaines et implantations spécifiques

Secteur de hauteur :



Secteur de hauteur de Type 1 :

Lorsque l'unité foncière se situe aux carrefours, avenue de la Division Leclerc/rue Rigaud, avenue de la Division Leclerc/ avenue Jean Jaurès, avenue de la Division Leclerc/avenue John Fitzgerald Kennedy ou au carrefour avenue de la Division Leclerc/rue Edouard Vaillant, la hauteur maximale ne peut excéder 8 niveaux (R+6+Attique) et 24 mètres.

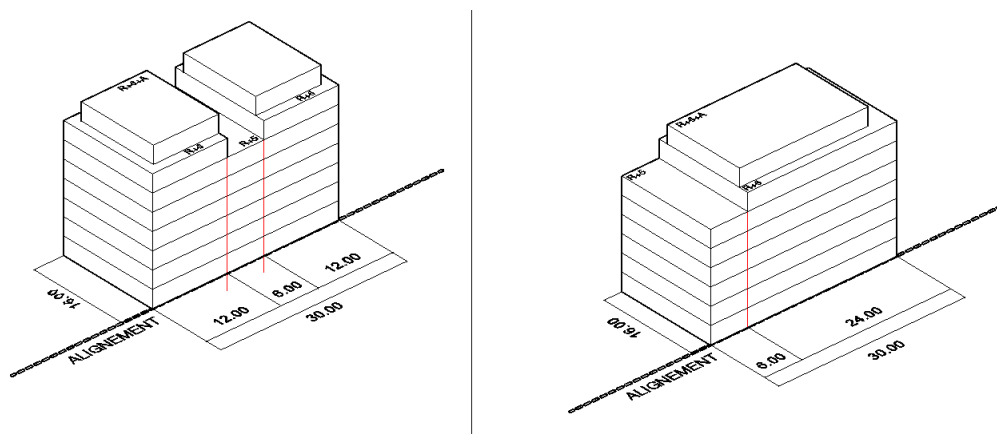
Dans la zone U2cFGDEGF, lorsque la largeur de la façade de l'unité foncière excède 30 mètres, la hauteur maximale ne peut excéder 8 niveaux (R+6+Attique ou R+5+2 étages en attique) et 24 mètres. Dans ce cas :

- Une césure de 6 mètres minimum de largeur par tranche complète de 30 mètres de façade de construction est obligatoire sur 2 niveaux, soit au sommet de la construction, soit en rez-de-chaussée (porche),
- 25% minimum de la superficie du plancher du dernier niveau doivent être traités en terrasses.

Cette obligation est rapportée à l'avant dernier niveau en cas de 2 étages d'attique.

3. Formes urbaines et implantations spécifiques

Illustrations possibles (non exhaustives) de la règle, dans le cas d'une construction de 30 mètres de façade.



Dans le secteur U2cFHDFGGE, lorsque la largeur de la façade de l'unité foncière excède 30 mètres, la hauteur maximale ne peut excéder 8 niveaux (R+6+Attique) et 24 mètres. Néanmoins, peuvent être admis de façon ponctuelle des signes architecturaux, pour des raisons paysagères et/ou architecturales dès lors que la construction ne crée pas de surface de plancher et dans la limite de 6 mètres au-delà du plafond réglementaire.

Dans les autres cas, la hauteur ne peut excéder 6 niveaux (R+4+Attique ou R+3+2 étages en attique) et 18 mètres. 25% minimum de la superficie du plancher du dernier niveau doivent être traités en terrasses. Cette obligation est rapportée à l'avant dernier niveau en cas de 2 étages d'attique.

Secteur de hauteur de Type 2 :

La hauteur ne peut excéder 6 niveaux (R+4+Attique ou R+3+2 étages en attique) et 18 mètres. 25% minimum de la superficie du plancher du dernier niveau doivent être traités en terrasses. Cette obligation est rapportée à l'avant dernier niveau en cas de 2 étages d'attique.

Secteur de hauteur de Type 3 :

La hauteur ne peut excéder 4 niveaux (R+3) et 12 mètres.

Secteur de hauteur de Type 4 :

Dans une bande de 20 mètres de largeur délimitée à partir de l'alignement de la 2nd division blindée, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.

Linéaire de hauteur :

Le long des axes repérés au plan de zonage, la hauteur des constructions ne doit pas excéder

- **15 mètres** à l'égout ou à l'acrotère
- **18 mètres** au faîtage

dans une bande de profondeur de 25m calculée à partir de l'alignement.

Linéaire de hauteur des murs de clôture :

Le long des axes repérés au plan de zonage, la hauteur des murs de clôtures ne doit pas excéder celle inscrite sur le document graphique.

3. Formes urbaines et implantations spécifiques

Recul obligatoire :

Linéaires « recul obligatoire » :

Sur ces linéaires identifiés sur le document graphique, les constructions doivent être implantées en recul de **2 mètres**.



Aplat « recul obligatoire » :

Les constructions doivent respecter un recul correspondant à la surface de l'aplat identifié sur le plan des prescriptions graphiques.



Implantation obligatoire par rapport aux limites séparatives :

Dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement repéré aux documents graphiques, les constructions devront être implantées obligatoirement sur les deux limites séparatives latérales afin de garantir un ordre continu des constructions. Au-delà de cette bande, les règles des indices sont applicables.

Alignement obligatoire :

Le long des axes identifiés sur le document graphique, les constructions nouvelles doivent obligatoirement être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. A Tremblay-en-France, la continuité urbaine peut toutefois être maintenue par la réalisation d'un mur de clôture.



Protection au titre de l'article R.151-31 :

Pour les parcelles identifiées sur le document graphique par une protection au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdites.

4. Stationnement



Secteur de règle de stationnement particulières :

Au sein des secteurs identifiés sur le document graphique, il ne sera pas demandé plus de 0,5 place par logement social.

5. Mixité fonctionnelle

Linéaire commercial (L151-16) :

Le long d'un linéaire commercial identifié au document graphique, les constructions sont autorisées à condition que leur rez-de-chaussée soit affecté à des activités de commerce de détail et d'artisanat, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration ou à des services publics ou d'intérêt collectif. Si le rez-de-chaussée est affecté à la sous-destination restauration, il devra présenter un minimum de **80 m²** de surface de plancher par cellule commerciale. Cette obligation ne concerne pas les parties communes et les accès nécessaires au fonctionnement de la construction.

Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une autre destination que celles autorisée le long du linéaire est interdit.

Linéaire où le commerce est autorisé (L151-16) :

Les constructions à sous destination de commerce de détail et d'artisanat, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration **sont autorisées**. Si le rez-de-chaussée est affecté à la sous-destination restauration, il devra présenter un minimum de **80 m²** de surface de plancher par cellule commerciale.

Linéaire actif (L151-16) :

Le long d'un linéaire actif identifié au document graphique, les constructions sont autorisées à condition que leur rez-de-chaussée ne soit pas affecté à de l'habitation. Si le rez-de-chaussée est affecté à la sous-destination restauration, il devra présenter un minimum de **80 m²** de surface de plancher par cellule commerciale. Cette obligation ne concerne pas les parties communes et les accès nécessaires au fonctionnement de la construction.

Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers de l'habitation est interdit.

Changement de destination autorisé (R-151-35) :

Constructions où un changement de destination est autorisé vers les destinations suivantes : Hôtel, autre hébergement touristique, centre de congrès, bureau et restauration.

Aire d'accueil des gens du voyage :

Le camping et le stationnement de caravanes sont autorisés dans le cadre de l'aire d'accueil des gens du voyage repéré au plan de zonage.

6. Patrimoine

Bâti ou ensemble bâti à protéger (L151-19) :

Les dispositions suivantes s'appliquent quel que soit le niveau de protection du patrimoine repéré (pour les Monuments historiques, les dispositions de la servitude d'utilité publique priment) :

1. Les travaux portant sur les constructions existantes doivent **respecter les éléments de composition** communs à l'ensemble urbain remarquable concerné : hauteurs, volumétries, proportions des baies, matériaux.
2. Une construction neuve doit respecter **le rapport à la trame bâtie existante et les rythmes architecturaux** qui caractérisent l'ensemble patrimonial.
3. Les espaces paysagers doivent être conservés.

Niveau 1 (protection stricte) :

- Aucune démolition n'est autorisée sauf éléments spécifiques (extension, surélévation, modification de façade, de toiture, ou autre modification ultérieure susceptible d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction) précisé dans la fiche.
- Les extensions sont admises dans la limite de 15 % de surface de plancher supplémentaire **OU** 30 m². Particularité au Blanc-Mesnil où elles sont admises dans la limite de 15 % de surface de plancher supplémentaire **ET** sans dépasser 30 m².
- Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, l'extension n'est pas limitée au titre de la présente disposition.
- Dans la mesure du possible, les travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment.
- L'isolation par l'extérieur est interdite.

Niveau 2 (Protection forte) :

- Des extensions et des démolitions partielles sont autorisées (des fiches identifiant les éléments à préserver peuvent être présentes en annexes du PLUi).
- Les extensions sont admises dans la limite de 15 % de surface de plancher supplémentaire **OU** 30 m².
- Particularité au Blanc-Mesnil où elles sont admises dans la limite de 15 % de surface de plancher supplémentaire **ET** sans dépasser 30 m².
- Pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, l'extension n'est pas limitée au titre de la présente disposition.
- En cas de démolition, la reconstruction se fera en respectant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.
- L'isolation par l'extérieur est interdite.

Niveau 3 (repérage) :

- Il s'agit de bâtiments dont la valeur patrimoniale a été constatée. Ils font l'objet d'un simple repérage sans aucune mesure de protection. Toutefois, une attention particulière sera portée au moment de l'étude des projets d'évolution.
- En cas de démolition, la reconstruction se fera en respectant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

Elément ponctuel à protéger (L151-19) :

Les éléments de patrimoine ponctuels identifiées au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Seuls sont autorisés les travaux qui mettent en valeur le caractère patrimonial de l'élément de patrimoine.

Vue à protéger (L151-19) :

Pour les constructions implantées sur un terrain concerné par une « vue à protéger », la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser la cote NGF indiquée sur les documents graphiques.

7. Nature en ville



Espace boisé classé (L113-1) :

Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 dudit code.



Espace paysager protégé parc (L151-23) :

Sont admis dans les secteurs parcs identifiés, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique à hauteur de 5% de la surface protégée. Doivent être préservé au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les EPP parcs ne peut excéder 5% de la surface protégée.

Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres (dans le respect de la servitude T1 pour les talus SNCF). La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite.



Espace paysager protégé (L151-23) :

Les espaces paysagers protégés doivent être préservés et mis en valeur. La construction est interdite dans ces espaces à l'exception des annexes. Les espaces de pleine terre existants doivent être maintenus.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La modification d'un élément paysager est admise si elle maintient sa qualité et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. L'abattage pour des raisons phytosanitaires et /ou de sécurité des personnes est autorisé.

Dans le cas d'un remplacement, la nature des replantations proposées pour chacun des éléments paysagers à protéger doit confirmer le caractère paysager préalablement identifié à savoir des essences reprenant celles du contexte existant et atteignant la même taille à l'âge adulte (dans le respect de la servitude T1 pour les talus SNCF).

Les espaces paysagers protégés au titre des dispositions du L151-23 du Code de l'urbanisme portant sur les espaces enherbés des plateformes aéroportuaires sont soumis aux dispositions suivantes :

L'intérêt écologique et paysager des espaces verts paysagers relai doit être maintenu, sous réserve de ne pas entraver l'activité aéroportuaire. Les constructions et installations liées à la valorisation paysagère et aux activités liées à la zone aéroportuaire sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à l'intérêt environnemental global des lieux.

7. Nature en ville



Ces espaces doivent être libres de construction et plantés d'arbres d'alignement de haute tige (plus de 7 m de hauteur à l'état adulte) formant écran à raison d'un arbre au moins par 100m².

À la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.



À l'intérieur des « espaces paysagers de grandes résidences » sont autorisées uniquement :

- Des locaux techniques, des éléments liés à des travaux de réhabilitation ou d'isolation des constructions existantes, des locaux vélos et des locaux d'ordures ménagères,
- Les annexes,
- Des aménagements nécessaires au stationnement et aux activités de loisirs et de plein air dans la limite de 30 % de la superficie de l'espace paysager protégé.

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, la surface des espaces paysagers de grandes résidences doit être reconstituée sur l'unité foncière, si lors du projet de réaménagement les emprises des surfaces bâties et libres d'occupation étaient modifiées.



À l'intérieur des « espaces paysagers protégés mares, berges et zones humides », il est interdit :

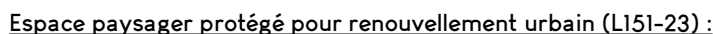
- La création de remblais,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- La réalisation de caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- L'implantation de toute construction y compris les clôtures pleines.

Rappel : les zones humides actuellement non inventoriées ne privent pas un terrain de sa qualification de zone humide et du respect du régime de protection au titre de la loi sur l'eau et du règlement du SAGE.



À l'intérieur des « espaces cultivés et jardins partagés », sont autorisées uniquement :

- Une grande annexe par unité foncière,
- Une petite annexe par parcelle cultivée



- Ces secteurs doivent préserver au minimum **70%** d'espaces non bâtis et majoritairement perméables et, dans la mesure du possible, les arbres et/ou plantations existantes.

7. Nature en ville

..... Alignements d'arbres (L151-23) :

Les alignements d'arbres protégés doivent être maintenus ou remplacés. Tout projet doit viser en priorité à s'adapter aux alignements et à les préserver. L'abattage d'arbres peut être autorisé dans des cas liés à de graves impératifs de sécurité ou phytosanitaires, ou pour la réalisation d'accès.

Dans le cadre de requalification lourde de voirie, le principe d'un nouvel alignement d'arbres doit être intégré au projet.

Dans le cas d'un remplacement, doivent être replantés des arbres adaptés au gabarit de la voie et à l'identité paysagère du quartier. Dans le cas d'un renouvellement sur des trottoirs étroits, l'alignement peut être configuré de façon à permettre la circulation aisée des piétons. La plantation des sujets peut être distancée et/ou mêlée à des arbustes dans la mesure où le caractère « végétal » de la voirie est maintenu.



Arbres remarquables (L151-23) :

Des arbres remarquables sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. L'abattage de tout arbre remarquable n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructure souterrains.

Lisières des massifs boisés :

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares :



En dehors des sites urbains constitués :

Toute construction, est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés sur le document graphique (plan de zonage). Toutefois, sont admis dans la marge des 50 mètres :

- La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU,
- Les bâtiments à destination agricole ou d'exploitation forestière.



À l'intérieur des sites urbains constitués :

Toute construction est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés sur le document graphique (plan de zonage). Toutefois, sont admis dans la bande des 50 mètres :

- La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU,
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction principale à compter de la date d'approbation du présent règlement,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions, à condition qu'elles ne soient pas implantées en direction du massif et qu'elles ne dépassent pas le front d'urbanisation existant.
- Les constructions annexes.

7. Nature en ville



Marge de retrait par rapport aux cours d'eau :

Toute construction doit respecter une marge de retrait par rapport au cours d'eau, afin de ne pas entraver leur fonctionnement naturel et les possibilités de restauration hydromorphologique :

- Retrait d'au moins 10 mètres de part et d'autre de l'axe du lit en zones U.
- Retrait d'au moins 15 mètres de part et d'autre de l'axe du lit en zone N et A.

3.2 Tableau des emplacements réservés

A vibrant, stylized illustration of a city scene. On the left, a white high-speed train with blue accents is shown in motion, with a person riding a bicycle in front of it. Next to the train is a group of four people (two adults and two children) walking. In the center, there's a large, modern stadium or arena with a blue roof and white walls, flanked by two flags. A white car is parked in front of it. To the right of the stadium is a large, white industrial or commercial building with a blue roof and a person walking towards it. Further right, there's a smaller white house, a tall blue skyscraper, and a yellow bus. In the foreground, a person is walking, and another person is riding a bicycle. The background features stylized trees, clouds, and a blue sky. The overall style is clean and modern, with a focus on urban infrastructure and transportation.

Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
ERAU1	Aulnay-sous-Bois	Création d'équipements sportifs et de loisirs	Commune	3 567	DO0103
ERAU2	Aulnay-sous-Bois	Elargissement de l'avenue Eugène Schueller entre la rue Arthur Chevalier et la rue Parmentier. emprise 12m	Commune	569	En partie : BS0004
ERAU3	Aulnay-sous-Bois	Extension du parc Gainville	Commune	234	AG0096
ERAU4	Aulnay-sous-Bois	Elargissement de voirie	Commune	2361	En partie : DV0002, CZ0189, CZ0188, DV0023
ERAU5	Aulnay-sous-Bois	Création d'un équipement socio-culturel rue Anatole France	Commune	2588	AF0234
ERAU6	Aulnay-sous-Bois	Elargissement de voirie	Commune	609	En partie : DN0073
ERAU7	Aulnay-sous-Bois	Elargissement de voirie	Commune	2905	DX0068 En partie : DX0063, DX0064, DX0065, DX0066, DX0045
ERAU8	Aulnay-sous-Bois	Elargissement de voirie	Commune	225	En partie : DW0085
ERAU9	Aulnay-sous-Bois	Elargissement de voirie	Commune	1494	En partie : DW0071, DW0019, DW0020
ERAU10	Aulnay-sous-Bois	Elargissement de voirie	Commune	230	En partie : DW0081, DW0079

Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés au bénéfice des communes* :

Intitulé	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
ERDr1	Drancy	Amenagement parking	Commune	1072	F0235, F0101, F0100
ERDr2	Drancy	Amenagement parking	Commune	405	F0130
ERDr3	Drancy	Amenagement parking	Commune	367	F0260, F0261
ERDr4	Drancy	Construction/extension equipement scolaire	Commune	354	F0128
ERDr5	Drancy	Aménagement parking	Commune	1034	En partie : D0108, D0107
ERDr6	Drancy	Amenagement voirie	Commune	155	G0114
ERDr7	Drancy	Aménagement parking	Commune	376	G0297
ERDr8	Drancy	Aménagement parking	Commune	450	R0002
ERDr9	Drancy	Aménagement parking	Commune	238	R0009
ERDr10	Drancy	Aménagement parking	Commune	512	Q0117, Q0119, Q0134, Q0118
ERDr11	Drancy	Aménagement parking	Commune	889	Q0066, Q0065
ERDr12	Drancy	Construction/extension equipement scolaire	Commune	1373	X0153
ERDr13	Drancy	Amenagement voirie	Commune	405	L0152, L0151
ERDr14	Drancy	Aménagement espaces verts	Commune	1734	L0033, L0029, L0022
ERDr15	Drancy	Aménagement espaces verts	Commune	183	L0016
ERDr16	Drancy	Aménagement parking	Commune	225	AH0148
ERDr17	Drancy	Aménagement parking	Commune	596	AK0202, AK0203
ERDr18	Drancy	Aménagement parking	Commune	773	AK0058, AK0059
ERDr19	Drancy	Amenagement voirie	Commune	464	AI0030
ERDr20	Drancy	Amenagement voirie	Commune	246	AJ0293, AJ0297, AJ0285
ERDr21	Drancy	Construction pepinière communale d'entreprises	Commune	17436	AX0035
ERDr22	Drancy	Amenagement voirie	Commune	342	BE0010
ERDr23	Drancy	Service municipaux/Equipemen t public	Commune	1192	BF0128, BF0133

Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
ERDr24	Drancy	Amenagement voirie	Commune	289	BH0181, BH0182
ERDr25	Drancy	Construction/extension équipement scolaire	Commune	102	BI0065
ERDr26	Drancy	Aménagement parking	Commune	290	BN0018
ERDr27	Drancy	Aménagement espaces verts	Commune	1096	BP0202, BP0203, BP0220
ERDr28	Drancy	Aménagement espaces verts	Commune	916	Z0154, Z0155, Z0213
ERDr29	Drancy	Aménagement parking	Commune	457	BY0045
ERDr30	Drancy	Aménagement espaces verts	Commune	292	BX0101
ERDr31	Drancy	Amenagement voirie	Commune	16575	AO0138, AO0134, AO0133, AO0139, AO0136, AO0127, AO0141, AO0140, AO0131, AO0147, AO0130 En partie : AO0055, AO0052, AO0091, AO0146, AO0125, AO0129, AO0132, AO0128, AO0150, AO0114, AO0137, AO0112, AO0111, AO0084, AO0083, AO0081, AO0161
ERDr32	Drancy	Amenagement voirie	Commune	117	En partie : BO0108, BO0088, BO0274, BO302, BO0301, BO085, BO0249, BO0083, BO0081, BO0080
ERDr33	Drancy	Amenagement voirie	Commune	42	BS0406
ERDr34	Drancy	Aménagement parking	Commune	355	D0016
ERDr35	Drancy	Aménagement parking	Commune	467	V0123
ERDr36	Drancy	Aménagement espaces verts	Commune	745	BN0001, BN0002

Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
ERDr37	Drancy	Elargissement de voirie	Commune	1044	En partie : D0025, D0024, D0027, D0028, D0029, D0117, D0041, D0013, D0012, D0011, D0125, D0124, D0010, D0009, D0031, D0032, D0116, D0190, D0197, D0198, D0005, D0004, D0003, D0042, D0142, D0120, D0143, D0043, D0045, D0181, D0180, D0179, D0186, D0185, D0008, D0007, D0182, D0001
ERDr38	Drancy	Elargissement de voirie	Commune	207	En partie : BX0230, BX0295, BX0228, BX0229, BX0223, BX0281, BX0231, BX0222, BX0219, BX0218, BX0296, BX0309, BX0234, BX0236, BX0367, BX0366, BX0217, BX0321, BX0322, BX0212, BX0211, BX0298, BX0238, BX0210, BX0297, BX0209, BX0208, BX0282, BX0239, BX0372, BX0283, BX0356, BX0373
ERDr39	Drancy	Elargissement de voirie	Commune	332	En partie : BJ0146, BJ0129, BJ0126, BJ0125, BJ0124, BJ0138, BJ0203, BJ0202, BJ0123, BJ0122, BJ0121, BJ0120, BJ0119, BJ0141, BJ0140
ERDr40	Drancy	Elargissement de voirie	Commune	234	En partie : BJ0086, BJ0087, BJ0084, BJ0085, BJ0205, BJ0088, BJ0134, BJ0181, BJ0076, BJ0074, BJ0152, BJ0153, BJ0077, BJ0083, BJ0082, BJ0081, BJ0078, BJ0080, BJ0079
ERDr41	Drancy	Elargissement de voirie	Commune	154	En partie : BL0112, BL0111, BL0110, BL0109, BL0139, BL0108, BL0107, BL0106, BL0105, BL104, BL0103, BL0102, BL0100

Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
ERDr42	Drancy	Elargissement de voirie	Commune	619	En partie : BK0122, BK0123, BK0124, BK0125, BK0119, BK0214, BK0126, BK0089, BK0175, BK0127, BK0128, BK0204, BK0203, BK0163, BK0086, BK0109, BK0110, BK0111, BK0112, BK0190, BK0168, BK0191, BK0100, BK0115, BK0099, BK0174, BK0222, BK0223, BK0093, BK0092, BK0091, BK0197, BK0096, BK0095, BK0094, BK0098, BK0173, BK0196, BK0164, BK0097, BK0118, BK0090, BK0062, BK0061, BK0154, BK0153, BK0210, BK0107, BK0106, BK0105, BK0167, BK0224, BK0211
ERDr43	Drancy	Elargissement de voirie	Commune	208	En partie : K0105, K0104, K0004, K0005, K0007, J0037, K0139, K0123, K0138, J0051, J0046, K0136, K0121, K0120, K0119, K0014, K0015
ERDr44	Drancy	Elargissement de voirie	Commune	155	En partie : D0128, D0129, D0103, D0104
ERDR45	Drancy	Elargissement de voirie	Commune	213	En partie : D0021, D0018, D0017, D0016
ERDr46	Drancy	Elargissement de voirie - Rue Georges Marie	Commune	8	En partie : F0275
ERDR47	Drancy	Elargissement de voirie - Cite saint Georges	Commune	301	En partie : AS0132
ERDr48	Drancy	Aménagement de voirie	Commune	277	En partie : R0026, R0028, R0025, R0029
ERDr49	Drancy	Aménagement parking	Commune	980	X0028, X0191, X0190, X0029, X0030
ERDr50	Drancy	Aménagement parking	Commune	688	K0104, K0004, K0005

Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
ERDu1	Dugny	Prolongement de l'avenue Bokanowski jusqu'à la RD50	Commune	11327	En partie : I0070, I0086, I0092
ERDu2	Dugny	Elargissement de la rue François Rabelais	Commune	277	En partie : G0030, G0027
ERDu3	Dugny	Cimetière	Commune	1806	En partie : J0043
ERLBM1	Le Blanc-Mesnil	Elargissement unilatéral côté n° impairs à 16m : - De l' avenue Henri Barbusse (face aux n°68 et n°83 de cette voie) à la place Libération, - De l'avenue Henri Barbusse entre la rue Victor Hugo	Commune	2783	En partie : AX0243, AX0242, AX0639, AX0671, AX0680, AX0682, AX0684, AX0676, AX0678, AX0685, AX0688, AX0690, AX0677, AX0679, AX0681, AX0683, AX0689, AW1268, AW1317, AW1367, AW1372, AW1256, AW1296, AW0801, AW0803, AW0802, AW1360, AW1362, AW1364, AW0945, AW0944, AW0919, AW0918, AW1429, AW0800, AW0798, AW0799, AW1261, AW1285, AW0975, AW1433, AW1430, AW1431, AW1432, AW1443, AW1441, AW1442, AW1440, AW0976, AW1009, AW1012, AW1010, AW0977
ERLBM2	Le Blanc-Mesnil	Elargissement sur le parvis de la gare L16	Commune	5009	AE0065
ERLBM3	Le Blanc-Mesnil	Extension du groupe scolaire Chevalier de Saint-George	Commune	950	AB0185, AB0184, AB0183, AB0182

Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)	Parcelle(s)
ERLBM4	Le Blanc-Mesnil	Elargissement de l' avenue de la République : 14m de la rue Richard Wagner à la rue de la Villageoise 16m du carrefour République/Pasteur à la rue Villageoise	Commune	903	En partie : AW1323, AW0554, AW1322, AW1321, AW0560, AW0559, AW0557, AW1289, AW0479, AW0480, AW0481, AW0482, AW1324, AW0563, AW0562, AW0561, AW0558, AW0678, AW0677, AW0676, AW0675, AW0674, AW0826, AW0825, AW0824, AW1424, AW1425
ERLBM5	Le Blanc-Mesnil	Elargissement unilatéral : A 16m de l' avenue Henri Barbusse côté n° pairs, entre l'avenue de la République et la rue Marcel Deboffe ; à 14m de l' avenue Henri Barbusse , côté n° pairs, entre la rue Marcel Deboffe et la limite de commune avec Drancy	Commune	1316	En partie : AV1011, AV0120, AV0124, AV0123, AV0122, AV0118, AV0117, AV0116, AV1013, AV0115, AV0102, AV0101, AV0086, AV0084
ERLBM6	Le Blanc-Mesnil	Elargissement bilatéral de la rue du Parc à 16m	Commune	759	En partie : BD0069, BD0039, BD0035

Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
ERLBM7	Le Blanc-Mesnil	Elargissement de l'avenue Charles Floquet à 18m entre la rue de l'Abbé Niort et la rue du capitaine Dreyfus et à 20m entre la rue du capitaine Dreyfus et la rue Iqbal Masih – puis élargissement de l'avenue Charles Floquet entre 14m et 20m de la rue Iqbal Masih à l'avenue Henri Barbusse	Commune	4437	BD0078, BD0038 En partie : BD0056, BD0099, BD0101, BD0108, BD0109, BD0110, BD0118, BD0037, BD0039, BD0078, BD0023, BD0002, BD0003, BD0076, AY0594, BC0013, BC0012, BC0011, BC0115, BC0004, AY0359, AY0360, AY0350, AY0527, AY0538, AY0537, AY0333, AY0331, AY0329, AY0328, AY0606

Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surfa ce (m ²)	Parcelle(s)
ERLBM8	Le Blanc-Mesnil	Elargissement bilatéral à 16m de l' avenue Danièle Casanova entre l'avenue Paul Vaillant Couturier (RD 115) et le boulevard Jacques Decour	Commune	2 950	En partie : AO0310, AO0215, AO0160, AO0411, AO0161, AO0192, AO0193, AO0194, AO0185, AO0206, AO0186, AO0187, AO0188, AO0189, AO0190, AO0191, AO0207, AO0208, AO0370, AO0371, AO0390, AO0400, AO0214, AO0138, AO0139, AO0140, AO0178, AO0179, AO0180, AO0141, AO0147, AO0148, AO0397, AO0442, AO0444, AO0440, AO0438, AO0446, AO0174, AO0175, AO0177, AO0176, AO0443, AO0447, AO0445, AO0441, AO0439, AO0151, AO0368, AO0369, AO0153, AO0154, AO0399, AO0168, AO0149, AO0150, AO0172, AO0169, AO0170, AO0171, AO0155, AO0156, AO0157, AO0162, AO0163

Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
ERLBM9	Le Blanc-Mesnil	Elargissement bilatéral de la rue de la Victoire (élargissement variant de 16m à 19m)	Commune	4414	BD0061, BD0063, BD0065, BD0067 En partie : BC0024, BC0157, BC0025, BC0026, BC0042, BD0076, BD0076, BD0060, BD0006, BD0045, BD0002, BD0021, BD0003, BD0019, BD0052, BD0054, BD0069, BD0004, BD0062, BD0020, BD0055, BD0066
ERSe1	Sevran	Elargissement unilatéral de l'allée de Suriège	Commune	3328	BV0167 En partie : BV0001, BV0169, BV0171, BW0099
ERSe2	Sevran	Création d'équipements sportifs et de loisirs dans le cadre du projet Sevran Terre d'Avenir	Commune	56 971	En partie : AX0009, AX0006, AX0005, AX0004
ERSe3	Sevran	Prolongement de voirie	Commune	1 327	En partie : BR0154

Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
ERSe4	Sevran	Equipement scolaire	Commune	2767	BT0124
ERSe5	Sevran	Réalisation d'un équipement public	Commune	3900	BR0127, BR0126, BR0117, BR0033, BR0120, BR0027, BR0028, BR0029, BR0118, BR0032
ERSe6	Sevran	Valorisation de l'entrée de ville	Commune	5137	AS0118, AS0121, AS0120, AS0116, AS0117, AS0119
ERSe7	Sevran	Renforcement des équipements publics	Commune	2318	CD0068, CD0063, CD0067, CD0064, CD0065, CD0066
ERTF1	Tremblay-en-France	Création d'une piste cyclable définitive	Commune	2741	En partie : BC0056, BC0059, BC0050, BC0049, BC0048, BC0047, BC0044, BC0043, BC0066, BC0051, BC0054, BC0055, BC0057, BC0058, BC0067, BC0042, AZ0096, AZ0024, AZ0026, AZ0025, AZ0094, AZ0103

Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
ERTF2	Tremblay-en-France	Elargissement à 12m du chemin Vert, entre la rue Gosse et le chemin de la Croix	Commune	266	En partie : C0002, C0003
ERTF3	Tremblay-en-France	Elargissement à 12m du chemin de la Croix, entre le chemin Vert et la route de Roissy	Commune	343	En partie : A0392, A0391, AC0327, AC0326
ERVi1	Villepinte	Réalisation d'un équipement public	Commune	15773	AR0128 En partie : AR0135
ERVi2	Villepinte	Aménagement pour la création d'espaces publics et d'équipements culturels et d'enseignement	Commune	9140	En partie : BI0019, BI0020, BI0430, BI0022, BI0023, BI0044, BI0461, BI0460, BI0443, BI0442, BI0457, BI0456, BI0082, BI0069
ERVi3	Villepinte	Aménagement d'un espace public ou voirie publique	Commune	244	En partie : AT0207, AT0206, AT0204
ERVi5	Villepinte	Elargissement de la rue de l'Espérance à 10m	Commune	281	En partie : BM0080, BM0104

Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
ERVi6	Villepinte	Extension du stade Infront	Commune	4 417	BD0151, BD0152, BD0156, BD0158, BD0155, BD0154, BD0153, BD0157
ERVi7	Villepinte	Prolongement de la rue des Mésange vers l'allée des Abeilles	Commune	218	En partie : AV0175, AV0166
ERVi8	Villepinte	Création d'un espace vert	Commune	503	BH0559
ERVi9	Villepinte	Création d'une placette	Commune	849	BI0421, BI0423, BI0422
ERVi10	Villepinte	Emplacement vélo	Commune	191	En partie : AT0204, AT0207, AV0278, AV0070, AV0279, AV0280, AV0281, AV0071
ERVi11	Villepinte	Equipement publique	Commune	4205	BL0073, BL0065, BL0066, BL0067, BL0068, BL0069, BL0070, BL0071, BL0072
ERVi12	Villepinte	Place Publique	Commune	495	BA0106

Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés au bénéfice des communes :

Intitulé	Commune	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)	Parcelle(s)
ERVi13	Villepinte	Elargissement de la voirie	Commune	4764	BD0304, BD0305, BD0306, BD0307, BD0309, BD0310, BD0417, BD0418 En partie : BB0028, BB0029, BI0410, BI0411, BI0413, BI0417, BI0420, BI0398, BE0324, BE0323, BE0322, BE0286, BE0285, BE0307, BE0281, BE0284, BE0332, BE0283, BE0308, BE0309, BE0310, BD0225, BD0224, BD0250, BD0251, BD0252, BD0253, BD0221, BD0222, BD0223, BD0277, BD0278, BD0280, BD0279, BD0254, BD0276, BD0303

Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés au bénéfice des communes en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements :

Intitulé	Commune	Programmation	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelles
ELDr1	Drancy	Constructions logements sociaux	Commune	1909	K0045, K0044, K0046, K0048, K0049, K0047
ELDr2	Drancy	Constructions logements sociaux	Commune	870	BN0026, BN0028, BN0029
ELDr3	Drancy	Constructions logements sociaux	Commune	878	0Y0177
ELDr4	Drancy	Constructions logements sociaux	Commune	332	BQ0214
ELDr5	Drancy	Constructions logements sociaux	Commune	379	BP0114, BP0113
ELDr6	Drancy	Constructions logements sociaux	Commune	216	BE0046
ELLBM1	Le Blanc-Mesnil	Création d'un programme de logements sociaux en accession sociale ou en location dont 10% minimum de logements locatifs sociaux – Avenue du 8 Mai	Commune	1067	En partie : AB0205, AB0204
ELSe1	Sevran	Mixité sociale	Commune	1 127	AS0087, AS0088, AS0094, AS0089, AS0090
ELTEF1	Tremblay-en-France	25% minimum de la Surface de Plancher affectée au logement doivent être consacrés à des logements locatifs sociaux ou des logements en accession sociale	Commune	Env. 7400	AD0250 En partie : AD0294

Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés au bénéfice du département:

Intitulé	Commune	Programmation	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
ERD1	Aulnay-sous-Bois	Elargissement de la RD 115 (carrefour Marcel Sembat-Jean Charcot à 18m)	Département 93	156	En partie : AU0068, AU0048, AU0034, AU0033
ERD2	Aulnay-sous-Bois	Elargissement de la RD115 (rue de Mitry) à 18mètres	Département 93	85	En partie : Y0103, Y0181
ERD3	Aulnay-sous-Bois	Elargissement de la RD41 (avenue Pierre Sémard) entre la RD115 et la limite communale de Blanc-Mesnil. Emprise 14 mètres	Département 93	398	En partie : BK0256, BK0119, BK0120, BK0181, BK0273, BK0275, BK0271

Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés au bénéfice du département:

Intitulé	Commune	Programmation	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
ERD4	Le Blanc-Mesnil	Elargissement de la RD115, avenue Paul Vaillant Couturier à 24m d'emprise entre les limites communales	Département 93	11 065	AM0253, AM0658, AM0659, AM0248, AM0249, AM0234, AO0109, AM0247, AM0236, AO0461, AM0235, AM0521, AO0107, AM0246, AM0115, AO0460, AM0112, AM0781, AM0779, AP0367, AO0108, AP0011, AP0365, AP0366, AO0466, AP0667, AO0468, AP0556, AO0462, AP0635, AO0464, AP0668, AP0632, AP0009, AS0134, AS0137, AS0189, AS0183, AS0200, AS0190, AS0198, AS0201, AS0191, AS0199, AO0157, AP0005, AP0627, AO0411, AO0436, AO0321, AR0416, AS0136, AO0436, AR0355, AR0439, AS0141, AR0392, AS0154, AO0314, AR0407, AS0139, AO0318, AR0406, AS0140, AO0437, AR0512, AR0511, AO0306, AR0001, AR0002, AO0437, AR0011, AR0009, AR0488, AR0336, AR0320, AR0340, AR0329, AR0338, AR0337, AR0348, AR0339, AR0347, AR0346, AR0344, AR0417, AR0342, AR0343, AR0354, AR0341, AR0509, AR0328, AR0318, AR0321, AR0319, AM0775, AM0777, AM0114, AM0085, AM0117, AM0116, AM0113, AM0773
ERD5	Le Blanc-Mesnil	Elargissement de la rue de l'Abbé Niort (RD41) à 20m	Département 93	75	En partie : BE0005, BE0008

Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés au bénéfice du département:

Intitulé	Commune	Programmation	Bénéficiaire	Surface (m²)	Parcelle(s)
ERD6	Sevran	Elargissement de l'ex RN370	Département 93	3 290	BX0002, BX0004 En partie : CH0079, CH0084, BX0109, BX0110, BX0108, BX0001, BX0003
ERD7	Villepinte	Elargissement à 24 mètres du boulevard Robert Ballanger - RD 115 - de la limite communale avec Aulnay-Sous-Bois et Sevran à la RD 40	Département 93	9 142	BM0116, BM0120, BM0199, BM0205, BM0201, BM0203, BM0096, BM0262, BM0271, BM0263, BM0265, BM0267, BM0270, BM0159, BM0250, BM0246, BM0245, BM0251, BM0248, BK0652, BK0649, BK0650, BK0648, BK0647, BK0007, BK0006, BK0002, BK0001, BP0036, BP0199, BP0189, BP0213, BP0042, BP0008, BP0007, BP0017, BP0016, BP0015, BP0014, BP0013, BP0012, BP0181, BP0219, BP0217, BP0034, BP0035, BP0033, BP0024, BP0023, BP0022, BP0021, BP0020, BP0019, BP0183, BP0185, BP0198, BP0143, BP0054, BP0058, BP0059, BP0057, BP0060, BP0062, BP0150, BP0147, BP0154, BP0156, BP0158, BP0061, BL0518, BL0516, BL0517, BL0191, BL0190, BL0464, BL0002, BL0007, BL0006, BL0005, BL0004, BL0003, BL0014, BL0013, BL0012, BL0011, BL0010, BL0009, BL0008, BL0017, BL0015, BL0016, BL0189, BL0188, BL0195, BL0481, BL0192, BL0196, BL0497, BL0496, BL0494, BL0492, BL0490, BL0495, BL0491, BL0493, BA0031, BA0020, BA0019, BA0001, BA0016, BA0015, BA0014, BA0010, BA0009, BA0006, BA0005, BA0002, BA0032, BA0036, BA0035, BA0043, BA0042, BA0041, BA0040, BA0038, BA0399

Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés au bénéfice d'autres entités :

Intitulé	Commune	Programmation	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
ERE1	Le Bourget	CDG express (agrandissement de la sous station électrique)	Etat	850	P0065 En partie : P0093, P0092, P0033
ERSNCF1	Drancy	Equipement Public Ferroviaire (projet de la tangentielle Nord)	SNCF Réseaux	9825	AO0120, AO0121, AO0029, AT0058, AU0045, AU0016, AU0015 En partie : AT0100, AT0101, AT0102, AO0125, AO0125, AO0125, AO0055, AO0056, AO0084, AO0161, AO0161, AO0156, AO0081, AO0119, AO0160, AO0157, AO0124, AU0043, AU0043, AU0071, AU0068, AU0067, AU0050, AU0066, AU0076, AU0014, AU0013, AU0008, AU0010, AU0044, AU0055, AU0065

Tableau des emplacements réservés

Emplacements réservés au bénéfice d'autres entités :

Intitulé	Commune	Programmation	Bénéficiaire	Surface (m ²)	Parcelle(s)
EREPT1	Tremblay-en-France	Pour AAGV	Etablissement Public Territorial	8 465	En partie : A0286
EREPT2	Sevran	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage	Etablissement Public Territorial	36 028	CK0129, CK0110, CK0130 En partie : CK0131, CK0104, CK0128, CK0076
EREPT3	Sevran	Agrandissement de la plaine des sports	Etablissement Public Territorial	6 249	CK0106, CK0107, CK0108, CK0109 En partie : CK0102, CK0103, CK0104, CK0076

Tableau des emplacements réservés

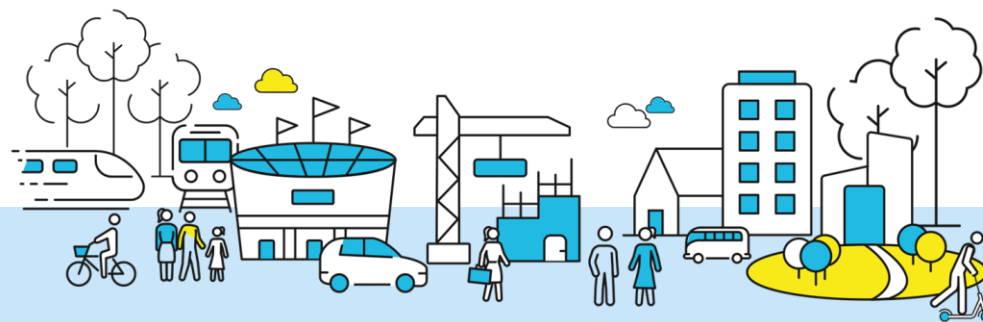
Servitudes de localisation :

Intitulé	Commune	Programmation	Bénéficiaire	Surface (m²)	Parcelle(s)
SE 1	Aulnay-sous-Bois	Création d'une voirie afin de permettre la liaison vers la RN370	Commune	1891	En partie : DM0047, DM0046, DM0045, DM0053, DM0046, DM0054, DM0050
SE 2	Aulnay-sous-Bois	Création d'un réseau de voirie pour améliorer les conditions de déplacement au sein des espaces d'activités	Commune	1922	En partie : DW0010, DW0009, DW0008, DW0011, DW0013, DW0074, DW0048
SE 3	Tremblay-en-France	Equipeement public de loisirs	Commune	8745	AC0238 En partie : AC0240, AC0239
SE 4	Tremblay-en-France	Création d'une liaison douce	Commune	2654	AS0340, AS0341, AS0305, AS0304 En partie : AS0345, AS0342, AS0344

5. Règlement

4.1 Dispositions par zones et secteurs

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



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Sommaire

1. Nomenclature générale du règlement	p.3
2. Règlement de la zone pavillonnaire U1	p.5
3. Règlement de la zone de centralité U2	p.41
4. Règlement de la zone mixte U3	p.76
5. Règlement de la zone de bourgs et centres anciens U4	p.121
6. Règlement de la zone de grandes résidences U5	p.148
7. Règlement de la zone d'activités U6	p.182
8. Règlement de la zone d'équipement U7	p.223
9. Règlement de la zone naturelle N	p.237
10. Règlement de la zone Agricole A	p.252

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.

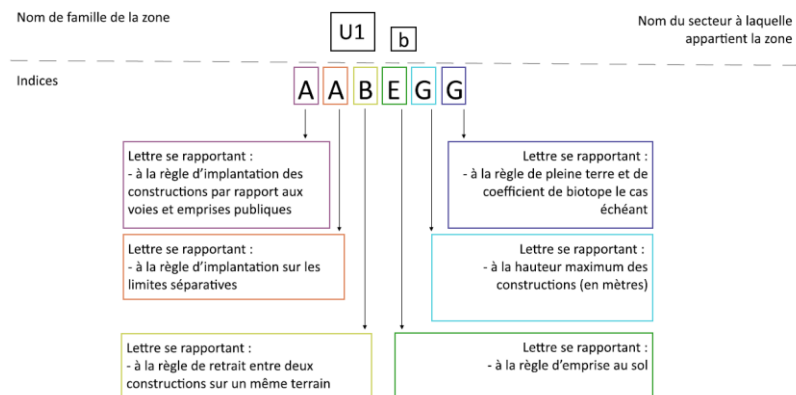
Elles déclinent pour chaque zone les dispositions suivantes :

- Les conditions d'occupation du sol
- Les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Les dispositions concernant l'implantation des constructions sur les limites séparatives
- Les dispositions concernant le retrait entre deux constructions sur un même terrain
- Les dispositions concernant l'emprise au sol des constructions
- Les dispositions concernant la hauteur maximum des constructions
- Les dispositions concernant les espaces libres de toutes constructions

Pour chacun des 6 derniers articles, au sein des zones U1 à U6, les dispositions sont organisées en deux parties :

- Les dispositions transversales s'appliquant à l'ensemble de la zone concernée
- Des dispositions particulières à chaque secteur traité via des fiches d'indices qui apparaissent sur le plan de zonage :

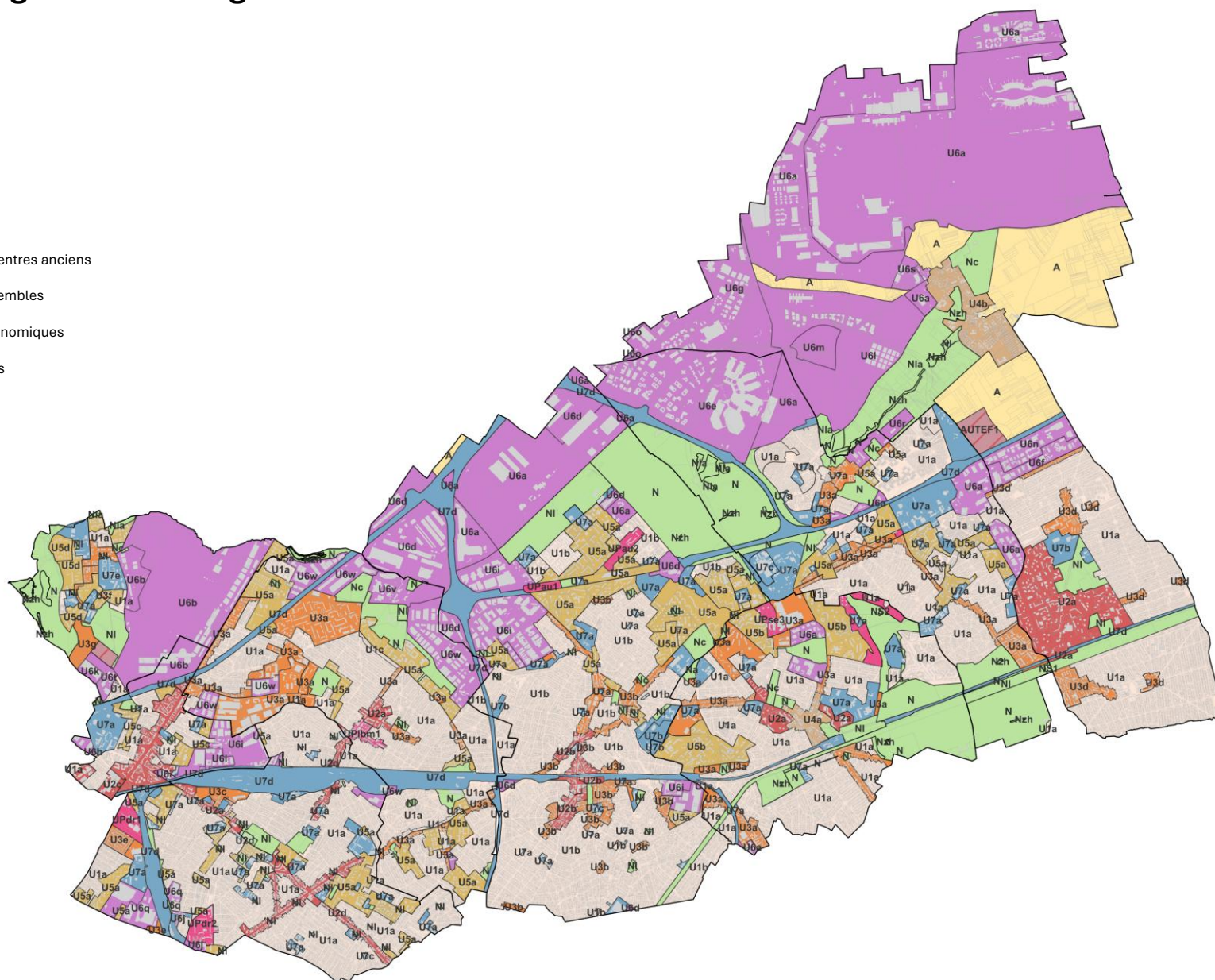
LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES



Nomenclature générale du règlement

-  Limites communales
-  Bâtiments

-  **U1** : Zones pavillonnaires
-  **U2** : Zones de centralité
-  **U3** : Zones mixtes
-  **U4** : Zones de bourgs et centres anciens
-  **U5** : Zones de grands ensembles
-  **U6** : Zones d'activités économiques
-  **U7** : Zones d'équipements
-  **UP** : Zones de projet
-  **AU** : Zones à urbaniser
-  **A** : Zones agricoles
-  **N** : Zones naturelles





Localisation des secteurs :

Secteur U1a

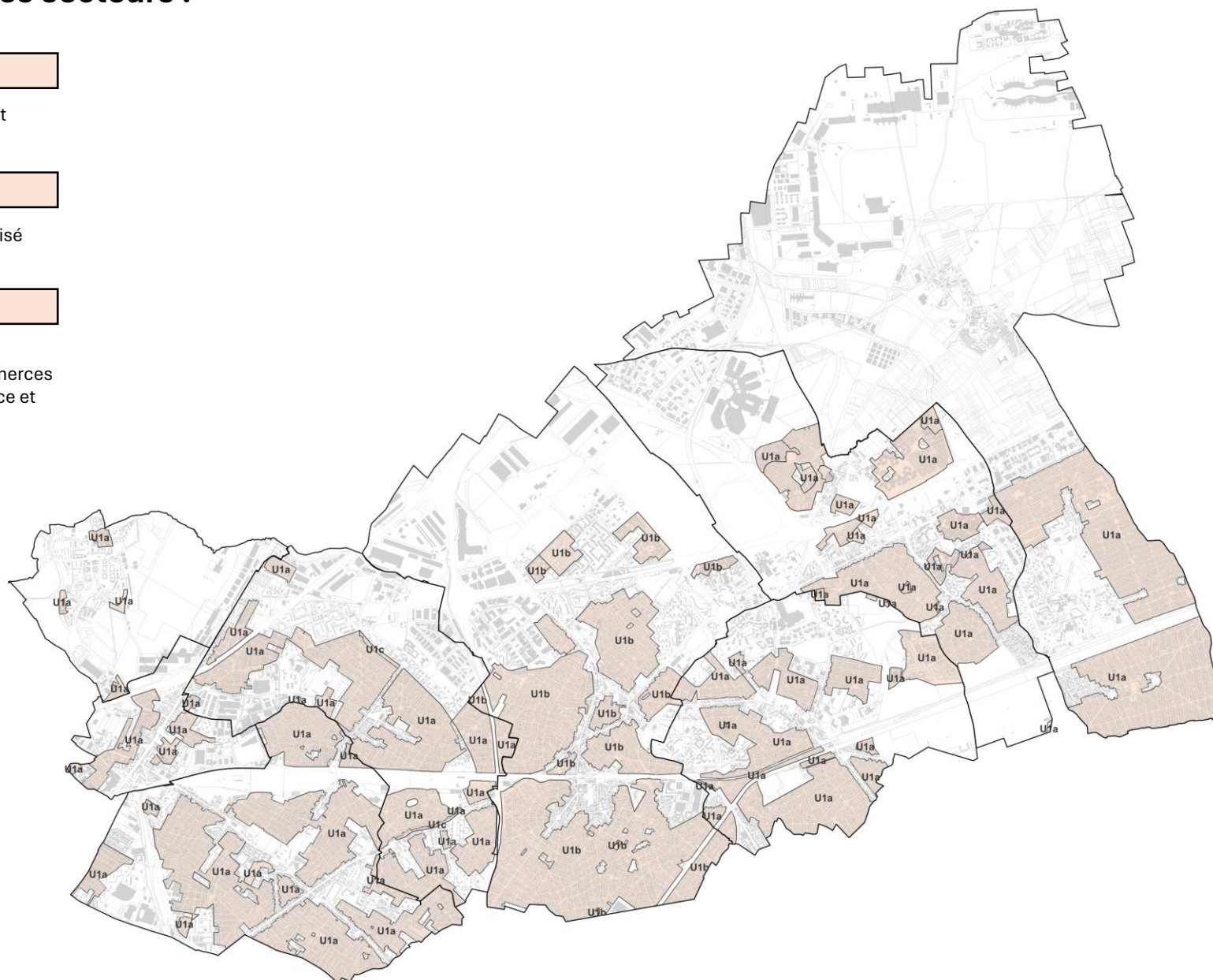
- Hébergement interdit

Secteur U1b

- Hébergement autorisé

Secteur U1c

- Autorisation sous condition des commerces et activités de service et des bureaux



Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement	En U1a et U1c	En U1b	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		En U1b	En U1a, d'être situé le long d'un linéaire de mixité fonctionnelle identifié sur le document graphique. En tous secteurs que la surface de plancher n'excède pas 200m ²
	Restauration		En U1b	En U1a, d'être situé le long d'un linéaire de mixité fonctionnelle identifié sur le document graphique. En tous secteurs que la surface de plancher n'excède pas 200m ²
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		En U1b	En U1a d'être situé le long d'un linéaire de mixité fonctionnelle identifié sur le document graphique. En tous secteurs que la surface de plancher n'excède pas 200m ²
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau	En U1a et U1b		En U1c, que la surface de plancher n'excède pas 200m ²
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles		Dans les autres secteurs	A Drancy, que la surface de plancher n'excède pas 150 m ²
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	A Drancy		Dans les autres communes, à condition de constituer une extension ou une surélévation de constructions édifiées de manière régulière et dans la limite de 50% de surface de plancher supplémentaire.
	Autres équipements recevant du public		Dans les autres secteurs	En U1b et à Drancy, que la surface de plancher n'excède pas 150 m ²
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Sont autorisés les constructions et aménagements liés à l'activité présente sur le terrain et permettant de développer une activité agricole prenant en considération les enjeux du développement durable, dans la limite de 400 m ² et 20% de la superficie du terrain (Cette emprise est portée à 40 % de la surface du terrain pour les serres).
	Exploitation forestière			

Les conditions d'occupation du sol :

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même *terrain*, d'un ou plusieurs bâtiments dont le *terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein de la zone U1 sont appréciées au regard de chacun des lots.

• **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO seuil haut soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravanning, dépôts de caravanes, caravanes isolées, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- La création d'aires de stationnement ouvertes au public (à l'exception des parcs de stationnement municipaux) et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les extensions et surélévation des destinations interdites.
- Les pylônes et antennes relais non situés en toiture

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- La création de logements dans une construction existante sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de **60 m²** de surface de plancher (**50 m²** sur la commune de Sevrans, **80 m²** sur la commune de Villepinte et **100 m²** sur la commune du Blanc Mesnil) (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme) ;
- Hormis sur la commune du Blanc Mesnil, les constructions de 2 logements ou plus à condition de ne pas comporter un cumul supérieur à **50%** de logements de type 1 pièce et 2 pièces (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme) ;
- Les constructions à destination de logement à condition que soient respectées les dispositions du code de la construction et de l'habitat en matière de qualité de l'habitat, notamment ses articles L155-1 sur l'éclairage naturel des habitations et L156-1 sur la superficie et le volume des habitations ;
- La reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées.



Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions transversales :

- **Dispositions générales :**

En cas d'implantation à l'alignement, des retraits ponctuels sont possibles, sans distance minimum, afin d'éviter l'effet de barre, d'animer les façades et ou les toitures (faîlles, loggias, attiques...).

- **Dispositions particulières identifiées au document graphique :**

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Disposition applicable sur les communes de Sevrans, de Tremblay-en France et de Villepinte :

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'alignement si la construction existante est à l'alignement.

Disposition applicable sur les communes d'Aulnay-sous-Bois, de Dugny, de Drancy, du Blanc-Mesnil et du Bourget :

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, toute extension au sein de la bande de recul est interdite. Seule la surélévation est autorisée, à condition de ne pas dépasser les hauteurs fixées aux indices du présent règlement.

- **Dispositions particulières concernant les ITE :**

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

- **Dispositions particulières concernant les saillies :**

- Pour les saillies sur le domaine public, se référer aux dispositions du règlement de voirie départemental (sauf disposition contraire du règlement de voirie applicable pour les communes qui en disposent).



Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les constructions autorisés au-delà des bandes de constructibilités :**

En cas de bande de constructibilité définie dans l'indice, au-delà de cette bande sont autorisés uniquement :

- Les extensions et surélévations des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol
- Les annexes,
- Les terrasses et balcons,
- les aménagements tels que perrons, marquise, auvent, sas d'entrée, l'installation de dispositifs nécessaires à l'isolation thermique et à l'utilisation des énergies renouvelables, sans excéder **20 cm** de profondeur par rapport au nu des façades pour les constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025).
- les piscines non couvertes,
- les constructions et aménagements nécessaires aux entrées de garage.

A l'exception de la commune du Blanc-Mesnil, au-delà de cette bande est interdit tout changement de destination des constructions à l'exception :

- D'un changement de destination **vers équipements d'intérêt collectif et services publics** à l'exception des sous-destinations lieux de cultes et autres équipements recevant du public
- D'un changement de destination **depuis une sous-destination d'industrie ou d'artisanat et commerce de détail** vers une destination autorisée dans la zone.

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement avec un minimum de 5,5 mètres. - Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 8 mètres de l'axe des voies présentant une largeur inférieure à 8 mètres. - En plus des dispositions ci-dessus, les terrains présentant une largeur sur rue inférieure à 10 mètres, l'implantation des constructions voisines doit être prise en compte pour éviter un front bâti.
B	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être implantées à l'identique de l'une des constructions limitrophes, à l'alignement ou en recul.
C	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement avec un minimum de 5,5 mètres. - Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement A Tremblay, pour les terrains d'angle existants à la date d'approbation, le retrait s'applique à la voie d'adressage, sur l'autre voie, l'implantation des constructions peut présenter un retrait moindre sous réserve d'une bonne intégration au tissu existant.
D	DISPOSITIONS GENERALES Pour les unités foncières dont la profondeur, calculée à partir de l'alignement jusqu'à la limite séparative de fond de parcelle, est inférieure ou égale à 25 mètres : - les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement avec un minimum de 3 mètres et de 5 mètres au droit d'accès des garages. Pour les unités foncières dont la profondeur, calculée à partir de l'alignement jusqu'à la limite séparative de fond de parcelle, est supérieure à 25 mètres : - les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement avec un minimum de 5 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES Pour les opérations proposant 100% de logements locatifs sociaux, les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement avec un minimum de 3 mètres.
E	Les constructions doivent être implantées dans le prolongement des constructions existantes.

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
F	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement avec un minimum de 5,5 mètres. - Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement DISPOSITIONS PARTICULIERES Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement avec un minimum de 4 mètres le long des voies présentant une largeur inférieure à 8 mètres.
G	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement avec un minimum de 5 mètres. - Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 mètres comptées à partir de l'alignement DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'HÉBERGEMENT : - Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement avec un minimum de 3 mètres. - Les parties de constructions hors bande sont autorisées dès lors que leur profondeur respecte l'implantation des constructions voisines (hors annexes) desservies par les mêmes voies que les constructions projetées et dès lors qu'elles sont implantées en retrait de 2,5 mètres minimum des façades latérales du corps de construction principal.
H	Non réglementé



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

- **Dispositions concernant les terrains étroits existants à la date d'approbation du présent règlement :**
- Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait d'une de ces deux limites.
- Pour les terrains d'une largeur de façade comprise entre 10 mètres et 15 mètres, les constructions, doivent être implantées en retrait d'au moins une des deux limites séparatives latérales.
- Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les dispositions des indices s'appliquent.

En cas de retrait, les distances à respecter sont fixées à l'indice.

Les dispositions ci-dessus ne s'applique pas sur la commune de Drancy et du Blanc Mesnil.

- **Dispositions concernant les nouveaux terrains :**

Toute construction implantée sur un terrain ayant fait l'objet d'une division ou d'un remembrement à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025), y compris pour un terrain localisé à l'angle de deux voies, doit être implantée en retrait de l'ensemble des limites séparatives, selon le retrait indiqué à l'indice.

- **Dispositions particulières concernant les linéaires de façade :**

Les linéaires de façade sur rue et en limite séparative sont limités à **15 mètres (20 mètres sur la commune de Drancy pour les façades sur rue)** maximum pour les constructions à destination de logement (hors annexes).

- **Dispositions particulières concernant le canal de l'Ourcq :**

Les constructions implantées sur un terrain dont une des limites séparatives bordent le canal, doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de cette limite.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **Dispositions particulières concernant les terrains d'angles :**

Dans le cas d'un terrain en angle de rue les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de retrait, elles devront respecter la distance minimum fixé à l'indice.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les annexes:**

- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Disposition applicable sur les communes de Drancy, du Blanc-Mesnil, de Sevrans, de Tremblay-en France et de Villepinte :

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations (dans la limite de **30% de surface de plancher** supplémentaire), afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives (latérales et ou de fond de terrain) au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement, et à condition de ne pas créer d'éléments créant des vues avec un retrait non conforme aux dispositions de l'indice.

Disposition applicable sur les communes d'Aulnay-sous-Bois, de Dugny et du Bourget :

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, toute extension au sein de la bande de retrait est interdite. Seule la surélévation est autorisée, à condition de ne pas dépasser les hauteurs fixées aux indices du présent règlement.

- **Dispositions particulières concernant les ITE :**

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

- **Dispositions particulières concernant l'accolement aux constructions existantes :**

Hormis sur la commune de Drancy, en cas de construction implantée en limite séparative sur l'un ou l'autre des terrains contigus, l'implantation sur la limite séparative latérale doit privilégier l'accolement de la construction (hors annexes) existante.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : - Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain Mode de calcul du retrait : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 8 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 2,5 mètres. - Dans le cas d'un terrain dont les limites latérales se rejoignent en un seul point (terrains triangulaires hors terrains d'angle), la distance du doit respecter un arc de cercle centré sur ce point d'un rayon au moins égal à la hauteur maximale de la construction ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
B	Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : - Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain Mode de calcul du retrait : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 8 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 2,5 mètres.
C	Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : Les constructions doivent être implantées sur une limite ou en retrait des limites séparatives latérales. Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : - Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain Mode de calcul du retrait : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 2,5 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
D	Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain Mode de calcul du retrait : <u>Par rapport aux limites séparatives latérale :</u> - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter un minimum de 7 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter un minimum de 3 mètres. <u>Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</u> - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter un minimum de 7 mètres.
E	Les constructions doivent être implantées dans le prolongement des constructions existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
F	Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : Dispositions concernant les terrains étroits existants à la date d'approbation du présent règlement : - Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure ou égale à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait d'une de ces deux limites. - Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure à 12 mètres et inférieure ou égale à 20 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des deux limites séparatives latérales. - Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure à 20 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives latérales. Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain Mode de calcul du retrait : Par rapport aux limites séparatives latérales : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 mètres ($L \geq H/2 \geq 8 \text{ m}$). - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$). Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : La distance de retrait doit respecter une distance supérieure ou égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 6 mètres ($L \geq H \geq 6 \text{ m}$), à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m² et d'une hauteur maximale de 2 mètres à la gouttière et 3,5 mètres au faîtage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
G	Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : - Les constructions, doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales. Au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. - Les dispositions générales relatives aux terrains étroits existants ne s'appliquent pas; L'accolement à des constructions en bon état implantée en limite séparative sur l'un ou l'autre des terrains contigus est autorisé, à condition de s'inscrire dans l'héberge la construction existante, avec un maximum de 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage. Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : - Seules les constructions ou parties de constructions à destination d'habitation peuvent être implantées en limite, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres dans une bande de 2,5 mètres comptée à partir de la limite. Mode de calcul du retrait : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H avec un minimum de 8 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H/3 avec un minimum de 2,5 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
H	Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement : - Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement : - Seules les annexes sont autorisées. Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement : - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement : - Seules les annexes sont autorisées. Mode de calcul du retrait : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter un minimum de 8 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter un minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
I	Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement : - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement : Les annexes peuvent être implantées : - soit sur une ou plusieurs limites séparatives - soit en retrait par rapport aux limites séparatives Mode de calcul du retrait : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H avec un minimum de 8 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H/3 avec un minimum de 2,5 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
J	Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement : - Les constructions, doivent être implantées en retrait d'au moins une des deux limites séparatives latérales. - Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales si des constructions sont implantées en limite de part et d'autre de la parcelle concernée. Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement : - Seules les annexes sont autorisées. Mode de calcul du retrait : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H avec un minimum de 6 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H/2 avec un minimum de 3 mètres.
K	- Les constructions, peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. Mode de calcul du retrait : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H avec un minimum de 6 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H/2 avec un minimum de 3 mètres.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Hormis sur la commune de Dugny, les annexes devront être implantées en retrait **d'1 mètre** minimum de la construction principale (Des dispositions particulière peuvent être inscrites dans les indices. Dans ce cas, la disposition de l'indice prime).

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une distance différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations et extensions (dans la limite de **30% de surface de plancher** supplémentaire) de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions doivent être réalisées, avec une distance au moins égale à celle existante entre les deux constructions.

- **Dispositions particulières concernant les ITE :**

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la distance de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Indice n°3 : Tableau des indices :

Nom	Règle
A	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 5 mètres. • En cas de création d'élément créant des vues, la distance minimale doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres.
B	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres.
C	DISPOSITIONS GENERALES La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 15 mètres. • En cas de création d'élément créant des vues sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025), la distance minimale doit être au moins égale à 15 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas. DISPOSITIONS PARTICULIERES Pour les opérations comprenant un minimum de 10% de logements locatifs sociaux, La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 8 mètres.
D	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 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 4 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues. • à 4 mètres dans le cas d'une annexe. Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance entre elles doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Indice n°3 : 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.
H	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. • À 3 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues. Les constructions doivent être implantées de manière que les éléments créant des vues ne soient masqués par aucune partie de construction qui à l'appui de ces éléments créant des vues, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Indice n°3 : Tableau des indices :

Nom	Règle
I	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 5 mètres. • En cas de création d'élément créant des vues, la distance minimale doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres. Pour les constructions à sous-destination d'hébergement : • la distance minimale doit être au moins égale à 5 mètres. • En cas de création d'élément créant des vues, la distance minimale doit être au moins égale à 8 mètres.



Emprise au sol des constructions

Dispositions transversales :

- **Dispositions générales :**

L'emprise au sol maximale des constructions à sous destination de logement par bâtiment isolé ne pourra excéder **200 m²**.

A Drancy, dès lors que l'opération comporte **100%** de logement sociaux, l'emprise au sol maximale des constructions à sous destination de logement par bâtiment isolé ne pourra excéder **300 m²**.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les constructions principales existantes :**

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) ne respectant pas les règles du présent article est autorisée une extension maximum de **20 m²** d'emprise au sol sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement d'au moins un mur existant et hors annexes, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

- **Dispositions particulières les concernant les ITE :**

Un dépassement de l'emprise au sol maximale est autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Emprise au sol des constructions

Indice n°4 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle :
A	L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.
B	L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie du terrain. Pour les opérations proposant 100% de logement locatifs sociaux , l'emprise au sol des constructions est limitée à 45% de la superficie du terrain.
C	L'emprise au sol des constructions est limitée à 45% de la superficie du terrain.
D	L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie du terrain.
E	L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie du terrain. De plus, l'emprise au sol par bâtiment isolé est limitée à 200 m² .
F	L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain. Pour les constructions à sous-destination d'hébergement , l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.



Hauteurs des constructions

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés :**

- Quelle que soit la hauteur fixée dans l'indice, dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture d'une construction existante à la date d'application du présent règlement (07/07/2025), une surélévation **de 50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de **20 cm par niveau**.

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

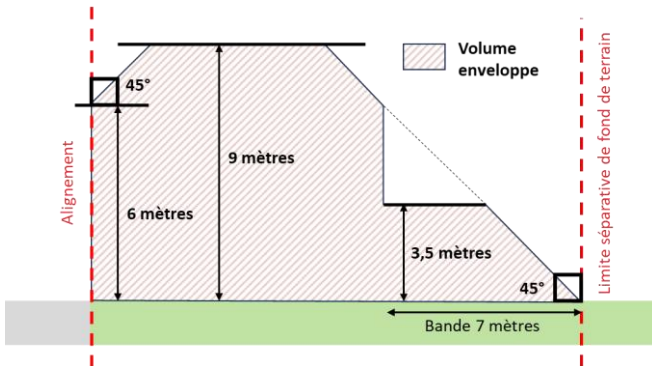
X	X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	La hauteur des constructions est limitée à : • 6 mètres à la hauteur de la façade • 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse • 10 mètres au point le plus haut • R+1+C En cas de toiture à pente, les pentes doivent être comprises en 15° et 45°. Pour les constructions existantes à la date du présent règlement (07/07/2025) implantées au-delà de la bande de constructibilité définie à l'indice n°1, et à une distance inférieure à 8 mètres par rapport à la limite de fond de terrain, la hauteur de façade est limitée à 3 mètres et la hauteur maximale des constructions à 5 mètres. Le versant de la toiture devra être orienté vers le fond du terrain.
B	La hauteur des constructions est limitée à : • 5,5 mètres à la hauteur de la façade • 7,5 mètres au point le plus haut • R+C En cas de toiture à pente, les pentes doivent respecter 15°, 30° ou 60°.
C	La hauteur des constructions est limitée à : • 4 mètres au point le plus haut • R
D	La hauteur des constructions est limitée à : • 6 mètres à l'égout • 7 mètres à l'acrotère • 8 mètres au faîtage • R+1+C

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
E	La hauteur des constructions est limitée au volume enveloppe suivant : • Par rapport à l'alignement, la face du volume enveloppe s'élève verticalement jusqu'à une hauteur de 6 mètres (qui représente la hauteur maximale à l'égout du toit). A partir de cette ligne, le volume enveloppe est limité par une pente ascendante à 45 degrés ; • La hauteur totale du volume enveloppe est de 9 mètres (qui représente la hauteur maximale au faîtage) ; Pour les opérations proposant 100% de logement locatifs sociaux, les hauteurs maximales des constructions pourront être augmentées de 3 mètres. • par rapport à la limite séparative de fond de terrain et quelle que soit la profondeur de l'unité foncière, le volume enveloppe est limité par une pente de 45 degrés calculée à partir du sol. Toutefois, dans une bande de 7 mètres calculée à partir de la limite séparative de fond de parcelle, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder RdC et 3,50 mètres au point le plus haut du toit.  Pour les terrains existants à la date d'approbation du PLUi d'une largeur de façade comprise entre 7 m et 10 mètres et d'une profondeur inférieure à 17 mètres : La hauteur des constructions est limitée à : • 9 mètres à l'égout • 12 mètres au faîtage • R+2

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
F	La hauteur des constructions est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement.
H	Dans une bande de constructibilité de 20 mètres comptée à partir de l'alignement : La hauteur des constructions est limitée à : • 6 mètres à l'égout • 9 mètres au faîtage • R+1+C Au-delà de la bande de 20 mètres par rapport à l'alignement : Seuls les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m² et d'une hauteur maximale de 2 mètres à la gouttière et 3,5 mètres au faîtage sont autorisées, à condition de respecter les autres articles du présent règlement.
I	La hauteur des constructions est limitée à : • 7 mètres à l'égout • 11 mètres au faîtage • R+1+C
J	La hauteur des constructions est limitée à : • 7 mètres à l'acrotère • 10 mètres au faîtage • R+1+c
K	La hauteur des constructions est limitée à : • 9 mètres à l'acrotère • 12 mètres au faîtage • R+2+A ou C

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
L	Dans une bande de constructibilité principale de 20 mètres par rapport à l'alignement : La hauteur des constructions est limitée à : • 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère • 9 mètres au faitage • R+1+C avec comble aménageable Au-delà de la bande de 20 mètres par rapport à l'alignement : La hauteur des constructions est limitée à : • 3,2 mètres au faitage
M	Dans une bande de constructibilité principale de 20 mètres par rapport à l'alignement : La hauteur des constructions est limitée à : • 6 mètres à l'égout • 9 mètres au faitage • R+1+C Au-delà de la bande de 20 mètres par rapport à l'alignement : La hauteur des constructions est limitée à : • 3,2 mètres au faitage
O	La hauteur des constructions est limitée à : • 9 mètres à la hauteur de la façade • 12 mètres au point le plus haut • R+2+A ou C Pour les constructions situées en angle de rue, un élément architectural marquant peut être créé. Toutefois, la hauteur maximale de la construction ne doit pas dépasser 14 mètres et aucune surface de plancher ne doit être créée.



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

Dispositions transversales :

• Dispositions générales :

Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

• Dispositions particulières concernant les équipements :

Une part de **15%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

• Dispositions particulières concernant la bande de recul :

La superficie de la marge de recul depuis l'alignement doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre plantée.

• Dispositions particulières concernant le canal de l'Ourcq :

L'espace compris entre la construction et la limite séparative doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre plantée.

• Dispositions particulières concernant les lotissements :

En plus des dispositions des indices, les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha doivent comporter **10% au moins de cette superficie** traitée en espaces de pleine terre plantée, communs à tous les lots. En cas d'espaces verts traités en plusieurs parties, aucune des parties **ne pourra être inférieure à 1 000 m²**.

• Dispositions particulières concernant les plantations :

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement par tranche de 100 m²**. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement,**
- **ou 2 arbres de moyen développement,**

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 50 et 100 m², il est exigé :

- **1 arbre de moyen développement,**
- **ou 2 arbustes**

Si la superficie de pleine terre est inférieure à 50 m², il est exigé :

- **1 arbuste**

Tout projet doit viser en priorité à la préservation des arbres existants. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre à **la capacité de développement** équivalent. **A Dugny**, Tout arbre abattu devra être remplacé par deux arbres à **la capacité de développement** équivalent.

Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Les plantations doivent privilégier la liste des espèces recommandées mise en annexe du présent règlement. Les espèces invasives identifiées dans la liste présente en annexe du présent règlement sont prosrites.



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les places de stationnement :**

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à grand développement au moins par tranche de 4 emplacements réalisés. L'implantation des arbres doit être intégrée entre les emplacements dans une fosse de 12 m³ minimum par arbre et constituer un traitement paysager qualitatif. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. De plus, les aires de stationnement extérieures doivent être également conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales aux réseaux.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

x	x	x	x	x	x
---	---	---	---	---	---

Indice n°6 : Tableau des indices :

Nom	Règle
A	Une part de 45% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.



Localisation des secteurs :

Secteur U2a

- Général

Secteur U2b

- Limitation des superficies pour les entrepôts et l'artisanat et commerce de détail

Secteur U2c

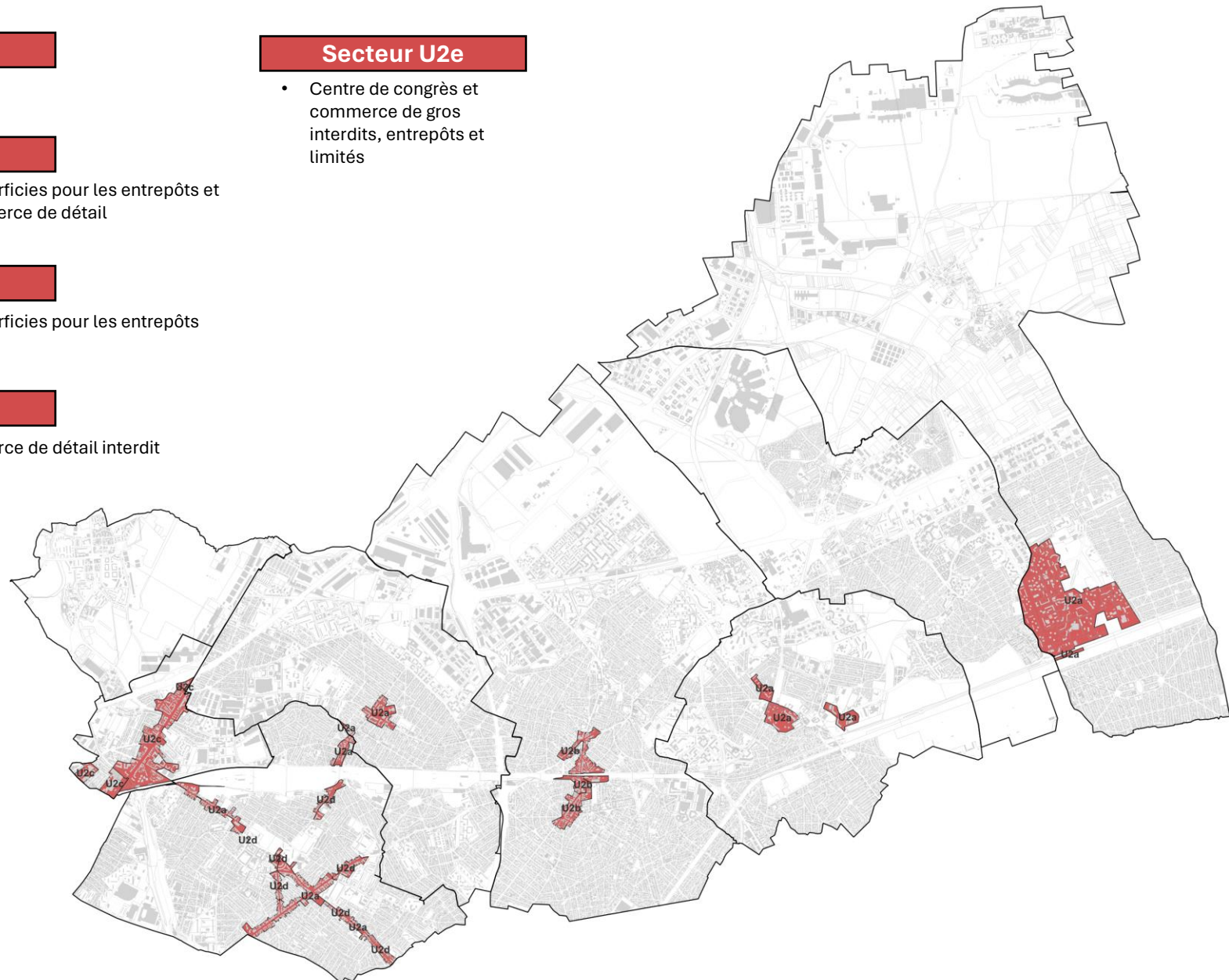
- Limitation des superficies pour les entrepôts et l'industrie

Secteur U2d

- Artisanat et commerce de détail interdit

Secteur U2e

- Centre de congrès et commerce de gros interdits, entrepôts et limités



Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	En U2d	Au sein des autres secteurs	En U2b, à condition que la surface de plancher n'excède pas 350m ²
	Restauration	En U2d	Au sein des autres secteurs	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	Au sein des autres secteurs		En U2c, que la surface de plancher n'excède pas 500m ²
	Entrepôt			
	Bureau		Au sein des autres secteurs	En U2e, à condition, que la surface de plancher n'excède pas 200m ²
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition	En U2d, U2e	Au sein des autres secteurs	A Drancy en U2a, que la surface de plancher n'excède pas 200m ²

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte		Au sein des autres secteurs	En U2b , de constituer une extension ou une surélévation de constructions édifié de manière régulière et dans la limite de 50% de surface de plancher supplémentaire.
	Autres équipements recevant du public		Autorisé sans condition de superficie pour les aménagements de gare	Dans la limite d'une surface de plancher de 150 m²
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Sont autorisés les constructions et aménagements liés à l'activité présente sur le terrain et permettant de développer une activité agricole prenant en considération les enjeux du développement durable, dans la limite de 400 m² et 20% de la superficie du terrain (<i>Cette emprise est portée à 40 % de la surface du terrain pour les serres</i>).
	Exploitation forestière			

Les conditions d'occupation du sol :

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO seuil haut soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les pylônes et antennes non situés en toiture.
- Les terrains de camping et de caravanning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- La création d'aires de stationnement ouvertes au public (à l'exception des parcs de stationnement municipaux) et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les pylônes et antennes relais non situés en toiture

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes (ces dispositions ne s'appliquent pas à la réalisation des ouvrages techniques du Grand Paris Express) :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination de logement à condition que soient respectées les dispositions du code de la construction et de l'habitat en matière de qualité de l'habitat, notamment ses articles L155-1 sur l'éclairage naturel des habitations et L156-1 sur la superficie et le volume des habitations ;

Les conditions d'occupation du sol :

Mixité sociale :

- Au sein des **périmètres identifiés sur le document graphique (plan des périmètres de mixité sociale)**, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

Mixité fonctionnelle :

- Au sein des **linéaires identifiés sur le document graphique, conformément aux dispositions de l'article L151-16** du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.



Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions transversales :

- **Dispositions générales :**

En cas d'implantation à l'alignement, des retraits ponctuels sont possibles, sans distance minimum, afin d'éviter l'effet de barre, d'animer les façades et ou les toitures (faïences, loggias, attiques...). Les retraits des façades en partie haute sont autorisés notamment pour permettre l'application des dispositions particulières visant les attiques.

Il pourra être exigé un recul partiel pour favoriser le raccordement à un bâtiment voisin implanté avec un recul différent.

- **Dispositions particulières identifiées au document graphique :**

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

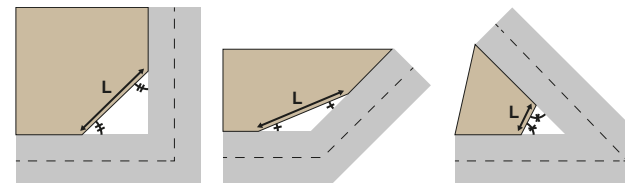
- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **Dispositions particulières concernant les pans coupés :**

Les constructions édifiées à l'alignement d'angle de voies, un pan coupé d'une longueur « L » 3 mètres minimum est à privilégier.



- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, toute extension au sein de la bande de recul est interdite. Seule la surélévation est autorisée, à condition de ne pas dépasser les hauteurs fixées aux indices du présent règlement.

- **Dispositions particulières concernant les ITE :**

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

- **Dispositions particulières concernant les saillies :**

- Pour les saillies sur le domaine public, se référer aux dispositions du règlement de voirie départemental (sauf disposition contraire du règlement de voirie applicable pour les communes qui en disposent).



Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les constructions autorisés au-delà des bandes de constructibilités :**

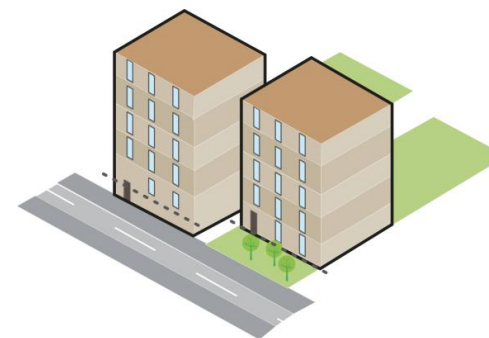
En cas de bande de constructibilité définie dans l'indice, au-delà de cette bande sont autorisés uniquement :

- Les surfaces à rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail,
- Les terrasses et balcons d'une profondeur inférieure à 3 mètres,
- Pour les commerces et activités de services, les surfaces de restauration et de service.

- **Dispositions particulières concernant les rez-de-chaussée à sous destination de logement :**

En cas de rez-de-chaussée à sous-destination de logement en vis-à-vis de l'*alignement* :

- Le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-destination de logement (hors halls, accès et locaux techniques) implantés à l'*alignement* ou en recul **inférieur ou égal à 2 mètres** doit être situé à une *hauteur* de **1 mètre minimum** au-dessus du niveau du trottoir



Sur la commune du Blanc-Mesnil :

- Le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-destination de logement (hors halls, accès et locaux techniques) doit être situé à une hauteur de **1 mètre minimum** au-dessus du niveau du trottoir.
- Les logements situés en RDC doivent être bâtis sur un soubassement supérieur ou égal à 1 mètre. Les pièces de vie (Chambres, séjours, salons) ayant un accès direct sur les jardins privés peuvent être situés à même niveau que ces jardins, à condition que ces jardins privés ne donnent pas sur une voie ouverte à la circulation automobile.

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions doivent être implantées à l'alignement. - Les constructions doivent être implantées dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement à l'exception des constructions totalement enterrées qui peuvent s'implanter au-delà de la bande de constructibilité. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 6 mètres de l'axe des voies présentant une largeur inférieure à 8 mètres. En cas d'alignement d'arbre identifié au document graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul permettant leur préservation. En cas de présence d'une destination autre que du logement ou de l'hébergement à rez-de-chaussée, une implantation à l'alignement peut être autorisée.
B	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. - Les rez-de-chaussée actifs seront à niveau avec le trottoir dans la mesure du possible (sauf contraintes techniques). - Les façades ou parties de façades des constructions comportant un rez-de-chaussée actif auront une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 4 mètres sous plafond fini, - Les façades ou parties de façades des constructions comportant des logements à rez-de-chaussée auront une hauteur sous plafond fini supérieure ou égale à 2,70 mètres sous plafond et devront avoir un sous-bassement disposant d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre. - La hauteur maximale du gabarit de construction peut bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum. - La hauteur minimale sous plafond de tous les niveaux est de 2,70 mètres au plafond fini, rez-de-chaussée compris, - Les logements situés en RDC doivent être bâtis sur un soubassement supérieur ou égal à 1 mètre. Les pièces de vie (Chambres, séjours, salons) ayant un accès direct sur les jardins privatifs peuvent être situés à même niveau que ces jardins, à condition que ces jardins privatifs ne donnent pas sur une voie ouverte à la circulation automobile. Tout recul fera l'objet d'un aménagement paysager, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'applique pas pour les rez-de-chaussée à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi qu'à la sous-destination artisanat et commerce de détail.

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

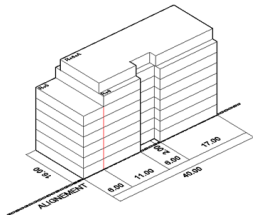
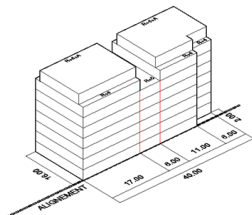
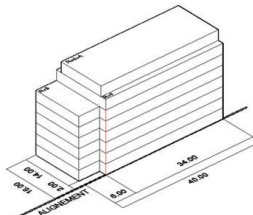
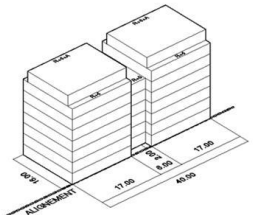
X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
C	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être implantées à l'alignement.
D	DISPOSITIONS GENERALES - Pour les terrains d'une profondeur inférieure à 20 mètres, les constructions doivent être implantées à l'alignement. - Pour les terrains d'une profondeur égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 3 mètres.
E	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 2 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les installations techniques peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1 mètre au minimum. Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLUi qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que l'extension soit réalisée dans le prolongement de l'alignement de la construction existante.

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
F	DISPOSITIONS GENERALES Non réglementée. DISPOSITIONS PARTICULIERES : le long des avenues de la Division Leclerc, J. Jaurès, John Fitzgerald Kennedy : • lorsque le linéaire de façade est inférieur ou égal à 40 mètres : Les constructions doivent être implantées à l'alignement, • lorsque le linéaire de façade est supérieur à 40 mètres : Les constructions doivent être implantées à l'alignement sur au moins 70% de la façade et avec recul minimum de 2 mètres sur au moins 15% de la façade (cf. illustrations ci-dessous).     La distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 3 mètres ($L=H-3$). Dans le cas où l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, la plus large des voies est prépondérante sur une profondeur de 16 mètres mesurée à partir de l'alignement du carrefour ou du point d'intersection des alignements. Dispositions applicables à l'angle de deux voies Les constructions nouvelles s'implantant à l'angle de deux voies doivent observer un pan coupé d'au moins 5 mètres de largeur, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies ou de la voie et de l'emprise publique. Leur implantation se fera soit à l'alignement soit en retrait de ce pan coupé ne pouvant excéder 4 mètres DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LE SECTEUR D'OAP ABBÉ NIORT UNIQUEMENT : Non réglementée. Dispositions applicables à l'angle de deux voies : Les constructions à l'angle de deux voies doivent observer un pan coupé d'au moins 5 mètres de largeur, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies ou de la voie et de l'emprise publique. Leur implantation se fera soit à l'alignement soit en retrait de ce pan coupé ne pouvant excéder 5 mètres.

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

x	x	x	x	x	x
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
G	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 2,5 mètres.
H	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 3 mètres.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières identifiées au document graphique :**

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique et sur les secteurs de plan de masse.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **Dispositions particulières concernant les terrains d'angles :**

Dans le cas d'un terrain en angle de rue les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de retrait, elles devront respecter la distance minimum fixé à l'indice.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Disposition applicable sur les communes de Drancy, du Blanc-Mesnil, de Sevrans, de Tremblay-en France et de Villepinte :

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et, **hormis sur la commune de Drancy**, pour les surélévations), afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives (latérales et ou de fond de terrain) au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement, et à condition de ne pas créer d'éléments créant des vues avec un retrait non conforme aux dispositions de l'indice.

Disposition applicable sur les communes d'Aulnay-sous-Bois, de Dugny et du Bourget :

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, toute extension au sein de la bande de retrait est interdite. Seule la surélévation est autorisée, à condition de ne pas dépasser les hauteurs fixées aux indices du présent règlement.

- **Dispositions particulières concernant les ITE :**

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	Implantations par rapport aux limites séparatives - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales sur une profondeur minimum de 10 mètres. Toutefois, en cas d'impossibilité due à la configuration de la parcelle, la profondeur minimum de 10 mètres ne s'applique pas. Mode de calcul du retrait : <u>Par rapport aux limites séparatives latérales :</u> - La distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres. <i>Dans le cas d'un terrain dont les limites latérales se rejoignent en un seul point (sauf pour les terrains en angle de rue), la distance de retrait est définie par un arc de cercle centré sur ce point d'un rayon (R) égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ($R = H/2$) avec un minimum de 8 mètres.</i> <u>Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</u> - La distance de retrait doit respecter un minimum de 8 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
B	Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Mode de calcul du retrait : Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 8 mètres.
C	Les constructions en vis-à-vis de l'alignement doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.
D	Implantations par rapport aux limites séparatives : Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 15 mètres, les constructions, doivent être implantées sur les limites séparatives. Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions, doivent être implantées sur au moins une des limites. Mode de calcul du retrait : <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter un minimum de 5 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter un minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
E	DISPOSITIONS GENERALES Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : Les constructions peuvent être implantées sur les limites. Au Bourget, le long de l'avenue de la Division Leclerc, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. L'accolement à des constructions en bon état implantée en limite séparative sur l'un ou l'autre des terrains contigus est autorisé, à condition de s'inscrire dans l'héberge la construction existante, avec un maximum de 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage. Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites, hormis pour les constructions ou parties de constructions non affectées à des commerces et activités de services ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que leur hauteur soit limitée à 4 mètres, dans une bande de 2,5 mètres calculée à partir de la limite de fond de terrain. Mode de calcul du retrait : • Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2 + 3$ mètres avec un minimum de 6 mètres. • Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 2,5 mètres. Pour les constructions de moins de 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 2,5 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
F	Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Mode de calcul du retrait : • Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 5 mètres. • Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 3 mètres.
G	Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Mode de calcul du retrait : • Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H$ avec un minimum de 8 mètres. • Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 2,5 mètres.
H	Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale en ordre continu. Elles doivent être implantées en retrait de la ou des limite(s) de fond. Mode de calcul du retrait : • En cas de retrait et dans tous les cas (façade aveugle, comportant des baies principales ou secondaires), la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de tout point des façades au point de la limites séparative le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/3 \geq 5$ mètres).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
I	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait sur limite séparative, les marges définies au paragraphe ci-après doivent être respectées. Mode de calcul du retrait : - En cas de partie de construction comportant des baies principales, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ($L=H/2 \geq 6m$). - En cas de partie de construction comportant des baies secondaires, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres ($L=H/2 \geq 2,5m$). - Pour les constructions de moins de 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage, cette distance est alors au moins égale au tiers de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres ($L=H/3 \geq 2,5m$). DISPOSITIONS PARTICULIERES Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les installations techniques peuvent être implantées en limite séparative ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum. Sont autorisés l'extension ou l'aménagement des constructions à usage principal d'habitation édifiée antérieurement à la date d'approbation du PLUi qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que l'extension ne réduit pas les distances de retrait. Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 0.8 mètre de profondeur, placés à 4,30 mètres au moins au-dessus du sol. L'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, important, durable et régulièrement occupé.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous_-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Hormis sur la commune de Dugny, les annexes devront être implantées en retrait d'**1 mètre** minimum de la construction principale.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une distance différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions doivent être réalisées, avec une distance au moins égale à celle existante entre les deux constructions. Toutefois, aucun élément créant des vues ne peut être créé sans respectés les dispositions fixés dans les indices.

- **Dispositions particulières concernant les ITE :**

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la distance de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



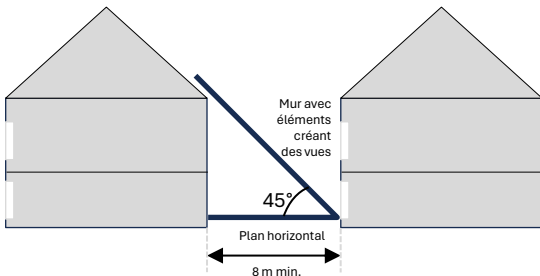
Indice n°3 : Tableau des indices :

Nom	Règle
A	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres.
B	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres si une des façades comporte des éléments créant des vues. • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres si les deux façades comportent des éléments créant des vues. • 4 mètres dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie, etc...) d'une hauteur n'excédant pas 3,5 mètres, quelle que soit la hauteur des autres constructions.
C	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 10 mètres. Pour les opérations comptant un minimum de 10% de logement locatifs sociaux, la distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.
D	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 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 4 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Indice n°3 : Tableau des indices :

Nom	Règle
E	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 5 mètres si une des façades comporte des éléments créant des vues. • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres si les deux façades comportent des éléments créant des vues. • À 3 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues.
F	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À 8 mètres si au moins une des façades comporte des éléments créant des vues. • À 3 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues. Les constructions doivent être implantées de manière que les éléments créant des vues ne soient masqués par aucune partie de construction qui à l'appui de ces éléments créant des vues, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. 



Emprise au sol des constructions

Dispositions transversales :

• Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

• Dispositions particulières concernant les matériaux biosourcés :

En cas d'utilisation d'une majorité de matériaux biosourcés pour la construction, l'emprise au sol maximale autorisée (si règlementée) ci-dessus est majorée de **5%**.

• Dispositions particulières concernant les installations liées à la production d'énergies renouvelables :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur et de l'emprise au sol les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la construction.

• Dispositions particulières concernant les constructions principales existantes :

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés :

- Une extension maximum de **20 m²** d'emprise au sol sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement d'au moins un mur existant et hors annexes, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.
- Leur surélévation ou leur aménagement.

A Drancy, sous réserve que celle-ci concerne des locaux techniques, une trémie d'ascenseur, un parking ou un escalier et hors annexes, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

• Dispositions particulières les concernant les ITE :

Un dépassement de l'emprise au sol maximale est autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Emprise au sol des constructions

Indice n°4 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	Non réglementée.
B	L'emprise au sol des constructions est limitée à 85% de la superficie du terrain.
C	Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain. Au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.
D	L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à sous-destination de commerce de détail.



Hauteurs des constructions

Dispositions transversales :

• Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

• Dispositions particulières identifiées au document graphique :

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

• Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés :

- Quelle que soit la hauteur fixée dans l'indice, dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture d'une construction existante à la date d'application du présent règlement (07/07/2025), une surélévation **de 50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de **20 cm par niveau**.
- La hauteur des constructions peut être augmentée **d'un niveau maximum**, dans la limite de **4 mètres supplémentaires** par rapport à la règle générale, pour les constructions à très haute performance énergétique pouvant prétendre, à minima, à l'échelon supérieur de la RE applicable au moment du dépôt du permis ou label équivalant en termes de performances exigées.

• Dispositions particulières concernant les installations liées à la production d'énergies renouvelables :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur et de l'emprise au sol les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la construction.

• Dispositions particulières concernant la hauteur des RDC :

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, **le niveau du rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit avoir une hauteur de 4 mètres minimum**, comptée à partir du niveau du trottoir.

Dans le cas de construction accueillant en rez-de-chaussée des locaux à destination aux commerces et activités de service, à condition **la hauteur de dalle à dalle du RDC soit supérieure à 4 mètres**, les hauteurs fixées au sein des indices peuvent être majorées d'1 mètre.



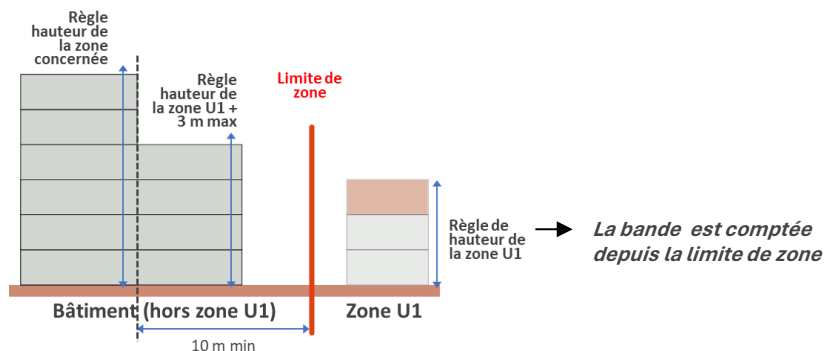
Hauteurs des constructions

Dispositions transversales :

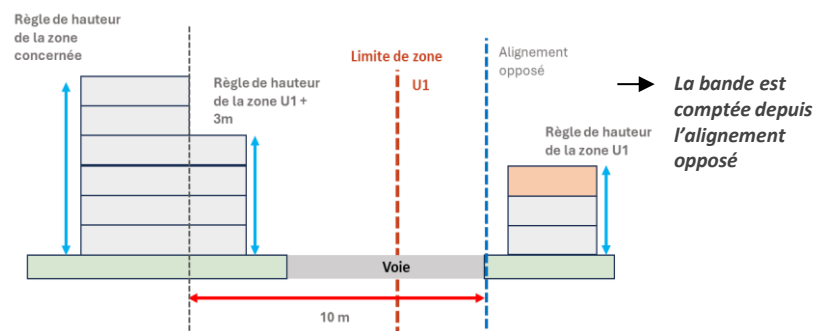
- Dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires :

Nonobstant les dispositions des indices suivants, dans une bande de **10 mètres** comptée perpendiculairement à la limite de la zone U1, la hauteur des constructions est limitée à la **hauteur maximum autorisée dans cette même zone U1** (ou la hauteur au faîtage) **augmentée de 3 mètres**.

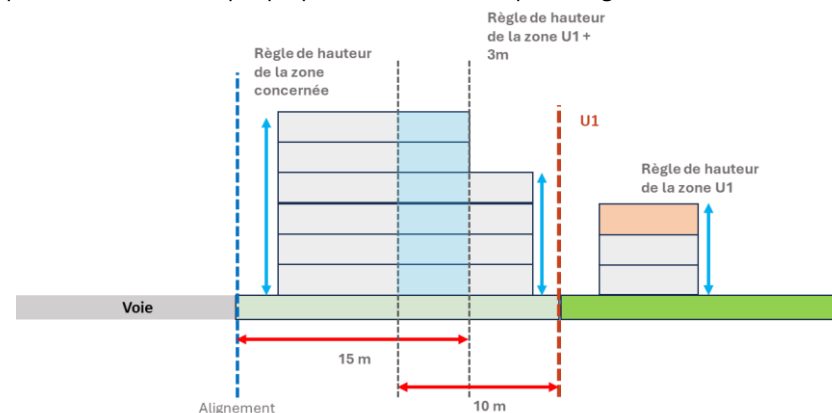
- Si la **limite séparative** constitue une limite avec la zone U1 :



- Si une **voie** constitue une limite avec la zone U1 :



- Au Blanc-Mesnil, sur les terrains inclus dans le périmètre d'une **Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)**, cette bande est ramenée à **6 mètres**.
- Toutefois, à Drancy, la hauteur de l'indice de la zone s'applique dans les 15 premiers mètres compté perpendiculairement depuis l'alignement des voies :



Schémas à titre indicatif, la présente règle doit s'appliquer dans le respect des autres règles notamment de prospect

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	La hauteur des constructions est limitée à : • 17 mètres à la hauteur de la façade • 20 mètres au point le plus haut • R+5+attique ou comble En cas de toiture à pente, les pentes doivent être comprises en 15° et 70°. En cas de toiture-terrasse, les parties de construction situées au-dessus de 17 mètres doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de la façade principale.
B	La hauteur des constructions est limitée à : • 20 mètres à la hauteur de la façade • 23 mètres au point le plus haut • R+6+attique ou comble En cas de toiture à pente, les pentes doivent être comprises en 15° et 70°. En cas de toiture-terrasse, les parties de construction situées au-dessus de 20 mètres doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de la façade principale.
C	DISPOSITIONS GENERALES La hauteur des constructions est limitée à : • 27 mètres au point le plus haut • R+8 DISPOSITIONS PARTICULIERES Peuvent être admis de façon ponctuelle des signaux architecturaux, pour des raisons paysagères et/ou architecturales, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place, ... par exemple. Ils seront limités sur une emprise ne pouvant dépasser 20% de la surface de plancher du dernier niveau à 6 mètres supplémentaires (2 niveaux) par rapport à la hauteur maximale

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
D	La hauteur maximum des constructions doit respecter : • 16 mètres à l'égout • R+4 Cette hauteur est obligatoire en front de rue. Dispositions particulières : Pour les opérations comprenant un minimum de 10% de logements locatifs sociaux, la hauteur peut être augmentée de 2 niveaux supplémentaires sans excéder 22 mètres. Dans ce cas, chaque niveau supplémentaire devra se reculer d'au moins 3 mètres par rapport au niveau précédents en front de rue. La hauteur des constructions localisées : entre la rue Jacqueline Quatremaire et l'avenue de la Jumelle côté impair de l'avenue Jean -Jaurès et entre la rue François Carels et le Chemin du Bois d'Amour côté pair de l'avenue Jean-Jaurès est limitée à : • 10 mètres à l'égout • R+2
E	La hauteur des constructions est indiquée sur le document graphique. Une hauteur allant jusqu'à 57 mètres (Servitude aéronautique de dégagement) est autorisée sur 50% de la construction
F	DISPOSITIONS GENERALES La hauteur des constructions est limitée à : • 18 mètres au point le plus haut • R+5 DISPOSITIONS PARTICULIERES Peuvent être admis de façon ponctuelle des émergences, pour des raisons paysagères et/ou architecturales, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place,... par exemple. Ils seront limités sur une emprise ne pouvant dépasser 20% de la surface de plancher du dernier niveau à 3 mètres supplémentaires (1 niveau) par rapport à la hauteur maximale

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
G	La hauteur des constructions est indiquée sur le document graphique. Peuvent être admis de façon ponctuelle des signaux architecturaux atteignant 6 mètres supplémentaires, pour des raisons paysagères et/ou architecturales, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place,... par exemple.
H	La hauteur des constructions est limitée à : • 15 mètres au faîtage
I	La hauteur des constructions est limitée à : • 21 mètres à l'égout et/ou à l'acrotère • 24 mètres au faîtage • R+6
J	DISPOSITIONS GÉNÉRALES : La hauteur des constructions est limitée à : • 20 mètres à l'égout et/ou à l'acrotère • Oblique à 60 ° à compter de 20 mètres de hauteur • 26 mètres au point le plus haut DISPOSITIONS PARTICULIERES : Pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle 2 niveaux supplémentaires au-delà de la hauteur de façade projetée, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de rue, place, square, etc. La hauteur des constructions dans ce cas est limitée à : • 26 mètres à l'égout et/ou à l'acrotère • Oblique à 60 ° à compter de 26 mètres de hauteur • 32 mètres au point le plus haut Ces hauteurs (verticales à l'aplomb de la façade projeté et hauteur plafond) peuvent bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum en présence d'un soubassement d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre ou d'un rez-de-chaussée actif.



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

Dispositions transversales :

• Dispositions générales :

Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

• Dispositions particulières concernant les équipements :

Une part de **15%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

• Dispositions particulières concernant la bande de recul :

La superficie de la marge de recul depuis l'alignement doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre plantée.

• Dispositions particulières concernant les plantations :

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement par tranche de 100 m²**. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement,**
- **ou 2 arbres de moyen développement,**

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 50 et 100 m², il est exigé :

- **1 arbre de moyen développement,**
- **ou 2 arbustes**

Si la superficie de pleine terre est inférieure à 50 m², il est exigé :

- **1 arbuste**

Tout projet doit viser en priorité à la préservation des arbres existants. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre à **la capacité de** développement équivalent. **A Dugny**, Tout arbre abattu devra être remplacé par deux arbres à **la capacité de** développement équivalent.

Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Les plantations doivent privilégier la liste des espèces recommandées mise en annexe du présent règlement. Les espèces invasives identifiées dans la liste présente en annexe du présent règlement sont proscrites.

Les règles en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les places de stationnement :**

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à grand développement au moins par tranche de 4 emplacements réalisés. L'implantation des arbres doit être intégrée entre les emplacements dans une fosse de 12 m³ minimum par arbre et constituer un traitement paysager qualitatif. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. De plus, les aires de stationnement extérieures doivent être également conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales aux réseaux.



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

Dispositions transversales :

• Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées **en équivalent pleine terre** au sein du présent règlement.

Exemple : 10m² d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm $\times 0,7 = 7 \text{ m}^2$ d'équivalent pleine terre

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à 100 m², cela nécessitera 100m²/l'équivalent pleine terre de 0,7 = 143 m².

Rappel : les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.

	Pleine terre	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 50 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés
Équivalent pleine terre	1	0,7	0,5	0,3
Végétalisation attendue	Selon les obligations de plantation des espaces de pleine terre.	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée Strate arborée diversifiée Arbre de petit développement	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée	Strate basse diversifiée Type herbacée

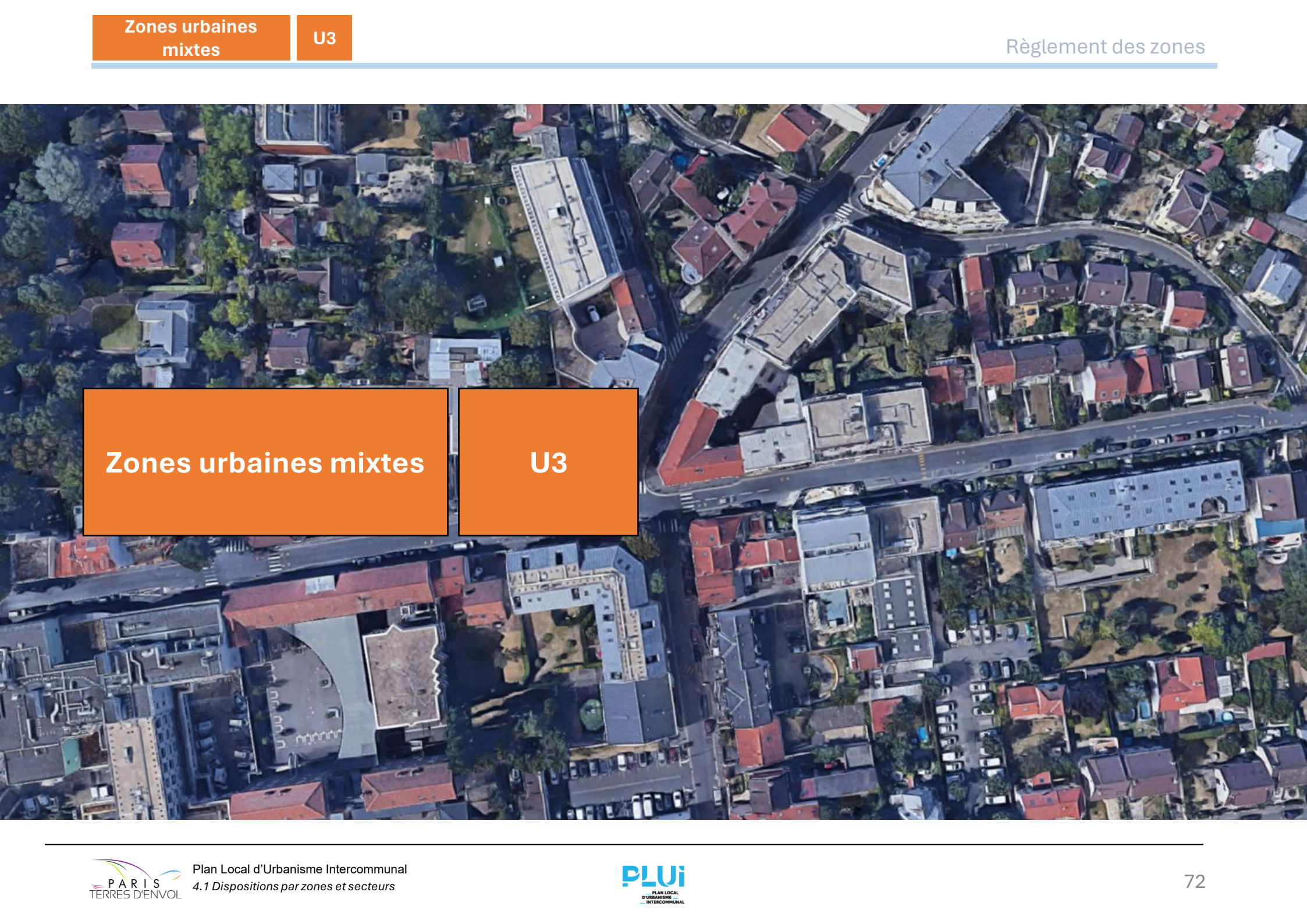
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Indice n°6 : Tableau des indices :

Si des dispositions graphiques particulières sont inscrites sur le plan des prescriptions graphiques, elles s'imposent à la règle de l'indice.

Nom	Règle
A	Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus des dispositions ci-dessus, une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.
B	Une part de 20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus des dispositions ci-dessus, une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.



Zones urbaines mixtes

U3

Localisation des secteurs :

Secteur U3a

- Général

Secteur U3e

- Limitation des commerces et activités de services

Secteur U3b

- Limitation des superficies pour les entrepôts, le bureau et l'artisanat et commerce de détail

Secteur U3f

- Cinémas, hébergement, Hotel, lieux de culte et exploitations agricoles interdits

Secteur U3c

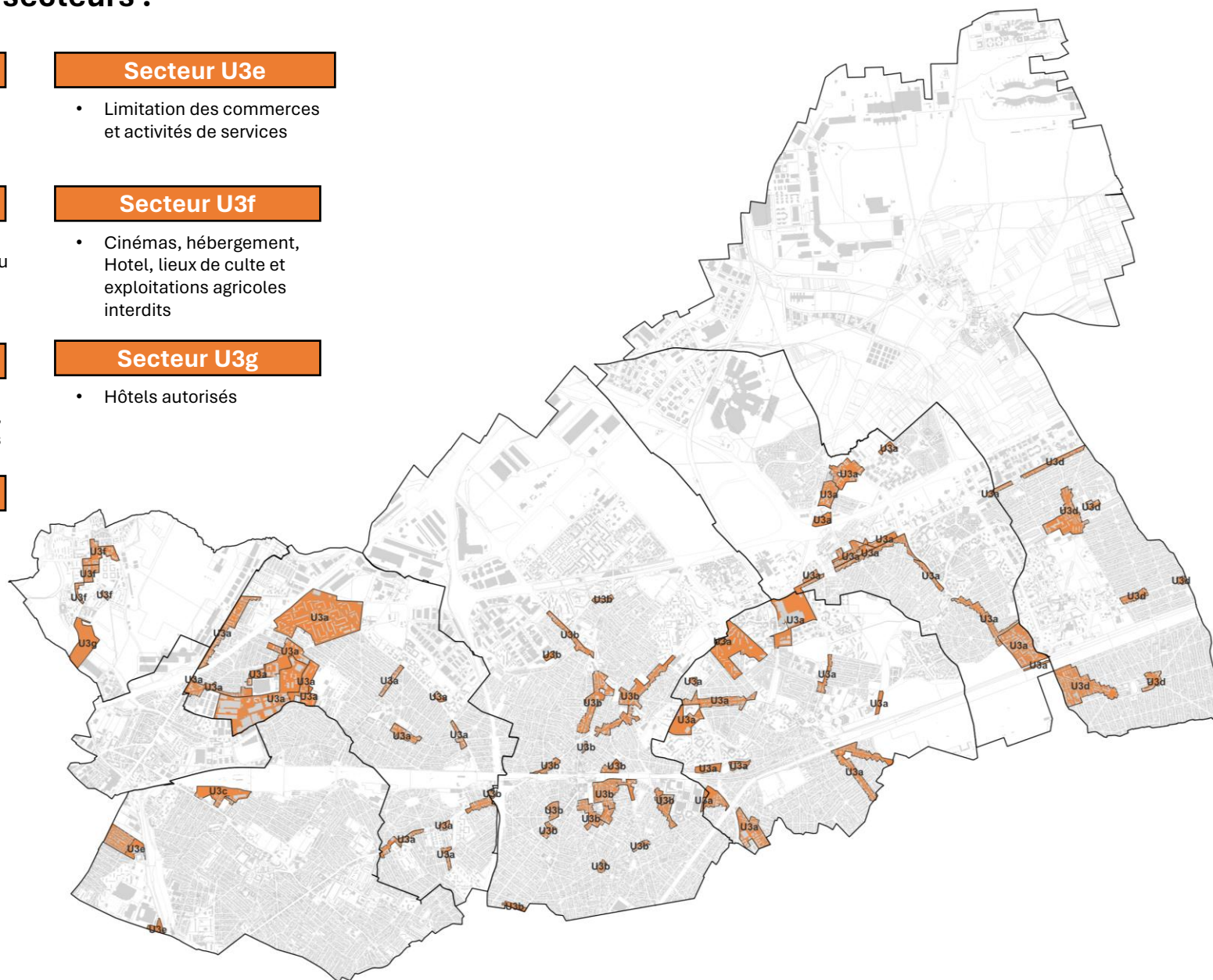
- Centre de congrès et commerce de gros interdits, entrepôts et bureaux limités

Secteur U3g

- Hôtels autorisés

Secteur U3d

- Logements autorisés sous conditions qualitatives



Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement		Au sein des autres secteurs	En U3d, Que les constructions ou les divisions de constructions existantes aboutissent à la création de logement d'une surface de plancher supérieure ou égale à 26 m² (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme). En U3d, que les constructions de 2 logements ou plus ne comportent pas un cumul supérieur à 60 % de logements de type 1 pièce et 2 pièces (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme).
	Hébergement	U3f	Au sein des autres secteurs	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Au sein des autres secteurs	En U3b, que la surface de plancher n'excède pas 250m² En U3e, qu'il se situe dans une opération « gare GPE ».
	Restauration		Au sein des autres secteurs	En U3e , qu'il se situe dans une opération « gare GPE ».
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels	En U3e, U3f	Au sein des autres secteurs	
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma	U3f, U3g	Au sein des autres secteurs	

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau	U3f	Au sein des autres secteurs	En U3b, que la surface de plancher n'excède pas 250m² En U3c, que la surface de plancher n'excède pas 200m² En U3e, qu'il se situe dans un ensemble immobilier unique dont une partie est constituée d'une gare du GPE.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition	En U3c et U3e, U3f	Au sein des autres secteurs	

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	En U3e, U3g, U3f et U3c à Drancy,	Au sein des autres secteurs	En U3b, de constituer une extension ou une surélévation de constructions édifiées de manière régulière et dans la limite de 50% de surface de plancher supplémentaire.
	Autres équipements recevant du public			Dans la limite d'une surface de plancher de 150 m²
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Sont autorisés les constructions et aménagements liés à l'activité présente sur le terrain et permettant de développer une activité agricole prenant en considération les enjeux du développement durable, dans la limite de 400 m² et 20% de la superficie du terrain (<i>Cette emprise est portée à 40 % de la surface du terrain pour les serres</i>).
	Exploitation forestière			

Les conditions d'occupation du sol :

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO seuil haut soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- Les aires de stationnement ouvertes au public (à l'exception des parcs de stationnement municipaux) et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les extensions et surélévation des destinations interdites.
- Les pylônes et antennes relais non situés en toiture

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes (ces dispositions ne s'appliquent pas à la réalisation des ouvrages techniques du Grand Paris Express) :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination de logement à condition que soient respectées les dispositions du code de la construction et de l'habitat en matière de qualité de l'habitat, notamment ses articles L155-1 sur l'éclairage naturel des habitations et L156-1 sur la superficie et le volume des habitations ;
- Les extensions des constructions à destination d'autres activités des secteurs primaires, secondaire et tertiaire interdites dans le présent règlement mais existante à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance supplémentaire.

Les conditions d'occupation du sol :

Mixité sociale :

- Au sein des **périmètres identifiés sur le document graphique (plan des périmètres de mixité sociale)**, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

Mixité fonctionnelle :

- Au sein des **linéaires identifiés sur le document graphique, conformément aux dispositions de l'article L151-16** du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) :

- Au sein des **secteurs identifiés sur le document graphique** couvert par la servitude au titre de l'article L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent. Ces dispositions sont présentées au sein du document 2. dispositions graphiques.



Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions transversales :

- Dispositions générales :**

En cas d'implantation à l'alignement, des retraits ponctuels sont possibles, sans distance minimum, afin d'éviter l'effet de barre, d'animer les façades et ou les toitures (faïences, loggias, attiques...). Les retraits des façades en partie haute sont autorisés notamment pour permettre l'application des dispositions particulières visant les attiques.

il pourra être exigé un recul partiel pour favoriser le raccordement à un bâtiment voisin implanté avec un recul différent.

- Dispositions particulières identifiées au document graphique :**

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

- Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

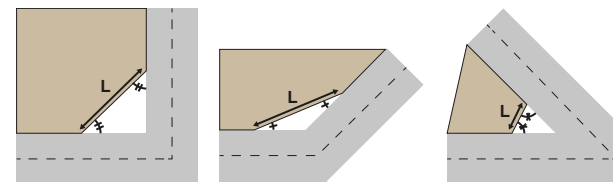
- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- Dispositions particulières concernant les pans coupés :**

Les constructions édifiées à l'alignement d'angle de voies, un pan coupé d'une longueur « L » 3 mètres minimum est à privilégier.



- Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, toute extension au sein de la bande de recul est interdite. Seule la surélévation est autorisée, à condition de ne pas dépasser les hauteurs fixées aux indices du présent règlement.

- Dispositions particulières concernant les ITE :**

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

- Dispositions particulières concernant les saillies :**

- Pour les saillies sur le domaine public, se référer aux dispositions du règlement de voirie départemental (sauf disposition contraire du règlement de voirie applicable pour les communes qui en disposent).



Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les constructions autorisés au-delà des bandes de constructibilités :**

En cas de bande de constructibilité définie dans l'indice, au-delà de cette bande sont autorisés uniquement :

- Les surfaces à rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail,
- Les terrasses et balcons d'une profondeur inférieure à 3 mètres,
- Les escaliers et perrons d'une profondeur inférieure à 2 mètres.

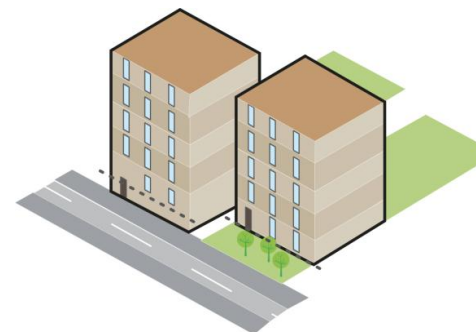
Au-delà de cette bande est interdit :

- Le changement de destination des constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité définie à l'indice 1, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous-destinations lieux de cultes et autres équipements recevant du public ou pour changer la destination d'une construction existante à sous-destination d'industrie ou d'artisanat et commerce de détail.

- **Dispositions particulières concernant les rez-de-chaussée à sous destination de logement :**

En cas de rez-de-chaussée à sous-destination de logement en vis-à-vis de l'*alignement* :

- Le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-destination de logement (hors halls, accès et locaux techniques) implantés à l'*alignement* ou en recul **inférieur ou égal à 2 mètres** doit être situé à une *hauteur* de **1 mètre minimum** au-dessus du niveau du trottoir



Sur la commune du Blanc-Mesnil :

- Le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-destination de logement (hors halls, accès et locaux techniques) doit être situé à une hauteur de **1 mètre minimum** au-dessus du niveau du trottoir.
- Les logements situés en RDC doivent être bâtis sur un soubassement supérieur ou égal à 1 mètre. Les pièces de vie (Chambres, séjours, salons) ayant un accès direct sur les jardins privés peuvent être situés à même niveau que ces jardins, à condition que ces jardins privés ne donnent pas sur une voie ouverte à la circulation automobile.

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un maximum de 4 mètres. - Les constructions doivent être implantées dans une bande de 19 mètres comptée à partir de l'alignement à l'exception des constructions totalement enterrées ne générant pas d'emprise au sol qui peuvent s'implanter au-delà de la bande de constructibilité. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 6 mètres de l'axe des voies présentant une largeur inférieure à 8 mètres. En cas d'alignement d'arbre identifié au document graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul permettant leur préservation. En cas de présence d'une destination autre que du logement ou de l'hébergement à rez-de-chaussée, une implantation à l'alignement peut être autorisée.
B	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres, sauf en cas de dispositions graphiques spécifique.
C	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul. - Un recul au moins égal à 4 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile doit être observé lorsque la largeur de celle-ci est inférieure à 8 mètres. - Les rez-de-chaussée actifs seront à niveau avec le trottoir dans la mesure du possible (sauf contraintes techniques). - Les façades ou parties de façade des constructions comportant un rez-de-chaussée actif auront une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 4 mètres sous plafond fini. - Les façades ou parties de façade des constructions comportant des logements à rez-de-chaussée auront une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 2,70 mètres sous plafond fini et devront avoir un sous-bassement disposant d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre. - La hauteur maximale du gabarit de construction peut bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum. - Les niveaux autres que les rez-de-chaussée et pour le stationnement des véhicules motorisés auront une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 2,70 mètres sous plafond fini. - La hauteur du sous-bassement doit être supérieure ou égale à 1 mètre. Les pièces de vie (chambres, séjours, salons) ayant un accès direct sur les jardins privatifs peuvent être situés à même niveau que ces jardins, à condition que ces jardins privatifs ne donnent pas sur une voie ouverte à la circulation automobile. Tout recul fera l'objet d'un aménagement paysager, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'applique pas pour les rez-de-chaussée à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi qu'à la sous-destination artisanat et commerce de détail. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres de l'axe des voies présentant une largeur inférieure à 8 mètres. - Les rez-de-chaussée actifs seront à niveau avec le trottoir dans la mesure du possible (sauf contraintes techniques). - Des conditions d'alignement particulières pourront être exigées dans le cas de périmètres soumis à opérations d'aménagement. - Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) édifiées en surplomb de l'espace public sont autorisées. Ces ouvrages ne peuvent être établis que dans les rues dont la largeur est supérieure à 8 mètres. Ils doivent être placés à 4,30 mètres au moins au-dessus du sol et sur une profondeur inférieure ou égale à 1,5 mètre.

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
E	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions doivent être implantées à l'alignement. L'édification de construction en second rang n'est autorisée qu'à condition où une construction de premier rang est réalisée. DISPOSITIONS PARTICULIERES le long de la rue Gabriel Péri ainsi que sur les voies perpendiculaires pour les parcelles d'angles : - Côté impair : Les constructions doivent être implantées à l'alignement - Côté pair : Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 2 mètres. le long de la rue Livry ainsi que sur les voies perpendiculaires pour les parcelles d'angles (hors impasse du Rond-point) : - Côté impair : Les constructions doivent implantées en recul avec un minimum de 2 mètres. - Côté pair : Les constructions doivent être implantées à l'alignement. le long de la rue Bancher : - Les constructions doivent implantées en recul avec un minimum de 2 mètres. Le long des rues Liegard et Westinghouse: - Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Des percées visuelles devront être constituées tous les 50 mètres de linéaire de façade.
F	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 4 mètres. L'édification de construction en second rang n'est autorisée qu'à condition qu'il existe déjà un front urbain continu constitué d'une construction ou d'un mur de clôture.
G	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres.

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
H	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES Les constructions doivent être implantées à l'alignement (y compris les parcelles d'angles) le long des voies suivantes : - le long du boulevard Robert Ballanger entre l'avenue Montcalm et l'avenue Dambel ; - avenue de la Gare. - avenue Blanqui sur le trottoir nord, (numéros impairs). - rue du Général Leclerc. - avenue du chemin de fer sur le trottoir Est, (numéros pairs) ; sur le trottoir Ouest (numéros impairs) les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul de 4 m minimum. Pour les avenues de la Gare, Blanqui, rue du Général Leclerc et avenue du chemin de fer, en cas d'alignement sur un côté d'une parcelle d'angle, l'alignement doit se poursuivre sur l'autre rue, uniquement sur la parcelle d'angle.
I	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions doivent être implantées en recul de 4 mètres. - Les constructions doivent être implantées dans une bande de 19 mètres comptée à partir de l'alignement, à l'exception des constructions totalement enterrées ne générant pas d'emprise au sol qui peuvent s'implanter au-delà de la bande de constructibilité.
J	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 1,5 mètre.
K	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 3 mètres pour les terrains ayant une profondeur supérieure à 25 mètres.

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
L	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement.. - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 5 mètres.
M	Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 2,5 mètres.
O	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul. - Les rez-de-chaussée actifs seront à niveau avec le trottoir dans la mesure du possible (sauf contraintes techniques). - Les façades ou parties de façade des constructions comportant un rez-de-chaussée actif auront une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 4 mètres sous plafond fini. - Les façades ou parties de façade des constructions comportant des logements à rez-de-chaussée auront une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 2,70 mètres sous plafond fini et devront avoir un sous-bassement disposant d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre. - La hauteur maximale du gabarit de construction peut bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum. - Les niveaux autres que les rez-de-chaussée et pour le stationnement des véhicules motorisés auront une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 2,70 mètres sous plafond fini - La hauteur du sous-bassement doit être supérieure ou égale à 1 mètre. Les pièces de vie (chambres, séjours, salons) ayant un accès direct sur les jardins privatifs peuvent être situés à même niveau que ces jardins, à condition que ces jardins privatifs ne donnent pas sur une voie ouverte à la circulation automobile. - La hauteur maximale du gabarit de construction peut bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum. - Tout recul fera l'objet d'un aménagement paysager, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'applique pas pour les rez-de-chaussée à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi qu'à la sous-destination artisanat et commerce de détail. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile lorsque la largeur de celles-ci est inférieure à 8 mètres. - Des conditions d'alignement particulières pourront être exigées dans le cas de périmètres soumis à opérations d'aménagement ou autorisées pour des raisons de qualité urbaine, architecturale, paysagère ou d'insertion urbaine en cohérence avec l'implantation des constructions voisines.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières identifiées au document graphique :**

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **Dispositions particulières concernant les terrains d'angles :**

Dans le cas d'un terrain en angle de rue les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de retrait, elles devront respecter la distance minimum fixé à l'indice.

- **Dispositions particulières concernant les annexes:**

- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Disposition applicable sur les communes de Drancy, du Blanc-Mesnil, de Sevrans, de Tremblay-en France et de Villepinte :

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations), afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives (latérales et ou de fond de terrain) au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement, et à condition de ne pas créer d'éléments créant des vues avec un retrait non conforme aux dispositions de l'indice.

Disposition applicable sur les communes d'Aulnay-sous-Bois, de Dugny et du Bourget :

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, toute extension au sein de la bande de retrait est interdite. Seule la surélévation est autorisée, à condition de ne pas dépasser les hauteurs fixées aux indices du présent règlement.

- **Dispositions particulières concernant les ITE :**

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

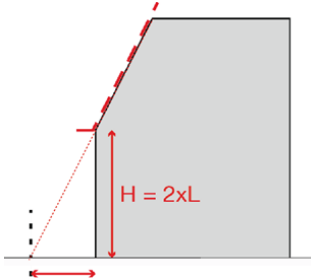
X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : - Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : - Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain. Mode de calcul du retrait : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres. <i>Dans le cas d'un terrain dont les limites latérales se rejoignent en un seul point (sauf pour les terrains en angle de rue), la distance de retrait est définie par un arc de cercle centré sur ce point d'un rayon (R) égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ($R = H/2$) avec un minimum de 8 mètres.</i>
B	Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 15 mètres, les constructions, doivent être implantées sur les limites séparatives. Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Mode de calcul du retrait : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 2,5 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES : - Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales rue Guynemer, Ambroise Croizat et Louis Larivière et place Gabriel Péri .

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :



Nom	Règle
C	DISPOSITIONS GENERALES Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : - Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 15 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. - Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur une des limites séparatives ou en retrait. Implantations par rapport aux limites de fond de terrain : - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. - L'accolement à des constructions en bon état implantée en limite séparative sur l'un ou l'autre des terrains contigus est autorisé, à condition de s'inscrire dans l'héberge la construction existante, avec un maximum de 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage. Mode de calcul du retrait : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait en <u>tout point des façades</u> doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 6 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait <u>tout point des façades</u> doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 2,5 mètres. 

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
E	DISPOSITIONS GENERALES Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement : Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : - Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives - Pour les parcelles de plus de 30 mètres de façade sur rue et tout en respectant l'implantation sur les limites séparatives latérales, des interruptions de la façade créant des percées visuelles vers les cœurs d'îlots peuvent être acceptées. Implantations par rapport aux limites de fond de terrain : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain Au-delà d'une bande de 12 mètres comptée à partir de l'alignement : - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. - Les constructions de moins de 4 mètres de hauteur peuvent s'implanter en limites séparatives latérales ou de fond de terrain. Mode de calcul du retrait : par rapport aux limites séparatives latérales : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 4,5 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait <u>g</u> doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 3 mètres. par rapport aux limites de fond de terrain : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait <u>g</u> doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 6 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
F	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Mode de calcul du retrait : • Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H avec un minimum de 8 mètres. • Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H/3 avec un minimum de 2,5 mètres.
G	DISPOSITIONS GENERALES Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. <i>Si l'accolement n'est réalisé que sur une seule limite, il doit se faire sur celle qui comporte déjà une construction (hors annexes) en limite séparative.</i> Implantations par rapport aux limites de fond de terrain : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. Mode de calcul du retrait : • Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H/2 avec un minimum de 6 mètres. • Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H/2 avec un minimum de 3 mètres.
H	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Mode de calcul du retrait : • Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter un minimum de 5 mètres. • Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter un minimum de 1 mètre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
I	DISPOSITIONS GENERALES Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. - Pour les parcelles de plus de 50 mètres de façade sur rue et tout en respectant l'implantation sur les limites séparatives latérales, des interruptions de la façade créant des percées visuelles de 5 mètres minimum vers les cœurs d'îlots doivent être créées. Cette distance minimale est portée à 10 mètres le long des avenues de la Paix et de la Concorde, conformément à l'OAP sectorielle Villa des Prés Implantations par rapport aux limites de fond de terrain : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain Mode de calcul du retrait : - La distance de retrait doit être égale au minimum à $L=H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
J	DISPOSITIONS GENERALES - les constructions, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Mode de calcul du retrait : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter un minimum de 5 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter un minimum de 1 mètre.
K	Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : - Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales. Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : - Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain. Mode de calcul du retrait : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres. - Dans le cas d'un terrain dont les limites latérales se rejoignent en un seul point (sauf pour les terrains en angle de rue), la distance de retrait est définie par un arc de cercle centré sur ce point d'un rayon (R) égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ($R = H/2$) avec un minimum de 8 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Indice n°2 : Tableau des indices :

Nom	Règle
L	DISPOSITIONS GENERALES Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : - les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Implantations par rapport aux limites de fond de terrain : - les constructions peuvent être implantées sur les limites de fond de terrain ou en retrait. Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. - L'accolement à des constructions en bon état implantée en limite séparative sur l'un ou l'autre des terrains contigus est autorisé, à condition de s'inscrire dans l'héberge la construction existante, avec un maximum de 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage. Mode de calcul du retrait : - la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 2,5 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Indice n°2 : Tableau des indices :

Nom	Règle
M	DISPOSITIONS GENERALES Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : - Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 15 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. - Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives ou en retrait. Implantations par rapport aux limites de fond de terrain : - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. L'accolement à des constructions en bon état implantée en limite séparative sur l'un ou l'autre des terrains contigus est autorisé, à condition de ne pas dépasser la hauteur à l'égout de la construction existante et de s'aligner à sa façade côté rue. Mode de calcul du retrait : - La distance de retrait en <u>tout point des façades</u> doit respecter $L=H/4$ avec un minimum de 5 mètres.
N	DISPOSITIONS GENERALES Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : - Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. - Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives ou en retrait. Implantations par rapport aux limites de fond de terrain : - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. L'accolement à des constructions en bon état implantée en limite séparative sur l'un ou l'autre des terrains contigus est autorisé, à condition de s'inscrire dans l'héberge la construction existante, avec un maximum de 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage. Mode de calcul du retrait : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait en <u>tout point des façades</u> doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 6 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait <u>tout point des façades</u> doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 2,5 mètres.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Hormis sur la commune de Dugny, les annexes devront être implantées en retrait d'**1 mètre** minimum de la construction principale.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une distance différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions doivent être réalisées, avec une distance au moins égale à celle existante entre les deux constructions. Toutefois, aucun élément créant des vues ne peut être créé sans respectés les dispositions fixés dans les indices.

- **Dispositions particulières concernant les ITE :**

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la distance de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Indice n°3 : Tableau des indices :

Nom	Règle
A	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres.
B	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres.
C	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 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 4 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues
D	Non réglementé
E	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres si les deux façades comportent des éléments créant des vues. • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 5 mètres si une seule des deux façades comporte des éléments créant des vues. • À 5 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Indice n°3 : Tableau des indices :

Nom	Règle
F	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À 8 mètres si au moins une des façades comporte des éléments créant des vues. • À 3 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues. Les constructions doivent être implantées de manière que les éléments créant des vues ne soient masqués par aucune partie de construction qui à l'appui de ces éléments créant des vues, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
G	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres si les deux façades comportent des éléments créant des vues. • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 5 mètres si une seule des deux façades comporte des éléments créant des vues. • À 3 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

x	x	x	x	x	x
---	---	---	---	---	---

Indice n°3 : Tableau des indices :

Nom	Règle
H	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • Aux deux tiers de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres si au moins 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 4 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues
I	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres



Emprise au sol des constructions

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les matériaux biosourcés :**

En cas d'utilisation d'une majorité de matériaux biosourcés pour la construction, l'emprise au sol maximale autorisée (si règlementée) ci-dessus est majorée de **5%**.

- **Dispositions particulières concernant les installations liées à la production d'énergies renouvelables :**

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur et de l'emprise au sol les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la construction.

- **Dispositions particulières concernant les constructions principales existantes :**

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés :

- Une extension maximum de **20 m²** d'emprise au sol sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement d'au moins un mur existant et hors annexes, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.
- Leur surélévation ou leur aménagement.

- **Dispositions particulières les concernant les ITE :**

Un dépassement de l'emprise au sol maximale est autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Emprise au sol des constructions

Indice n°4 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	Non réglementée.
B	L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.
C	L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain. DISPOSITIONS PARTICULIERES : L'emprise au sol des rez-de-chaussée à destination de commerces et activités de services et d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire autorisée dans le secteur est limitée à 80% de la superficie du terrain.
D	L'emprise au sol des constructions est limitée à 55% de la superficie du terrain.
E	L'emprise au sol des constructions est limitée à 65% de la superficie du terrain.

Emprise au sol des constructions

Indice n°4 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
F	L'emprise au sol des constructions est limitée à 45% de la superficie du terrain.
G	L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain.
H	• Pour les terrains d'une largeur de façade sur rue inférieure à 30 mètres, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% • Pour les terrains d'une largeur de façade sur rue supérieure ou égale à 30 mètres, les constructions, l'emprise au sol des constructions est limitée à 80% .
I	• Pour les terrains d'une largeur de façade sur rue inférieure à 30 mètres, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% • Pour les terrains d'une largeur de façade sur rue supérieure ou égale à 30 mètres, l'emprise au sol des constructions est limitée à 55% • Pour les terrains dont l'emprise donne sur 2 voies publiques (hors angle de rue) et pour lesquels chacune des façades est supérieure ou égale à 30 mètres, l'emprise au sol est limitée à 75%.
J	• Si la superficie du terrain est inférieure ou égale à 1000m², alors l'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de la superficie du terrain. • Dans les autres cas, l'emprise au sol des constructions est limitée à 65% de la superficie du terrain



Hauteurs des constructions

Dispositions transversales :

• Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

• Dispositions particulières identifiées au document graphique :

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

• Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés :

- Quelle que soit la hauteur fixée dans l'indice, dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture d'une construction existante à la date d'application du présent règlement (07/07/2025), une surélévation **de 50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de **20 cm par niveau**.

- La hauteur des constructions peut être augmentée **d'un niveau maximum**, dans la limite de **4 mètres supplémentaires** par rapport à la règle générale, pour les constructions à très haute performance énergétique pouvant prétendre, à minima, à l'échelon supérieur de la RE applicable au moment du dépôt du permis ou label équivalant en termes de performances exigées.

• Dispositions particulières concernant les installations liées à la production d'énergies renouvelables :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur et de l'emprise au sol les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la construction.

• Dispositions particulières concernant la hauteur des RDC :

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, **le niveau du rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit avoir une hauteur de 4 mètres minimum**, comptée à partir du niveau du trottoir.

Dans le cas de construction accueillant en rez-de-chaussée des locaux à destination aux commerces et activités de service, à condition **la hauteur de dalle à dalle du RDC soit supérieure à 4 mètres**, les hauteurs fixées au sein des indices **peuvent être majorées d'1 mètre**.



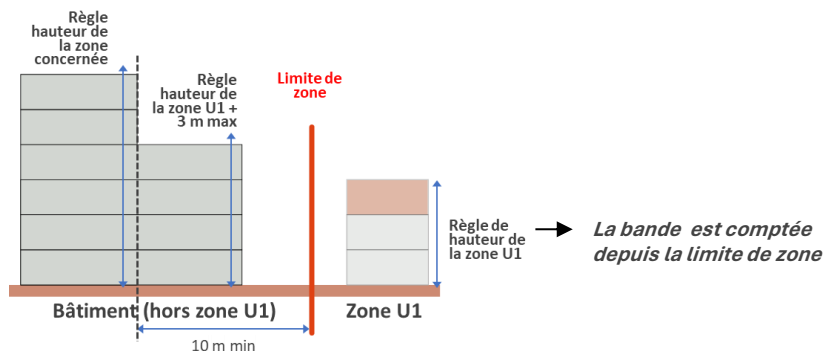
Hauteurs des constructions

Dispositions transversales :

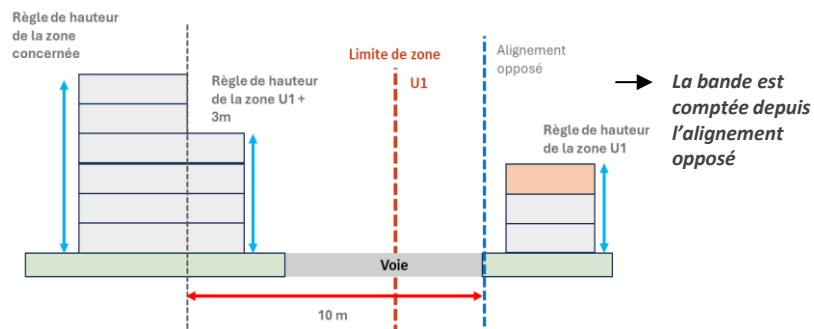
- Dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires :**

Nonobstant les dispositions des indices suivants, dans une bande de **10 mètres** comptée perpendiculairement à la limite de la zone U1, la hauteur des constructions est limitée à la **hauteur maximum autorisée dans cette même zone U1** (ou la hauteur au faîtage) **augmentée de 3 mètres**.

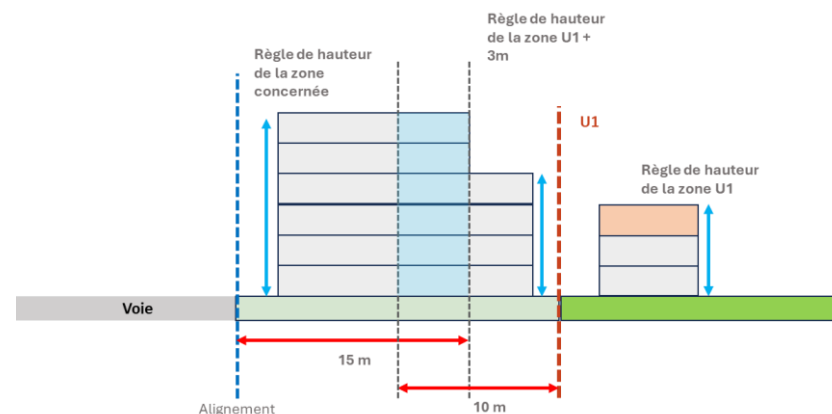
- Si la **limite séparative** constitue une limite avec la zone U1 :



- Si une **voie** constitue une limite avec la zone U1 :



- Au Blanc-Mesnil, sur les terrains inclus dans le périmètre d'une **Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)**, cette bande est ramenée à **6 mètres**.
- Toutefois, à Drancy, la hauteur de l'indice de la zone s'applique dans les 15 premiers mètres compté perpendiculairement depuis l'alignement des voies :



Schémas à titre indicatif, la présente règle doit s'appliquer dans le respect des autres règles notamment de prospect

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	La hauteur des constructions est limitée à : • 13 mètres à la hauteur de la façade • 16 mètres au point le plus haut • R+3+comble ou attique En cas de toiture à pente, les pentes doivent être comprises en 15° et 70°. En cas de toiture-terrasse, les parties de construction situées au-dessus de 13 mètres doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de la façade principale. Dispositions particulières : • Pour les constructions en angle de rue le long de la rue Jules Princet, un élément architectural marquant peut être créé. Toutefois, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser 18 mètres et aucune surface de plancher ne pourra être créée entre 15 et 18 mètres.
B	La hauteur des constructions est limitée à : • 16 mètres à la hauteur de la façade • 18 mètres au point le plus haut • R+4+comble ou attique En cas de toiture à pente, les pentes doivent être comprises en 15° et 70°. En cas de toiture-terrasse, les parties de construction situées au-dessus de 16 mètres doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres de la façade principale.
C	La hauteur des constructions est limitée à : • 13 mètres à l'égout • 14 mètres à l'acrotère • 16 mètres au faîtage • R+3+c

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
D	DISPOSITIONS GENERALES : Toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit : • Verticale à l'aplomb de la façade projetée sur une hauteur de 20 mètres (R+6), passant à 26 mètres (R+12) mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières • Oblique à 60 ° à compter de 21 mètres de hauteur ou retrait de la façade de 1 mètre minimum à compter de 27 mètres (R+8) si la construction respecte les conditions des dispositions particulières, • Hauteur plafond fixée à 27 mètres, passant à 41 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. Ces hauteurs (verticales à l'aplomb de la façade projeté et hauteur plafond) peuvent bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum en présence d'un soubassement d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre ou de rez-de-chaussée actif. Ces hauteurs (verticales à l'aplomb de la façade projeté, oblique à 60 °, retrait de façade à compter de 27m, et hauteur plafond) peuvent bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum. A savoir en cas de construction à rez-de-chaussée actif ou pour les constructions ayant des logements en rez-de-chaussée, implantées à l'alignement ou en recul et disposant d'un sous-bassement. Les logements situés en rez-de-chaussée doivent être bâtis sur un soubassement supérieur ou égal à 1 mètre. Les pièces de vie (Chambres, séjours, salons) ayant un accès direct sur les jardins privatifs peuvent être situés à même niveau que ces jardins, à condition que ces jardins privatifs ne donnent pas sur une voie ouverte à la circulation automobile. Pour les nouvelles constructions d'immeubles d'habitation collectifs, la hauteur minimale d'un niveau situé au-dessus du terrain fini est de 2,70 mètres du sol au plafond fini. DISPOSITIONS PARTICULIERES : Pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle des constructions émergentes plafonnées à 41m maximum (soit R+12). Ces volumes émergents devront être établis de manière progressive et les linéaires de façades à R+12 ne pourront dépasser les 24 mètres linéaires. Le choix de vouloir marquer un espace public spécifique devra être justifié : angle de rue, place, square, etc. Nonobstant les règles indiquées dans les dispositions générale de la présente zone, dans une bande de 6 mètres comptée perpendiculairement à l'alignement des parcelles en zone U1, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximum autorisée dans cette même zone U1 (ou la hauteur au faîtage) augmentée de 3 mètres.

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

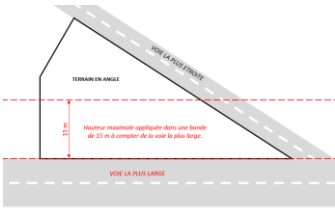
X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
E	La hauteur des constructions est limitée à : • 9 m à l'égout • 10 mètres à l'acrotère • 11 mètres au faîtage • R+2+comble ou attique
F	DISPOSITIONS GÉNÉRALES : La hauteur des constructions est limitée à : • 21 mètres au faîtage • R+6 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES : Le long de la rue Liegard : La hauteur des constructions est limitée à : • 12 mètres au faîtage • R+3 Doivent être respectées les orientations de hauteurs déclinées dans l'OAP sectorielle Rue d'Aulnay / Villa des Prés.

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
G	La hauteur des constructions est limitée à : • 9 mètres à l'égout et/ou à l'acrotère • 12 mètres au faîtage • R+2+C DISPOSITIONS PARTICULIÈRES : La hauteur des constructions est limitée à : • 12 mètres à l'égout et/ou à l'acrotère • 15 mètres au faîtage • R+3+C Cette hauteur s'applique dans les cas suivants : • pour les constructions implantées le long d'une voie d'une largeur comptée de limite à limite supérieure ou égale à 15 mètres, • Le long de l'avenue Pasteur, en dehors des linéaires de hauteur reportés sur le document graphique ; • le long de la rue Berger dans sa portion située entre la rue Berger et la rue du Centre. La hauteur maximale des constructions peut atteindre : • 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère • 18 mètres au faîtage Cette hauteur d'applique dans une bande de profondeur de 25 mètres calculée à partir de l'alignement sur des secteurs spécifiques inscrits au document graphique « linéaire de hauteur » : • de l'avenue Henri Barbusse, dans sa portion comprise entre la place Henri Barbusse et les rues Jules Ferry/ Claude Debussy ; • de l'avenue du Général de Gaulle ; • de l'avenue Pasteur et du Boulevard Charles Vaillant dans leurs portions bordant la place du Bicentenaire de la Révolution française ; • de l'avenue Pasteur aux abords de la Place Pierre Curie ; • des rues Jean Racine, Hector Berlioz et Georges Bizet dans les portions comprises entre les rues Jean Racine et la rue Balzac, • aux angles de l'avenue Gilbert berger avec le boulevard du centre et avec l'avenue Lavoisier Pour les constructions implantées sur un terrain à l'angle de deux voies sur lesquelles des règles de hauteurs différentes s'appliquent, la hauteur maximale des constructions implantées sur la voie la plus large s'applique dans une bande de 15m calculée perpendiculairement à la limite avec cette même voie. 

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
H	Dans le cas de toiture terrasse : La hauteur des constructions est limitée à : • 19 mètres à l'acrotère • R+5 • <i>A partir de R+3, le dernier niveau devra être en recul minimal de 2,5 mètres par rapport à la façade donnant sur l'espace public.</i> Dans le cas de toiture en pente : La hauteur des constructions est limitée à : • 16 mètres à l'égout • 19 mètres au faîtage • R+4+C Dans le cas de toiture à la Mansart: La hauteur des constructions est limitée à : • 19 mètres au faîtage • R+4+C
I	Dans le cas de toiture terrasse : La hauteur des constructions est limitée à : • 16 mètres à l'acrotère • R+4 • <i>A partir de R+3, le dernier niveau devra être en recul minimal de 2,5 mètres par rapport à la façade donnant sur l'espace public.</i> Dans le cas de toiture en pente : La hauteur des constructions est limitée à : • 13 mètres à l'égout • 16 mètres au faîtage • R+3+C Dans le cas de toiture à la Mansart: La hauteur des constructions est limitée à : • 16 mètres au faîtage • R+3+C

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
J	Dans le cas de toiture terrasse : La hauteur des constructions est limitée à : 12 mètres à l'acrotère - R+3 - A partir de R+3, le dernier niveau devra être en recul minimal de 2,5 mètres par rapport à la façade donnant sur l'espace public. Dans le cas de toiture en pente : La hauteur des constructions est limitée à : 9 mètres à l'égout 12 mètres au faîtage - R+2+C Dans le cas de toiture à la Mansart: La hauteur des constructions est limitée à : 12 mètres au faîtage - R+2+C
K	DISPOSITIONS GÉNÉRALES : La hauteur de constructions est limitée à : 19 mètres à l'égout du toit - R+4+attique DISPOSITIONS PARTICULIÈRES : La hauteur des constructions des unités foncières jouxtant les voies ferrées est limitée à : 27 mètres à l'égout du toit - R+8
L	Il n'est pas fixé de règle
M	- Pour les terrains d'une largeur de façade sur rue inférieure à 30 mètres, la hauteur est limitée à 3,5m au faîtage - Pour les terrains d'une largeur de façade sur rue supérieure ou égale à 30 mètres, la hauteur des constructions est limitée à: 16 mètres à l'égout du toit - R+4 Pour les opérations comprenant 100% de logements sociaux, la hauteur pourra être augmentée d'un attique

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
N	- Pour les terrains d'une largeur de façade sur rue inférieure à 30 mètres, la hauteur est limitée à 3,5m au faitage - Pour les terrains d'une largeur de façade sur rue supérieure ou égale à 30 mètres, la hauteur des constructions est limitée à : 16 mètres à l'égout du toit - R+4 Pour les opérations proposant un minimum de 10% de LLS, la hauteur pourra être augmentée de 2 niveaux supplémentaires sans excéder 22 mètres. Dans ce cas, chaque niveau supplémentaire devra se reculer d'au moins 3 mètres par rapport au niveau précédent.
O	La hauteur de constructions est limitée aux hauteurs permises par les servitudes aéronautiques et à R+7 et 26 mètres pour les constructions non soumises à ces servitudes.
P	La hauteur des constructions est limitée à : R+6 Cette hauteur maximale doit s'inscrire dans un principe d'épannelage général des hauteurs allant de R+4 + Attique en retrait de 2 mètres minimum à R+6. Le long du nouveau parc réalisé dans les anciennes Beaudottes, les constructions peuvent s'élever ponctuellement à R+7, côté parc uniquement.
Q	La hauteur des constructions est limitée à : 13 mètres à la hauteur de la façade 16 mètres au point le plus haut R+3

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :



Nom	Règle
R	DISPOSITIONS GENERALES : Toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit : • Verticale à l'aplomb de la façade projetée sur une hauteur de 23 mètres, passant à 26 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières, • Oblique à 60 ° à compter de 23 mètres de hauteur ou de 26 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières, • Hauteur plafond fixée à 29 mètres, passant à 35 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. Ces hauteurs (verticales à l'aplomb de la façade projetée, oblique à 60 ° et hauteur plafond) peuvent bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum en présence d'un soubassement d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre ou d'un rez-de-chaussée actif. Le volume défini ci-dessus concerne les façades sur rue, sur fond de terrain et face aux limites séparatives Pour les nouvelles constructions d'immeubles d'habitation collectifs, la hauteur minimale d'un niveau situé au-dessus du terrain fini est de 2,70 mètres du sol au plafond fini. Les logements situés en RDC doivent être bâtis sur un soubassement supérieur ou égal à 1 mètre. Les pièces de vie (Chambres, séjours, salons) ayant un accès direct sur les jardins privatifs peuvent être situés à même niveau que ces jardins, à condition que ces jardins privatifs ne donnent pas sur une voie ouverte à la circulation automobile. DISPOSITIONS PARTICULIERES : Pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle des niveaux supplémentaires au-delà de la hauteur de façade projetée, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de rue, place, square, etc.
S	DISPOSITIONS GENERALES : Toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit : • Verticale à l'aplomb de la façade projetée sur une hauteur de 21 mètres (R+6), passant à 39 mètres (R+12) mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières • Oblique à 60 ° à compter de 21 mètres de hauteur ou retrait de la façade de 1m minimum à compter de 27 mètres (R+8) si la construction respecte les conditions des dispositions particulières, • Hauteur plafond fixée à 27 mètres, passant à 41 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. Ces hauteurs (verticales à l'aplomb de la façade projetée et hauteur plafond) peuvent bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum en présence d'un soubassement d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre ou de rez-de-chaussée actif. Ces hauteurs (verticales à l'aplomb de la façade projetée et hauteur plafond) peuvent bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum en présence d'un soubassement d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre ou d'un rez-de-chaussée actif. Les logements situés en RDC doivent être bâtis sur un soubassement supérieur ou égal à 1 mètre. Les pièces de vie (Chambres, séjours, salons) ayant un accès direct sur les jardins privatifs peuvent être situés à même niveau que ces jardins, à condition que ces jardins privatifs ne donnent pas sur une voie ouverte à la circulation automobile. Le volume défini ci-dessus concerne les façades sur rue, sur fond de terrain et face aux limites séparatives Pour les nouvelles constructions d'immeubles d'habitation collectifs, la hauteur minimale d'un étage est de 2,70 mètres du sol au plafond fini. DISPOSITIONS PARTICULIERES : Pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle des niveaux supplémentaires au-delà de la hauteur de façade projetée, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de rue, place, square, etc.

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
T	DISPOSITIONS GENERALES : Toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit : • Verticale à l'aplomb de la façade projetée sur une hauteur de 21 mètres (R+6), passant à 39 mètres (R+12) mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières, • Oblique à 60 ° à compter de 21 mètres de hauteur ou retrait de la façade de 1 mètre minimum à compter de 27 mètres (R+8) si la construction respecte les conditions des dispositions particulières, • Hauteur plafond fixée à 27 mètres, passant à 41 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. Le volume défini ci-dessus concerne les façades sur rue, sur fond de terrain et face aux limites séparatives Pour les nouvelles constructions d'immeubles d'habitation collectifs, la hauteur minimale d'un étage est de 2,70 mètres du sol au plafond fini. DISPOSITIONS PARTICULIERES : Pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle des niveaux supplémentaires au-delà de la hauteur de façade projetée, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de rue, place, square, etc.



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

Dispositions transversales :

- **Dispositions générales :**

Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Une part de **15%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre pour les sous_ destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant la bande de recul :**

La superficie de la marge de recul depuis l'alignement doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre plantée.

- **Dispositions particulières concernant les plantations :**

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement par tranche de 100 m².** La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement,**
- **ou 2 arbres de moyen développement,**

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 50 et 100m², il est exigé :

- **1 arbre de moyen développement,**
- **ou 2 arbustes**

Si la superficie de pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé :

- **1 arbuste**

Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre à **la capacité de** développement équivalent. **A Dugny,** Tout arbre abattu devra être remplacé par deux arbres à **la capacité de** développement équivalent.

Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2_mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Les règles en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les places de stationnement :**

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à grand développement au moins par tranche de 4 emplacements réalisés. L'implantation des arbres doit être intégrée entre les emplacements dans une fosse de 12 m³ minimum par arbre et constituer un traitement paysager qualitatif. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de résidentialisation.

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales aux réseaux.

Pour les ensembles immobiliers uniques comportant pour partie des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express, en cas d'impossibilité de planter les arbres sur l'aire de stationnement liée à la configuration du site, les arbres pourront être plantés sur le terrain d'assiette.



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

Dispositions transversales :

• Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées **en équivalent pleine terre** au sein du présent règlement.

Exemple : $10m^2$ d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm $\times 0,7 = 7m^2$ d'équivalent pleine terre

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à $100m^2$, cela nécessitera $100m^2 / l'équivalent pleine terre de 0,7 = 143m^2$.

Rappel : les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.

	Pleine terre	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 50 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés
Équivalent pleine terre	1	0,7	0,5	0,3
Végétalisation attendue	Selon les obligations de plantation des espaces de pleine terre.	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée Strate arborée diversifiée Arbre de petit développement	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée	Strate basse diversifiée Type herbacée

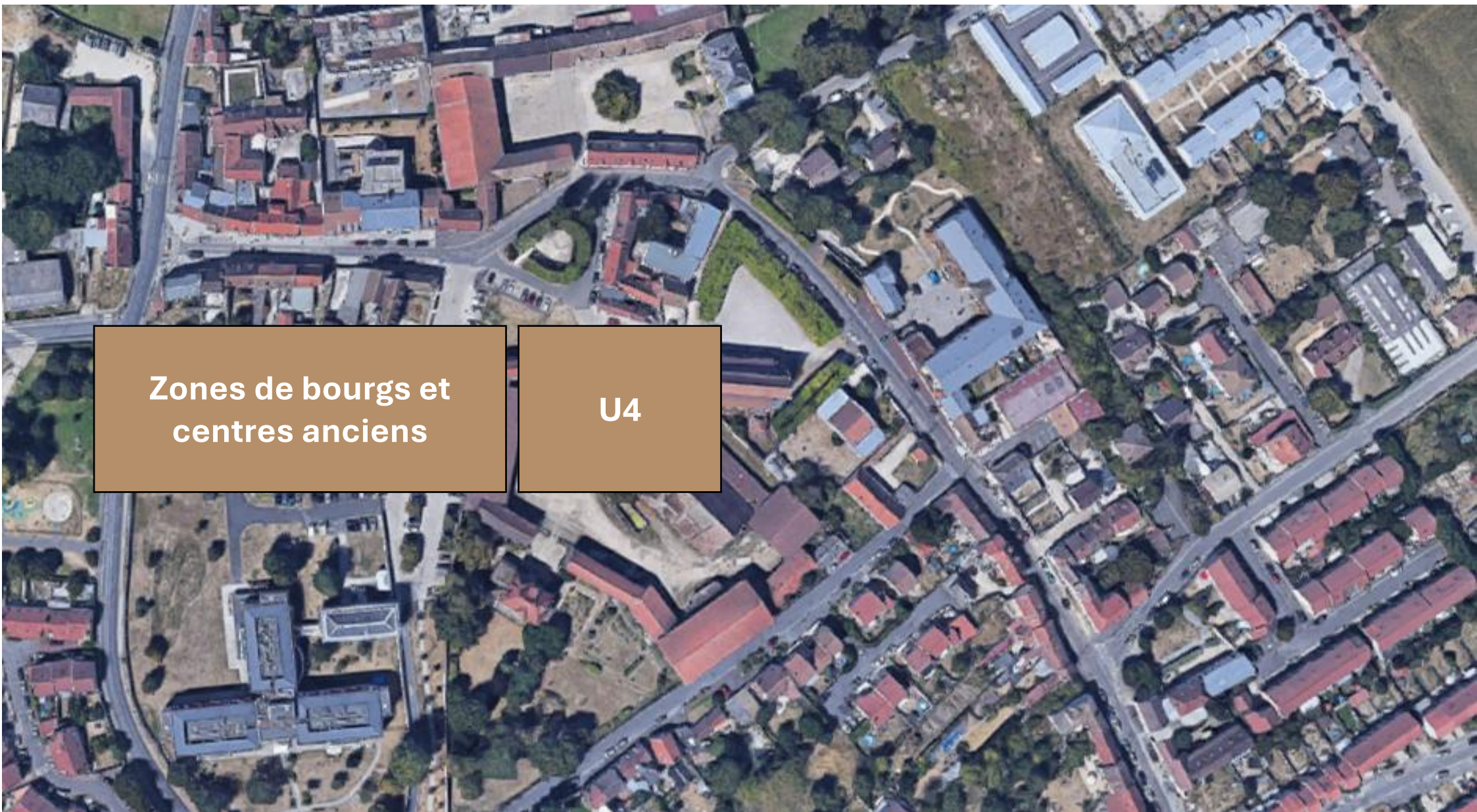
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

Indice n°6 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Si des dispositions graphiques particulières sont inscrites sur le plan des prescriptions graphiques, elles s'imposent à la règle de l'indice.

Nom	Règle
A	Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus des dispositions ci-dessus, une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.
B	Une part de 30% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus des dispositions ci-dessus, une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.
C	Une part de 20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus des dispositions ci-dessus, 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope
D	Une part de 20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus des dispositions ci-dessus, une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.
E	Une part de 25% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus des dispositions ci-dessus, 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope Pour les terrains dont l'emprise donne sur 2 voies publiques (hors angle de rue) et pour lesquels chacune des façades est supérieure ou égale à 30 mètres, une part de 15% de la superficie du terrain doit être traité en espace de pleine terre En plus des dispositions ci-dessus, 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope



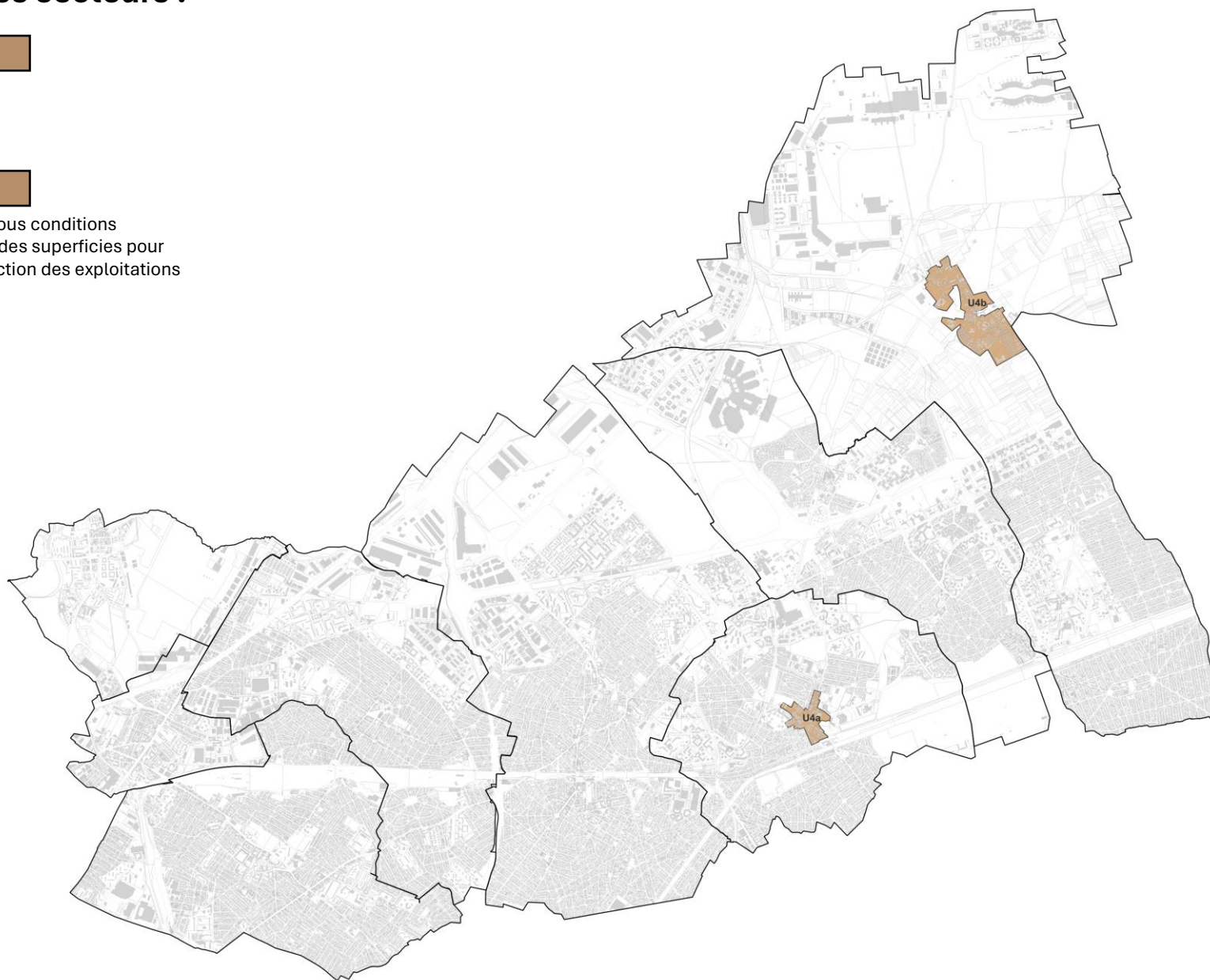
Localisation des secteurs :

Secteur U4a

- Général

Secteur U4b

- Logements autorisés sous conditions qualitatives, limitation des superficies pour les entrepôts et interdiction des exploitations agricoles et forestières



Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement		En U4a	En U4b : - Que les constructions ou les divisions de constructions existantes aboutissent à la création de logement d'une surface de plancher supérieure ou égale à 26 m² (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme). - Que les constructions de 2 logements ou plus ne comportent pas un cumul supérieur à 60 % de logements de type 1 pièce et 2 pièces (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme).
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		En U4a	En U4b d'être situé le long d'un linéaire de mixité fonctionnelle identifié sur le document graphique.
	Restauration		En U4a	En U4b d'être situé le long d'un linéaire de mixité fonctionnelle identifié sur le document graphique.
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		En U4a	En U4b d'être situé le long d'un linéaire de mixité fonctionnelle identifié sur le document graphique.
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt	En U4a		En U4b, que la surface de plancher n'excède pas 1 000 m ²
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			Dans la limite d'une surface de plancher de 150 m²
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Sont autorisés les constructions et aménagements liés à l'activité présente sur le terrain et permettant de développer une activité agricole prenant en considération les enjeux du développement durable, dans la limite de 400 m² et 20% de la superficie du terrain (<i>Cette emprise est portée à 40 % de la surface du terrain pour les serres</i>).
	Exploitation forestière			

Les conditions d'occupation du sol :

• **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO seuil haut soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- Les aires de stationnement ouvertes au public (à l'exception des parcs de stationnement municipaux) et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les extensions et surélévation des destinations interdites.
- Les pylônes et antennes relais non situés en toiture

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - elles n'entraînent aucune inconvénient ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination de logement à condition que soient respectées les dispositions du code de la construction et de l'habitat en matière de qualité de l'habitat, notamment ses articles L155-1 sur l'éclairage naturel des habitations et L156-1 sur la superficie et le volume des habitations ;
- Les extensions des constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire interdites dans le présent règlement mais existante à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'elles n'entraînent aucune inconvénient ou nuisance supplémentaire.

Les conditions d'occupation du sol :

Mixité sociale :

- Au sein des **périmètres identifiés sur le document graphique (plan des périmètres de mixité sociale)**, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

Mixité fonctionnelle :

- Au sein des **linéaires identifiés sur le document graphique, conformément aux dispositions de l'article L151-16** du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.



Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions transversales :

- **Dispositions générales :**

En cas d'implantation à l'alignement, des retraits ponctuels sont possibles, sans distance minimum, afin d'éviter l'effet de barre, d'animer les façades et ou les toitures (faïlles, loggias, attiques...). Les retraits des façades en partie haute sont autorisés notamment pour permettre l'application des dispositions particulières visant les attiques.

Il pourra être exigé un recul partiel pour favoriser le raccordement à un bâtiment voisin implanté avec un recul différent.

- **Dispositions particulières identifiées au document graphique :**

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, toute extension au sein de la bande de recul est interdite. Seule la surélévation est autorisée, à condition de ne pas dépasser les hauteurs fixées aux indices du présent règlement.

- **Dispositions particulières concernant les ITE :**

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

- **Dispositions particulières concernant les saillies :**

- Pour les saillies sur le domaine public, se référer aux dispositions du règlement de voirie départemental (sauf disposition contraire du règlement de voirie applicable pour les communes qui en disposent).

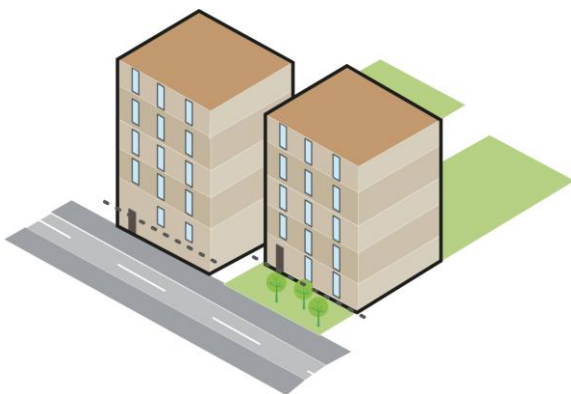


Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les rez-de-chaussée à sous destination de logement :**

En cas de rez-de-chaussée à sous-destination de logement en vis-à-vis de l'*alignement* le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-destination de logement (hors halls, accès et locaux techniques) implantés à l'*alignement* doit être situé à une *hauteur* de **1 mètre minimum** au-dessus du niveau du trottoir



Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

x	x	x	x	x	x
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions doivent être implantées à l'alignement. - L'édification de construction en second rang n'est autorisée qu'à condition où une construction de premier rang est réalisée.
B	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions doivent être implantées à l'alignement. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Les constructions peuvent être implantées en recul de 5 mètres minimum si la continuité urbaine est maintenue par la réalisation d'un mur de clôture. - L'édification de construction en second rang n'est autorisée qu'à condition qu'il existe déjà un front urbain continu constitué d'une construction ou d'un mur de clôture le long des voies et emprises publiques. Les saillies sont interdites en surplomb des voies et emprises publiques.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières identifiées au document graphique :**

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **Dispositions particulières concernant les annexes:**

- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **2,5 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations), afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives (latérales et ou de fond de terrain) au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement, et à condition de ne pas créer d'éléments créant des vues avec un retrait non conforme aux dispositions de l'indice.

- **Dispositions particulières concernant les ITE :**

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement : Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales. Au-delà d'une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement : Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain. Mode de calcul du retrait : • Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 5 mètres. • Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

x	x	x	x	x	x
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
B	Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : • Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 8 mètres, les constructions, doivent être implantées sur les limites séparatives latérales. L'éventuel accès au cœur de la parcelle doit se faire par un porche sous-construit. Dans le cas d'un terrain situé en angle de rues, cette disposition ne s'applique toutefois qu'à la seule limite séparative joignant l'alignement de la voie considérée. • Pour les terrains d'une largeur de façade comprise entre 8 mètres et 16 mètres, les constructions, doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas la construction doit être adossée à un bâtiment contigu s'il en existe sur les parcelles voisines, et si le choix de ce bâtiment est possible, il devra s'agir d'un bâtiment édifié à l'alignement de la voie. • Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure à 16 mètres, les constructions, doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait. Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : • Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain. Mode de calcul du retrait : • Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H$ avec un minimum de 8 mètres. • Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 2,5 mètres.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Hormis sur la commune de Dugny, les annexes devront être implantées en retrait d'**1 mètre** minimum de la construction principale.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une distance différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions doivent être réalisées, avec une distance au moins égale à celle existante entre les deux constructions.

- **Dispositions particulières concernant les ITE :**

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la distance de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Indice n°3 : Tableau des indices :

Nom	Règle
A	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres si les deux façades comportent des éléments créant des vues. • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 5 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues.
B	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À un minimum de 8 mètres si l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues. • À 3 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues. Les constructions doivent être implantées de manière que les éléments créant des vues ne soient masqués par aucune partie de construction qui à l'appui de ces éléments créant des vues, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



Emprise au sol des constructions

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les matériaux biosourcés :**

En cas d'utilisation d'une majorité de matériaux biosourcés pour la construction, l'emprise au sol maximale autorisée (si règlementée) ci-dessus est majorée de 5%.

- **Dispositions particulières concernant les constructions principales existantes :**

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés :

- Leur surélévation ou leur aménagement.

- **Dispositions particulières les concernant les ITE :**

Un dépassement de l'emprise au sol maximale est autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Emprise au sol des constructions

Indice n°4 : Tableau des indices :

x	x	x	x	x	x
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	Non réglementée.



Hauteurs des constructions

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières identifiées au document graphique :**

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

- **Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés :**

- Quelle que soit la hauteur fixée dans l'indice, dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture d'une construction existante à la date d'application du présent règlement (07/07/2025), une surélévation **de 50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de **20 cm par niveau**.

- La hauteur des constructions peut être augmentée **d'un niveau maximum**, dans la limite de **4 mètres supplémentaires** par rapport à la règle générale, pour les constructions à très haute performance énergétique pouvant prétendre, à minima, à l'échelon supérieur de la RE applicable au moment du dépôt du permis ou label équivalent en termes de performances exigées.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés leur extension ou leur aménagement **sous réserve de ne pas aggraver le non-respect des règles**.

- **Dispositions particulières concernant la hauteur des commerces en RDC :**

Dans le cas de construction accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerces et activités de service, à condition **la hauteur de dalle à dalle du RDC soit supérieure à 4 mètres**, les hauteurs fixées au sein des indices **peuvent être majorées d'1 mètre**.



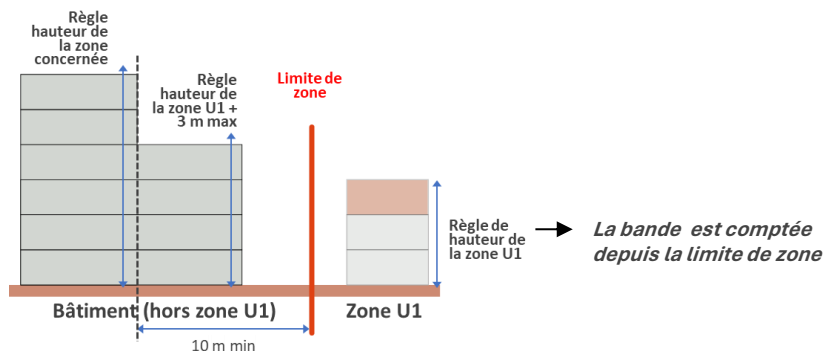
Hauteurs des constructions

Dispositions transversales :

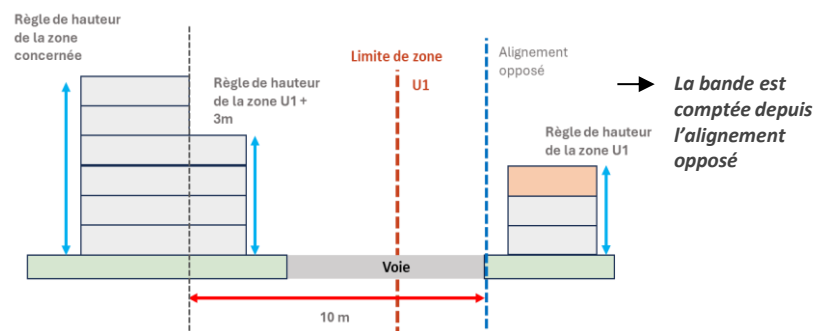
- Dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires :

Nonobstant les dispositions des indices suivants, dans une bande de **10 mètres** comptée perpendiculairement à la limite de la zone U1, la hauteur des constructions est limitée à **la hauteur maximum autorisée dans cette même zone U1** (ou la hauteur au faîtiage) **augmentée de 3 mètres**.

- Si la **limite séparative** constitue une limite avec la zone U1 :



- Si **une voie** constitue une limite avec la zone U1 :



Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	La hauteur des constructions est limitée à : • 15 mètres au faîtage
B	La hauteur des constructions est limitée à : • 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère • 13 mètres au faîtage • R+3



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

Dispositions transversales :

• Dispositions générales :

Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

• Dispositions particulières concernant les équipements :

Une part de **15%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre pour les sous_ destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

• Dispositions particulières concernant la bande de recul :

La superficie de la marge de recul depuis l'alignement doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre plantée.

• Dispositions particulières concernant les plantations :

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement par tranche de 100 m²**. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement,**
- **ou 2 arbres de moyen développement,**

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 50 et 100m², il est exigé :

- **1 arbre de moyen développement,**
- **ou 2 arbustes**

Si la superficie de pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé :

- **1 arbuste**

Tout projet doit viser en priorité à la préservation des arbres existants. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre à **la capacité de** développement équivalent.

Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Les plantations doivent privilégier la liste des espèces recommandées mise en annexe du présent règlement. Les espèces invasives identifiées dans la liste présente en annexe du présent règlement sont prosrites.



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les places de stationnement :**

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à grand développement au moins par tranche de 4 emplacements réalisés. L'implantation des arbres doit être intégrée entre les emplacements dans une fosse de 12 m³ minimum par arbre et constituer un traitement paysager qualitatif. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. De plus, les aires de stationnement extérieures doivent être également conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales aux réseaux.



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

Dispositions transversales :

- Coefficient de biotope par surface (CBS)**

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées **en équivalent pleine terre** au sein du présent règlement.

Exemple : $10m^2$ d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm $\times 0,7 = 7m^2$ d'équivalent pleine terre

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à $100m^2$, cela nécessitera $100m^2 / l'équivalent pleine terre de 0,7 = 143m^2$.

Rappel : les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.

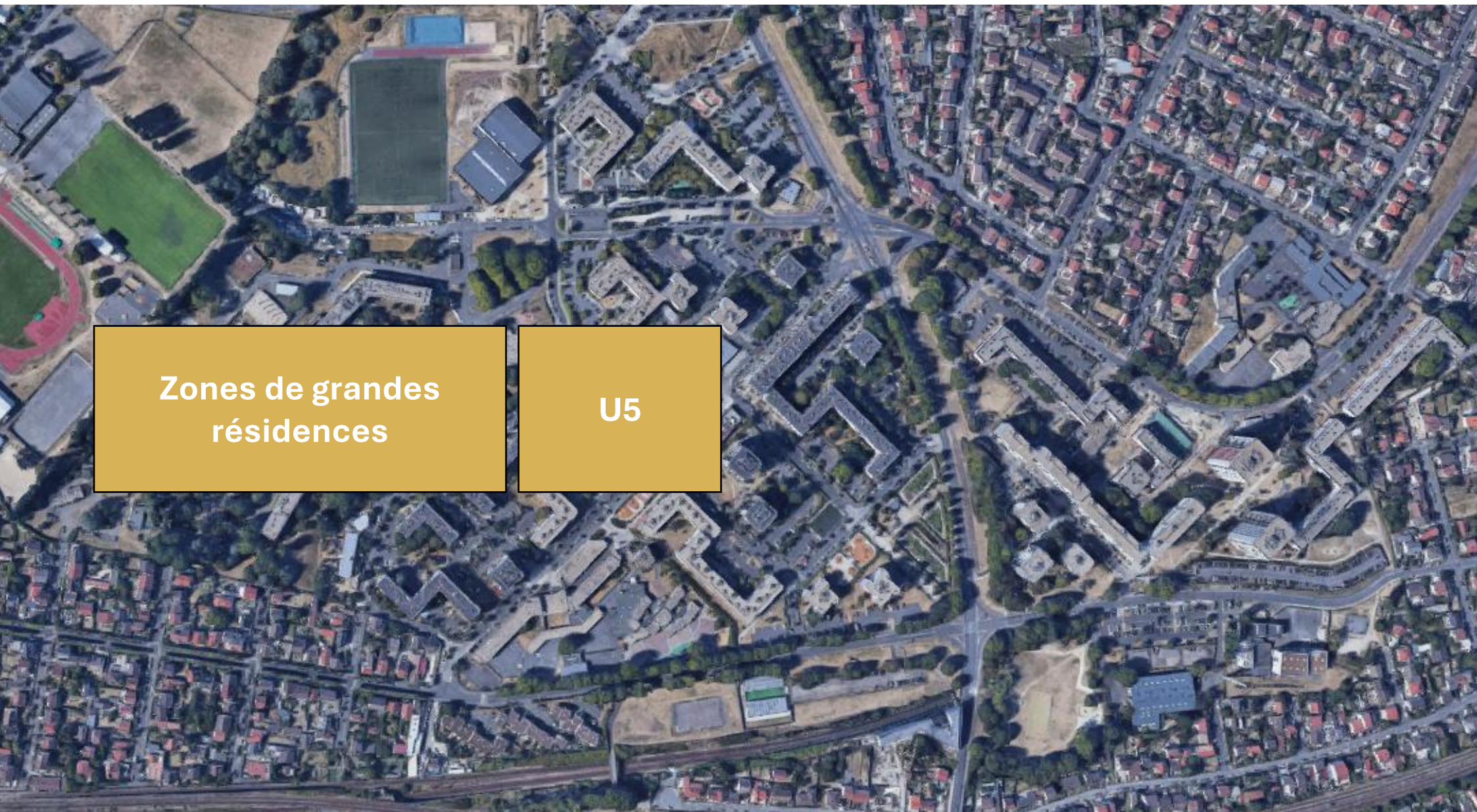
	Pleine terre	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 50 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés
Équivalent pleine terre	1	0,7	0,5	0,3
Végétalisation attendue	Selon les obligations de plantation des espaces de pleine terre.	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée Strate arborée diversifiée Arbre de petit développement	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée	Strate basse diversifiée Type herbacée

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

Indice n°6 : Tableau des indices :

x	x	x	x	x	x
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus des dispositions ci-dessus, une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.



Zones de grandes
résidences

U5

Localisation des secteurs :

Secteur U5a

- Général

Secteur U5b

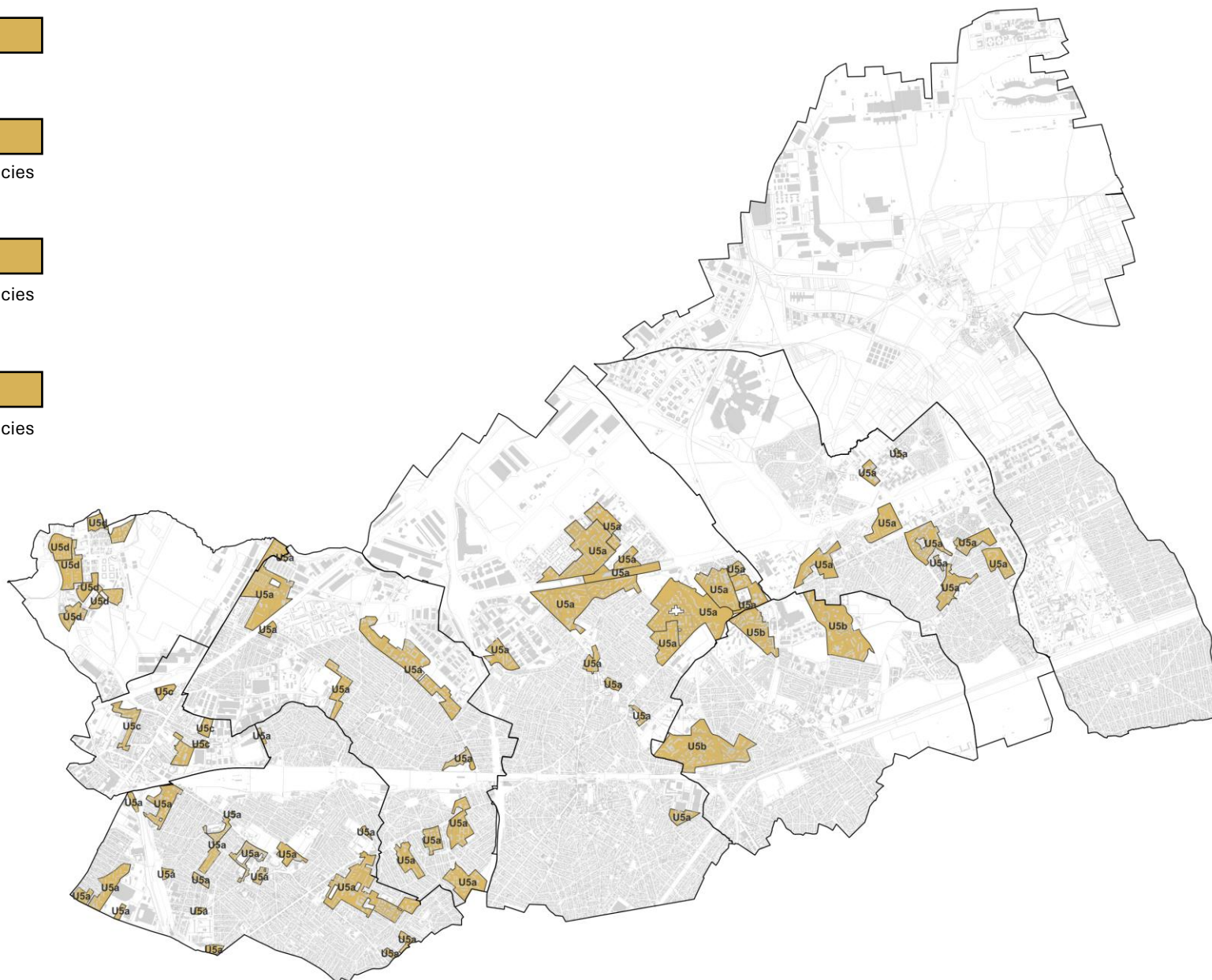
- Limitation des superficies pour entrepôts

Secteur U5c

- Limitation des superficies pour les entrepôts et l'industrie

Secteur U5d

- Limitation des superficies pour entrepôts et des bureaux



Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement	En U5d	Au sein des autres secteurs	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels	Au sein des autres secteurs	En U5a	
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma	Au sein des autres secteurs	En U5a	

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	Au sein des autres secteurs		En U5c, à condition que la surface de plancher n'excède pas 350m ²
	Entrepôt			
	Bureau	En U5a	Au sein des autres secteurs	En U5d, à condition que la surface de plancher n'excède pas 200m ²
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition	Au sein des autres secteurs	En U5a	

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	En U5d	Au sein des autres secteurs	
	Autres équipements recevant du public			Dans la limite d'une surface de plancher de 150 m² A Drancy , Dans la limite d'une surface de plancher de 500 m²
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Sont autorisés les constructions et aménagements liés à l'activité présente sur le terrain et permettant de développer une activité agricole prenant en considération les enjeux du développement durable, dans la limite de 400 m² et 20% de la superficie du terrain (<i>Cette emprise est portée à 40 % de la surface du terrain pour les serres</i>).
	Exploitation forestière			

Les conditions d'occupation du sol :

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO seuil haut soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les pylônes et antennes non situés en toiture.
- Les terrains de camping et de caravanning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- Les aires de stationnement ouvertes au public (à l'exception des parcs de stationnement municipaux) et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les extensions et surélévation des destinations interdites.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes (ces dispositions ne s'appliquent pas à la réalisation des ouvrages techniques du Grand Paris Express) :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination de logement à condition que soient respectées les dispositions du code de la construction et de l'habitat en matière de qualité de l'habitat, notamment ses articles L155-1 sur l'éclairage naturel des habitations et L156-1 sur la superficie et le volume des habitations ;

Les conditions d'occupation du sol :

Mixité sociale :

- Au sein des **périmètres identifiés sur le document graphique (plan des périmètres de mixité sociale)**, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

Mixité fonctionnelle :

- Au sein des **linéaires identifiés sur le document graphique, conformément aux dispositions de l'article L151-16** du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

Périmètre de constructibilité limité :

- Au sein des périmètres de constructibilité limitée repérés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les travaux confortatifs des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 50 m² de Surface de Plancher.



Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions transversales :

- **Dispositions générales :**

En cas d'implantation à l'alignement, des retraits ponctuels sont possibles, sans distance minimum, afin d'éviter l'effet de barre, d'animer les façades et ou les toitures (faïsses, loggias, attiques...). Les retraits des façades en partie haute sont autorisés notamment pour permettre l'application des dispositions particulières visant les attiques.

Il pourra être exigé un recul partiel pour favoriser le raccordement à un bâtiment voisin implanté avec un recul différent.

- **Dispositions particulières identifiées au document graphique :**

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, toute extension au sein de la bande de recul est interdite. Seule la surélévation est autorisée, à condition de ne pas dépasser les hauteurs fixées aux indices du présent règlement.

- **Dispositions particulières concernant les ITE :**

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

- **Dispositions particulières concernant les saillies :**

- Pour les saillies sur le domaine public, se référer aux dispositions du règlement de voirie départemental (sauf disposition contraire du règlement de voirie applicable pour les communes qui en disposent).



Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les constructions autorisés au-delà des bandes de constructibilités :**

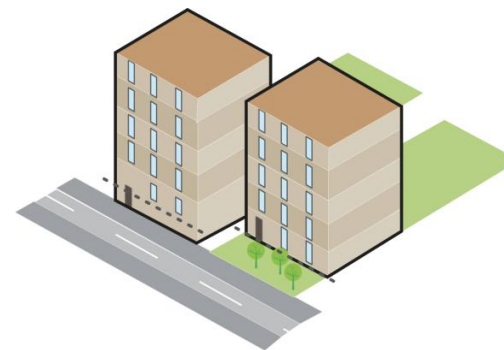
En cas de bande de constructibilité définie dans l'indice, au-delà de cette bande sont autorisés uniquement :

- Les surfaces à rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail,
- Les terrasses d'une profondeur inférieure à 3 mètres,

- **Dispositions particulières concernant les rez-de-chaussée à sous destination de logement :**

En cas de rez-de-chaussée à sous-destination de logement en vis-à-vis de l'*alignement* :

- Soit le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-destination de logement (hors halls, accès et locaux techniques) implantés à l'*alignement* doit être situé à une **hauteur de 1 mètre minimum** au-dessus du niveau du trottoir
- Soit les rez-de-chaussée à sous-destination de logement et la *façade ou partie de façade* située au-dessus s'implantent en retrait de **4 mètres minimum** de l'*alignement*.



Sur la commune du Blanc-Mesnil :

- Le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-destination de logement (hors halls, accès et locaux techniques) doit être situé à une hauteur de **1 mètre minimum** au-dessus du niveau du trottoir.
- Les logements situés en RDC doivent être bâtis sur un soubassement supérieur ou égal à 1 mètre. Les pièces de vie (Chambres, séjours, salons) ayant un accès direct sur les jardins privés peuvent être situés à même niveau que ces jardins, à condition que ces jardins privés ne donnent pas sur une voie ouverte à la circulation automobile.

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :



Nom	Règle
A	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul minimum de 4 mètres.
B	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul. - Les rez-de-chaussée actifs seront à niveau avec le trottoir dans la mesure du possible (sauf contraintes techniques). - Les façades ou parties de façade des constructions comportant un rez-de-chaussée actif auront une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 4 mètres sous plafond fini. - Les façades ou parties de façade des constructions comportant des logements à rez-de-chaussée auront une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 2,70 mètres sous plafond fini et devront avoir un sous-bassement disposant d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre. - La hauteur maximale du gabarit de construction peut bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum. - Les niveaux autres que les rez-de-chaussée et pour le stationnement des véhicules motorisés auront une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 2,70 mètres sous plafond fini. - La hauteur du sous-bassement doit être supérieure ou égale à 1 mètre. Les pièces de vie (chambres, séjours, salons) ayant un accès direct sur les jardins privatifs peuvent être situés à même niveau que ces jardins, à condition que ces jardins privatifs ne donnent pas sur une voie ouverte à la circulation automobile. Tout recul fera l'objet d'un aménagement paysager, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'applique pas pour les rez-de-chaussée à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi qu'à la sous-destination artisanat et commerce de détail. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile lorsque la largeur de celles-ci est inférieure à 8 mètres. - Des conditions d'alignement particulières pourront être exigées dans le cas de périmètres soumis à opérations d'aménagement ou autorisées pour des raisons de qualité urbaine, architecturale, paysagère ou d'insertion urbaine en cohérence avec l'implantation des constructions voisines.

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
C	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 3 mètres.
D	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être implantées en recul de 4 mètres.
E	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions doivent être implantées en recul de 4 mètres. - De plus, la distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres ($L=H-3$). - Dans le cas où l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, la plus large des voies est prépondérante sur une profondeur de 16 mètres mesurée à partir de l'alignement du carrefour ou du point d'intersection des alignements.
F	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul minimum de 1 mètre. Les constructions à sous-destination de lieux de culte doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres.
G	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de minimum 2,50 mètres.
H	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 2 mètres.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières identifiées au document graphique :**

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **Dispositions particulières concernant les annexes:**

- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Disposition applicable sur les communes de Drancy, du Blanc-Mesnil, de Sevrans, de Tremblay-en France et de Villepinte :

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations), afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives (latérales et ou de fond de terrain) au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement, et à condition de ne pas créer d'éléments créant des vues avec un retrait non conforme aux dispositions de l'indice.

Disposition applicable sur les communes d'Aulnay-sous-Bois, de Dugny et du Bourget :

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, toute extension au sein de la bande de retrait est interdite. Seule la surélévation est autorisée, à condition de ne pas dépasser les hauteurs fixées aux indices du présent règlement.

- **Dispositions particulières concernant les ITE :**

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives. Mode de calcul du retrait : <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> - La distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES Mode de calcul du retrait dans le cas d'une opération d'aménagement : <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 8 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 2,50 mètres. Mode de calcul du retrait pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat : <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 8 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 4 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
B	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Mode de calcul du retrait : <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> - La distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES Mode de calcul du retrait dans le cas d'une opération d'aménagement : <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 8 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 2,50 mètres. Mode de calcul du retrait pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat : <u>Par rapport aux limites séparatives :</u> - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 8 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 4 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Indice n°2 : Tableau des indices :

Nom	Règle
C	DISPOSITIONS GENERALES Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : - les constructions, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Implantations par rapport aux limites de fond de terrain : - les constructions, peuvent être implantées sur les limites de fond de terrain ou en retrait. Mode de calcul du retrait : En cas de retrait et dans tous les cas (façade aveugle, comportant des baies principales ou secondaires), la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de tout point des façades au point de la limite séparative ou de fond de terrain la plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres ($L = H/3 \geq 2,5$ mètres).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
D	DISPOSITIONS GENERALES Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : - Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure ou égale à 20 mètres, les constructions, doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. - Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure à 20 mètres, les constructions, doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales . Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. L'accolement à des constructions en bon état implantée en limite séparative sur l'un ou l'autre des terrains contigus est autorisé, à condition de s'inscrire dans l'héberge la construction existante, avec un maximum de 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage. Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites, hormis pour les constructions ou parties de constructions non affectées à des commerces et activités de services ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que leur hauteur soit limitée à 4 mètres, dans une bande de 2,5 mètres calculée à partir de la limite de fond de terrain. Mode de calcul du retrait : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H$ avec un minimum de 8 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 2,5 mètres. Pour les constructions de moins de 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 2,5 mètres. - Pour les constructions de moins de 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage, cette distance est alors au moins égale au tiers de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres ($L=H/3 \geq 2,5m$).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
E	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Mode de calcul du retrait : • Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres. • Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 2,5 mètres.
F	DISPOSITIONS GENERALES • les constructions, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Mode de calcul du retrait : • Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter un minimum de 5 mètres. • Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter un minimum de 1 mètre.
G	DISPOSITIONS GENERALES Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales. Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. Mode de calcul du retrait : • Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 5 mètres. • Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
H	DISPOSITIONS GENERALES Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. <i>Si l'accolement n'est réalisé que sur une seule limite, il doit se faire sur celle qui comporte déjà une construction (hors annexes) en limite séparative.</i> Implantations par rapport aux limites de fond de terrain : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. Mode de calcul du retrait : • Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H avec un minimum de 6 mètres. • Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H/2 avec un minimum de 3 mètres.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Hormis sur la commune de Dugny, les annexes devront être implantées en retrait **d'1 mètre** minimum de la construction principale.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une distance différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions doivent être réalisées, avec une distance au moins égale à celle existante entre les deux constructions. Toutefois, aucun élément créant des vues ne peut être créé sans respectés les dispositions fixés dans les indices.

- **Dispositions particulières concernant les ITE :**

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la distance de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Indice n°3 : Tableau des indices :

Nom	Règle
A	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 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 4 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues.
B	La distance entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute diminuée de 3 mètres avec un minimum de 8 mètres.
C	La distance entre deux constructions doit être au moins égale en tout point de chaque élément de la façade : • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres si les deux façades comportent des éléments créant des vues. • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 5 mètres si l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues. • À 5 mètres minimum si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues
D	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 5 mètres si une des façades comporte des éléments créant des vues. • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres si les deux façades comportent des éléments créant des vues. • À 3 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues.
E	• Non réglementée.



Emprise au sol des constructions

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les matériaux biosourcés :**

En cas d'utilisation d'une majorité de matériaux biosourcés pour la construction, l'emprise au sol maximale autorisée (si règlementée) ci-dessus est majorée de **5%**.

- **Dispositions particulières concernant les installations liées à la production d'énergies renouvelables :**

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur et de l'emprise au sol les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la construction.

- **Dispositions particulières concernant les constructions principales existantes :**

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés :

- Une extension dont la superficie n'excède pas **20 %** de la surface de plancher existante, sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement des murs existants.
- Leur surélévation ou leur aménagement.

- **Dispositions particulières les concernant les ITE :**

Un dépassement de l'emprise au sol maximale est autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Emprise au sol des constructions

Indice n°4 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain. Pour les constructions à destination de commerce de détail ou d'activités artisanales, l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain.
B	Non réglementée. Pour les constructions à destination de commerce de détail ou d'activités artisanales, l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain.
C	L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie du terrain. Pour les constructions à destination de commerce de détail ou d'activités artisanales, l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain. Cette règle n'est pas applicable aux extensions, surélévations ou restructurations des constructions existantes, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.
D	Non réglementée.
E	L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie du terrain.
F	L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la superficie du terrain.
G	L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie du terrain.
H	L'emprise au sol des constructions est limitée à 45 % de la superficie du terrain.



Hauteurs des constructions

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières identifiées au document graphique :**

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

- **Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés :**

- Quelle que soit la hauteur fixée dans l'indice, dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture d'une construction existante à la date d'application du présent règlement (07/07/2025), une surélévation **de 50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de **20 cm par niveau**.
- La hauteur des constructions peut être augmentée **d'un niveau maximum**, dans la limite de **4 mètres supplémentaires** par rapport à la règle générale, pour les constructions à très haute performance énergétique pouvant prétendre, à minima, à l'échelon supérieur de la RE applicable au moment du dépôt du permis ou label équivalant en termes de performances exigées.

- **Dispositions particulières concernant les installations liées à la production d'énergies renouvelables :**

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur et de l'emprise au sol les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la construction.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

L'extension ou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés à condition de ne pas aggraver leur non-conformité.

- **Dispositions particulières concernant la hauteur des RDC :**

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, **le niveau du rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit avoir une hauteur de 4 mètres minimum**, comptée à partir du niveau du trottoir.

Dans le cas de construction accueillant en rez-de-chaussée des locaux à destination aux commerces et activités de service, à condition **la hauteur de dalle à dalle du RDC soit supérieure à 4 mètres**, les hauteurs fixées au sein des indices **peuvent être majorées d'1 mètre**.



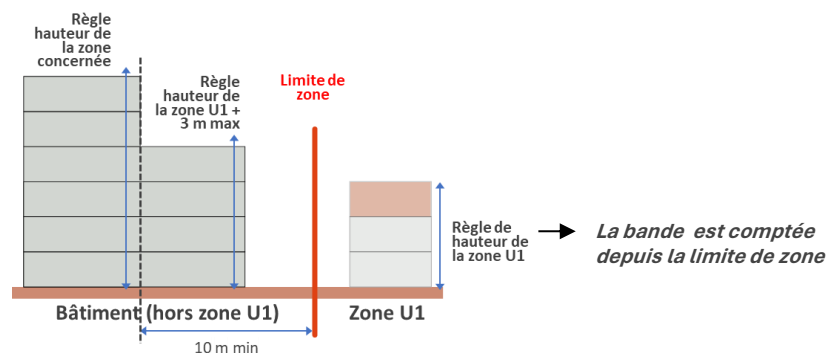
Hauteurs des constructions

Dispositions transversales :

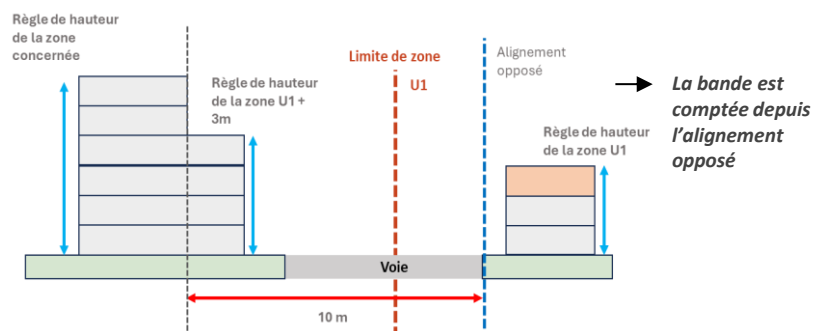
- Dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires :

Nonobstant les dispositions des indices suivants, dans une bande de **10 mètres** comptée perpendiculairement à la limite de la zone U1, la hauteur des constructions est limitée à la **hauteur maximum autorisée dans cette même zone U1** (ou la hauteur au faîtage) **augmentée de 3 mètres**.

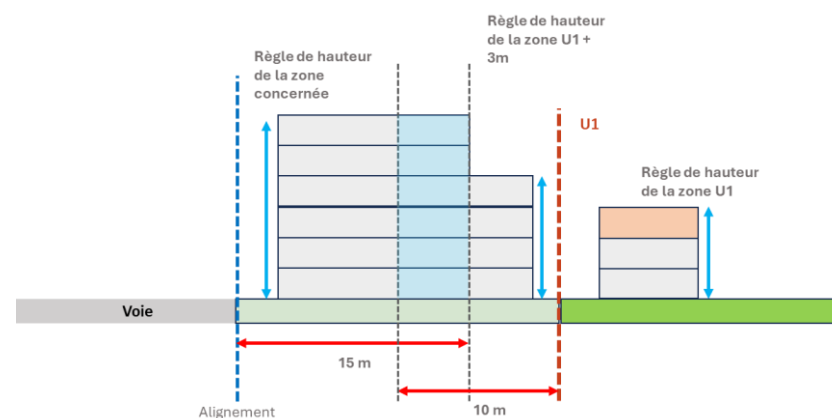
- Si la **limite séparative** constitue une limite avec la zone U1 :



- Si une **voie** constitue une limite avec la zone U1 :



- Au Blanc-Mesnil, sur les terrains inclus dans le périmètre d'une **Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)**, cette bande est ramenée à **6 mètres**.
- Toutefois, à Drancy, la hauteur de l'indice de la zone s'applique dans les 15 premiers mètres compté perpendiculairement depuis l'alignement des voies :



Schémas à titre indicatif, la présente règle doit s'appliquer dans le respect des autres règles notamment de prospect

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres au point le plus haut. La hauteur des constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat est limitée à 10 mètres au point le plus haut.
B	La hauteur des constructions est limitée à 23 mètres au point le plus haut. La hauteur des constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat est limitée à 10 mètres au point le plus haut.
C	DISPOSITIONS GENERALES : Toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit : • Verticale à l'aplomb de la façade projetée sur une hauteur de 20 mètres, passant à 26 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières, • Oblique à 60 ° à compter de 20 mètres de hauteur ou de 26 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières, • Hauteur plafond fixée à 26 mètres, passant à 32 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. Ces hauteurs (verticales à l'aplomb de la façade projetée et hauteur plafond) peuvent bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum en cas de soubassement d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre ou d'un rez-de-chaussée actif. Les logements situés en rez-de-chaussée doivent être bâtis sur un soubassement supérieur ou égal à 1 mètre. Les pièces de vie (chambres, séjours, salons) ayant un accès direct sur les jardins privatifs peuvent être situés à même niveau que ces jardins, à condition que ces jardins privatifs ne donnent pas sur une voie ouverte à la circulation automobile. Pour les nouvelles constructions d'immeubles d'habitation collectifs, la hauteur minimale d'un niveau situé au-dessus du terrain fini est de 2,70 mètres du sol au plafond fini. DISPOSITIONS PARTICULIERES : • Pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle 2 niveaux supplémentaires au-delà de la hauteur de façade projetée, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de rue, place, square, etc. • Concernant les transitions avec les zones pavillonnaires : Nonobstant les dispositions générales de la présente zone, dans une bande de 6 mètres comptée perpendiculairement à l'alignement des parcelles en zone U1, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximum autorisée dans cette même zone U1 (ou la hauteur au faîtage) augmentée de 3 mètres.

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
D	DISPOSITIONS GENERALES : La hauteur des constructions est limitée à : • 15 mètres au point le plus haut • R+4
E	DISPOSITIONS GENERALES : La hauteur des constructions est limitée à : • 32 mètres au point le plus haut • R+9
F	La hauteur des constructions est limitée à : • 16 mètres à l'acrotère • 15 mètres à l'égout • 17 mètres au faîtage • R+4+c
G	La hauteur des constructions est limitée à : • 9 mètres à l'égout • 11 mètres à l'acrotère • R+2
H	La hauteur des constructions est limitée à : • 22 mètres à l'égout • R+6
I	La hauteur des constructions est limitée à : • 18 mètres au point le plus haut • R+4+c ou R+4+a L'attique doit présenter un recul minimum de 3 mètres par rapport au droit de la façade.

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
J	Dans le cas de toiture terrasse : La hauteur des constructions est limitée à : • 15 mètres à l'acrotère • R+4 • <i>A partir de R+3, le dernier niveau devra être en recul minimal de 2,5 mètres par rapport à la façade donnant sur l'espace public.</i> Dans le cas de toiture en pente : La hauteur des constructions est limitée à : • 12 mètres à l'égout • 15 mètres au faîtage • R+3+C Dans le cas de toiture à la Mansart: La hauteur des constructions est limitée à : • 15 mètres au faîtage • R+2+C



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti

Dispositions transversales :

• Dispositions générales :

Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

• Dispositions particulières concernant les équipements :

Une part de **15%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

• Dispositions particulières concernant la bande de recul :

La superficie de la marge de recul depuis l'alignement doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre plantée.

• Dispositions particulières concernant les lotissements :

En plus des dispositions des indices, les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha doivent comporter **10% au moins de cette superficie** traitée en espaces de pleine terre plantée, communs à tous les lots. En cas d'espaces verts traités en plusieurs parties, aucune des parties **ne pourra être inférieure à 1 000 m²**.

• Dispositions particulières concernant les plantations :

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement par tranche de 100 m²**. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement,**
- **ou 2 arbres de moyen développement,**

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 50 et 100 m², il est exigé :

- **1 arbre de moyen développement,**
- **ou 2 arbustes**

Si la superficie de pleine terre est inférieure à 50 m², il est exigé :

- **1 arbuste**

Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre à **la capacité de développement équivalent**. **A Dugny**, Tout arbre abattu devra être remplacé par deux arbres à **la capacité de développement équivalent**.

Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Les règles en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les places de stationnement :**

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à grand développement au moins par tranche de 4 emplacements réalisés. L'implantation des arbres doit être intégrée entre les emplacements dans une fosse de 12 m³ minimum par arbre et constituer un traitement paysager qualitatif. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. De plus, les aires de stationnement extérieures doivent être également conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales aux réseaux.



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

Dispositions transversales :

- Coefficient de biotope par surface (CBS)**

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées **en équivalent pleine terre** au sein du présent règlement.

Exemple : $10m^2$ d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm $\times 0,7 = 7m^2$ d'équivalent pleine terre

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à $100m^2$, cela nécessitera $100m^2 / l'équivalent pleine terre de 0,7 = 143m^2$.

Rappel : les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.

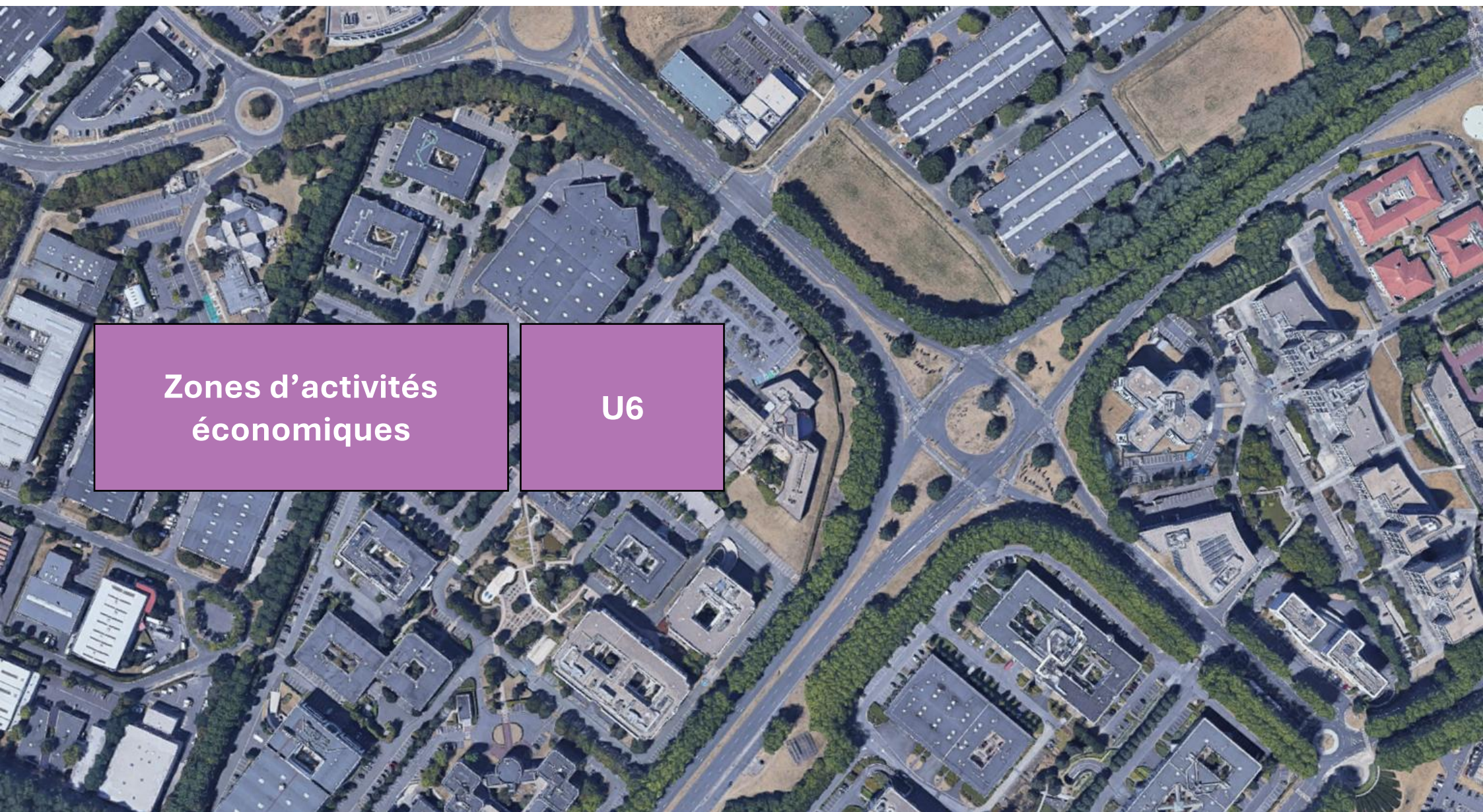
	Pleine terre	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 50 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés
Équivalent pleine terre	1	0,7	0,5	0,3
Végétalisation attendue	Selon les obligations de plantation des espaces de pleine terre.	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée Strate arborée diversifiée Arbre de petit développement	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée	Strate basse diversifiée Type herbacée

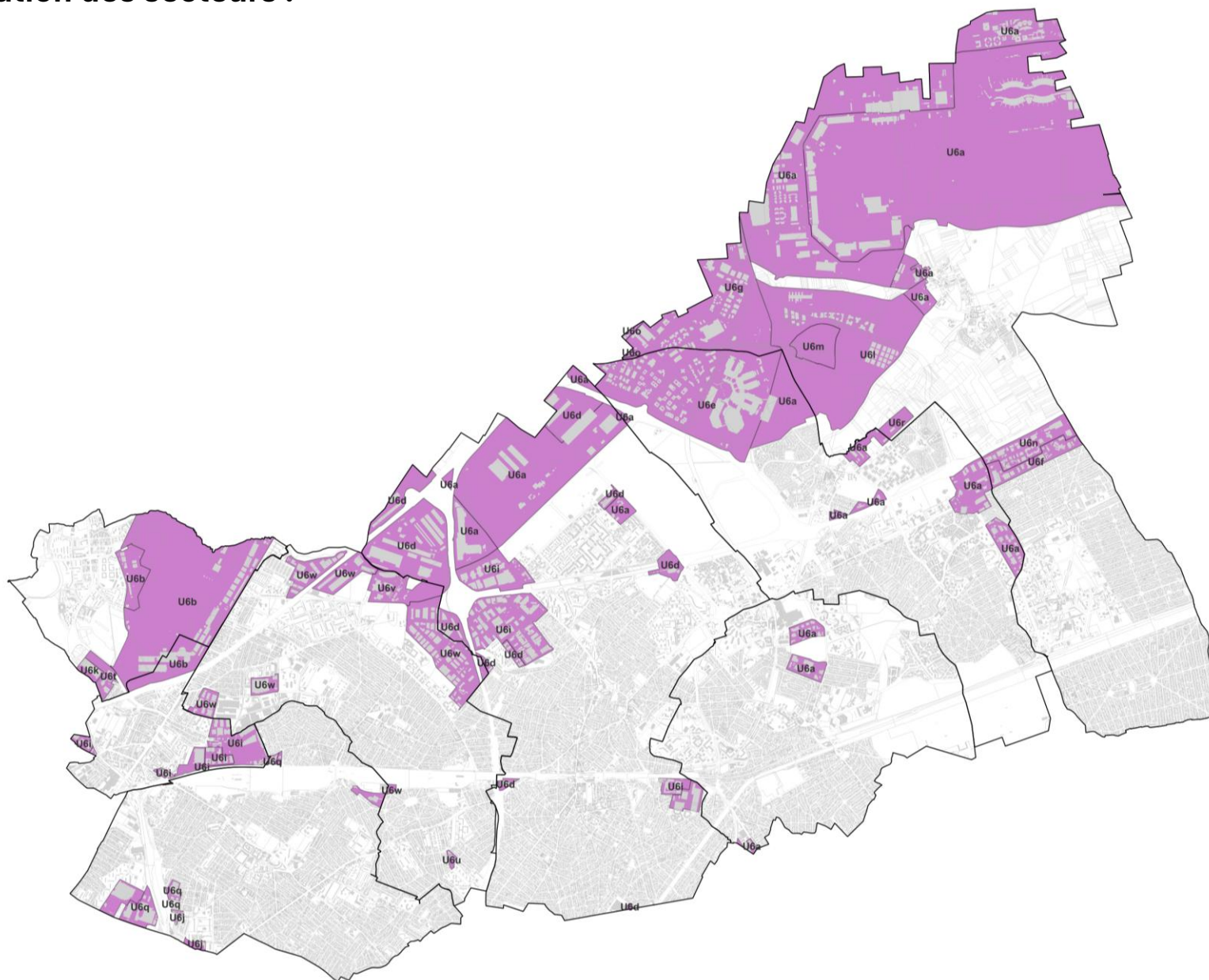
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

Indice n°6 : Tableau des indices :

x	x	x	x	x	x
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	Une part de 30% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.
B	Une part de 50% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.



Localisation des secteurs :

Localisation des secteurs :

Secteur U6a Général	Secteur U6i Secteur limitant les entrepôts	Secteur U6q Secteur limitant les entrepôts à Drancy
Secteur U6b Secteur aéroportuaire du Bourget	Secteur U6j Jump Parc, Voltaire, Faidherbe	Secteur U6r Petit forestier
Secteur U6c - Zone commerciale - Carrefour	Secteur U6k Secteur dédié uniquement à l'entrepôt	Secteur U6s Nord du vieux pays
Secteur U6d Secteur limitant le commerce à une destination secondaire	Secteur U6l Aérolians	Secteur U6t Ex-Chimirec
Secteur U6e Secteur limitant le commerce en volume	Secteur U6m Aérolians, secteur central	Secteur U6u Casanova
Secteur U6f secteur interdisant le commerce ou l'autorisant sous conditions	Secteur U6n Secteur limitrophe à la francilienne	Secteur U6v Secteur d'activité de la Morée
Secteur U6g Paris Nord 2	Secteur U6o Deux pointes en limites avec Gonesse	Secteur U6w Secteurs d'activités du Blanc Mesnil
Secteur U6h Secteur interdisant l'industrie et l'entrepôt		

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement	U6k, U6h		D'être destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements. De constituer des aménagements visant à améliorer les conditions d'habitabilité de logements existants.
	Hébergement	Au sein des autres secteurs	U6m, U6t, U6h, U6r	

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	U6k, U6l, U6n, U6o, U6r, U6s	Au sein des autres secteurs	En U6b, de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone aéroportuaire. En U6d, U6f et U6q, D'être rattachés à la destination principale existante ou à créer, dans la limite de 30 % de la surface de plancher (SDP) de ladite destination principale. En U6e, Dans la limite d'une surface utile de vente de 100 m² et d'une surface de plancher de 150m², et de ne pas engendrer un trafic ou des nuisances incompatibles avec l'environnement résidentiel de la zone. En U6j, , Dans la limite d'une surface utile de vente de 1000 m² et d'une surface de plancher de 1500m²
	Restauration	U6k, U6s	Au sein des autres secteurs	En U6b, De ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone aéroportuaire. En U6c : - Dans la limite de 10% de la SDP au sein d'un centre commercial - Dans la limite de 100m² lorsqu'il s'agit d'une activité annexe à l'activité de loisirs En U6d, U6i et U6q, D'être rattachés à la destination principale existante ou à créer, dans la limite de 30 % de la surface de plancher (SDP) de ladite destination principale. En U6e, Dans la limite d'une surface utile de vente de 100 m² et d'une surface de plancher de 150m², et de ne pas engendrer un trafic ou des nuisances incompatibles avec l'environnement résidentiel de la zone. En U6u, U6v, U6w dans la limite d'une surface utile de vente de 150 m² et d'une surface de plancher de 200m², et de ne pas engendrer un trafic ou des nuisances incompatibles avec l'environnement résidentiel de la zone. En U6j, Dans la limite d'une surface utile de vente de 100 m² et d'une surface de plancher de 150m², et de ne pas engendrer un trafic ou des nuisances incompatibles avec l'environnement résidentiel de la zone. En U6f, Dans la limite d'une surface utile de vente de 100 m² et d'une surface de plancher de 500m².
	Commerce de gros	En U6a à Tremblay, U6c, U6e, U6g, U6j, U6k, U6m, U6n, U6o, U6r, U6s, U6t	Au sein des autres secteurs	En U6b, De ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone aéroportuaire. En U6d, U6i, U6f, U6u, U6v, U6w D'être rattachés à la destination principale existante ou à créer, dans la limite de 30 % de la surface de plancher (SDP) de ladite destination principale. En U6q, d'être rattachés à la destination principale existante ou à créer, dans la limite de 30 % de la surface de plancher (SDP) de ladite destination principale et d'une surface de plancher maximum de 500m².

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	U6i à Aulnay- sous-Bois, U6k	Au sein des autres secteurs	En U6b, De ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone aéroportuaire. En U6d, U6f et U6q, D'être rattachés à la destination principale existante ou à créer, dans la limite de 30 % de la surface de plancher (SDP) de ladite destination principale. En U6e et U6j, Dans la limite d'une surface utile de vente de 100 m² et d'une surface de plancher de 150m², et de ne pas engendrer un trafic ou des nuisances incompatibles avec l'environnement résidentiel de la zone.
	Hôtels	En U6c, U6d, U6j, U6k, U6s	Au sein des autres secteurs	En U6b , De ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone aéroportuaire.
	Autres hébergements touristiques	U6c, U6j U6m U6n, U6k, U6l, U6r, U6s, U6t, U6u, U6v, U6w	Au sein des autres secteurs	En U6b, De ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone aéroportuaire. En U6i, U6f et U6q, que la construction se situe à plus de 500mètre des emprises ferrées
	Cinéma	U6f, U6l, U6j, U6m, U6n, U6k, U6r, U6s, U6t	Au sein des autres secteurs	En U6b , De ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone aéroportuaire.

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	En U6c, U6h, U6j, U6k, U6t	Au sein des autres secteurs	En U6b, De ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone aéroportuaire.
	Entrepôt	En U6h, U6j, U6t	Au sein des autres secteurs	En U6b, De ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone aéroportuaire. En U6c, d'être lié à l'activité commerciale principale. En U6i, D'être rattachés à la destination principale existante ou à créer, dans la limite de 45 % de la surface de plancher (SDP) de ladite destination principale. En U6m, U6q, U6u, U6w D'être rattachés à la destination principale existante ou à créer, dans la limite de 30 % de la surface de plancher (SDP) de ladite destination principale.
	Bureau		Au sein des autres secteurs	En U6b, De ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone aéroportuaire. En U6c, à condition d'être limité et strictement nécessaire à l'activité commerciale. En U6j, dans la limite d'une surface de plancher de 1 000 m ² . En U6k, à condition d'être strictement nécessaire à la destination d'entrepôt.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition	En U6h, U6k, U6l, U6m, U6n, U6r, U6s	Au sein des autres secteurs	En U6b, De ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone aéroportuaire.

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	U6k	Au sein des autres secteurs	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	U6k	Au sein des autres secteurs	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	U6k	Au sein des autres secteurs	
	Salles d'art et de spectacles	U6k	Au sein des autres secteurs	
	Équipements sportifs	U6k	Au sein des autres secteurs	
	Lieux de culte	Au sein des autres secteurs	U6f, U6h	
	Autres équipements recevant du public	Au sein des autres secteurs	U6j, U6f, U6h, U6u	En U6v, U6w Dans la limite d'une surface de plancher de 300 m²
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	Au sein des autres secteurs		En U6a et U6h , sont autorisés les constructions et aménagements liés à l'activité présente sur le terrain et permettant de développer une activité agricole prenant en considération les enjeux du développement durable, dans la limite de 400 m² et 20% de la superficie du terrain (Cette emprise est portée à 40 % de la surface du terrain pour les serres).
	Exploitation forestière			

Les conditions d'occupation du sol :

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO seuil haut soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravanning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière hors dispositions fixées dans le paragraphe « autorisé sous conditions ».

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations, constructions et dépôts de toute nature nécessaires au bon fonctionnement du service aéroportuaire et de l'autoroute A1, A3, A104 et au réseau ferré.

- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'exploitation de la plateforme aéroportuaire et de l'autoroute A1.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes (ces dispositions ne s'appliquent pas à la réalisation des ouvrages techniques du Grand Paris Express) :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les extensions des constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire interdites dans le présent règlement mais existante à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance supplémentaire.
- Dans le secteur U6i et U6w, les extensions des constructions existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher (SDP).
- Le camping et le stationnement de caravanes dans le cadre de l'aire d'accueil des gens du voyage identifiée sur le document graphique.
- Les pylônes et antennes relais non situés en toiture ou sur des éléments existants (mâts...) sous condition d'être implantés **à une distance minimale** au moins égale **à la hauteur de l'antenne (H=L)** avec un minimum de **30 mètres** à partir de la limite des zones U1, U2, U3, U4 ou U5.

Dans les secteurs U6L et U6M :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif liés à la vocation de la zone ainsi qu'au réseau de transport public du Grand Paris ;



Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Dispositions transversales :

- **Dispositions générales :**

En cas d'implantation à l'alignement, des retraits ponctuels sont possibles, sans distance minimum, afin d'éviter l'effet de barre, d'animer les façades et ou les toitures (faïlles, loggias, attiques...). Les retraits des façades en partie haute sont autorisés.

- **Dispositions particulières identifiées au document graphique :**

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **Dispositions particulières concernant les terrains bordés de plusieurs voies :**

Dans le cas où le terrain est bordé de plusieurs voies, la plus large des voies est prépondérante sur une profondeur de 16 mètres mesurée à partir de l'alignement du carrefour ou du point d'intersection des alignements.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Disposition applicable sur les communes de Drancy, du Blanc-Mesnil, de Sevrans, de Tremblay-en France et de Villepinte :

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations), afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives (latérales et ou de fond de terrain) au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement, et à condition de ne pas créer d'éléments créant des vues avec un retrait non conforme aux dispositions de l'indice.

Disposition applicable sur les communes d'Aulnay-sous-Bois, de Dugny et du Bourget :

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, toute extension au sein de la bande de retrait est interdite. Seule la surélévation est autorisée, à condition de ne pas dépasser les hauteurs fixées aux indices du présent règlement.

- **Dispositions particulières concernant les ITE :**

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 10 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 15 mètres de l'axe des voies présentant une largeur inférieure à 10 mètres.
B	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 10 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 15 mètres de l'axe des voies présentant une largeur inférieure à 10 mètres. si le terrain a une largeur de façade au moins égale à deux fois la profondeur du terrain, Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 5 mètres.
C	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 10 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 15 mètres de l'axe des voies présentant une largeur inférieure à 10 mètres. si le terrain a une largeur de façade au moins égale à deux fois la profondeur du terrain, Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 5 mètres.

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
D	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 4 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 15 mètres de l'axe des voies présentant une largeur inférieure à 10 mètres. - Dans le cas où la voie ou l'emprise publique constitue une limite avec une zone U1, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 6 mètres.
E	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 8 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 15 mètres de l'axe des voies présentant une largeur inférieure à 10 mètres.
F	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 10 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 15 mètres de l'axe des voies présentant une largeur inférieure à 10 mètres.

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

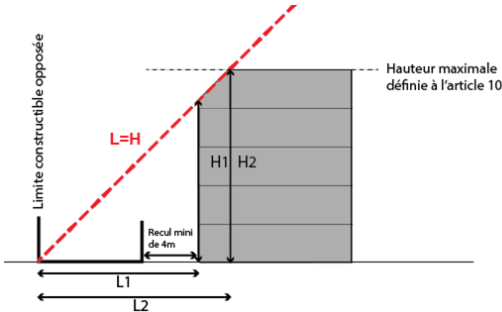
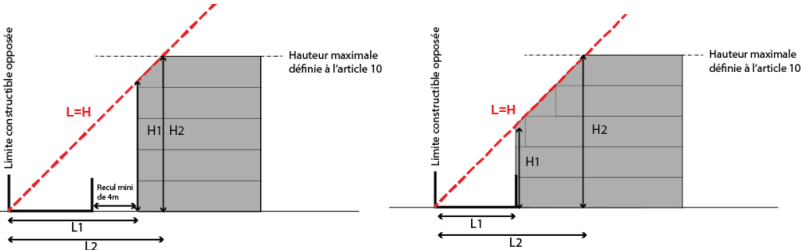
x	x	x	x	x	x
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
G	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 5 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains en bordure de voies ferrées.
H	DISPOSITIONS GENERALES En zone U6u : - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. En zones U6v, U6w : - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 10 mètres en cas de dépôts dangereux définis par la législation sur les établissements classés. - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 10 mètres par rapport aux limites d'emprises ferroviaires. - Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres de l'axe des voies présentant une largeur inférieure à 8 mètres.

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

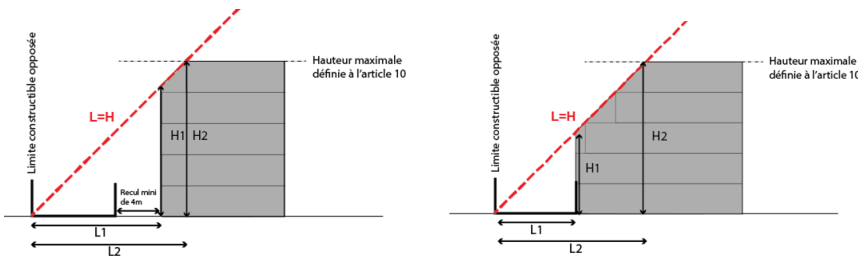
X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
I	- Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres. - Les constructions doivent être implantées avec un recul depuis l'alignement opposé au moins égal à $L=H$ 
J	- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 4 mètres. - Les constructions doivent être implantées avec un recul depuis l'alignement opposé au moins égal à $L=H$ 

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
K	DISPOSITIONS GENERALES : - Les constructions doivent être implantées à l'alignement Les constructions dont l'unité foncière est située à l'angle de deux voies doivent être implantées à l'alignement des 2 emprises publiques. L'angle de la parcelle doit être tenu par le bâtiment. DISPOSITIONS PARTICULIERES : Les constructions suivantes peuvent être implantée en recul avec un minimum de 2 mètres : - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) pour lesquelles la réglementation impose un recul (sauf en U6m), - les constructions et installations liées à la desserte par les réseaux, - en cas de contrainte techniques générées par la configuration de la parcelle. - Les constructions situées à proximité de la future ligne de métro où un retrait de 17 mètres à partir de l'axe du viaduc du métro est imposé
L	- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 4 mètres. - Les constructions doivent être implantées avec un recul depuis l'alignement opposé au moins égal à L=H 
M	Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 4,5 mètres.
N	Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4,5 mètres.
O	- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 1 mètre. En bordure du boulevard périphérique Sud es constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 10 mètres.

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
P	- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 2 mètres. - En bordure du boulevard périphérique Sud, les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 10 mètres.
Q	- Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 5 mètres. - Les constructions doivent être implantées avec un recul depuis l'alignement opposé au moins égal à L=H
R	Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 5 mètres.
S	- Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 5 mètres. - En bordure de l'A104, les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 15 mètres.
T	- Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 5 mètres. - En bordure de l'A104, les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 30 mètres. - En bordure de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 10 mètres.
U	- Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 5 mètres. - Les constructions doivent être implantées avec un recul depuis l'alignement opposé au moins égal à L=H



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières identifiées au document graphique :**

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux ouvrages destinés à lutter contre les émissions sonores, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **Dispositions particulières concernant les annexes:**

- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives (latérales et ou de fond de terrain) au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

- **Dispositions particulières concernant les ITE :**

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Mode de calcul du retrait : - La distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Dans le cas où la limite séparative constitue une limite avec une zone U1, La distance de retrait doit respecter $L=H$ avec un minimum de 8 mètres.
B	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Mode de calcul du retrait : - La distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 6 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Dans le cas où la limite séparative constitue une limite avec une zone U1, La distance de retrait doit respecter $L=H$ avec un minimum de 8 mètres.
C	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. Mode de calcul du retrait : - la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres DISPOSITIONS PARTICULIERES - Dans le cas où la limite séparative constitue une limite avec une zone U1, la distance de retrait doit respecter $L=H$ avec un minimum de 10 mètres

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

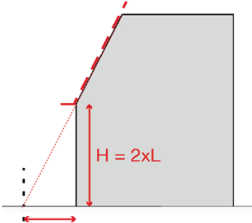
x	x	x	x	x	x
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
D	Les constructions peuvent être implantées en retrait. Mode de calcul du retrait : La distance de retrait doit respecter un minimum de 8 mètres.
E	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être implantées en retrait. Mode de calcul du retrait : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H avec un minimum de 5 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H avec un minimum de 2,5 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains en bordure de voies ferrées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
F	DISPOSITIONS GENERALES En zone U6u : - Non règlementé En zones U6v, U6w : Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. - Les constructions à destination d'habitation ou de bureau peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. L'accolement à des constructions en bon état implantée en limite séparative sur l'un ou l'autre des terrains contigus est autorisé, à condition que celles-ci soient de dimension égale ou supérieure. Il doit, en outre, être effectué au même aplomb que ces constructions existantes, et de manière à ce que toute partie construite au-dessus de 3 mètres de hauteur leur soit adossée. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Dans le cas où la limite séparative constitue une limite avec une zone U1, Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. Mode de calcul du retrait : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait <u>en tout point des façades</u> doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 6 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait <u>en tout point des façades</u> doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 2,5 mètres. 

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
G	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. - Les constructions à destination autre qu'industrie ou artisanat et commerce de détail à condition que leur hauteur soit limitée à 4 mètres dans une bande de 6 mètres calculée à partir de la limite peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. - Les constructions à destination d'industrie ou d'artisanat et commerce de détail à condition que leur hauteur soit limitée à 4 mètres dans une bande de 6 mètres calculée à partir de la limite, et uniquement si elles ne sont pas contiguës à une unité foncière à usage d'habitation et que des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Dans le cas où la limite séparative constitue une limite avec une zone U1, Les constructions doivent être implantées en retrait des limites avec un minimum de 6 mètres. Mode de calcul du retrait : - La distance de retrait doit respecter L=H avec un minimum de 6 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
H	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Mode de calcul du retrait : - La distance de retrait doit respecter un minimum de 4 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Dans le cas où la limite séparative constitue une limite avec une zone U1, Les constructions doivent être implantées en retrait des limites avec un minimum de 6 mètres.
I	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Mode de calcul du retrait : - La distance de retrait doit respecter un minimum de 3 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Dans le cas où la limite séparative constitue une limite avec une zone d'Habitation (U1, U2 ou U5) Les constructions doivent être implantées en retrait des limites avec un minimum de 6 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
J	DISPOSITIONS GENERALES - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. - Les constructions à destination autre qu'industrie ou artisanat et commerce de détail à condition que leur hauteur soit limitée à 4 mètres dans une bande de 2,5 mètres calculée à partir de la limite peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Mode de calcul du retrait : - La distance de retrait doit respecter un minimum de 4 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Dans le cas où la limite séparative constitue une limite avec une zone U1, Les constructions doivent être implantées en retrait des limites avec un minimum de 6 mètres. Mode de calcul du retrait : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait <u>en tout point des façades</u> doit respecter L=H avec un minimum de 6 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait <u>en tout point des façades</u> doit respecter L=H/3 avec un minimum de 2,5 mètres.
K	Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait .
L	Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives ou en retrait. Mode de calcul du retrait : La distance de retrait doit respecter un minimum de 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
M	Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Mode de calcul du retrait : La distance de retrait doit respecter un minimum de 5 mètres.
N	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Dans le cas où largeur de la façade du terrain sur l'alignement est inférieure à 60 mètres, Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives ou en retrait. - Des décrochements de constructions implantées en limite séparative de lot pourront être tolérés s'ils portent sur une longueur inférieure à 50% de la limite mitoyenne concernée. - Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m au minimum. Mode de calcul du retrait : - La distance de retrait doit respecter $L=H/2$ Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : - Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain. Mode de calcul du retrait : - La distance de retrait doit respecter un minimum de 5 mètres. - Dans le cas où la limite de fond de lot correspond à une limite avec une emprise accueillant des infrastructures de transport ferroviaire dédiée au fret, la distance de retrait doit respecter un minimum de 2 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
O	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain. Mode de calcul du retrait : - la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 5 mètres DISPOSITIONS PARTICULIERES - Dans le cas où la limite séparative constitue une limite avec la zone N1a, Les constructions doivent être implantées en retrait des limites, la distance de retrait doit respecter un minimum de 10 mètres.
P	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Mode de calcul du retrait : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H$ avec un minimum de 6 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Dans le cas où la limite séparative constitue une limite avec une zone U1, Les constructions doivent être implantées en retrait des limites, la distance de retrait doit respecter $L=H$ avec un minimum de 8 mètres.
Q	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Mode de calcul du retrait : - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H$ avec un minimum de 6 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES - Dans le cas où la limite séparative constitue une limite avec une zone U1, Les constructions doivent être implantées en retrait des limites avec un minimum de 20 mètres. - Dans le cas où la limite séparative constitue une limite avec une zone N, Les constructions doivent être implantées en retrait des limites avec un minimum de 20 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
R	DISPOSITIONS GENERALES Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : DISPOSITIONS PARTICULIERES - Dans le cas où largeur de la façade du terrain sur l'alignement est inférieure à 60 mètres, Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives ou en retrait. - Des décrochements de constructions implantées en limite séparative pourront être tolérés s'ils portent sur une longueur inférieure à 50% de la limite mitoyenne concernée. - Dans le cas où la limite séparative constitue une limite avec une zone U1, Les constructions doivent être implantées en retrait des limites avec un minimum de 20 mètres. - Dans le cas où la limite séparative constitue une limite avec une zone N, Les constructions doivent être implantées en retrait des limites avec un minimum de 20 mètres. Mode de calcul du retrait : - La distance de retrait doit respecter $L=H/2$ Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : - Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain. Mode de calcul du retrait : - La distance de retrait doit respecter un minimum de 5 mètres. - Dans le cas où la limite de fond de terrain correspond à une limite avec une emprise accueillant des infrastructures de transport ferroviaire dédiée au fret, la distance de retrait doit respecter un minimum de 2 mètres.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux ouvrages destinés à lutter contre les émissions sonores, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **Dispositions particulières concernant les annexes :**

Hormis sur la commune de Dugny, les annexes devront être implantées en retrait **d'1 mètre** minimum de la construction principale.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une distance différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions doivent être réalisées, avec une distance au moins égale à celle existante entre les deux constructions. Toutefois, aucun élément créant des vues ne peut être créé sans respectés les dispositions fixés dans les indices.

- **Dispositions particulières concernant les ITE :**

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la distance de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Indice n°3 : Tableau des indices :

Nom	Règle
A	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres.
B	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres
C	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de : • 8 mètres si les deux façades comportent des éléments créant des vues. • 6 mètres si l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues. • 4 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues.
D	Non réglementé
E	En toutes zones, sauf U6u : La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 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 4 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues En zone U6u : Non réglementé

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Indice n°3 : Tableau des indices :

Nom	Règle
F	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres si au moins l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues.
G	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À 4 mètres si au moins l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues.
H	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres si au moins l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues. Dans le cas de constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres la distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la hauteur de la construction la plus haute si au moins l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues.
I	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À 4,5 mètres.
J	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À 5 mètres. Pour les constructions à sous-destination d'entrepôt, la distance entre deux constructions n'est pas règlementée.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain



Indice n°3 : Tableau des indices :

Nom	Règle
K	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : - À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 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 4 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues
L	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : - À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute si la façade la plus basse comporte des éléments créant des vues. - À la moitié de la hauteur de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres si la façade la plus basse ne comporte pas d'éléments créant des vues.
M	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : - À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 5 mètres - La distance entre deux façades latérales doit être au moins égale à 5 mètres (cf. schéma ci-dessous) :



Emprise au sol des constructions

Dispositions transversales :

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les matériaux biosourcés :**

En cas d'utilisation d'une majorité de matériaux biosourcés pour la construction, l'emprise au sol maximale autorisée (si règlementée) ci-dessus est majorée de 5%.

- **Dispositions particulières concernant les installations liées à la production d'énergies renouvelables :**

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur et de l'emprise au sol les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la construction.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés :

- Une extension maximum de **10%** d'emprise au sol sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement des murs existants.
- Leur surélévation ou leur aménagement.

- **Dispositions particulières les concernant les ITE :**

Un dépassement de l'emprise au sol maximale est autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

Emprise au sol des constructions

Indice n°4 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain. DISPOSITIONS PARTICULIERES : L'emprise au sol des constructions à destination d'entrepôts est limitée à 75% de la superficie du terrain.
B	Non règlementée.
C	L'emprise au sol des constructions est limitée à 45% de la superficie du terrain.
D	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du lot. L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain pour le parc des expositions.
E	L'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de la superficie du terrain.
F	L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.
G	L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain.



Hauteurs des constructions

Dispositions transversales :

• Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.
- Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antenne de téléphonie mobile, etc.). Ils doivent toutefois respecter les servitudes de dégagement aéronautique.

• Dispositions particulières identifiées au document graphique :

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

• Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés :

- Quelle que soit la hauteur fixée dans l'indice, dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture d'une construction existante à la date d'application du présent règlement (07/07/2025), une surélévation de **50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de **20 cm par niveau**.

- La hauteur des constructions peut être augmentée **d'un niveau maximum**, dans la limite de **4 mètres supplémentaires** par rapport à la règle générale, pour les constructions à très haute performance énergétique pouvant prétendre, à minima, à l'échelon supérieur de la RE applicable au moment du dépôt du permis ou label équivalent en termes de performances exigées.

• Dispositions particulières concernant les installations liées à la production d'énergies renouvelables :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur et de l'emprise au sol les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la construction.



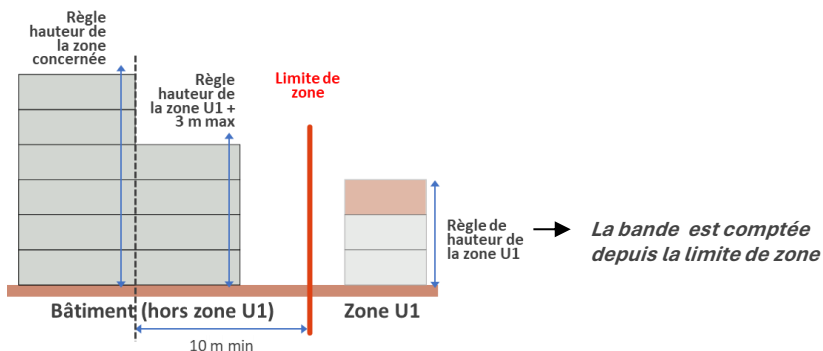
Hauteurs des constructions

Dispositions transversales :

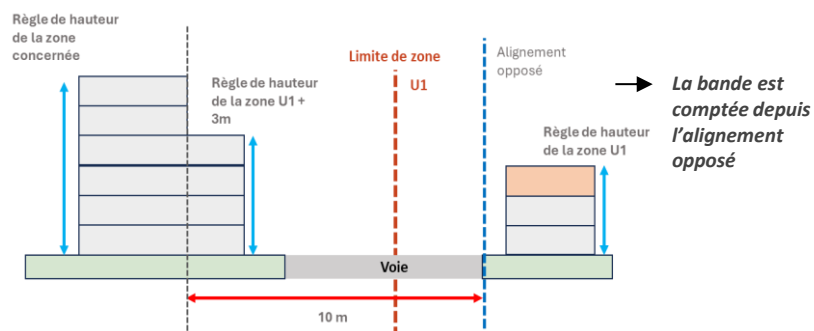
- **Dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires :**

Nonobstant les dispositions des indices suivants, dans une bande de **10 mètres** comptée perpendiculairement à la limite de la zone U1, la hauteur des constructions est limitée à **la hauteur maximum autorisée dans cette même zone U1** (ou la hauteur au faîtage) **augmentée de 3 mètres**.

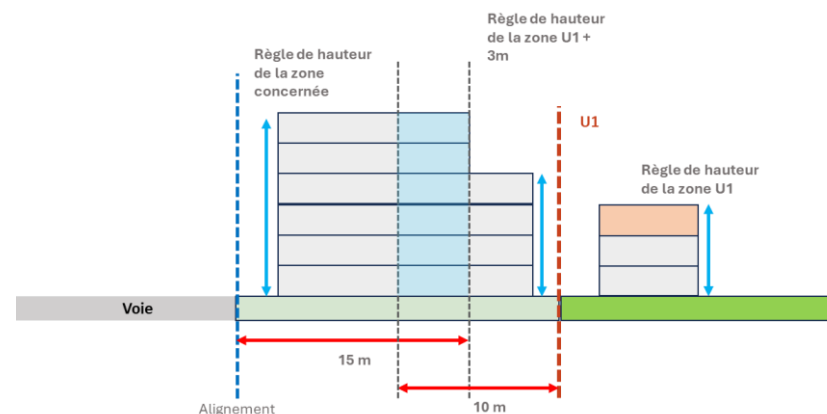
- Si la **limite séparative** constitue une limite avec la zone U1 :



- Si **une voie** constitue une limite avec la zone U1 :



- Au Blanc-Mesnil, sur les terrains inclus dans le périmètre d'une **Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)**, cette bande est ramenée à **6 mètres**.
- Toutefois, à Drancy, la hauteur de l'indice de la zone s'applique dans les 15 premiers mètres compté perpendiculairement depuis l'alignement des voies :



Schémas à titre indicatif, la présente règle doit s'appliquer dans le respect des autres règles notamment de prospect

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
A	La hauteur des constructions est limitée à (dispositions cumulatives) : • 16 mètres au point le plus haut • A la hauteur des servitudes fixées par le service de l'aviation civile (DGAC), mentionnées au plan de servitude de dégagement aéronautique.
B	La hauteur des constructions est limitée à : • 30 mètres au point le plus haut
C	La hauteur des constructions est limitée à : • 23 mètres au point le plus haut
D	DISPOSITIONS GENERALES : La hauteur des constructions est limitée à : • la hauteur des servitudes fixées par le service de l'aviation civile (DGAC), mentionnées au plan de servitude de dégagement aéronautique. DISPOSITIONS PARTICULIERES : dans une bande de 20 mètres de largeur délimitée à partir de l'alignement de la 2nd division blindée, la hauteur des constructions est limitée à : • 15 mètres au point le plus haut
E	La hauteur des constructions est limitée à : • 13 mètres à l'égout • 16 mètres au faîtage • R+3
F	La hauteur des constructions est limitée à : • 16 mètres au faîtage Dispositions particulières concernant les transitions entre la sous-zone U6u et la zone U1 : • Dans une bande de 6 mètres comptée perpendiculairement à l'alignement des parcelles en zone U1, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximum autorisée dans cette même zone U1 (ou la hauteur au faîtage) augmentée de 3 mètres.

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
G	La hauteur des constructions est limitée à : la hauteur des servitudes fixées par le service de l'aviation civile (DGAC), mentionnées au plan de servitude de dégagement aéronautique.
H	La hauteur des constructions est limitée à : 22 mètres au point le plus haut 16 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination d'entrepôts et industrie et habitat
I	La hauteur des constructions est limitée à : 28 mètres au point le plus haut. 22 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination d'entrepôt, d'industrie et d'artisanat et commerce de détail. Dans une bande de 30 mètres compté perpendiculairement à une zone NI : 22 mètres au point le plus haut. 16 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination d'entrepôt, d'industrie et d'artisanat et commerce de détail.
J	La hauteur des constructions est limitée à : 28 mètres au point le plus haut. 22 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination d'entrepôts et industrie.
K	La hauteur des constructions est limitée à : 12 mètres au point le plus haut
L	La hauteur des constructions est limitée à : 16 mètres au point le plus haut 20 mètres sur 10% maximum de l'emprise au sol de la construction. Sur l'îlot gare sud : La hauteur des constructions est limitée à : 18 mètres au point le plus haut Sur l'îlot gare nord : La hauteur des constructions est limitée à : 30 mètres au point le plus haut



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

Dispositions transversales :

• Dispositions générales :

Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

• Dispositions particulières concernant les équipements :

Une part de **15%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

• Dispositions particulières concernant la bande de recul :

La superficie de la marge de recul depuis l'alignement doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre plantée.

• Dispositions particulières concernant les plantations :

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement par tranche de 100 m²**. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement,**
- **ou 2 arbres de moyen développement,**

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 50 et 100m², il est exigé :

- **1 arbre de moyen développement,**
- **ou 2 arbustes**

Si la superficie de pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé :

- **1 arbuste**

Tout projet doit viser en priorité à la préservation des arbres existants. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre à **la capacité de développement équivalent**. **A Dugny**, Tout arbre abattu devra être remplacé par deux arbres à **la capacité de développement équivalent**.

Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer à la liste des plantes déconseillées pour les aéroports en annexe.

Les plantations doivent privilégier la liste des espèces recommandées mise en annexe du présent règlement. Les espèces invasives identifiées dans la liste présente en annexe du présent règlement sont prosrites.

Les règles en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

Dispositions transversales :

- Coefficient de biotope par surface (CBS)**

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées **en équivalent pleine terre** au sein du présent règlement.

Exemple : 10m² d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm $\times 0,7 = 7 \text{ m}^2$ d'équivalent pleine terre

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à 100 m², cela nécessitera 100m²/l'équivalent pleine terre de 0,7 = 143 m².

Rappel : les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.

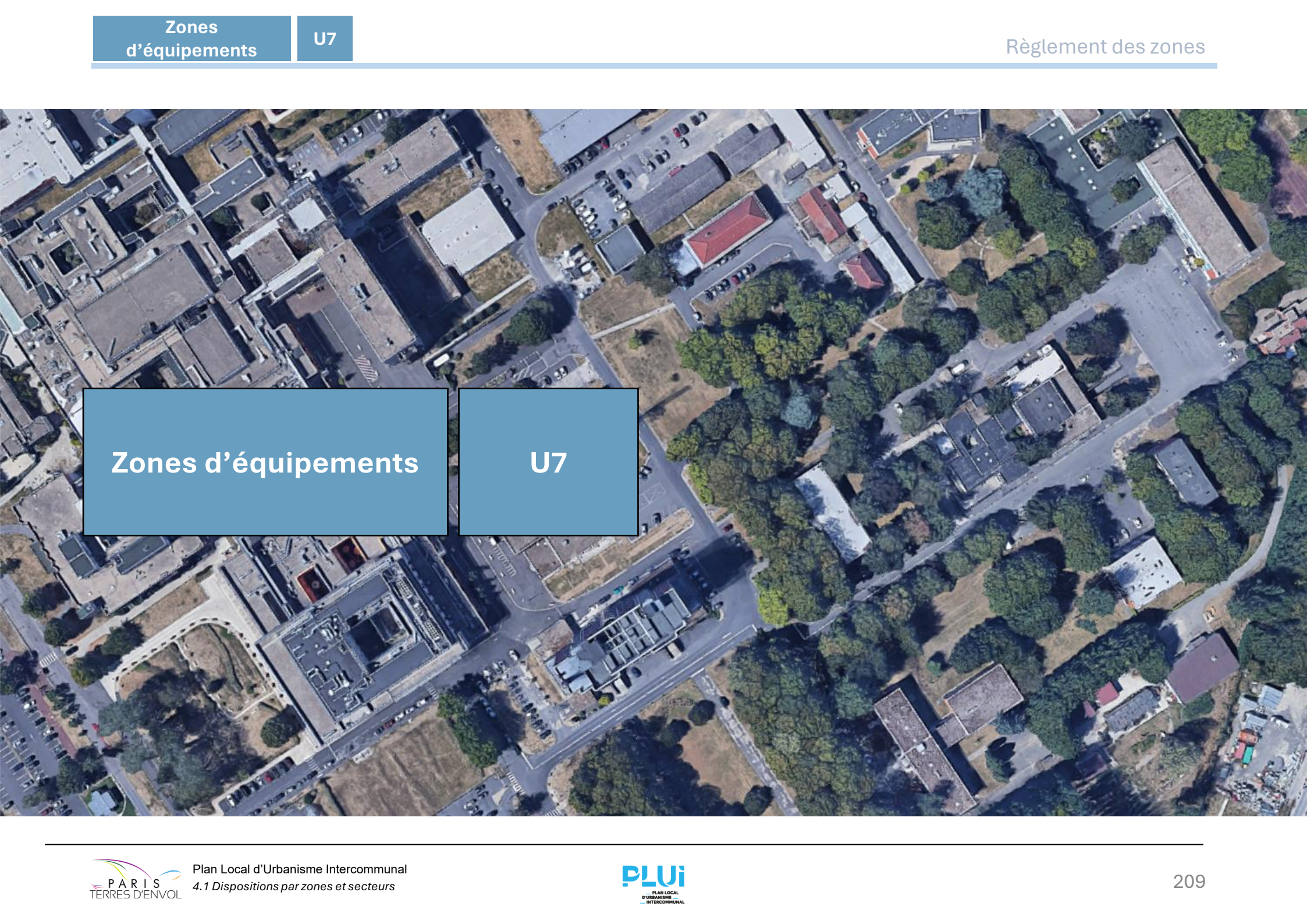
	Pleine terre	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 50 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés
Équivalent pleine terre	1	0,7	0,5	0,3
Végétalisation attendue	Selon les obligations de plantation des espaces de pleine terre.	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée Strate arborée diversifiée Arbre de petit développement	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée	Strate basse diversifiée Type herbacée

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---

Indice n°6 : Tableau des indices :

Nom	Règle
A	Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus des dispositions ci-dessus, une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.
B	Une part de 20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus des dispositions ci-dessus, une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.
C	Une part de 30% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.
D	Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre et positionnée en limite de zone NI. En plus des dispositions ci-dessus, une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.
E	Une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus des dispositions ci-dessus, une part de 5% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.
F	Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus des dispositions ci-dessus, une part de 5% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.



Zones d'équipements

U7

Localisation des secteurs :

Secteur U7a

- Général

Secteur U7e

- Caserne des Roses à Dugny

Secteur U7b

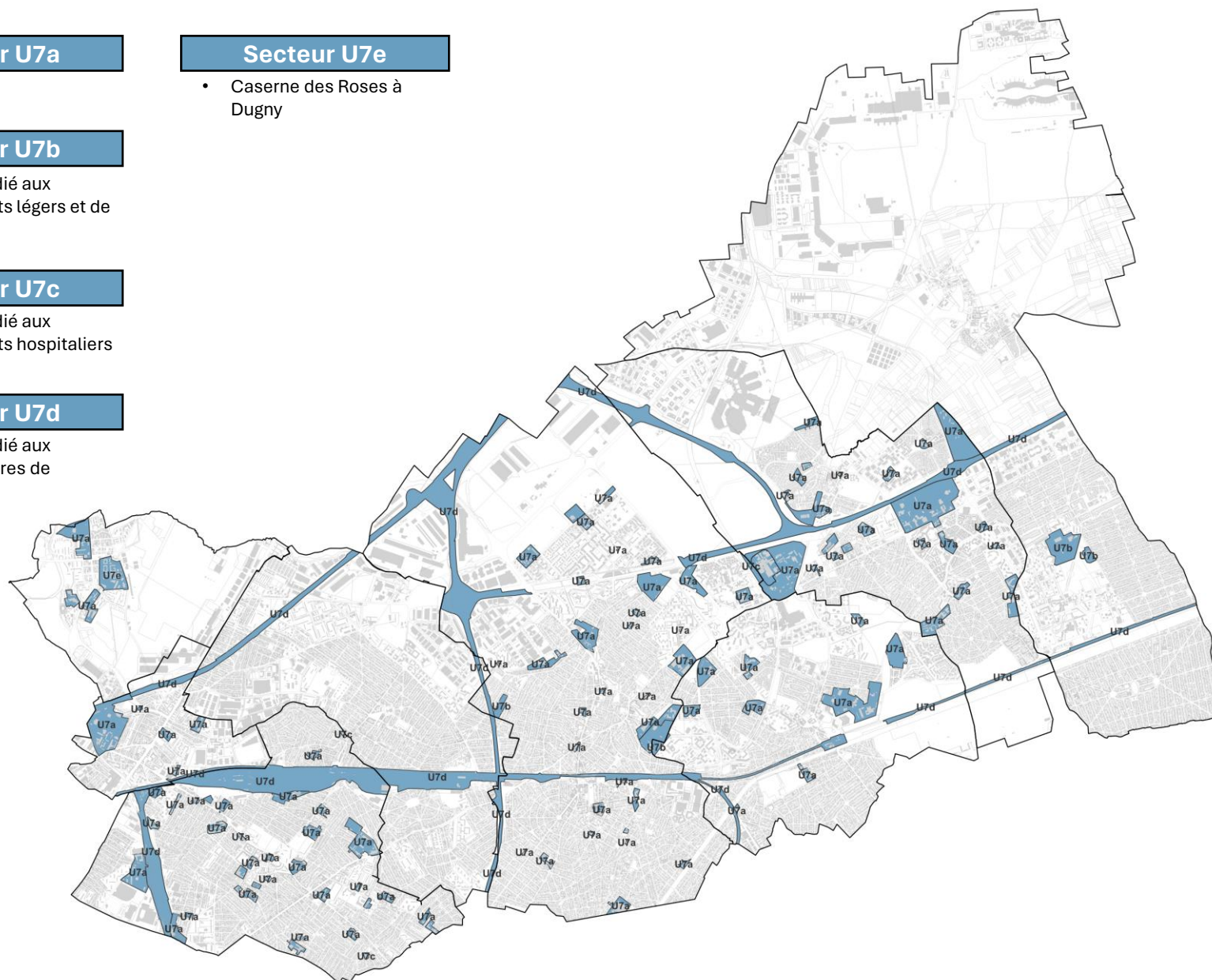
- Secteur dédié aux équipements légers et de loisirs

Secteur U7c

- Secteur dédié aux équipements hospitaliers

Secteur U7d

- Secteur dédié aux infrastructures de transports



Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			D'être destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements. Au sein du secteur U7e , à condition d'être strictement lié aux activités de La Caserne de Roses.
	Hébergement			D'être destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements. Au sein du secteur U7e , à condition d'être strictement lié aux activités de La Caserne de Roses.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Uniquement le long des linéaires ou le commerce est autorisé Au sein du secteur U7e , à condition d'être strictement lié aux activités de La Caserne de Roses.
	Restauration			
	Commerce de gros	Au sein des autres secteurs		Au sein du secteur U7e , à condition d'être strictement lié aux activités de La Caserne de Roses.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au sein des autres secteurs		Au sein du secteur U7e , à condition d'être strictement lié aux activités de La Caserne de Roses.
	Hôtels	Au sein des autres secteurs		Au sein du secteur U7e , à condition d'être strictement lié aux activités de La Caserne de Roses.
	Autres hébergements touristiques	Au sein des autres secteurs		Au sein du secteur U7e , à condition d'être strictement lié aux activités de La Caserne de Roses.
	Cinéma	Au sein des autres secteurs		Au sein du secteur U7e , à condition d'être strictement lié aux activités de La Caserne de Roses.

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	Au sein des autres secteurs		En U7d, à condition d'être strictement lié aux activités ferroviaires. Au sein du secteur U7e , à condition d'être strictement lié aux activités de La Caserne de Roses.
	Entrepôt	Au sein des autres secteurs		En U7d, à condition d'être strictement lié aux activités ferroviaires. Au sein du secteur U7e , à condition d'être strictement lié aux activités de La Caserne de Roses.
	Bureau	Au sein des autres secteurs		En U7d, à condition d'être strictement lié aux activités ferroviaires. Au sein du secteur U7e , à condition d'être strictement lié aux activités de La Caserne de Roses.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Au sein des autres secteurs		Au sein du secteur U7e , à condition d'être strictement lié aux activités de La Caserne de Roses.
	Centre de congrès et d'exposition	Au sein des autres secteurs		Au sein du secteur U7e , à condition d'être strictement lié aux activités de La Caserne de Roses.

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	En U7b hors Tremblay, U7d,	Au sein des autres secteurs	
	Salles d'art et de spectacles	En U7b hors Tremblay, U7c, U7d,	Au sein des autres secteurs	
	Équipements sportifs	En U7c, U7d	Au sein des autres secteurs	
	Lieux de culte			De constituer la reconstruction ou l'extension d'une construction régulièrement édifiée. Au sein du secteur U7e , à condition d'être strictement lié aux activités de La Caserne de Roses.
	Autres équipements recevant du public		En U7b à Tremblay	Au sein des autres secteurs , dans la limite d'une surface de plancher de 150 m²
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Les conditions d'occupation du sol :

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO seuil haut soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- Les aires de stationnement ouvertes au public (à l'exception des parcs de stationnement publics) et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

Autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les pylônes et antennes relais non situés en toiture ou sur des éléments existants (mâts...) sous condition d'être implantés **à une distance minimale** au moins égale **à la hauteur de l'antenne (H=L)** avec un minimum de **30 mètres** à partir de la limite des zones U1, U2, U3, U4 ou U5.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.



Implantation des constructions par rapport à l'alignement

- **Dispositions générales :**

Non réglementé.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **Dispositions particulières concernant les saillies :**

- Pour les saillies sur le domaine public, se référer aux dispositions du règlement de voirie départemental (sauf disposition contraire du règlement de voirie applicable pour les communes qui en disposent).



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Dispositions générales :**

Non règlementé.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- **Dispositions générales :**

Non réglementé.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.



Emprise au sol des constructions

Dispositions transversales :

- **Dispositions générales :**

Non réglementé.



Hauteurs des constructions

Dispositions transversales :

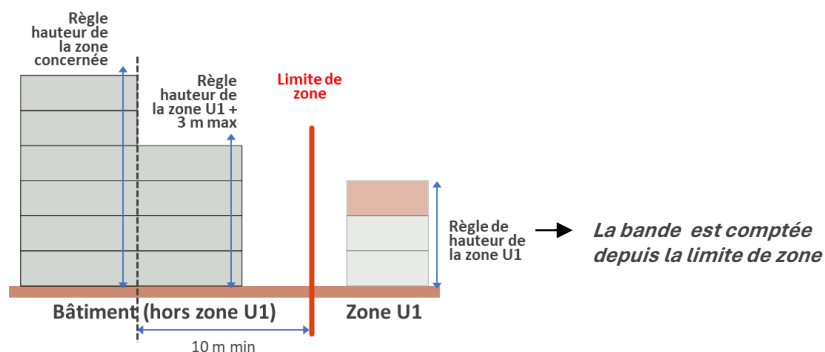
Dispositions générales :

Non réglementé.

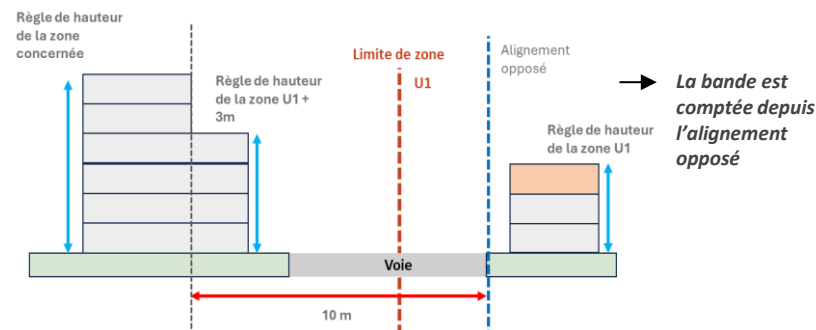
Dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires :

Nonobstant les dispositions des indices suivants, dans une bande de **10 mètres** comptée perpendiculairement à la limite de la zone U1, la hauteur des constructions est limitée à **la hauteur maximum autorisée dans cette même zone U1** (ou la hauteur au faîtage) **augmentée de 3 mètres**.

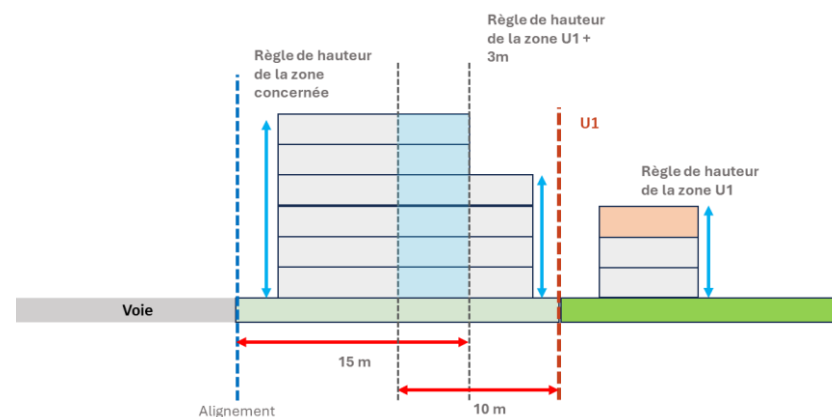
- Si la **limite séparative** constitue une limite avec la zone U1 :



- Si **une voie** constitue une limite avec la zone U1 :



- Au Blanc-Mesnil, sur les terrains inclus dans le périmètre d'une **Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)**, cette bande est ramenée à **6 mètres**.
- Toutefois, à Drancy, la hauteur de l'indice de la zone s'applique dans les 15 premiers mètres compté perpendiculairement depuis l'alignement des voies :



Schémas à titre indicatif, la présente règle doit s'appliquer dans le respect des autres règles notamment de prospect



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

Dispositions transversales :

• Dispositions générales :

Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Une part de **15%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

• Dispositions particulières concernant la bande de recul :

La superficie de la marge de recul depuis l'alignement doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre plantée.

• Dispositions particulières concernant les places de stationnement :

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à grand développement au moins par tranche de 4 emplacements réalisés. L'implantation des arbres doit être intégrée entre les emplacements dans une fosse de 12 m³ minimum par arbre et constituer un traitement paysager qualitatif. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. De plus, les aires de stationnement extérieures doivent être également conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales aux réseaux.

• Dispositions particulières concernant les plantations :

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement par tranche de 100 m²**. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement,**
- **ou 2 arbres de moyen développement,**

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 50 et 100 m², il est exigé :

- **1 arbre de moyen développement,**
- **ou 2 arbustes**

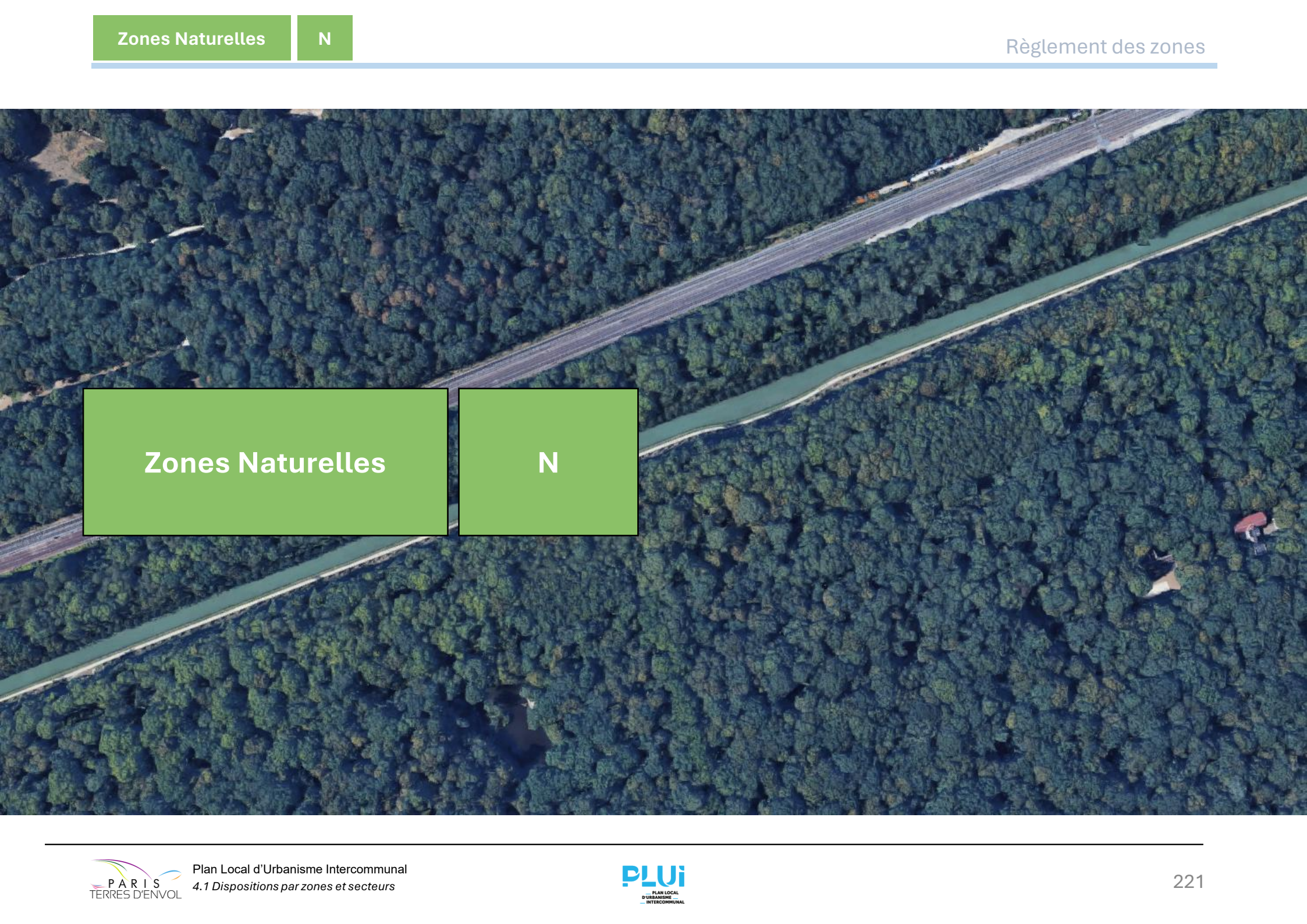
Si la superficie de pleine terre est inférieure à 50 m², il est exigé :

- **1 arbuste**

Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre à **la capacité de développement** équivalent. **A Dugny**, Tout arbre abattu devra être remplacé par deux arbres à **la capacité de développement** équivalent.

Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Les plantations doivent privilégier la liste des espèces recommandées mise en annexe du présent règlement. Les espèces invasives identifiées dans la liste présente en annexe du présent règlement sont proscrites.



Zones Naturelles

N

Localisation des secteurs :



Localisation des secteurs :

Secteur N

- Zone N stricte incluant notamment les zones Natura 2000

Secteur Nla

- Zones mêlant agriculture urbaine et loisirs
- Jardins partagées, familiaux ou ouvriers.

Secteur Nl

- Parcs et espaces verts urbains, berges du canal de l'Ourcq, espaces sportifs de loisirs non bâtis, jardins partagées, familiaux ou ouvriers.

Secteur Ne

- Zone naturelle accueillant des équipements

Secteur Nc

- Cimetières

STECAL NS1 et NS2

- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée permettant d'accueillir une activité de restauration

Secteur Na

- Espaces cultivés

Secteur Nzh

- Zones humides avérées

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement	En Nzh et Ne		Au sein des autres secteurs , d'être destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements.
	Hébergement	En Nzh et Ne		Au sein des autres secteurs , d'être destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration	Au sein des autres secteurs	Au sein des STECAL NS1 et NS2	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	En Nzh	Au sein des autres secteurs	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	En Nzh	Au sein des autres secteurs	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	En Nzh	Au sein des autres secteurs	
	Salles d'art et de spectacles	En Nzh	Au sein des autres secteurs	
	Équipements sportifs	En Nzh	Au sein des autres secteurs	
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public	Au sein des autres secteurs		A Sevrans , les activités pédagogiques et d'insertion en lien avec la programmation du parc
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	Au sein des autres secteurs		En Na et NLa , les constructions et aménagements permettant de développer une activité agricole et/ou nécessaires à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production tout en prenant en considération les enjeux du développement durable: préservation de l'environnement et des paysages, diversité des productions agricoles et innovations, rôle social et sociétal, ...
	Exploitation forestière	En NI, Ne, No Nc et Nzh	Au sein des autres secteurs	

Les conditions d'occupation du sol :

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO seuil haut soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravanning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- Les aires de stationnement ouvertes au public (à l'exception des parcs de stationnement publics) et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les pylônes et antennes relais non situés en toiture

Autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble des secteurs hors Nzh :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et ne remettent pas en cause le caractère de la zone.
- Les travaux, installations légères et aménagements liés à la desserte et aux activités de promenade, de loisir et de découverte ainsi que celles nécessaires à l'observation du milieu naturel.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et ne remettent pas en cause le caractère de la zone.
- Les fermes pédagogiques sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et ne remettent pas en cause le caractère de la zone.
- Les ouvrages de cours d'eau et remise à l'air libre des anciens cours d'eau.

Au sein du secteur Nzh :

- Les aménagements légers pour la gestion ou liés à l'ouverture au public de ces milieux.
- Les ouvrages de cours d'eau et remise à l'air libre des anciens cours d'eau.

Les conditions d'occupation du sol :

Dispositions spécifiques au secteur Nzh :

Il est rappelé que le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) Enghien Vieille Mer s'applique et que tout projet doit être conforme au règlement du SAGE.

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

De plus, sont interdits :

- Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement, le déblai, les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Toutefois, sont autorisés en zone Nzh :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Dispositions spécifiques aux zones Natura 2000 :

Il est rappelé que des dispositions particulières s'appliquent au sein de ces espaces conformément à l'article L414-1 du Code de l'environnement.



Implantation des constructions par rapport à l'alignement

• Dispositions générales :

Sauf contrainte technique liée à la nature des installations, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public ferroviaire peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de **1 mètre** au minimum

Au sein des secteurs Na :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Au sein des secteurs Nla :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de **2 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'un bâtiment, existant à la date d'approbation du PLUi, implanté avec un recul différent, sans diminution du recul existant.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1m au minimum

• Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

Dispositions particulières concernant les saillies :

- Pour les saillies sur le domaine public, se référer aux dispositions du règlement de voirie départemental (sauf disposition contraire du règlement de voirie applicable pour les communes qui en disposent).



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Dispositions générales :**

Si la limite séparative correspond à une limite de zone avec une zone U :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des **limites**.

Mode de calcul du retrait :

- la distance de retrait doit respecter **un minimum de 6 mètres**.

Il n'est pas fixé de règles par rapport aux autres limites.

Au sein des STECAL NS1 et NS2 :

- Non règlementé

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- **Dispositions générales :**

Non réglementé.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.



Emprise au sol des constructions

• Dispositions générales :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Au sein des secteurs N :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **100 m² et 5%** de la superficie du terrain.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) sont limitées à **20%** de l'emprise au sol de la construction existante.

Au sein des secteurs Nl et Nc :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **400 m² et 20%** de la superficie du terrain.
- Les démolitions / reconstructions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent règlement sont autorisées dans la limite de l'emprise au sol existante avant travaux.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) sont limitées à **20%** de l'emprise au sol de la construction existante.

Au sein des secteur Na :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **400 m² et 20%** de la superficie du terrain (*Cette emprise est portée à **40 %** de la surface du terrain pour les serres*).
- Les démolitions / reconstructions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent règlement sont autorisées dans la limite de l'emprise au sol existante avant travaux.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) sont limitées à **20%** de l'emprise au sol de la construction existante.

Au sein des secteur NLa :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **400 m² et 20%** de la superficie du terrain (cette emprise est portée à **40%** de la surface du terrain pour les serres)
- **Sur la commune de Sevrans**, L'emprise au sol des constructions est limitée à **400 m²** de la superficie du terrain et l'emprise au sol des serres est limitée à **20%** de la superficie du terrain.
- Les démolitions / reconstructions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent règlement sont autorisées dans la limite de l'emprise au sol existante avant travaux.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) sont limitées à **20%** de l'emprise au sol de la construction existante.

Au sein du secteur Ne :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **400 m² et/ou 25%** de la superficie du terrain.
- Les démolitions / reconstructions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent règlement sont autorisées dans la limite de l'emprise au sol existante avant travaux.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) sont limitées à **20%** de l'emprise au sol de la construction existante.

Au sein du secteur Nzh:

L'emprise au sol des constructions est limitée à **l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025).

Au sein des STECAL S1 et S2 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à **400 m²**.



Hauteurs des constructions

- **Dispositions générales :**

Au sein du secteur N :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 6 mètres au point le plus haut
- R+1

Au sein des secteurs Na, Ne, NL, NLa et Nc et des STECAL S1 et S2 :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 10 mètres au point le plus haut
- R+2

Les installations nécessaires à la sécurité des sites ou d'intérêt général (châteaux d'eau...) peuvent dépasser la hauteur fixée.

Sur la commune de Sevrans, au sein du secteur NLa, les serres sont limitées à **5 mètres** de hauteur.

Au sein des secteurs NZh:

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025).

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

L'extension ou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés à condition de ne pas aggraver leur non-conformité.



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

• Dispositions générales :

Au sein des secteurs N :

- Une part de **80%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de **pleine terre**.

Au sein du secteur Nl, Na, Ne et NLa :

- Une part de **60%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de **pleine terre**.

Au sein du secteur Nc et des STECAL S1 et S2 :

- Non règlementé

Au sein du secteur Nzh :

- La totalité de la superficie du terrain doit être traitée en espace de **pleine terre**

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

• Dispositions particulières concernant les places de stationnement :

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à grand développement au moins par tranche de 4 emplacements réalisés. L'implantation des arbres doit être intégrée entre les emplacements dans une fosse de 12 m³ minimum par arbre et constituer un traitement paysager qualitatif. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. De plus, les aires de stationnement extérieures doivent être également conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales aux réseaux.

• Dispositions particulières concernant les plantations :

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

Tout projet doit viser en priorité à la préservation des arbres existants. Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre à **la capacité de** développement équivalent. **A Dugny**, Tout arbre abattu devra être remplacé par deux arbres à **la capacité de** développement équivalent.

Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

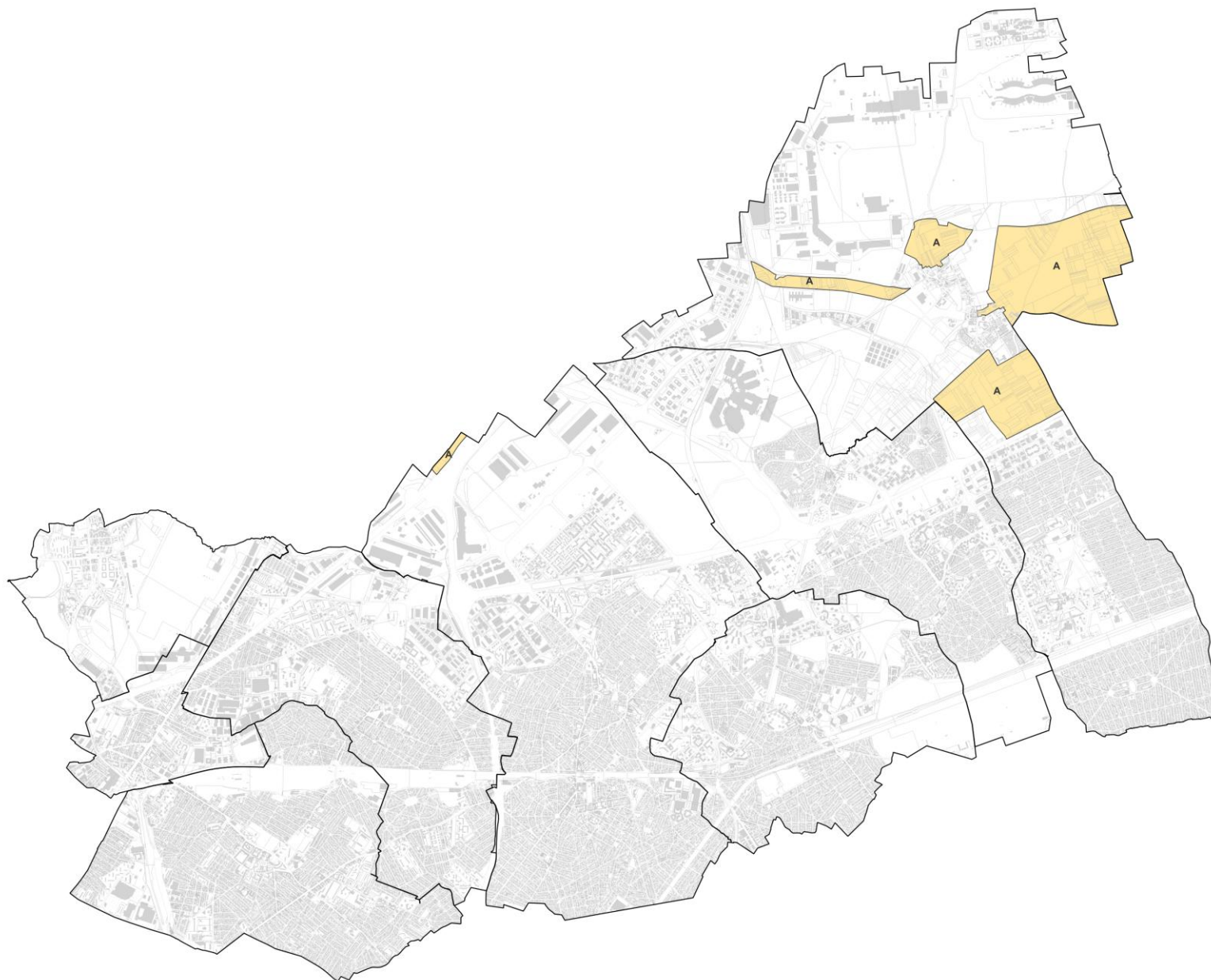
Les plantations doivent privilégier la liste des espèces recommandées mise en annexe du présent règlement. Les espèces invasives identifiées dans la liste présente en annexe du présent règlement sont proscrites.

An aerial photograph showing a large area of agricultural fields. The fields are mostly brown and tan, indicating they are either fallow or have been recently harvested. There are some green patches, possibly from grass or young crops. A yellow box with a black border is overlaid on the left side of the image, containing the text 'Zones Agricoles'.

Zones Agricoles

A

Localisation des secteurs :



Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			Dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation et d'une Surface de Plancher (SDP) maximum de 250 m² , sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à autorisation de construire dans un rayon de 30 m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% de la SDP existante et que la surface de plancher globale (extension comprise) n'excède pas 250m²
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols ou qu'elles sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Les constructions, installations, extensions et les aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à une exploitation agricole telle que définie aux articles L.311-1 et L.312-1 du Code Rural.
	Exploitation forestière			

Les conditions d'occupation du sol :

- **Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition**

Interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravanning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- Les aires de stationnement ouvertes au public (à l'exception des parcs de stationnement municipaux) et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les pylônes et antennes relais non situés en toiture

Autorisés sous conditions :

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la démolition de tout ou partie des éléments bâtis identifiés au titre de L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et de faire l'objet d'une autorisation préalable.



Implantation des constructions par rapport à l'alignement

• Dispositions générales :

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent être implantées **en recul** avec un minimum de **5 mètres**.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de **15 mètres du boulevard périphérique Sud**.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

• Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

• Dispositions particulières concernant les saillies :

- Pour les saillies sur le domaine public, se référer aux dispositions du règlement de voirie départemental (sauf disposition contraire du règlement de voirie applicable pour les communes qui en disposent).

• Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

• Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'alignement si la construction existante est à l'alignement.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• Dispositions générales :

Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain

Mode de calcul du retrait :

- La distance de retrait doit respecter **un minimum de 5 mètres**.

• Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

• Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux ouvrages destinés à lutter contre les émissions sonores, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

• Dispositions particulières concernant les annexes:

- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

• Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives (latérales et ou de fond de terrain) au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

• Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- **Dispositions générales :**

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute** avec un minimum de **8 mètres**.

- **Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :**

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

- **Dispositions particulières concernant les équipements :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

- **Dispositions particulières concernant les constructions existantes :**

Une distance différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (07/07/2025) non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions doivent être réalisées, avec une distance au moins égale à celle existante entre les deux constructions. Toutefois, aucun élément créant des vues ne peut être créé sans respectés les dispositions fixés dans les indices.

- **Dispositions particulières concernant les ITE :**

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la distance de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.



Emprise au sol des constructions

- **Dispositions générales :**

Non règlementé.



Hauteurs des constructions

- **Dispositions générales :**

La hauteur des constructions est limitée à :

- 15 mètres au point le plus haut

La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère

Un dépassement ponctuel des hauteurs définies ci-dessus, justifié par des raisons fonctionnelles, peut être toléré pour les constructions à usage agricole et les dispositions techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, etc.).



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

• Dispositions générales :

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des constructions, extensions et annexes autorisées.

• Dispositions particulières concernant les places de stationnement :

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à grand développement au moins par tranche de 4 emplacements réalisés. L'implantation des arbres doit être intégrée entre les emplacements dans une fosse de 12 m³ minimum par arbre et constituer un traitement paysager qualitatif. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. De plus, les aires de stationnement extérieures doivent être également conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales aux réseaux.

• Dispositions particulières concernant les plantations :

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement par tranche de 100 m²**. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement,**
- **ou 2 arbres de moyen développement,**

Si la superficie de pleine terre est comprise entre 50 et 100 m², il est exigé :

- **1 arbre de moyen développement,**
- **ou 2 arbustes**

Si la superficie de pleine terre est inférieure à 50 m², il est exigé :

- **1 arbuste**

Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre à développement équivalent.

Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Les plantations doivent privilégier la liste des espèces recommandées mise en annexe du présent règlement. Les espèces invasives identifiées dans la liste présente en annexe du présent règlement sont proscrites.

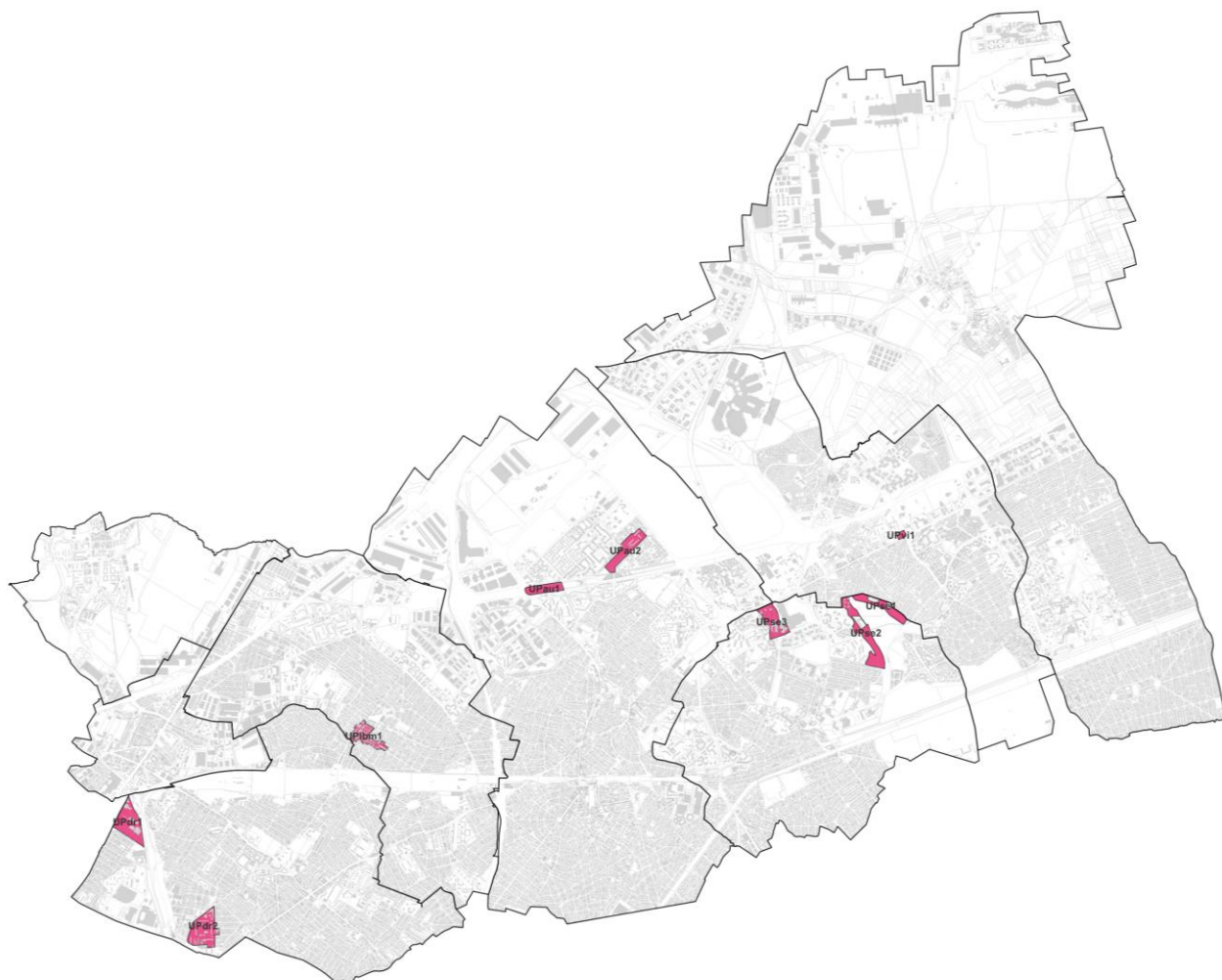
5. Règlement

4.2 Règlement des zones UP

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



Zones de projet (UP)



Définition de la zone : la zone UP encadre 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.

Objectifs :

- Permettre l'écriture d'un règlement spécifique adapté à la réalisation du projet.

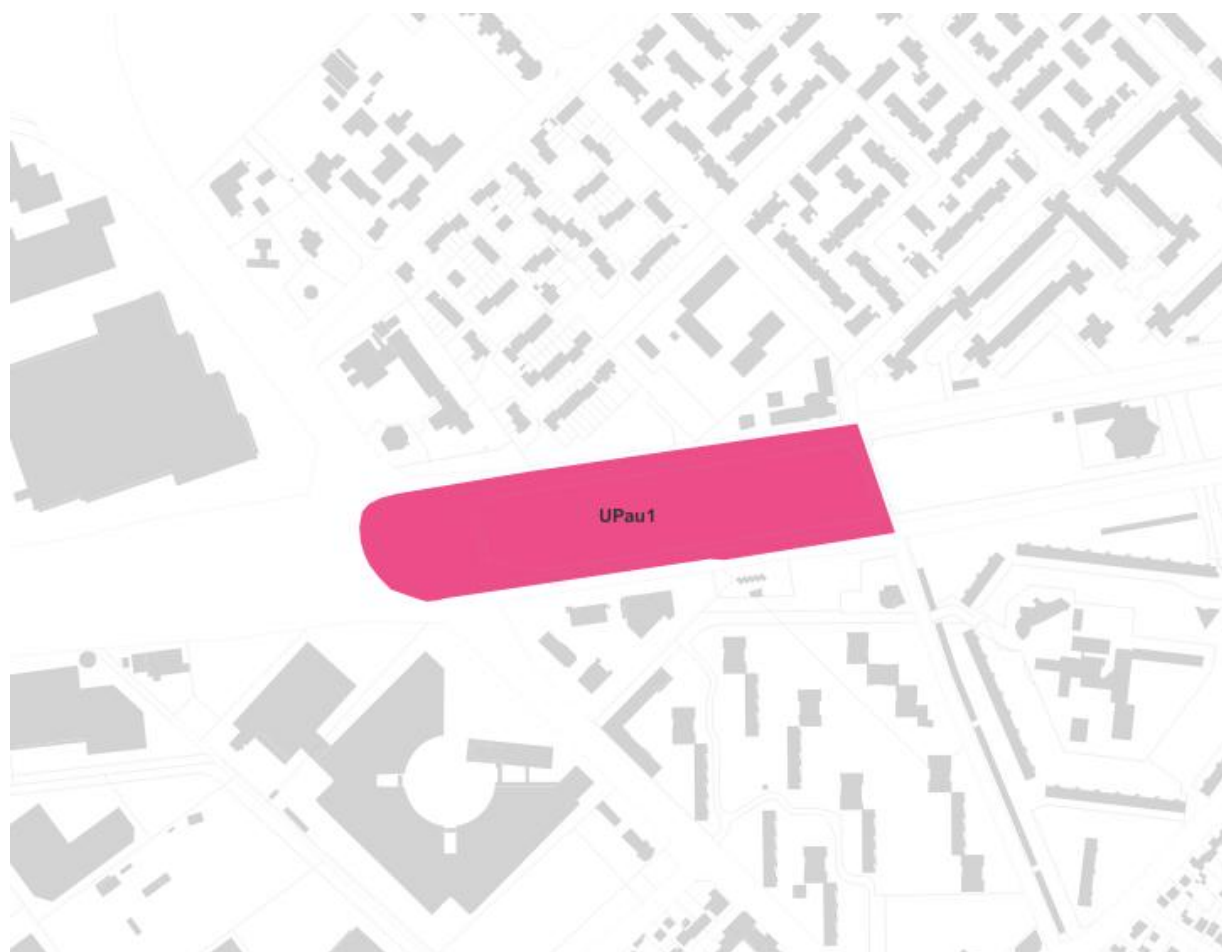
Rappel :

- Le lexique général (5.1) et Les dispositions édictées dans 1. *DISPOSITIONS GENERALES ECRITES* et 4. *QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE* du présent règlement s'appliquent dans les zones UP sauf mention contraire au sein du règlement de la zone UP.
- Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Zones de projet (UP)

Sommaire

1. <u>UP AU1 Aulnay – Val Francilia</u>	<u>p.4</u>
2. <u>UP AU2 – Aulnay - AULNAY– GROS SAULE - MITRY AMBOURGET</u>	<u>p.11</u>
3. <u>UP DR1 – Drancy – Saint Gobain</u>	<u>p.18</u>
4. <u>UP DR2 – Drancy - Gaston Roulaud</u>	<u>p.29</u>
5. <u>UP LBM 1 – Le Blanc-Mesnil – Centre-Ville</u>	<u>p.41</u>
6. <u>UP SE1 UP SE2 – Sevrans – Plaine de Montceaux – Terre d’Eau et de Culture – Pont Blanc</u>	<u>p.54</u>
7. <u>UP SE3 – Sevrans – Mandela</u>	<u>p.64</u>
8. <u>UP VI1 :- Villepinte - Le Parc De La Noue : Un Quartier À Rénover</u>	<u>p.72</u>



Présentation de la zone

Un secteur qui tend à se développer notamment avec l'arrivée de la ligne 16 du Grand Paris Express et la création de la gare d'Aulnay Val Francilias à l'entrée du secteur. Cette zone présente donc un potentiel de développement important et constitue un secteur d'enjeux économique et de création d'un quartier gare.

Il s'agit de programmes ayant été attribué en 2019, étudiés, conçus et faits l'objet d'autorisations d'urbanisme accordées sous l'empire du zonage UH du PLU d'Aulnay révisé en 2015. Considérant toute la complexité de réaliser gare et logements au-dessus du réseau du futur métro et en limite d'axes routiers structurants, sans compter les implications financières très lourdes, il convient de conserver au PLUI, jusqu'à l'achèvement des constructions, des règles similaires au PLU communal en vigueur.

A. Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			à condition que ces constructions n'entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements			
	Exploitation public agricole			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition :**Interdits :**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :

- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m², non liés aux constructions autorisées ;
- les aires de stationnement en surface, à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif ;
- le stationnement de plus d'une seule caravane par unité foncière.

1.2 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.**1.3 - Les terrains de camping et de caravaning.****Autorisés sous conditions :**

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone.

Prise en compte des risques et nuisances :

Risque d'inondation : Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour destination le stationnement ou des locaux techniques ou dès lors qu'elles sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation.

Risque de dissolution du Gypse : Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Par rapport aux limites séparatives latérales** : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.
- **Par rapport aux limites de fond de terrain** : Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum des limites séparatives de fond de terrain.

Modalité de calcul des retraits à respecter :

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ($L=H/3$) avec un minimum de :

- 8 mètres en cas de murs percés de baies ;
- 4 mètres dans les autres cas, y compris les baies dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètres au-dessus du sol.

Dans le cas d'un terrain dont les limites latérales se rejoignent en un seul point, la distance du retrait est définie par un arc de cercle d'un rayon (R) égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ($R = H/3$) avec un minimum de 8 mètres.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ($L=H/2$) avec un minimum de 8 mètres

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires réseau de transport public du Grand Paris.

E. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

F. Hauteur des constructions

La hauteur de façade est limitée à 28 mètres et la hauteur maximale des constructions à 30 mètres.

G. Nature en ville :

5% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.

Les obligations en matière de plantations ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Dispositions particulières concernant le coefficient de biotope par surface (CBS)

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées en équivalent pleine terre au sein du présent règlement.

	Pleine terre	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 50 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés
Équivalent pleine terre	1	0,7	0,5	0,3
Végétalisation attendue	Selon les obligations de plantation des espaces de pleine terre.	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée Strate arborée diversifiée Arbre de petit développement	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée	Strate basse diversifiée Type herbacée

Exemple : $10m^2$ d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm $\times 0,7 = 7 m^2$ d'équivalent pleine terre

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à $100 m^2$, cela nécessitera $100m^2 / l'équivalent pleine terre de 0,7 = 143 m^2$.

Rappel : les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent **s'ajouter** aux obligations de pleine terre.

H. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage des quartiers ilots immeubles espaces publics monuments sites et secteurs à protéger

Cf. 4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

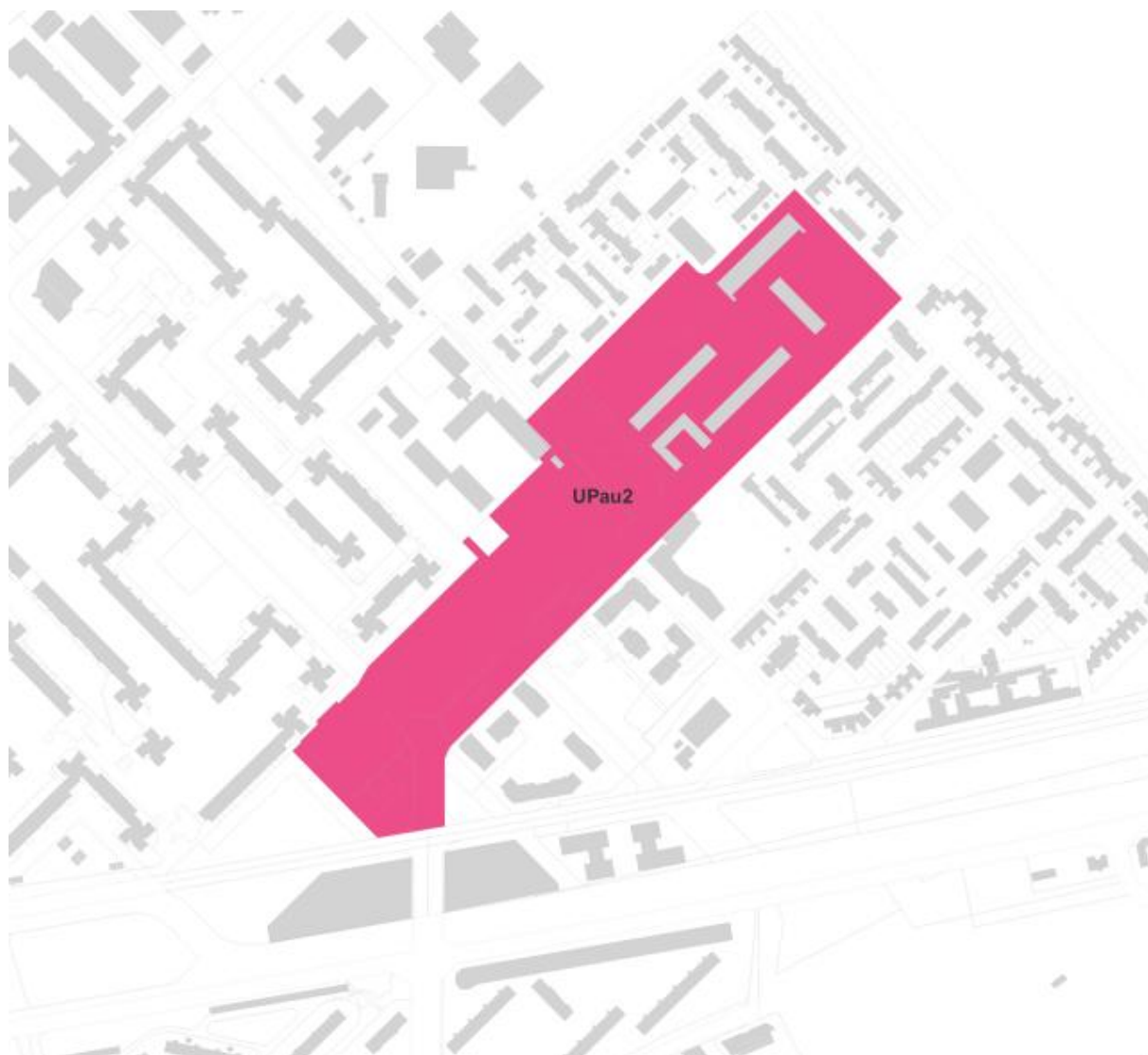
En dehors des règles spécifiques définies pour UPAU1 dans la partie 1.1 FAÇADES, les autres dispositions du document ne s'appliquent pas.

I. Les normes planchers de stationnement

Cf. 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

J. Autres dispositions

Cf. 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Cette zone urbaine UP est un projet en renouvellement urbain. Cette opération d'aménagement créée en 2006 et approuvée en 2009 portait sur un périmètre bien plus élargi, réduit progressivement par avenant successifs à l'assiette actuelle. Comme pour toute opération d'ensemble de ce type, la densité et la proportion d'espaces verts notamment, sont appréciés globalement, à l'échelle du périmètre et du programme complet. Cette ZAC dont les derniers îlots sont en cours ou en voie de construction, ne peut être soumise, à ce stade avancé, à l'application à l'unité foncière, des règles nouvelles d'un document d'urbanisme ultérieur obéissant à d'autres régimes et obligations. Il est donc nécessaire de préserver temporairement jusqu'à son achèvement, les règles qui ont régi ses réalisations, encore susceptibles notamment de PC modificatifs.

A. Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			à condition que la surface de plancher (SDP) ne dépasse pas 150 m ² et à condition que ces constructions n'entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			De constituer la reconstruction ou l'extension d'une construction régulièrement édifiée.
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition :**Interdits :**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :

- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m², non liés aux constructions autorisées ;
- le stationnement de plus d'une seule caravane par unité foncière.

1.2 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.**1.3 - Les terrains de camping et de caravaning.****Autorisés sous conditions :**

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

2.1 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone.

2.2 – Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux d'aménagement, d'extension ou de transformation des infrastructures et réseaux divers existants, à condition qu'il n'en résulte pas de changement de vocation ou la perte de la vocation initiale.

Prise en compte des risques et nuisances :

Risque d'inondation : Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour destination le stationnement ou des locaux techniques ou dès lors qu'elles sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation.

Risque de dissolution du Gypse : Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul. Le retrait ne peut être inférieur à 2 mètres.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, quelle que soit leur destination, peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

Modalité de calcul des retraits à respecter :

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 8 mètres.

Pour les opérations d'aménagement, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale de la construction ($L=H/3$) avec un minimum de :

- **8 mètres** en cas de murs percés de baies ;
- **2,50 mètres** dans les autres cas, y compris les baies dont la hauteur d'allège se situe à au moins 1,90 mètres au-dessus du plancher.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la hauteur maximale de la construction la plus élevée à laquelle on retranche 3 mètres ($L=H - 3$ mètres), avec un minimum de 8 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation des constructions doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres.

E. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

F. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 23 mètres.

Dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est situé à moins de 10 mètres d'une zone U1, la hauteur de façade est imitée à 9 mètres et la hauteur maximale de la construction est limitée à 13 mètres, sur une largeur minimum de 15 mètres à compter de la limite de la zone U1.

G. Nature en ville :

15% de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre

15% de la superficie du terrain en coefficient de biotope.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, 5% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.

Dispositions particulières concernant le coefficient de biotope par surface (CBS)

Le *coefficient de biotope* par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique. Les superficies créées en coefficient de biotope sont comptabilisées en équivalent pleine terre au sein du présent règlement.

	Pleine terre	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 50 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés
Équivalent pleine terre	1	0,7	0,5	0,3
Végétalisation attendue	Selon les obligations de plantation des espaces de pleine terre.	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée Strate arborée diversifiée Arbre de petit développement	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée	Strate basse diversifiée Type herbacée

Exemple : 10m² d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm x 0,7 = 7 m² d'équivalent pleine terre

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à 100 m², cela nécessitera 100m²/l'équivalent pleine terre de 0,7 = 143 m².

Rappel : les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent **s'ajouter** aux obligations de pleine terre.

**H. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Protection des éléments de paysage des quartiers ilots immeubles espaces
publics monuments sites et secteurs à protéger**

Cf. 4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Les normes planchers de stationnement

Cf. 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

J. Autres dispositions

Cf. 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Présentation de la zone

Cette zone urbaine Saint-Gobain a pour objectif de constituer un nouveau quartier mixte à dominante résidentielle (logements, activités, commerces et services) de grande qualité urbaine et architecturale et mieux connectée à la ville.

Cette recomposition urbaine et paysagère à proximité de la gare GPE du Bourget RER permettra de requalifier et de désenclaver de nombreux ilots résiduels dégradés ou en friche notamment le long du réseau ferré.

Il nécessite d'être restructuré afin de créer une perméabilité et une trame de circulation favorable aux modes actifs.

A travers ce projet, la ville souhaite favoriser l'émergence d'un nouveau lieu de vie à dominante résidentielle en articulation avec les gares du Grand Paris. Ce nouveau lieu de vie permettra de développer de nouvelles formes urbaines mixtes, contemporaines, plus hautes, avec une offre importante de logements. Ce site constitue une formidable opportunité pour le développement résidentiel de la ville répondant aux objectifs du Grand Paris.

A. Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition :

Interdits :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits. Elles ne doivent pas entraîner pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers notamment :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO seuil haut soumises à un périmètre de protection, sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs, les constructions et installations (comportant ou non des installations classées) incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris.
- Les constructions industrielles ou à usage d'entrepôts
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les pylônes et antennes non situés en toiture.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

Autorisés sous conditions :

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions à destination de logement à condition que soient respectées les dispositions du code de la construction et de l'habitat en matière de qualité de l'habitat, notamment ses articles L155-1 sur l'éclairage naturel des habitations et L156-1 sur la superficie et le volume des habitations ;
- Les extensions des constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire interdites dans le présent règlement mais existantes à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance supplémentaire.

Prise en compte des risques et nuisances :

Nuisances sonores : dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Il devra également être pris en compte les mesures relatives aux Plans d'Exposition au Bruit, figurant en annexe du présent document.

Risque hydrologique : dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Risque d'inondation : Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour destination le stationnement ou des locaux techniques. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation.

Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. L'aléa est faible à moyen. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Risque de dissolution du Gypse : Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

Risque lié au transport de matières dangereuses : Dans les périmètres identifiés en annexe du présent PLUi autour de la gare de triage Drancy-le Bourget, les préconisations suivantes s'appliquent :

- **Périmètre rouge** : Principe d'interdiction de construire, sauf installations en lien avec l'exploitation de l'ouvrage
- **Périmètre orange** : En matière de logements : principe de non-augmentation du nombre de logements. Pour le reste : principe d'interdiction de construire, sauf installation en lien avec l'exploitation de l'ouvrage.
- **Périmètre quadrillé** : Exclure la construction d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH, éviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectif
- **Périmètre hachuré** : Exclure la construction d'ERP de plus de 300 personnes et d'IGH, éviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectif

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantée à l'**alignement** ou en recul de **1 mètre minimum**.

Une même construction peut, sur un même linéaire, s'implanter à la fois sur la limite et en recul.

Cette règle ne s'applique pas par rapport aux voies et espaces de circulation internes créés par les projets.

Dispositions particulières :

Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

Dispositions particulières concernant les pans coupés :

Pour les constructions édifiées à l'alignement d'angle des voies dont la largeur ne permet pas de bonnes conditions de giration pour les véhicules et un dimensionnement des circulations piétonnes conforme aux exigences de circulation des personnes à mobilité réduite (selon l'arrêté du 15 janvier 2007 modifié relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées (modifié par l'arrêté du 27 octobre 2023) un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum est imposé.

Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de 30 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur sur les constructions existantes.

Dispositions particulières concernant les saillies :

Pour les saillies sur le domaine public, se référer aux dispositions du règlement de voirie départemental (sauf disposition contraire du règlement de voirie applicable pour les communes qui en disposent).

Les saillies en surplomb de l'espace public sont autorisées sur les voiries communales dans la limite de 1 mètre par rapport à l'alignement à partir du R+2 inclus.

Les saillies en surplomb de la marge de recul sont autorisées dans la limite d'une profondeur de 1.5 mètre.

Dispositions particulières concernant les rez-de-chaussée à sous destination de logement :

Soit :

- La construction est à l'alignement, alors le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée (hors hall, accès, et locaux techniques dédiés aux vélos, aux ordures ménagères, aux encombrants, transformateurs, etc.), doit être situé à une hauteur de 1 mètre minimum au-dessus du niveau du trottoir.
- La construction (hors hall, accès, et locaux techniques dédiés aux vélos, aux ordures ménagères, aux encombrants, transformateurs, etc.), a un recul de 3 mètres minimum.

En cas d'implantation à l'alignement, à partir du niveau R+4, des retraits ponctuels en étage sont possibles, sans distance minimale, afin de permettre un découpage des volumes, d'animer les façades et ou les toitures (faïlles, loggias, attiques...). Les retraits des façades en étage sont autorisés notamment pour permettre l'application des dispositions particulières visant les attiques.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) ou en retrait.

Mode de calcul du retrait :

- Si la façade présente des ouvertures créant des vues, la distance de retrait par rapport à la limite séparative doit respecter une distance de retrait d'un minimum de 5 mètres.
- Si la façade ne présente pas d'ouvertures créant des vues, la distance de retrait par rapport à la limite séparative doit respecter une distance de retrait d'un minimum de 1 mètre.

Dispositions particulières :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux locaux techniques, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif.

Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

Dispositions particulières concernant les annexes :

Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes et locaux techniques (vélo, compostage..)

Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de 30 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur sur les constructions existantes.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

E. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % de la superficie du terrain.

Les dispositions encadrant l'emprise au sol des constructions s'appliquent à l'échelle de l'autorisation d'urbanisme, sans tenir compte, le cas échéant, des divisions prévues par cette autorisation, et/ou des divisions dont serait issu le terrain d'assiette de cette autorisation.

Les cheminements piétons peuvent être inclus dans la superficie du terrain et pris en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.

Dispositions particulières :

Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

Dispositions particulières concernant les matériaux biosourcés :

En cas d'utilisation d'un minimum de 30% de matériaux biosourcés pour la construction, l'emprise au sol maximale autorisée (si règlementée) ci-dessus est majorée de 5%.

Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de 30 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur sur les constructions existantes.

F. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- 55 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère

Dispositions particulières :

Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

Dispositions particulières concernant les matériaux biosourcés et les ITE :

Quelle que soit la hauteur fixée dans l'indice, dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX), une surélévation de 50 cm de la construction est admise.

Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 20 cm par niveau.

La hauteur des constructions peut être augmentée d'un niveau pour les constructions à très haute performance énergétique et environnementale au sens de la RE2020 dès lors que :

- la construction vise un horizon supérieur au seuil RE2020 réglementairement applicable au moment du dépôt du PC (seuil horizon +1) dans le but d'intégrer l'évolution de la réglementation ;
- 50 % de la sdp de la construction vise un horizon supérieur au seuil RE2020 visé (seuil horizon + 2) ;

Dispositions particulières concernant les installations liées à la production d'énergies renouvelables:

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables.

Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

L'extension ou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés à condition de ne pas aggraver leur non-conformité.

Dispositions particulières concernant la hauteur des RDC :

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, le niveau du rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit avoir une hauteur de 4 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir. Toutefois, dans le cas de constructions accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerces et activités de service, la hauteur de dalle à dalle de la partie de RDC correspondant au local devra être de 4 mètres minimum.

Dans le cas de constructions accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerces et activités de service, la hauteur de dalle à dalle du RDC devra être de 4 mètres minimum.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

En cas de terrain en pente, c'est-à-dire dont la pente est supérieure à 10%, et par dérogation aux modalités prévues par la définition "Hauteur Maximale des constructions" du lexique du règlement, la hauteur est mesurée au point médian de la construction par rapport au terrain naturel par section maximum de 20 mètres.

Si le linéaire de façade est supérieur à 20 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 20 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section

G. Nature en ville

La zone de projet devra satisfaire à un objectif moyen à l'échelle de l'ensemble des nouvelles opérations de 15 % de la superficie des terrains des opérations qui devra être traitée en espace de pleine terre.

Les dispositions encadrant les espaces verts (pleine terre / coefficient biotope / plantations) s'appliquent à l'échelle de l'autorisation d'urbanisme, sans tenir compte, le cas échéant, des divisions prévues par cette autorisation, et/ou des divisions dont serait issu le terrain d'assiette de cette autorisation.

Cet objectif global de 15 % de pleine terre à l'échelle de la zone du projet sera décliné à l'échelle de chaque ~~tot~~ autorisation d'urbanisme et ajusté (à la hausse ou à la baisse) en fonction des contraintes et spécificités de chaque programme.

Pour ce faire, le pétitionnaire d'une autorisation d'urbanisme pourra revendiquer la réalisation d'espaces de pleine terre excédentaires dans le cadre d'une précédente autorisation, dès lors que celle-ci aura été préalablement délivrée.

En plus des dispositions ci-dessus, une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient biotope. Seul le secteur St Gobain de l'OAP Avenir Parisien étant concerné par la zone UPDR1, les dispositions concernant le CBS s'appliqueront sur l'ensemble de la zone UPDR1.

Sont privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins afin de soutenir la création d'îlot de fraîcheur et de biodiversité.

Les parcs pourront être pris en compte dans le calcul des espaces de pleine terre. Les cheminements piétons et cyclistes pourront être pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope par surface.

Dispositions particulières

Dispositions particulières concernant les équipements :

Une part de 10 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.
- Les opérations présentant du commerce de détail en rdc ;

Dispositions particulières concernant la bande de recul :

La superficie de la marge de recul depuis l'alignement doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre, plantée d'une végétation stratifiée et diversifiée, et intégrant une végétalisation de la limite sur la rue .

Dispositions particulières concernant les plantations :

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée à l'exception des espaces de circulation piétonne.

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- 1 arbre de grand ou de moyen développement par tranche de 50 m². La tranche est prise en compte dès que le seuil de 30 m² est dépassé. Ce pourcentage sera modulé en fonction de la configuration de sol, d'implantation bâtie, de la présence d'arbres existants à préserver dans l'emprise du lot.

Dans l'ensemble des cas, un rayon minimal de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Les ambitions de plantations s'apprécient à l'échelle de la zone UPDR1.

Les plantations devront satisfaire à un objectif de stratification des végétaux comportant :

- Une trame arborée de grand et moyen développement dont la densité devra répondre aux critères énoncés ci-avant ;
- Une trame arbustive ;
- Une trame herbacée ;

Dispositions particulières concernant le coefficient de biotope par surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Les projets du secteur Avenir Parisien doivent satisfaire à l'atteinte d'un CBS donné permettant de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit* et sera modulé autorisation d'urbanisme par autorisation d'urbanisme en fonction du % de pleine terre disponible.

- .Toiture végétalisée = 0.7
- .Pleine terre = 1
- .Façade végétalisée (pleine terre ou non) 0,5
- .Cheminement - Semi-perméable (pleine terre en dessous) avec végétation (dallage de bois/pierre à joints larges, pierres de treillis sur pelouse...) = 0,5

**Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique (Surface X Valeur)*

H. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

En dérogation aux dispositions générales du règlement du PLUi, les dispositions suivantes s'appliquent :

La gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale (aléa de référence en Seine-Saint-Denis).

La récupération des eaux pluviales à des fins de réutilisation, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvements, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Lorsque des contraintes géologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, etc.) rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes (pluies de 16 mm sur 24 heures, considérée comme pluie courante de référence en Seine-Saint-Denis). Il sera toutefois demandé la réalisation d'une étude géotechnique à la parcelle visant à identifier les contraintes à l'infiltration.

Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement ou dans les cours d'eau et canaux avec un débit limité à 10 L/s/ha et un seuil technique minimal fixé à 2 L/s pour les parcelles inférieures à 2000 m². Il est par ailleurs rappelé la nécessité d'abattre les pollutions issues des eaux de ruissellement avant leur rejet vers le milieu.

Pour les constructions d'un terrain d'assiette inférieur à 500 m², il est possible de déroger à cette règle si une cuve de récupération des eaux de pluie d'un volume minimum de 500 L et récupérant à minima 50 % de la superficie des toitures est mise en œuvre sur le projet pour l'arrosage des espaces verts, l'alimentation des sanitaires, etc. Les eaux de ruissellement de la surface de projet, y compris celles en provenance de la surverse de la cuve de récupération, devront par ailleurs transiter par un espace vert avant éventuel rejet vers le réseau d'assainissement.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

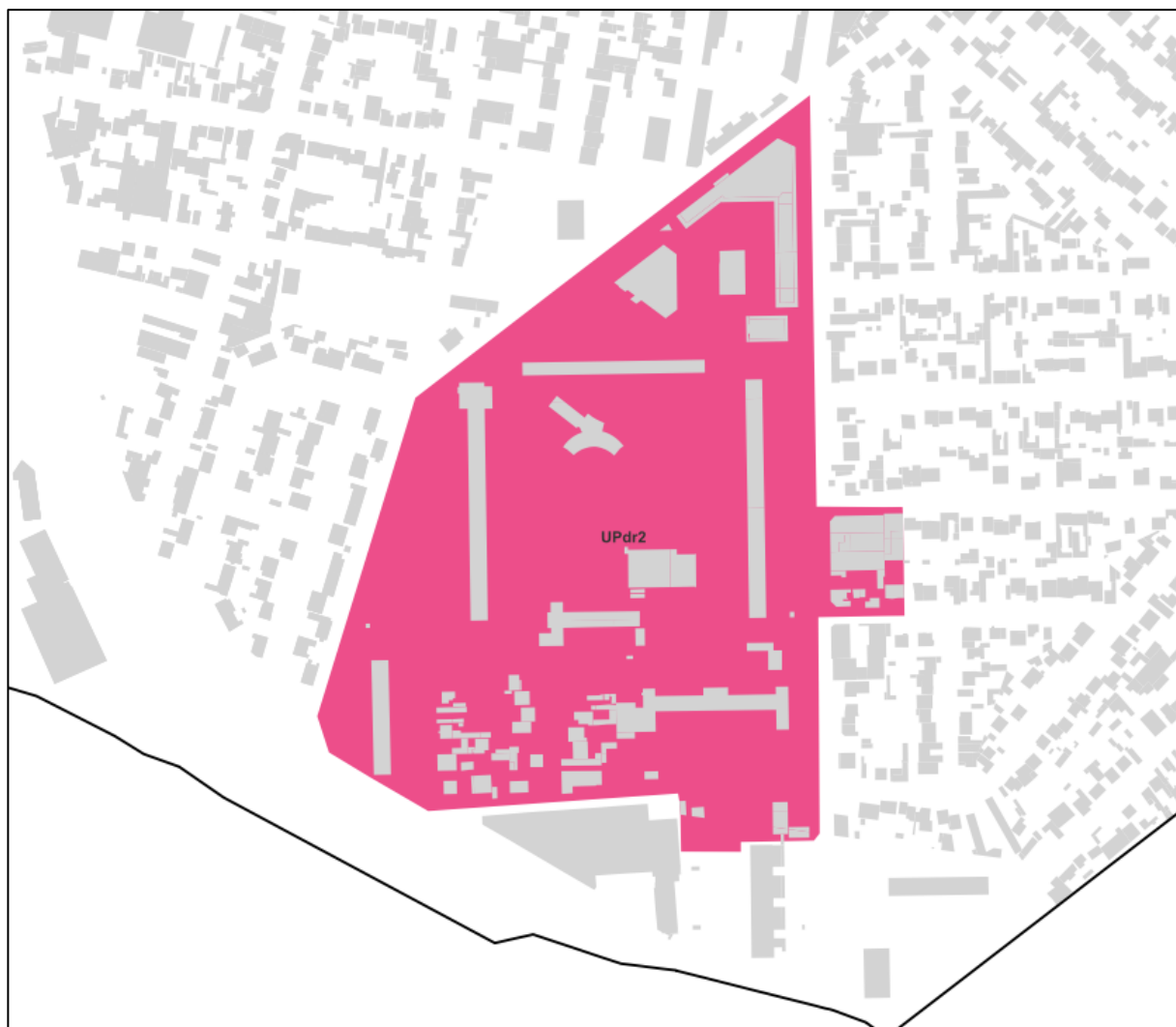
Les pompes de relevage des eaux pluviales ne sont pas privilégiées. Des exceptions pourront être tolérées en cas de justifications, sous réserve de l'accord du gestionnaire notamment pour la récupération de l'eau de pluie à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. (selon la réglementation en vigueur).

I. Les normes planchers de stationnement

Cf. 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

J. Autres dispositions

Cf. 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Présentation de la zone

Cette zone urbaine UP Gaston Roulaud dite de projet est majoritairement dédiée à l'habitat dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la cité Gaston Roulaud, grands ensembles construits dans les années 60. Son tissu actuel se caractérise par un parcellaire, une morphologie urbaine et une densité très distincte du tissu pavillonnaire environnant.

Cette zone UP Gaston Roulaud accueillera une mixité fonctionnelle avec des logements, des bureaux, des équipements, des services et des commerces.

Elle fait l'objet d'une opération publique d'aménagement d'ensemble au sens de L'article L300-1 alinéa 1 du Code de l'urbanisme qui définit l'opération d'aménagement en fonction de son objet : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, [...], de réaliser des équipements collectifs [...], de permettre le renouvellement urbain [...] notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ».

A. Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition :

Interdits :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits. Elles ne doivent pas entraîner pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers notamment :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO seuil haut soumises à un périmètre de protection, sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs, les constructions et installations (comportant ou non des installations classées) incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris.
- Les constructions industrielles ou à usage d'entrepôts
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les pylônes et antennes non situés en toiture.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

Autorisés sous conditions :

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les constructions à destination de logement à condition que soient respectées les dispositions du code de la construction et de l'habitat en matière de qualité de l'habitat, notamment ses articles L155-1 sur l'éclairage naturel des habitations et L156-1 sur la superficie et le volume des habitations ;
- Les extensions des constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire interdites dans le présent règlement mais existantes à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance supplémentaire.

Prise en compte des risques et nuisances :

Nuisances sonores : dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Il devra également être pris en compte les mesures relatives aux Plans d'Exposition au Bruit, figurant en annexe du présent document.

Risque hydrologique : dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Risque d'inondation : Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour destination le stationnement ou des locaux techniques. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation.

Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Pour information, le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. L'aléa est faible à moyen. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Risque de dissolution du Gypse : Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

Risque lié au transport de matières dangereuses : Dans les périmètres identifiés en annexe du présent PLUi autour de la gare de triage Drancy-le Bourget, les préconisations suivantes s'appliquent :

- **Périmètre rouge** : Principe d'interdiction de construire, sauf installations en lien avec l'exploitation de l'ouvrage
- **Périmètre orange** : En matière de logements : principe de non-augmentation du nombre de logements. Pour le reste : principe d'interdiction de construire, sauf installation en lien avec l'exploitation de l'ouvrage.
- **Périmètre quadrillé** : Exclure la construction d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH, éviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectif
- **Périmètre hachuré** : Exclure la construction d'ERP de plus de 300 personnes et d'IGH, éviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectif

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

:

Les constructions doivent être implantée à l'**alignement** ou en recul de **3 mètres**.

En cas d'implantation à l'alignement, des retraits ponctuels en étage sont possibles, sans distance minimale, afin de permettre un découpage des volumes, d'animer les façades et ou les toitures (failles, loggias, attiques...).

Dispositions particulières :

Rappel : Des implantations particulières sont inscrites dans les pièces graphiques du cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de l'opération d'aménagement.

Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

Dispositions particulières concernant les pans coupés :

Pour les constructions édifiées à l'alignement d'angle des voies dont la largeur ne permet pas de bonnes conditions de giration pour les véhicules et un dimensionnement des circulations piétonnes conforme aux exigences de circulation des personnes à mobilité réduite (selon l'arrêté du 15 janvier 2007 modifié relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées (modifié par l'arrêté du 27 octobre 2023) un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum est imposé; des pans coupés de 5m à 45° pour laisser pour de place aux piétons seront privilégiés.

Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'alignement si la construction existante est à l'alignement.

Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de 30 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur sur les constructions existantes.

Dispositions particulières concernant les saillies :

Pour les saillies sur le domaine public, se référer aux dispositions du règlement de voirie départemental (sauf disposition contraire du règlement de voirie applicable pour les communes qui en disposent).

Les saillies en surplomb de l'espace public sont autorisées sur les voiries communales dans la limite de 1 mètre par rapport à l'alignement à partir du R+2 inclus.

Les saillies en surplomb de la marge de recul sont autorisées dans la limite d'une profondeur de 1.5 mètre.

Dispositions particulières concernant les rez-de-chaussée à sous destination de logement :

En cas de rez-de-chaussée à sous-destination de logement l'alignement est interdit. Les constructions devront alors s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres de l'alignement.

Toutefois, des séquences de bâtiment peuvent s'implanter à l'alignement ponctuellement et sous les conditions suivantes :

- avoir une dimension de façade comprise entre 6 m linéaire minimum à 12 m linéaire maximum ;
- représenter moins de 25% du linéaire de la limite de l'opération sur rue ;
- ne pas comporter d'ouverture directement accessible depuis le trottoir à moins de 1.60 m du sol ;
- faire l'objet d'un traitement architectural de façade de qualité.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Mode de calcul du retrait :

- Si la façade présente des ouvertures créant des vues, la distance de retrait par rapport à la limite séparative doit respecter une distance de retrait d'un minimum de 5 mètres.
- Si la façade ne présente pas d'ouvertures créant des vues, la distance de retrait par rapport à la limite séparative doit respecter une distance de retrait d'un minimum de 1 mètre.

Dispositions particulières :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux locaux techniques, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif.

Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

Dispositions particulières concernant les annexes :

Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes et locaux techniques (vélo, compostage..)

Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'alignement si la construction existante est à l'alignement.

Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de 30 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur sur les constructions existantes.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 6 mètres si l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues.

Dispositions particulières :Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

Dispositions particulières concernant les annexes :

Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes et locaux techniques (vélo, compostage..)

Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour les surélévations de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante, soit à l'alignement si la construction existante est à l'alignement.

Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de 30 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur sur les constructions existantes.

E. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % de la superficie du terrain.

Dispositions particulières :

Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

Dispositions particulières concernant les matériaux biosourcés :

En cas d'utilisation d'un minimum de 30% de matériaux biosourcés pour la construction, l'emprise au sol maximale autorisée (si réglementée) ci-dessus est majorée de 5%.

Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés :

- Une extension dont la superficie n'excède pas 20 % de la surface de plancher existante, sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement des murs existants.
- Leur surélévation ou leur aménagement.

Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de 30 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur sur les constructions existantes.

F. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- 28 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère
- R+8

Dispositions particulières :

Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

Dispositions particulières concernant les matériaux biosourcés et les ITE :

Quelle que soit la hauteur fixée dans l'indice, dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX), une surélévation de 50 cm de la construction est admise.

Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 20 cm par niveau.

La hauteur des constructions peut être augmentée d'un niveau pour les constructions à très haute performance énergétique et environnementale au sens de la RE2020 dès lors que :

- la construction vise un horizon supérieur au seuil RE2020 réglementairement applicable au moment du dépôt du PC (seuil horizon +1) dans le but d'intégrer l'évolution de la réglementation ;
- 50 % de la sdp de la construction vise un horizon supérieur au seuil RE2020 visé (seuil horizon + 2) ;

Dispositions particulières concernant les installations liées à la production d'énergies renouvelables:

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables.

Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

L'extension ou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés à condition de ne pas aggraver leur non-conformité.

Dispositions particulières concernant la hauteur des RDC :

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, le niveau du rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit avoir une hauteur de 4 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir.

Dans le cas de constructions accueillant en rez-de-chaussée des locaux destinés aux commerces et activités de service, la hauteur de dalle à dalle du RDC devra être de 4 mètres minimum.

G. Nature en ville

L'opération Gaston Roulaud doit satisfaire à un objectif moyen à l'échelle de l'ensemble des nouvelles opérations de 30 % de la superficie des terrains des opérations qui doit être traitée en espace de pleine terre.

Rappel : Cet objectif global de 30 % de pleine terre à l'échelle de l'opération Gaston Roulaud est décliné à l'échelle de chaque lot et ajusté (à la hausse ou à la baisse) en fonction des contraintes et spécificités de chaque programme, et conformément au CPAUPE et aux fiches de lot de chaque opération.

En plus des dispositions ci-dessus, une part de 10 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient biotope.

Sont privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins afin de soutenir la création d'îlot de fraîcheur et de biodiversité.

Dispositions particulières

Dispositions particulières concernant les équipements :

Une part de 10 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.
- Les opérations présentant du commerce de détail en rdc ;

Dispositions particulières concernant la bande de recul :

Rappel : La superficie de la marge de recul depuis l'alignement doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre, plantée d'une végétation stratifiée et diversifiée, et intégrant une végétalisation de la limite sur la rue conformément aux dispositions du CPAUPE de la ZAC.

Dispositions particulières concernant les plantations :

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée à l'exception des espaces de circulation piétonne.

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- 1 arbre de grand ou de moyen développement par tranche de 50 m². La tranche est prise en compte dès que le seuil de 30 m² est dépassé. Ce pourcentage sera modulé en fonction de la configuration de sol, d'implantation bâtie, de la présence d'arbres existants à préserver dans l'emprise du lot.

Rappel : Tout arbre abattu devra être remplacé par un ou plusieurs arbres de développement ou de valeur équivalente conformément au CPAUPE de la ZAC.

Dans l'ensemble des cas, un rayon minimal de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Les plantations devront satisfaire à un objectif de stratification des végétaux comportant :

- Une trame arborée de grand et moyen développement dont la densité devra répondre aux critères énoncés ci-avant ;
- Une trame arbustive ;
- Une trame herbacée ;

Dispositions particulières concernant le coefficient de biotope par surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement. Il permet donc d'évaluer la qualité environnementale d'un territoire (parcelle, quartier, ville...), quelle que soit sa superficie.

Les projets du secteur Gaston Roulaud doivent satisfaire à l'atteinte d'un CBS donné permettant de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit* et sera modulé lot par lot en fonction du % de pleine terre disponible.

- .Toiture végétalisée = 0.7
- .Pleine terre = 1
- .Façade végétalisée (pleine terre ou non) 0,5
- .Cheminement - Semi-perméable (pleine terre en dessous) avec végétation (dallage de bois/pierre à joints larges, pierres de treillis sur pelouse...) = 0,5

**Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique (Surface X Valeur)*

H. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics:

En dérogation aux dispositions générales du règlement du PLUi, les dispositions suivantes s'appliquent :

La gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale (aléa de référence en Seine-Saint-Denis).

La récupération des eaux pluviales à des fins de réutilisation, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvements, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Lorsque des contraintes géologiques (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, etc.) rendent l'objectif de gestion à la source d'une pluie décennale impossible, celui-ci pourra alors être limité aux pluies courantes (pluies de 16 mm sur 24 heures, considérée comme pluie courante de référence en Seine-Saint-Denis). Il sera toutefois demandé la réalisation d'une étude géotechnique à la parcelle visant à identifier les contraintes à l'infiltration.

Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement ou dans les cours d'eau et canaux avec un débit limité à 10 L/s/ha et un seuil technique minimal fixé à 2 L/s pour les parcelles inférieures à 2000 m².

Il est par ailleurs rappelé la nécessité d'abattre les pollutions issues des eaux de ruissellement avant leur rejet vers le milieu.

Pour les constructions d'un terrain d'assiette inférieur à 500 m², il est possible de déroger à cette règle si une cuve de récupération des eaux de pluie d'un volume minimum de 500 L et récupérant à minima 50 % de la superficie des toitures est mise en œuvre sur le projet pour l'arrosage des espaces verts, l'alimentation des sanitaires, etc. Les eaux de ruissellement de la surface de projet, y compris celles en provenance de la surverse de la cuve de récupération, devront par ailleurs transiter par un espace vert avant éventuel rejet vers le réseau d'assainissement.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

Les pompes de relevage des eaux pluviales ne sont pas privilégiées. Des exceptions pourront être tolérées en cas de justifications, sous réserve de l'accord du gestionnaire notamment pour la récupération de l'eau de pluie à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. (selon la réglementation en vigueur).

I. Les normes planchers de stationnement

Cf. 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

J. Autres dispositions

Cf. 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Présentation de la zone

Le centre-ville du Blanc-Mesnil fait l'objet d'une requalification urbaine par le biais d'une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée). Le projet urbain est porté par la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Terres d'Envol ainsi que l'aménageur Sequano. Les deux principales artères du centre-ville seront reconfigurées, Avenue Henri Barbusse et Avenue Pierre et Marie Curie, afin de conforter l'attractivité du centre-ville blanc-mesnilois.

A. Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Sont autorisés les constructions et aménagements liés à l'activité présente sur le terrain et permettant de développer une activité agricole prenant en considération les enjeux du développement durable, dans la limite de 400 m² et 20% de la superficie du terrain (<i>Cette emprise est portée à 40 % de la surface du terrain pour les serres</i>).
	Exploitation forestière			

Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition :**Interdits :**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO seuil haut soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les pylônes et antennes non situés en toiture.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- La création d'aires de stationnement ouvertes au public (à l'exception des parcs de stationnement municipaux et ceux liés à la clientèle des constructions de la sous destination artisanat et commerce de détail) et les dépôts de véhicules de plus de 5 unités.
- Les pylônes et antennes relais non situés en toiture

Autorisés sous conditions :

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - elles n'entraînent aucune inconvénient ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination de logement à condition que soient respectées les dispositions du code de la construction et de l'habitat en matière de qualité de l'habitat, notamment ses articles L155-1 sur l'éclairage naturel des habitations et L156-1 sur la superficie et le volume des habitations ;
- La création d'aires de stationnement ouvertes au public à condition d'être dédiée à la clientèle des constructions à sous-destination d'artisanat et de commerce de détails.

Prise en compte des risques et nuisances :**Nuisances sonores :**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Il devra également être pris en compte les mesures relatives aux Plans d'Exposition au Bruit, figurant en annexe du présent document.

La carte de synthèse du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, ainsi que l'arrêté correspondant n°00-0784 en date du 13 mars 2000 sont annexés au présent PLUi. L'arrêté indique pour chacun des tronçons d'infrastructures concernés :

- *le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;*
- *la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ;*
- *les niveaux sonores que les constructeurs doivent prendre en compte pour la construction de bâtiments inclus dans ces secteurs.*

Risques liés aux canalisations de matière dangereuse par canalisation enterrées :

Le territoire de Paris Terres d'Envol est concerné par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté interministériel du 4 août 2006. Il s'agit de canalisations de transport de gaz combustible exploitées par la société GRT gaz et d'hydrocarbures exploitées par la société SMCA. Le tracé approché des canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures figure de manière plus précise en annexe du PLUi. Pour toute information complémentaire, il conviendra de se rapprocher directement des exploitants dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous : GRT gaz – Région Val de Seine 26, rue de Calais 75 436 PARIS CEDEX 09 (tel : 01.40.23.36.36) SMCA Aéroport Charles de Gaulles BP19 95 380 LOUVRES (tel : 01.34.47.30.20)

Risque hydrologique :

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Risque d'inondation :

Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour destination le stationnement ou des locaux techniques. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation.

Prise en compte des risques et nuisances :**Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :**

Pour information, le territoire comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. L'aléa est faible à moyen. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Risque de dissolution du Gypse :

Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

Risque lié au transport de matières dangereuses :

Dans les périmètres identifiés en annexe du présent PLUi autour de la gare de triage Drancy-le Bourget, les préconisations suivantes s'appliquent :

- Périmètre rouge : Principe d'interdiction de construire, sauf installations en lien avec l'exploitation de l'ouvrage
- Périmètre orange : En matière de logements : principe de non-augmentation du nombre de logements. Pour le reste : principe d'interdiction de construire, sauf installation en lien avec l'exploitation de l'ouvrage.
- Périmètre quadrillé : Exclure la construction d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH, éviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectif
- Périmètre hachuré : Exclure la construction d'ERP de plus de 300 personnes et d'IGH, éviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectif

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Les rez-de-chaussée actifs seront à niveau avec le trottoir dans la mesure du possible (sauf contraintes techniques).

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - En cas d'implantation à l'alignement, des retraits ponctuels sont possibles, sans distance minimum, afin d'éviter l'effet de barre, d'animer les façades et ou les toitures (faillies, loggias, attiques...). Les retraits des façades en partie haute sont autorisés notamment pour permettre l'application des dispositions particulières visant les attiques.

Il pourra être exigé un recul partiel pour favoriser le raccordement à un bâtiment voisin implanté avec un recul différent.

2 - Dispositions particulières identifiées au document graphique :

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

3 - Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

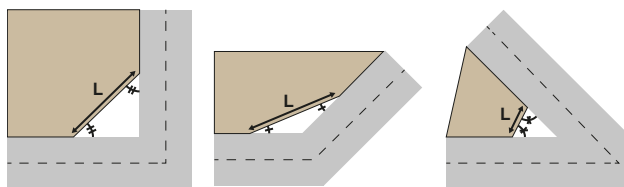
- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Les commerces de détails d'une superficie de plus de 1 300 m²
- Les autres équipements recevant du public
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

4 - Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

5 - Dispositions particulières concernant les pans coupés :

Pour les constructions édifiées à l'alignement d'angle de voies, un pan coupé d'une longueur « L » 3 mètres minimum est à privilégier.



6 - Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, toute extension au sein de la bande de recul est interdite. Seule la surélévation est autorisée, à condition de ne pas dépasser les hauteurs fixées aux indices du présent règlement.

7 - Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

8 - Dispositions particulières concernant les saillies :

Pour les saillies sur le domaine public, se référer aux dispositions du règlement de voirie départemental (sauf disposition contraire du règlement de voirie applicable pour les communes qui en disposent).

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

9 - Dispositions particulières concernant les constructions autorisés au-delà des bandes de constructibilités :

En cas de bande de constructibilité définie dans l'indice, au-delà de cette bande sont autorisés uniquement :

- Les surfaces à rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail,
- Les terrasses et balcons d'une profondeur inférieure à 3 mètres,
- Pour les commerces et activités de services, les surfaces de restauration et de service.

10 - Dispositions particulières concernant les rez-de-chaussée à sous destination de logement :

En cas de rez-de-chaussée à sous-destination de logement en vis-à-vis de l'*alignement* :

- Le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-destination de logement (hors halls, accès et locaux techniques) doit être situé à une hauteur de **1 mètre minimum** au-dessus du niveau du trottoir.
- Les logements situés en RDC doivent être bâtis sur un soubassement supérieur ou égal à 1 mètre. Les pièces de vie (Chambres, séjours, salons) ayant un accès direct sur les jardins privatifs peuvent être situés à même niveau que ces jardins, à condition que ces jardins privatifs ne donnent pas sur une voie ouverte à la circulation automobile.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Les constructions doivent être implantées en retrait de la ou des limites de fond.

Mode de calcul du retrait :

- En cas de retrait et dans tous les cas (façade aveugle, comportant des baies principales ou secondaires), la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de tout point des façades au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **5 mètres** ($L = H/3 \geq 5$ mètres).

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Dispositions particulières identifiées au document graphique :

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique et sur les secteurs de plan de masse.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

2 - Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous- destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Les commerces de détails d'une superficie de plus de 1 300 m²
- Les autres équipements recevant du public
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

3 - Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

4 - Dispositions particulières concernant les terrains d'angles :

Dans le cas d'un terrain en angle de rue les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de retrait, elles devront respecter la distance minimum fixé à l'indice.

5 - Dispositions particulières concernant les annexes:

- Il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des annexes.
- Les piscines doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum de toutes les limites, margelle incluse.

6 - Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations), afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives (latérales et ou de fond de terrain) au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement, et à condition de ne pas créer d'éléments créant des vues avec un retrait non conforme aux dispositions de l'indice.

7 - Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

DISPOSITIONS GENERALES

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute** avec un minimum de **4 mètres** si une des façades comporte des éléments créant des vues.
- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute** avec un minimum de **8 mètres** si les deux façades comportent des éléments créant des vues.
- **4 mètres dans le cas d'une construction à usage d'annexe** à l'habitation (garage, buanderie, etc...) d'une hauteur n'excédant pas 3,5 mètres, quelle que soit la hauteur des autres constructions.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Les commerces de détails d'une superficie de plus de 1 300 m²
- Les autres équipements recevant du public
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

2 - Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

3 - Dispositions particulières concernant les annexes :

Les annexes devront être implantées en retrait d'**1 mètre** minimum de la construction principale.

4 - Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Une distance différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions doivent être réalisées, avec une distance au moins égale à celle existante entre les deux constructions. Toutefois, aucun élément créant des vues ne peut être créé sans respectés les dispositions fixés dans les indices.

5 - Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

E. Emprise au sol des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions est limitée à **80%** de la superficie du terrain.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Dispositions particulières concernant les équipements et les commerces :

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.
- Les commerces de détails d'une superficie de plus de 1 300 m²
- Les autres équipements recevant du public

2 - Dispositions particulières concernant les matériaux biosourcés :

En cas d'utilisation d'une majorité de matériaux biosourcés pour la construction, l'emprise au sol maximale autorisée (si règlementée) ci-dessus est majorée de **5%**.

3 - Dispositions particulières concernant les constructions principales existantes :

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés :

- Une extension maximum de **20 m²** d'emprise au sol sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement d'au moins un mur existant et hors annexes, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.
- Leur surélévation ou leur aménagement.

A Drancy, sous réserve que celle-ci concerne des locaux techniques, une trémie d'ascenseur, un parking ou un escalier et hors annexes, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

4 - Dispositions particulières les concernant les ITE :

Un dépassement de l'emprise au sol maximale est autorisé pour des travaux d'isolation par l'extérieur sous réserve du respect des autres articles du présent règlement.

F. Hauteur des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions est limitée à :

- **20 mètres** à l'égout et/ou à l'acrotère
- **Oblique à 60 °** à compter de 20 mètres de hauteur
- **26 mètres** au point le plus haut

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1 - Pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle 2 niveaux supplémentaires au-delà de la hauteur de façade projetée, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de rue, place, square, etc.

La hauteur des constructions dans ce cas est limitée à :

- **26 mètres** à l'égout et/ou à l'acrotère
- **Oblique à 60 °** à compter de 26 mètres de hauteur
- **32 mètres** au point le plus haut

2 - Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

3 - Dispositions particulières identifiées au document graphique :

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

4 - Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés :

- Quelle que soit la hauteur fixée dans l'indice, dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX), une surélévation **de 50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de **20 cm par niveau**.
- **La hauteur des constructions peut être augmentée d'un niveau** pour les constructions à **très haute performance énergétique** pouvant prétendre, à minima, au label Effinergie + ou équivalent en termes de performances exigées.

5 - Dispositions particulières concernant les installations liées à la production d'énergies renouvelables :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur et de l'emprise au sol les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la construction.

F. Hauteur des constructions

6 - Dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires :

Dans une bande de **6 mètres** comptée perpendiculairement à la limite de la zone U1, la hauteur des constructions est limitée à **la hauteur maximum autorisée dans cette même zone U1** (ou la hauteur au faîtage) **augmentée de 3 mètres (soit 12 mètres)**.

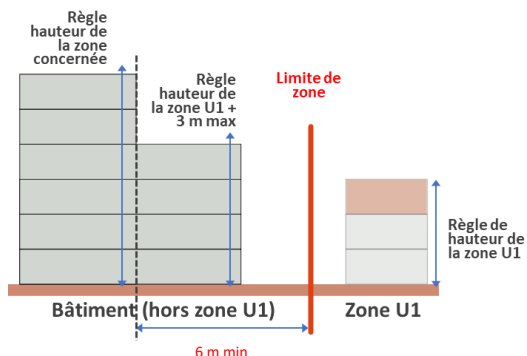


Schéma à titre indicatif, la présente règle doit s'appliquer dans le respect des autres règles notamment de prospect

7 - Dispositions particulières concernant la hauteur des RDC :

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, **le niveau du rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit avoir une hauteur de 4 mètres minimum**, comptée à partir du niveau du trottoir.

Dans le cas de construction accueillant en rez-de-chaussée des locaux à destination aux commerces et activités de service, à condition **la hauteur de dalle à dalle du RDC soit supérieure à 4 mètres**, les hauteurs fixées au sein des indices **peuvent être majorées d'1 mètre**.

G. Nature en ville :

DISPOSITIONS GENERALES

Il n'est pas fixé de règle.

H. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage des quartiers ilots immeubles espaces publics monuments sites et secteurs à protéger

Cf. 4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Les normes planchers de stationnement et autres dispositions

Cf. 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Présentation de la zone

Situé au cœur de l'Arc paysager entre le Parc de la Poudrerie et le parc du Sausset, la Plaine de Montceuleux doit accueillir au sein d'un parc public de près de 18 ha des activités récréatives de plein air et une activité agricole, tout en préservant son caractère paysager et le développement de la biodiversité. L'intensification urbaine du secteur Montceuleux, la desserte et les autres fonctions seront concentrées sur les lisières du secteur.

A. Les conditions d’occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			dans la mesure où ils ne représentent pas plus de 50% des volumes construits sur le terrain.
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d’exposition			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements			
	Exploitation public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition :**Interdits :**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1.1** - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les utilisations du sol autorisées.
- 1.2** - Les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquides, ou de déchets.
- 1.3** - Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- 1.4** - Les garages collectifs de caravanes.
- 1.5** - Les terrains de camping-caravaning ainsi que les habitations légères de loisirs.

Autorisés sous conditions :

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

L'implantation de nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens et sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs existant sur le secteur.

Prise en compte des risques et nuisances :**Les risques de mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse :**

Les constructions et installations nouvelles sont autorisées dans les zones d'aléa faibles à fort sous réserve du respect de l'article suivant :

En application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux doivent déterminer « les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles ».

La totalité du territoire communal est touchée par un aléa faible à fort en matière de dissolution de gypse antéludien.

Les permis de construire, déclarations préalables et certificats d'urbanisme seront instruits au titre de l'article R.111.2 « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ces caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Pour toute nouvelle construction, installation, extension ou changement de destination, le constructeur sera tenu de se conformer aux prescriptions de l'arrêté de permis de construire ou de la non opposition à la déclaration préalable. Ces prescriptions seront émises après les sondages préalables jugés nécessaires et avis de l'Inspection Générale des Carrières.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES

Dans les secteurs UPse1 et UPse2, les venelles piétons et cycles de plus de 10 mètres de largeur entre deux lots sont considérées comme des emprises publiques.

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 2,50 mètres minimum des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les extensions des constructions existantes avant la date d'approbation du présent document et ne respectant pas l'alignement sont autorisées en continuité des volumes existants et sans réduire la marge de recul existante.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent s'implanter en retrait sur au moins l'une des deux limites latérales et observer alors un retrait dans les conditions ci-dessous :

Modalité de calcul des retraits à respecter :

En cas de vues

Sur les limites latérales et de fond de terrain, ce retrait doit être au moins égal à 5,00m

En cas de murs aveugles

Sur les limites latérales et de fond de terrain, ce retrait doit être au moins égal à 3,00m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif peuvent s'implanter librement, mais doivent respecter en cas de retrait les conditions décrites ci-dessus.
- **En zone UPSE1 :** Le long de la limite de commune avec la ville de Villepinte les constructions devront être édifiées en retrait de 4m minimum à partir de l'alignement sur les rues Paul Lafargue, Avenue Clignancourt et Avenue Montceaux.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

DISPOSITIONS GENERALES

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter :

- Dans le cas d'une façade percée de vues donnant sur un mur aveugle, une distance minimum de 5,00m.
- Dans le cas de vues réciproques, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8,00m.
- Dans le cas de deux façades aveugles, une distance minimum de 3,00m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

E. Emprise au sol des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions, toutes annexes comprises, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

En zone UPSE2 : L'emprise au sol des constructions, toutes annexes comprises, ne peut excéder 55% de la superficie du terrain. En cas de nappe phréatique affleurante, l'emprise au sol des rez-de-chaussée ou des sous-sols semi enterrés dédiés exclusivement à du stationnement ne peut excéder 80% de la superficie du terrain sous réserve que la dalle soit végétalisée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

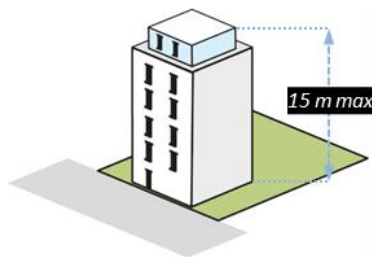
F. Hauteur des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

1 - La hauteur des constructions ne peut excéder : 15,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère de la toiture terrasse et 4 niveaux+ combles ou 4 niveaux+ un étage en retrait, l'étage en retrait devant présenter un retrait minimum de 3,00 mètres par rapport au droit de la façade principale.

Règle générale :

RDC + 4 niveaux + 1 niveau
comble ou attique maximum



En zone UPSE2 : La hauteur des constructions ne peut excéder 23 mètres au point le plus haut. La hauteur maximale peut être dépassée uniquement lorsque le rez-de-chaussée a une hauteur plus importante que celle d'un étage courant, soit comprise entre 3 mètres et 5 mètres maximum.

Les constructions doivent s'inscrire dans la limite de 1 niveau de RDC + 4 niveaux principaux + un étage en retrait maximum.

L'étage en retrait doit présenter un retrait minimum d'environ 2,50 mètres sur la majorité de son linéaire par rapport au droit de la façade principale.

F. Hauteur des constructions

DISPOSITIONS PARTICULIERES

2 - Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

3 - Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

4 - La hauteur des constructions peut être augmentée d'un niveau maximum par rapport à la règle générale pour les constructions à très haute performance énergétique pouvant prétendre, à minima, au label Effinergie RE2020 ou équivalent en termes de performances exigées.

En zone UPSE1 : Sur une bande de 30 mètres à partir de l'alignement sur la rue Paul Lafargue et l'avenue Clignancourt, la hauteur des constructions est limitée à une hauteur de R+2 maximum soit RDC + 2 niveaux principaux.

En zone UPSE2 : La hauteur peut également être augmentée d'un niveau maximum sur une partie du linéaire de façade lorsque celui-ci est situé en limite d'un espace public majeur identifié sur le plan de zonage.

Les constructions doivent s'inscrire dans la limite de 1 niveau de RDC + 4 niveaux principaux + deux étages en retrait maximum. Les étages en retrait doivent présenter un retrait minimum d'environ 2,50 mètres sur la majorité de son linéaire par rapport au droit de la façade principale. Un alignement des deux derniers étages par rapport à l'espace public peut être autorisé sur une faible partie du linéaire, pour marquer un angle ou créer un bâtiment signal sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Les bonus de hauteur en zone UPSE2 ne sont pas cumulatifs au bonus de hauteur accordé lors d'une très haute performance énergétique.

G. Nature en ville :

DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions doit être pensée en fonction des arbres existants. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres en nombre égal à celui des arbres abattus.

20 % minimum du terrain doit être préservé en espaces verts de pleine terre, à cela s'ajoute 10 % traités soit en espaces verts de pleine terre soit par la mise en place de solutions alternatives calculées sur la base du coefficient de biotope suivant.

En zone UPSE1 : 30% minimum de la superficie du terrain doit être préservé en espaces verts de pleine terre.

	Coefficient valeur écologique par m ² de type de surface	Description du type de surface
Surfaces imperméables	0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec mortier)
Surfaces semi-couvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dallage de bois, pierre de treillis de pelouse)
Espaces verts sur dalle	0,7	Espace vert sans corrélation en pleine terre avec épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm
Espaces verts de pleine terre	1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
Verdissement vertical jusqu'à la hauteur de 10m	0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Planter la toiture	0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Les parcs de stationnement extérieurs doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les espaces verts de pleine terre doivent être plantés : 1 arbre pour 100 m² d'espace vert.

H. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Protection des éléments de paysage des quartiers ilots immeubles espaces publics monuments sites et secteurs à protéger

Cf. 4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Les normes planchers de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de changement de destination et de division il doit être réalisé des aires de stationnement selon les normes suivantes :

2. Normes minimum de stationnement

Pour chaque construction ou installation nouvelles le stationnement des véhicules sur le terrain devra être prévu au minimum dans les conditions suivantes :

3. Habitation : 1 place de stationnement voiture par logement.

En zone UPSE1 : Les logements individuels devront proposer **2 places** par logements. Les places peuvent être commandées.

4. Résidence hôtelière :

- 1 place de stationnement voiture pour 5 unités de vie.

5. Bureaux :

- **Maximum** une place pour 50m² de Surface de plancher
- **Maximum** une place pour 60m² de Surface de plancher à moins de 500m des gares Sevrans-Livry, Sevrans-Beaudottes et les deux gares du T4.

6. Artisanat :

- 1 place de stationnement voiture pour 200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum.

7. Commerces :

- à partir de 150 m² de Surface de plancher, une place par tranche de 50 m² de surface de plancher. Cette disposition s'applique pour chaque cellule commerciale prise individuellement.

8. Entrepôt :

- 1 place de stationnement voiture pour 100 m² de surface de plancher avec 1 place minimum.

9. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

- Le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues doit être estimé en fonction des besoins.

10. Les extensions de constructions ne créant pas de logements supplémentaires ne sont pas soumises à la création de nouvelles places de stationnement.

11. Les aires de stationnement voiture intérieures aux bâtiments ne peuvent occuper la totalité des surfaces des rez-de-chaussée afin de permettre une animation de la façade sur rue.

12. Un ou plusieurs locaux vélos représentant minimum 2 % de la surface de plancher de la construction sont exigés pour toute nouvelle construction ou installation avec un minimum de 10 m². Ces locaux devront être affectés à chacune des occupations des bâtiments.

13. En zones UPSE1 et UPSE2 : Il est autorisé tout système de racks-vélos double superposées ou système des racks-vélos vertical, réduisant l'emprise au sol à moins de 1,50m² minimum pour 1 stationnement vélo, hors espace de dégagement.

J. Autres dispositions

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

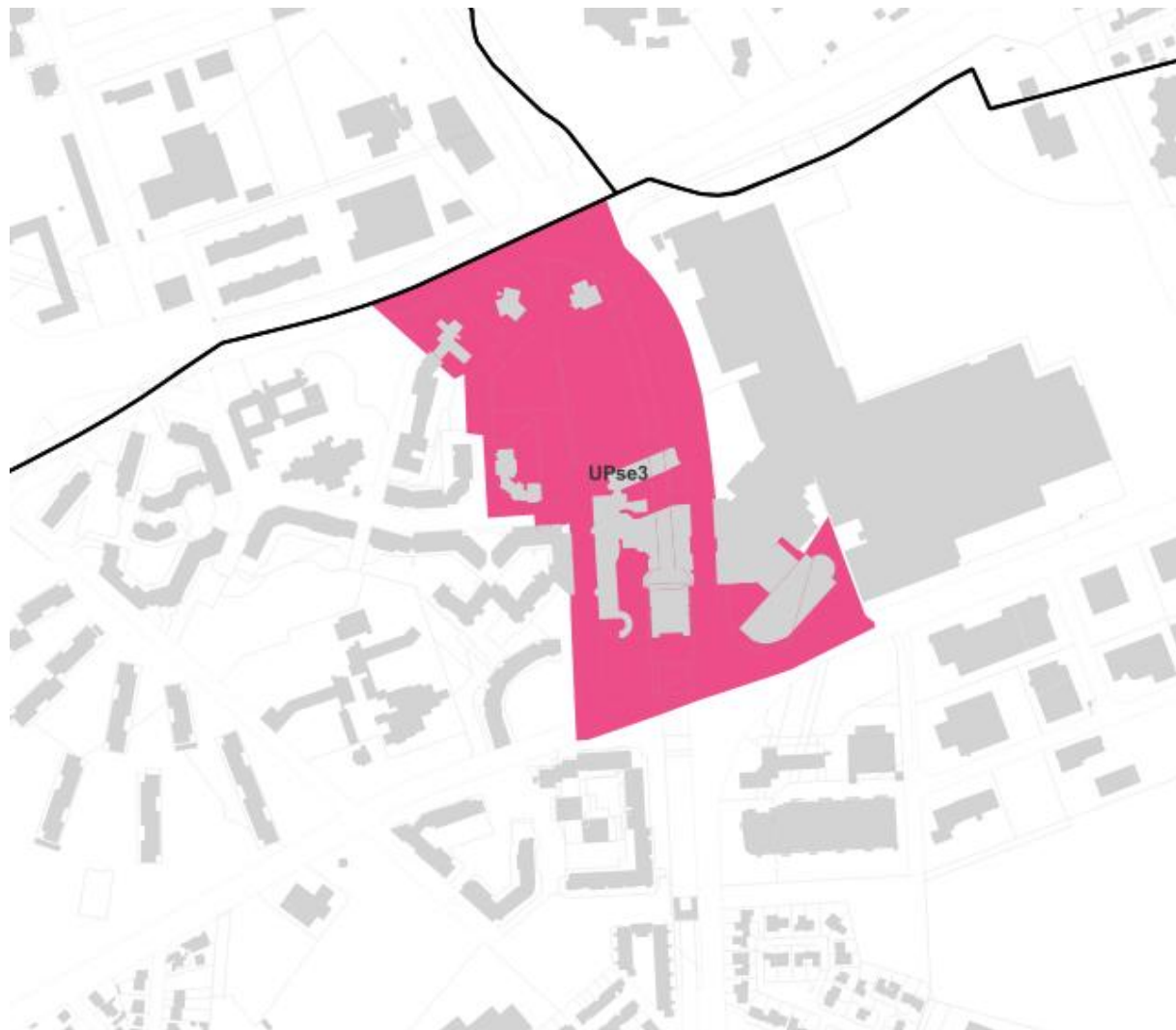
Les matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables devront être privilégiés.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposés au sud.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur est fortement recommandé, dès lors que le réseau passe à proximité du terrain d'assiette du projet. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques propres au réseau concerné.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations reliant le domaine public pour pouvoir permettre un raccordement aux réseaux de communications électroniques très haut débit.

L'ensemble des logements devra être équipé pour un raccordement futur.



Présentation de la zone

Situé en entrée de ville, le quartier de gare de Sevrans-Beaudottes dispose d'une forte attractivité liée à la présence des galeries commerciales et des gares RER et routière mais est également constitué de grandes emprises monofonctionnelles créant des ruptures urbaines entre les quartiers.

A terme, ce quartier constituera la principale centralité urbaine, commerciale et de transports pour l'ensemble du « Grand Quartier Aulnay-Sevrans » et l'arrivée de la nouvelle gare du Grand Paris Express représente une réelle opportunité de développer un quartier avec une trame urbaine recomposée et articulée avec son environnement, des espaces publics de qualité et une mixité des programmes et des fonctions.

La requalification du quartier doit permettre de renforcer les liaisons avec les quartiers environnants et notamment l'hôpital Robert Ballanger. Le secteur est concerné par les phénomènes de dissolution du gypse qui peuvent être à l'origine de l'apparition ou de la réactivation de cavités anciennes. Vous pouvez consulter la carte de l'aléa dans le dossier « annexes informatives » du PLUi.

A. Les conditions d’occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d’exposition			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			Dans la limite d'une surface de plancher de 150 m ²
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition :**Interdits :**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1.1** - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les utilisations du sol autorisées.
- 1.2** - Les garages collectifs de caravanes.
- 1.3** - Les terrains de camping-caravaning ainsi que les habitations légères de loisirs.

Autorisés sous conditions :

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 2.1** - L'implantation de nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à déclaration, l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens et sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs existant sur le secteur.
- 2.2** - le respect des articles du présent règlement ne se fera pas à l'échelle de l'unité foncière mais à celle de chaque terrain issu de la division.

Prise en compte des risques et nuisances :**Les risques de mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse :**

Les constructions et installations nouvelles sont autorisées dans les zones d'aléa faibles à fort sous réserve du respect de l'article suivant :

En application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux doivent déterminer « les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles ».

La totalité du territoire communal est touchée par un aléa faible à fort en matière de dissolution de gypse antéludien.

Les permis de construire, déclarations préalables et certificats d'urbanisme seront instruits au titre de l'article R.111.2 « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ces caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Pour toute nouvelle construction, installation, extension ou changement de destination, le constructeur sera tenu de se conformer aux prescriptions de l'arrêté de permis de construire ou de la non opposition à la déclaration préalable. Ces prescriptions seront émises après les sondages préalables jugés nécessaires et avis de l'Inspection Générale des Carrières.

Risques technologiques de transport de matières dangereuses

Dans les parties du territoire soumises au risque technologique de transport de matières dangereuses lié à la présence des canalisations de gaz haute pression, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir la sécurité publique.

Trois zones sont définies :

- une « zone permanente d'interdiction » dans laquelle tout projet d'IGH ou d'ERP de plus de 100 personnes est interdit sur une largeur de 5 m de part et d'autre de la canalisation de gaz et 10 m de part et d'autre de la canalisation d'hydrocarbure. Ce périmètre s'ajoute à la servitude d'urbanisme déjà existante relative à l'utilisation de certaines ressources et équipements, en relation avec la présente canalisation.
- une « zone intermédiaire » où des restrictions de construction ou d'extension d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes ainsi que les immeubles de grande hauteur existent. Les distances à respecter sont précisées dans le tableau ci-dessous.
- une « zone d'information du transporteur », dans laquelle tout projet d'urbanisme fait l'objet d'une information du transporteur GRT Gaz ou trapil afin de lui permettre de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses canalisations et de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zones justifiant vigilance et information
Caractéristiques des canalisations	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de constructions ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 300 et PMS 40 bar	5 m	70 m	95 m
DN 150 et PMS 40 bar	5 m	30 m	30 m
DN 100 et PMS 40 bar	5 m	15 m	15 m

SOURCE : DRIRE 10 Crillon 75194 Paris cedex 04

Tout projet de construction ou d'installation se situant à proximité d'un ouvrage de gaz devra faire l'objet d'une consultation, et ce, dès le stade d'avant projet sommaire :

GRT Gaz – Pôle exploitation Val-de-Seine – équipe Travaux Tiers-
2 rue Pierre Timbaud
93238 GENNEVILLIERS CEDEX

Les projets compris dans ces périmètres ne pourront être autorisés ou refusés qu'après avis et sous réserve de prescriptions spéciales du service gestionnaire de ces ouvrages.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

L'édification de construction en second rang n'est autorisée qu'à condition qu'une construction de premier rang soit réalisée.

les venelles piétons et cyclistes d'une largeur supérieure à 5m sont considérées comme des voies et emprises publiques dans ce secteur.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des percées visuelles devront être constituées tous les 50 mètres de linéaire de façade minimum.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

DISPOSITIONS GENERALES

Implantations par rapport aux limites séparatives latérales:

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives

Les constructions de plus de 6 mètres de hauteur doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.

Modalité de calcul des retraits à respecter :

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m minimum.

par rapport aux limites séparatives latérales :

- Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 4,5 mètres.
- Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait s doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 3 mètres.

par rapport aux limites de fond de terrain :

La distance de retrait doit respecter un minimum de 4 mètres.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

DISPOSITIONS GENERALES

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter les règles ci-dessous.

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute** avec un minimum de **8 mètres** si les deux façades comportent des éléments créant des vues.
- **À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute** avec un minimum de **5 mètres** si une seule des deux façades comporte des éléments créant des vues.
- **À 5 mètres** si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues

E. Emprise au sol des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.

F. Hauteur des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions est limitée à R+5.

G. Nature en ville

DISPOSITIONS GENERALES

Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Si la règle générale ne peut pas être respecté, le coefficient de biotope devra atteindre 30% minimum de la superficie du terrain.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

	Pleine terre	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 50 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés
Équivalent pleine terre	1	0,7	0,5	0,3
Végétalisation attendue	Selon les obligations de plantation des espaces de pleine terre.	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée Strate arborée diversifiée Arbre de petit développement	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée	Strate basse diversifiée Type herbacée

Exemple : 10m² d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm x 0,7 = 7 m² d'équivalent pleine terre

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à 100 m², cela nécessitera 100m²/l'équivalent pleine terre de 0,7 = 143 m².

Rappel : les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.

H. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Protection des éléments de paysage des quartiers ilots immeubles espaces publics monuments sites et secteurs à protéger

Il n'est pas fixé de règle.

I. Les normes planchers de stationnement

Pour la destination habitation, il est exigé 0,5 place par logement.

Pour la destination hébergement, il n'est pas fixé de règle.

Bureaux :

- une place pour 50m² de Surface de plancher
- une place pour 60m² de Surface de plancher a moins de 500m des gares Sevrans-Livry, Sevrans-Beaudottes et les deux gares du T4.

Artisanat :

1 place de stationnement voiture pour 200 m² de surface de plancher avec 1 place minimum.

Commerces :

A partir de 150 m² de Surface de plancher, une place par tranche de 50 m² de surface de plancher. Cette disposition s'applique pour chaque cellule commerciale prise individuellement.

Pour les commerces situés au sein des gares et des installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, il n'est pas fixé de règle.

Concernant les autres destinations, les règles définies dans le document 1. *DISPOSITIONS GÉNÉRALES*

J. Autres dispositions

Cf. 1. *DISPOSITIONS GÉNÉRALES*



Présentation de la zone

Le Parc de la Noue représente la plus importante copropriété du territoire avec 757 logements et près de 2 500 habitants. Il est situé au cœur de la commune sur l'un des axes routiers structurants de la ville, la RD 115, et en prise directe avec le projet de ligne 15 en TCSP

Construite entre 1959 et 1963, sur le modèle des grands ensembles, la résidence se compose également d'un centre commercial de proximité et d'un groupe scolaire.

Le Parc de la Noue constitue aujourd'hui un parc social de fait, et justifie ainsi son intégration dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville.

Également, le secteur souffre d'un enclavement fort dû à sa faible accroche sur la Ville : il présente deux accès automobiles, un réseau viaire limité et une coupure urbaine forte.

L'ORCOD-IN constitue ainsi l'opportunité de mettre en œuvre un projet urbain sur le quartier permettant de résoudre les dysfonctionnements urbains relevés en favorisant des aménagements qualitatifs qui amélioreront le cadre de vie et l'environnement urbain.

La zone UP délimite la Bande Ballanger, incluse au sein du quartier de la Noue, sur laquelle la mixité fonctionnelle est recherchée en proposant des logements et des services de proximité (nouvelle place du marché, services de santé).

A. Les conditions d’occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d’exposition			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			Dans la limite d'une surface de plancher de 150 m²
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			Sont autorisés les constructions et aménagements liés à l'activité présente sur le terrain et permettant de développer une activité agricole prenant en considération les enjeux du développement durable, dans la limite de 400 m ² et 20% de la superficie du terrain (Cette emprise est portée à 40 % de la surface du terrain pour les serres).
	Exploitation forestière			

Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition :**Interdits :**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) de niveau SEVESO seuil haut soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature, sauf ceux nécessaires aux travaux de réalisation des constructions et installations du Réseau de Transport du Grand Paris, et aux infrastructures aéroportuaires, routières et ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.
- Les terrains de camping et de caravaning, dépôts de caravanes, les parcs d'attraction, les abris ou habitations précaires, légers ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- Les aires de stationnement ouvertes au public (à l'exception des parcs de stationnement municipaux) et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les extensions et surélévation des destinations interdites.
- Les pylônes et antennes relais non situés en toiture

Autorisés sous conditions :

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - elles n'entraînent aucune inconvénient ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à destination de logement à condition que soient respectées les dispositions du code de la construction et de l'habitat en matière de qualité de l'habitat, notamment ses articles L155-1 sur l'éclairage naturel des habitations et L156-1 sur la superficie et le volume des habitations ;
- Les extensions des constructions à destination d'autres activités des secteurs primaires, secondaire et tertiaire interdites dans le présent règlement mais existante à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'elles n'entraînent aucune inconvénient ou nuisance supplémentaire.

Prise en compte des risques et nuisances :**Nuisances sonores :**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Il devra également être pris en compte les mesures relatives aux Plans d'Exposition au Bruit, figurant en annexe du présent document.

La carte de synthèse du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, ainsi que l'arrêté correspondant n°00-0784 en date du 13 mars 2000 sont annexés au présent PLUi. L'arrêté indique pour chacun des tronçons d'infrastructures concernés :

- *le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;*
- *la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ;*
- *les niveaux sonores que les constructeurs doivent prendre en compte pour la construction de bâtiments inclus dans ces secteurs.*

Risques liés aux canalisations de matière dangereuse par canalisation enterrées :

Le territoire de Paris Terres d'Envol est concerné par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté interministériel du 4 août 2006. Il s'agit de canalisations de transport de gaz combustible exploitées par la société GRT gaz et d'hydrocarbures exploitées par la société SMCA. Le tracé approché des canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures figure de manière plus précise en annexe du PLUi. Pour toute information complémentaire, il conviendra de se rapprocher directement des exploitants dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous : GRT gaz – Région Val de Seine 26, rue de Calais 75 436 PARIS CEDEX 09 (tel : 01.40.23.36.36) SMCA Aéroport Charles de Gaulles BP19 95 380 LOUVRES (tel : 01.34.47.30.20)

Risque hydrologique :

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Risque d'inondation :

Pour les terrains situés dans les secteurs de risque d'inondation, les parties de constructions en sous-sol sont autorisées dès lors qu'elles ont pour destination le stationnement ou des locaux techniques. Des dispositifs techniques adaptés sont mis en place pour prévenir ce risque d'inondation.

Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

Pour information, le territoire comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. L'aléa est faible à moyen. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Prise en compte des risques et nuisances :**Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :**

Pour information, le territoire comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. L'aléa est faible à moyen. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Risque de dissolution du Gypse :

Dans le périmètre de recherche des poches de dissolution du gypse, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusées ou faire l'objet de prescriptions spéciales en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées **à l'alignement** ou **avec un recul de 4 mètres minimum** par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et voies.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, ...) sont interdites en surplomb des emprises publiques et voies.

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- d'avoir une profondeur de 1,50 m maximum
- qu'elles soient placées à 3 m minimum du sol naturel
- que l'écoulement des eaux pluviales ne se fasse pas sur le domaine circulé par les piétons et les véhicules, mais sur les espaces verts.

2 - Des implantations autres que celles définies à l'article 6.1 pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les constructions contiguës existantes, ne répondant pas à ces marges de recul ou d'alignement, et sous réserve qu'il apporte une solution esthétique d'intégration au site bâti environnant.
- Lorsque le projet définit des séquences, en façade sur rue, par de légers retraits ou légères avancées d'éléments de façade, notamment pour créer des rythmes et des séquences pour les façades dont le linéaire est important.

3 - Dispositions particulières identifiées au document graphique :

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

4 - Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

4 - Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

6 - Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, toute extension au sein de la bande de recul est interdite. Seule la surélévation est autorisée, à condition de ne pas dépasser les hauteurs fixées aux indices du présent règlement.

7 - Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

DISPOSITIONS GENERALES

Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait**.

Si l'accolement n'est réalisé que sur une seule limite, il doit se faire sur celle qui comporte déjà une construction (hors annexes) en limite séparative.

Implantations par rapport aux limites de fond de terrain :

Les constructions doivent être implantées en retrait des **limites**.

Mode de calcul du retrait :

- Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter **$L=H/2$ avec un minimum de 6 mètres**.
- Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter **$L=H/2$ avec un minimum de 3 mètres**.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Dispositions particulières identifiées au document graphique :

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

2 - Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

3 - Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

4 - Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) et dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, une implantation différente de celle autorisée est possible pour les extensions et surélévations), afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives (latérales et ou de fond de terrain) au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement, et à condition de ne pas créer d'éléments créant des vues avec un retrait non conforme aux dispositions de l'indice.

5 - Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la marge de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

DISPOSITIONS GENERALES

La distance entre deux constructions doit être au moins égale :

- à la **hauteur de la façade la plus haute**, si la façade la plus basse comporte des éléments créant des vues,
- à la **hauteur de la façade la plus basse** avec un minimum de **4 mètres** si la façade comporte des jours ou est aveugle.

Cette distance s'apprécie au plan considéré, au droit des baies.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

2-Dispositions particulières concernant les éléments repérés au titre du patrimoine :

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

3 - Dispositions particulières concernant les annexes :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions annexes.

4 - Dispositions particulières concernant les constructions existantes :

Une distance différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions doivent être réalisées, avec une distance au moins égale à celle existante entre les deux constructions. Toutefois, aucun élément créant des vues ne peut être créé sans respectés les dispositions fixés dans les indices.

5 -Dispositions particulières concernant les ITE :

Un débord de **20 cm maximum** est autorisé dans la distance de retrait pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

E. Emprise au sol des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

Il n'est pas fixé de règles.

F. Hauteur des constructions

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de toitures terrasses :

La hauteur des constructions est limitée à :

- **19 mètres** à l'acrotère
- **R+5**

A partir de R+3, le dernier niveau devra être en recul minimal de 2,5m par rapport à la façade donnant sur l'espace public.

Dans le cas de toiture en pente :

La hauteur des constructions est limitée à :

- **16 mètres** à l'égout
- **19 mètres** au faîtage
- **R+4+C**

Dans le cas de toiture à la Mansart:

La hauteur des constructions est limitée à :

- **19 mètres** au faîtage
- **R+4+C**

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20 mètres de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise et s'applique au milieu de chacune d'elle.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Dispositions particulières concernant les équipements :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public.

2 - Dispositions particulières identifiées au document graphique :

Des implantations particulières peuvent être inscrites au document graphique.

F. Hauteur des constructions

3 - Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés :

- Quelle que soit la hauteur fixée dans l'indice, dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX), une surélévation **de 50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de **20 cm par niveau**.
- **La hauteur des constructions peut être augmentée d'un niveau** pour les constructions à **très haute performance énergétique** pouvant prétendre, à minima, au label Effinergie + ou équivalent en termes de performances exigées.

4 - Dispositions particulières concernant les installations liées à la production d'énergies renouvelables :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur et de l'emprise au sol les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la construction.

G. Nature en ville :

DISPOSITIONS GENERALES

Il n'est pas fixé de coefficient d'espaces verts en fonction de la superficie du terrain. Au moins 60 % des espaces verts créés devront cependant être des espaces verts de pleine terre.

H. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Protection des éléments de paysage des quartiers ilots immeubles espaces publics monuments sites et secteurs à protéger

Cf. 4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Les normes planchers de stationnement et autres dispositions

Pour les autres destinations, les règles édictées au 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES s'appliquent.

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement,
Habitation :	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :
Logement et hébergement	Pour les constructions de moins de 10 logements : • 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement Pour les constructions comportant 10 logements ou plus : • 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 1,1 place par logement. Pour les constructions de 10 logements et plus, 10% des places de stationnements devront être destinées au stationnement des motocycles.	
Logement social *	• 0,5 place par logement créé	• 1 place par logement créé

* les règles de stationnement pour le logement social s'appliquent aux constructions mentionnées aux 1° et 1°bis de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme soit :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation.

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement,
Commerces et activités de services :	Est exigé au minimum :	
Artisanat et commerce de détail	à partir de 200 m ² , 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.	
Commerce de gros		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Restauration		

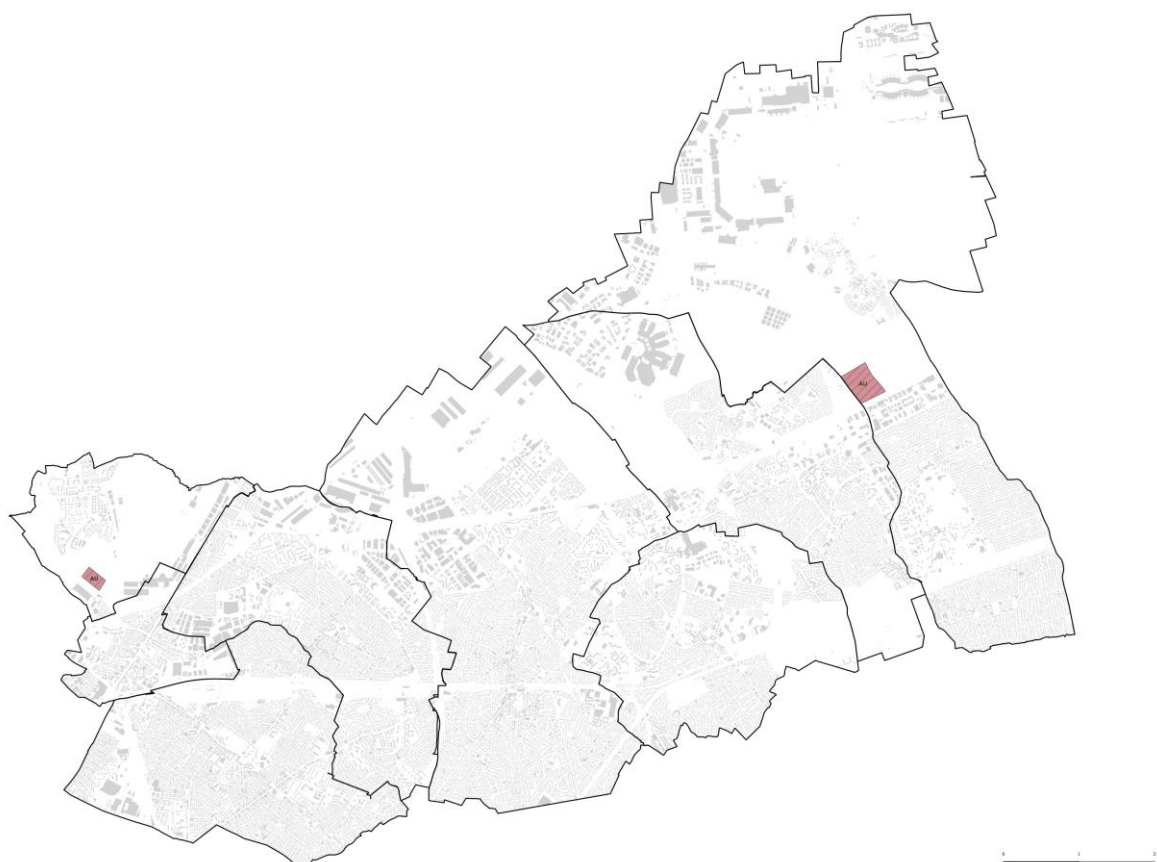
5. Règlement

4.3 Règlement des zones AU

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



Zones « À Urbaniser » (AU)



Définition de la zone : la zone AU encadre 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.

Objectifs :

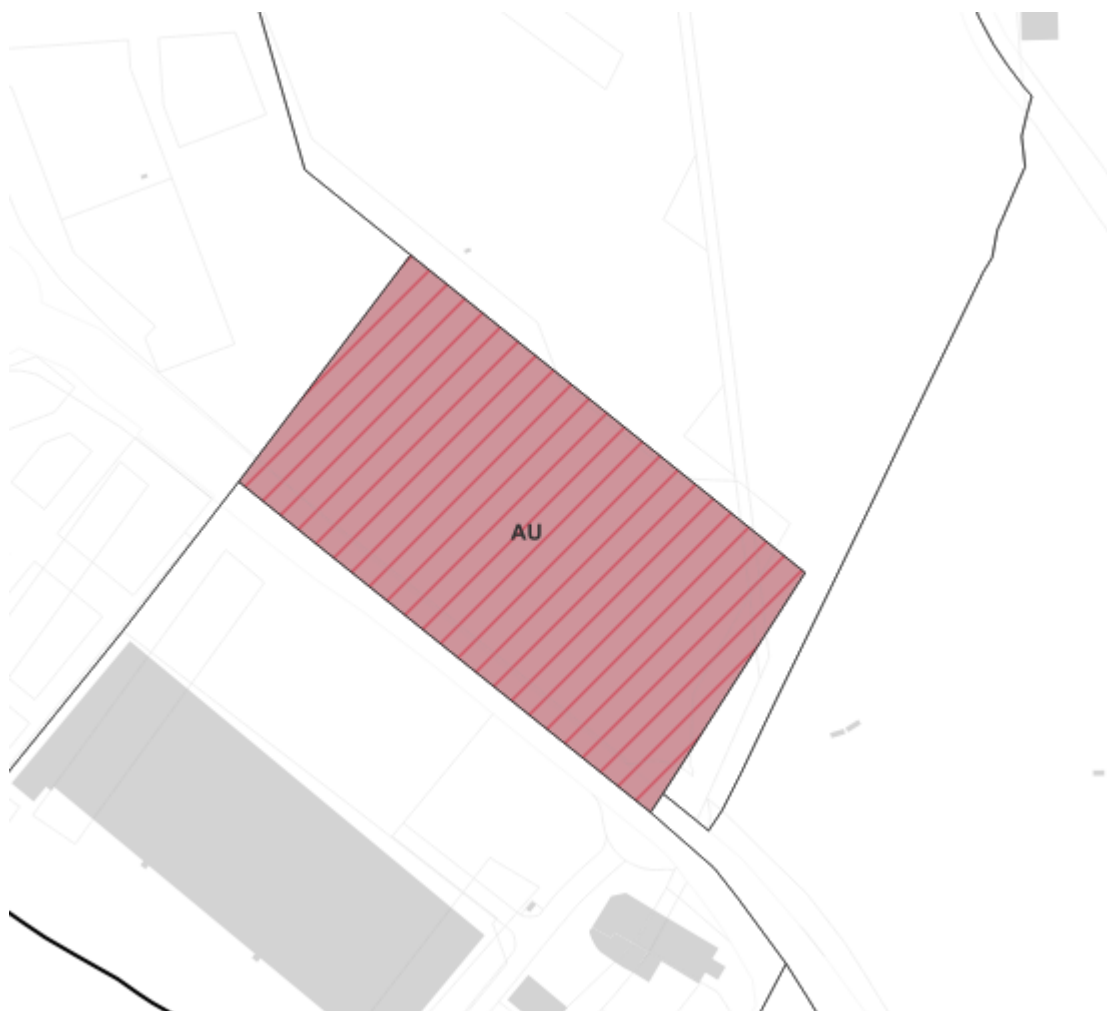
- Permettre l'écriture d'un règlement spécifique adapté à la réalisation du projet.

Rappel :

- Les dispositions édictées dans 5.2 *DISPOSITIONS GENERALES ECRITES* et 5.5 *QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE* du présent règlement s'appliquent dans les zones AU sauf mention contraire au sein du règlement de la zone AU.
- Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Sommaire

1. [AUdu1 - Dugny – Entrée sud de Dugny](#) [p.4](#)
2. [AUtef1 – Tremblay en France – Etablissement pénitentiaire](#) [p.15](#)



Présentation de la zone

Prenant place au sud-ouest du territoire, ce secteur bénéficie d'un positionnement stratégique au contact des franges des parcs Georges Valbon et de l'Aire des vents, du quartier de la Comète et à proximité immédiate de l'entrée de l'aéroport du Bourget.

Entrée de ville structurante en devenir, le secteur est directement concerné par l'arrivée d'une nouvelle gare, avec le déploiement de la ligne T11 : ce secteur est voué à évoluer fortement sur le long terme et ce, tant d'un point de vue fonctionnel qu'urbanistique, en témoignent les orientations du SDRIF qui prônent notamment une intensification des secteurs de gare et une valorisation des entrées de ville.

Ce périmètre de projet, qui représente une véritable opportunité pour l'ensemble du sud du territoire d'être mieux relié au reste de la commune, a toutefois la particularité de s'inscrire au sein d'un secteur exceptionnel, par la présence d'espaces de nature en milieu urbain et d'une biodiversité protégée (Natura 2000, ZNIEFF 1 et 2, EBC), rendant nécessaire la prise en compte d'enjeux environnementaux particuliers.

A. Les conditions d’occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			à condition qu’elles n’induisent pas de trafic ou de nuisances incompatibles avec la présence d’un environnement résidentiel, à l’artisanat.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d’exposition			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres constructions occupations du sol autorisées, interdites ou autorisées sous condition :**Interdits :**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 1.1** - Les ICPE soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement ainsi que leur extension, à l'exception de celles autorisées sous conditions.
- 1.2** - Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées ;
- 1.3** - Les dépôts de ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets de toutes natures, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- 1.4** - Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux autorisés sous conditions.

Autorisés sous conditions :

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Les ICPE soumises à autorisation ou à déclaration à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des utilisateurs de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
- qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant d'un point de vue des nuisances que de l'environnement ;
- que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et assainissement.

2.2 - Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à condition que leur réalisation soit liée aux usages et affectations autorisés dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysagers ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement réseaux.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent être implantées à l'**alignement ou en recul** avec un minimum de **1 mètre**.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait** avec un minimum de **1 mètre**.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

DISPOSITIONS GENERALES

Il n'est pas fixé de règle.

E. Emprise au sol des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions est limitée à **60%** de l'unité foncière.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

F. Hauteur des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

Les hauteurs de constructions ci après indiquée seront limitées aux hauteurs permises par les **servitudes aéronautiques**. La hauteur maximale est limitée à **22 mètres** à l'acrotère ou au faîtage. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximal admis est **R+6**. Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé, sans modification du nombre de niveaux maximal admis, dans la limite de **10% (soit 24,20 mètres maximum)**, afin de permettre les modes constructifs à base de matériaux biosourcés.

Toutefois, en cohérence avec les intentions d'aménagement développées dans l'OAP qui visent à garantir une variation des hauteurs et une préservation des vues en direction des grands ensembles naturels, il est précisé que la hauteur des constructions devra varier au sein même des îlots et entre les différents îlots.

Par ailleurs, pour permettre l'émergence de bâtiments signaux sur le secteur, une hauteur maximale de **25 mètres** à l'acrotère ou au faîtage pourra ponctuellement être autorisée. Pour cette hauteur, le nombre de niveaux maximal admis est **R+7**. Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé, sans modification du nombre de niveaux maximal admis, dans la limite de **10%, soit 27,50 mètres maximum**) afin de permettre les modes constructifs à base de matériaux biosourcés.

G. Nature en ville :

DISPOSITIONS GENERALES

Une part de **20%** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

En plus des dispositions ci-dessus, une part de **10%** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en coefficient de biotope.

	Pleine terre	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 50 cm	Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés
Équivalent pleine terre	1	0,7	0,5	0,3
Végétalisation attendue	Selon les obligations de plantation des espaces de pleine terre.	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée Strate arborée diversifiée Arbre de petit développement	En assurant la compatibilité entre les choix des arbustes et l'épaisseur de substrat : Strate basse diversifiée Type herbacée Strate arbustive diversifiée	Strate basse diversifiée Type herbacée

Exemple : $10m^2$ d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm $\times 0,7 = 7m^2$ d'équivalent pleine terre

Ainsi, si la superficie demandée en CBS par le règlement correspond à $100m^2$, cela nécessitera $100m^2$ / l'équivalent pleine terre de $0,7 = 143m^2$.

Rappel : les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.

G. Nature en ville :

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

La conception des espaces libres devra privilégier la diversité des strates végétales (arborée, arbustive ou herbacée).

Les plantations devront être composées d'essences locales, peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Les aires de stationnement non couvertes doivent recevoir un traitement paysager et être plantées a minima à raison d'une unité de plantation pour une place de stationnement. Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être regroupées en modules de plantation, à raison d'un module de plantation par tranche échue de 10 places de stationnement. Les modules de plantations doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

H. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Protection des éléments de paysage des quartiers ilots immeubles espaces publics monuments sites et secteurs à protéger

Cf. 4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Les normes planchers de stationnement

DISPOSITIONS GENERALES

Lorsque le nombre de place de stationnement demandé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Exemple : Lorsqu'il est demandé 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, une construction de 75 m² de surface de plancher devra réaliser 2 places de stationnement.

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2,20 mètres et une longueur de 5 mètres.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés :

Logement :

Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État :

- Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement ;
- Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au minimum, 0,5 place de stationnement par logement.

Logement, hors locatif financé avec un prêt aidé par l'État :

- Il est demandé 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée, avec un minimum de 1 place par logement et au maximum 2 places.
- Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement.

Résidences universitaires, résidences intergénérationnelles, résidences étudiants, résidences seniors, résidences pour les personnes en situation d'handicap :

- Il est exigé que soit réalisée 1 place de stationnement pour 6 logements.

Hébergement :

- Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.

Artisanat et commerce :

- Pour les constructions ayant une surface de vente inférieure à 100 m², une place de stationnement est requise ;
- Pour les constructions ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et 199 m², 2 places de stationnement sont requises ;
- Pour les constructions ayant une surface de vente comprise entre 200 m² et 300 m², 3 places de stationnement sont requises ;
- Pour les constructions présentant une surface de vente comprise entre 300 et 1000m² il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60m² entamée.
- Pour les constructions présentant une surface de vente supérieure à 1000m² il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 25m² entamée.
- Il est demandé, 1 aire de livraison pour 1000m² de surface de vente.

Autres activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma :

- Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :
- Des besoins créés par l'activité de service ou le cinéma ;
- De ses jours et heures de fréquentation ;
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité ;
- De la desserte en transport en commun.

Hébergement hôtelier:

- Il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement pour 5 chambres.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :

- Des besoins créés par l'équipement ;
- De ses jours et heures de fréquentation ;
- Des possibilités de stationnement existantes à proximité ;
- De la desserte en transport en commun.

Bureau :

- Il est demandé, au maximum, 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES**Mutualisation des places de stationnement :**

Les places de stationnement de projets de constructions situés sur une ou plusieurs unités foncières qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent être réalisées au sein d'une construction ou d'un ouvrage commun dès lors que ce dernier se situe dans un rayon de 500 mètres à compter de chaque construction bénéficiant de cette mutualisation.

Dans le cas de la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé, tel qu'il est visé ci-dessus, dès lors que le programme des constructions concerné présente une mixité de destinations telles que habitation, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, le nombre de places à réaliser, en application des dispositions du présent article, peut être diminué à hauteur du nombre de places pouvant faire l'objet d'une utilisation alternative dans la journée et en fin de semaine. Une rampe unique sera privilégiée.

J. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Caractéristiques des voies nouvelles

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Permettre la circulation des moyens de secours, des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Voies nouvelles :

Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et d'enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisation du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique.

Un local de stockage ou une aire de stockage des containers d'ordures ménagères devra figurer au plan masse des futurs projets pour s'intégrer, dans les meilleures conditions, au paysage. Un local intégré au bâtiment sera privilégié.

Pour les constructions de plus de 3 logements, un local offrant la possibilité de stockage des containers nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers et accessible depuis la voie publique doit être prévu. En cas de commerce intégré à la construction, un local de stockage des déchets indépendant pour le local commercial devra être prévu.

K. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Conformément à la législation en vigueur, les eaux usées non domestiques (artisanat, commerce...) doivent faire l'objet d'un prétraitement réglementaire et bénéficier d'une autorisation de rejet auprès du propriétaire du réseau afin d'être rejetées au sein du réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

En l'absence du réseau public d'assainissement ou bien en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en œuvre dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception du dispositif doit permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces potentiellement polluées (parkings de surface, lavage de véhicules et de voies...) doivent être traitées avant rejet au réseau collecteur. Ce traitement peut être assuré par des techniques végétales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être la première solution recherchée. Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante) doivent être privilégiées sous réserve que la nature des sols soit adaptée.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme au règlement départemental d'assainissement selon le secteur du projet.

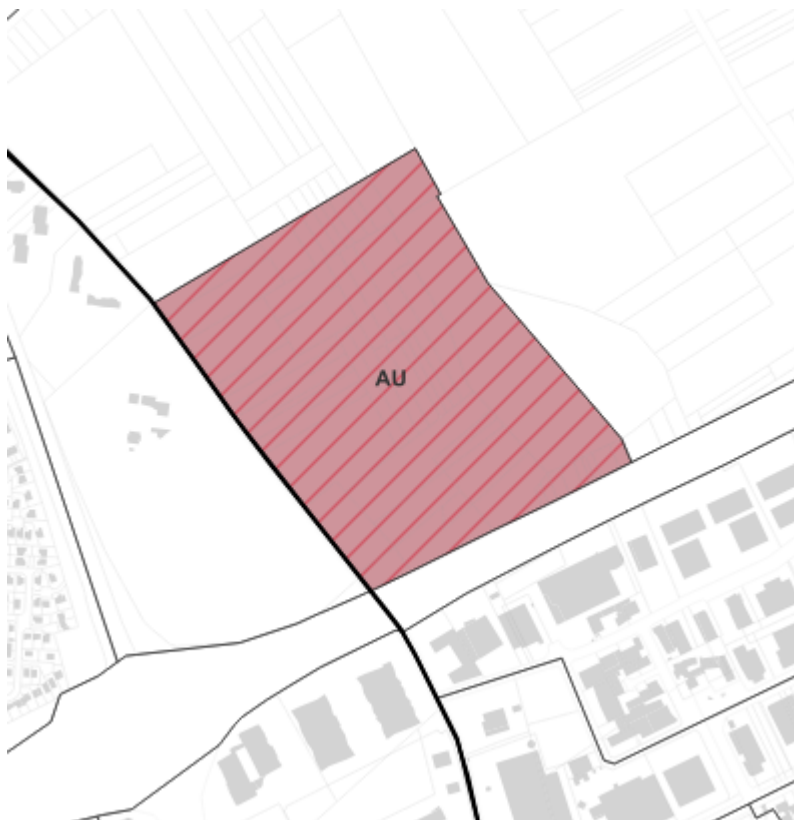
La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

La création ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain et être regroupés sous trottoir.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux ou d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain.



Présentation de la zone

La zone AUtef1 est une zone à urbaniser à court terme à vocation principale destinée à l'accueil d'un établissement pénitentiaire et aux constructions, équipements et aménagements qui y sont liés.

Le site du futur établissement pénitentiaire est situé dans le prolongement de la maison d'arrêt de Villepinte en bordure de l'autoroute A104. Il représente une superficie de 15 ha sur la commune de Tremblay-en-France. Le projet consiste à proposer une implantation d'établissement en site non contraint c'est-à-dire dans une configuration standard pour un établissement de 700 places selon les critères de sécurité, sûreté et fonctionnalité. Le projet retenu prévoit la construction d'environ 43 000 m² de surface de plancher avec une hauteur maximum de R + 4 + combles.

A. Les conditions d’occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			à condition que ces constructions soient nécessaires au fonctionnement de l'établissement pénitentiaire, et qu'elles respectent les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements			
	Exploitation public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Prise en compte des risques et nuisances :

Les zones humides :

Tout projet devra avoir vérifier le caractère humide des sols situés au sein des enveloppes de probabilité de présence de zones humides et, le cas échéant, prendre toutes mesures visant à préserver toutes zones humides identifiées.

B. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

DISPOSITIONS GENERALES

Suite à l'étude « entrée de ville », le long de l'A104, les constructions doivent être implantées à 20 mètres minimum de l'alignement de ladite voie.

C. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 m.

D. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

DISPOSITIONS GENERALES

Il n'est pas fixé de règle.

E. Emprise au sol des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

Il n'est pas fixé de règle.

F. Hauteur des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions auront une hauteur maximale de R + 4 +combles.

G. Nature en ville :

DISPOSITIONS GENERALES

Les aires de stationnement devront être accompagnées d'une végétalisation partielle haute et basse sans masquer la vidéo-surveillance. Les essences végétales locales seront privilégiées.

Des aménagements paysagers devront être réalisés aux limites des zones agricoles et urbanisées, afin de respecter une transition entre l'espace bâti et l'espace agricole. Une bande paysagère de 20 m de large sera mise en place le long de l'A104.

H. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Protection des éléments de paysage des quartiers ilots immeubles espaces publics monuments sites et secteurs à protéger

Cf. 4. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. Les normes planchers de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

J. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Caractéristiques des voies nouvelles

L'accès à l'établissement pénitentiaire réutilisera l'accès existant à la maison d'arrêt de Villepinte (allée des Fossettes) par l'avenue Vauban à l'ouest sur la commune de Villepinte et sera prolongé vers l'est.

Cette voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les transports collectifs, etc.
- Les voies en impasse sont autorisées à condition de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre incendie, collecte des ordures ménagères, etc.) de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit :

- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

La création d'accroches sur l'A104 est formellement interdite.

L'accès à l'établissement pénitentiaire s'effectuera par l'accès actuel à la maison d'arrêt de Villepinte à l'ouest. L'établissement pénitentiaire devra être accessible aux piétons et personnes à mobilité réduite (PMR).

K. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

Assainissement

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement. Le réseau doit être séparatif.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées dès lors que le réseau est séparatif. Elles doivent être rejetées en privilégiant la gestion à la parcelle, après pré-traitement si nécessaire. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier dans un talweg. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

Réseaux divers

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

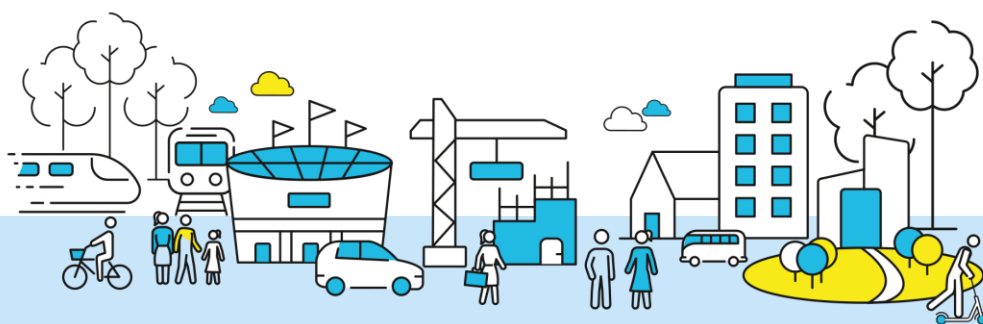
Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage doivent être conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

5. Règlement

5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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



A.	<u>Dispositions communes</u>	p.3
B.	<u>Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois</u>	p.8
C.	<u>Dispositions particulières applicables à la commune de Drancy</u>	p.18
D.	<u>Dispositions particulières applicables à la commune de Dugny</u>	p.24
E.	<u>Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil</u>	p.31
F.	<u>Dispositions particulières applicables à la commune du Bourget</u>	p.44
G.	<u>Dispositions particulières applicables à la commune de Sevrans</u>	p.47
H.	<u>Dispositions particulières applicables à la commune de Tremblay-en-France</u>	p.52
I.	<u>Dispositions particulières applicables à la commune de Villepinte</u>	p.58

A. Dispositions communes

1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du *terrain*.

Par leur implantation, leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs y compris les éléments de second œuvre et les clôtures, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations, etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de préservation des ressources énergétiques et naturelles tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ; Dans le cadre de travaux portant sur un immeuble existant, les matériaux et leur mise en œuvre doivent tenir compte des différents modes constructifs propres à chaque type d'immeuble qui varient suivant leur époque de construction et induisent un comportement hygrothermique spécifique. L'emploi de matériaux bio-sourcés et géo-sourcés est à privilégier dans le cadre de la rénovation thermique d'un immeuble afin de répondre à l'enjeu de limitation de l'impact environnemental de ce type de travaux et de garantir leur durabilité. Tout projet de travaux d'amélioration des performances thermiques d'un bâtiment doit rechercher la sobriété énergétique, technologique et matérielle particulièrement si le bâtiment présente un caractère traditionnel afin d'éviter la mise sous perfusion technologique de l'ensemble du parc immobilier existant qui induirait des effets négatifs sur le plan environnemental, architectural et paysager.
- Favoriser les revêtements de façades et toitures à faible inertie et albédo ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Il est demandé que les extensions des constructions existantes prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Disposition pour l'intégration des antennes relais : Les antennes-relais (téléphonie mobile) doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), et doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère. Les antennes relais devront être prioritairement multi-opérateurs.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau public du Grand Paris;

Les constructions devront prendre en compte les OAP thématiques et sectorielles.

A. Dispositions communes

2. Les façades

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les *clôtures*.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales et les constructions avoisinantes, notamment les façades-pignons visibles d'une voie publique.

L'isolation par l'extérieur des constructions peut faire l'objet de prescriptions particulières ou être refusée en raison du risque engendré sur la conservation de l'immeuble ou pour des motifs architecturaux ou d'intégration urbaine et de gestion du domaine public.

Les climatisations et pompes à chaleur doivent être invisibles depuis l'espace public, à l'exception des projets d'ensemble qui intègrent ces éléments à la composition générale de la façade. Sur les façades non visibles depuis l'espace public, ces éléments doivent toutefois être dissimulés et intégrés à la composition générale de la façade.

De plus, au sein de la zone U1, pour toute opération de plus de 3 logements ou plus :

Les façades devront observer **un rythme** en cohérence avec le tissu de maisons individuelles ou de ville :

- En s'implantant en cohérence avec l'environnement urbain.
- En présentant une diversité de parements et de menuiseries dans un souci de cohérence et de dialogue avec les constructions environnantes. L'effet de « patchwork » pouvant être généré par la multiplication ou le fort contraste des matériaux et des teintes des façades ou des menuiseries extérieures entre les différents logements ou les volumes bâtis d'une même opération doit être évité.



Au moins la moitié des logements (arrondi au supérieur) doit disposer d'une **entrée privative depuis l'extérieur**

A. Dispositions communes

3. Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les saillies en façades commerciales (enseignes drapeaux...) doivent respecter les dispositions des règlements de voirie communal et départemental ainsi que des règlements locaux de publicité intercommunal ;
- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- les éléments techniques doivent être traités de manière architecturale (masqués par des caillebotis, des pare-vues et intégrés au bâti). Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ;

Les matériaux et les couleurs

Le choix des couleurs et matériaux des boutiques sont déterminants dans la qualité esthétique de la devanture.

- La teinte doit préserver l'unité de la façade commerciale en limitant le nombre de couleurs pour privilégier des couleurs sobres et mates.
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives ou formant des contrastes chromatiques forts et disharmonieux ou trop sombres sur une large surface est proscrite. L'installation de simples panneaux plats en applique sur la façade, sans travail de composition, est proscrite.
- Des touches de couleur plus toniques pourront être utilisées sur des surfaces limitées afin de souligner certains effets de la devanture.
- On évitera la prolifération de matériaux, les placages de matières plastiques fragiles et les pastiches (fausses pierres, faux bois...) et on privilégiera le bois peint, simple à entretenir et à repeindre, ou à défaut, le métal laqué.
- Les matériaux réfléchissants (miroirs,) sont à interdire sur des grandes surfaces notamment pour des raisons de sécurité routière.

Le système de protection et fermeture

- Lorsqu'une grille de protection est nécessaire, l'utilisation d'une grille ajourée (à mailles ou à lames micro-perforées), implantée à l'intérieur de la devanture doit être privilégiée.
- De nombreux systèmes sécurisés existent, avec une grande transparence, ce qui laisse percevoir l'intérieur de la boutique et les produits, même si le commerce est fermé, il doit attirer l'œil et provoquer un achat ultérieur.
- Les coffres de rideaux métalliques de fermeture des vitrines devront être installés à l'intérieur du commerce, derrière le linteau de la baie, sauf impossibilité technique ou de configuration de la cellule commerciale avérée. Les rideaux ajourés sont à privilégier.

A. Dispositions communes

3. Les façades commerciales

Les coffrets

- Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz, télécoms, ...) doivent être encastrés, habillés avec un matériau de même couleur que la devanture.
- Les autres équipements techniques (hotte aspirante, caisson de climatisation, câbles...) doivent être dissimulés pour ne pas être vus depuis la voie.
- les éléments techniques doivent être traités de manière architecturale (masqués par des caillebotis, des pare-vues et intégrés au bâti). Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Pour rappel, en application de l'article L. 752-1 du Code du commerce, les propriétaires doivent démanteler les implantations et remettre en état leur devanture en fin d'exploitation afin de veiller à ce que leur aspect extérieur ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

4. Les clôtures

Les clôtures en limite séparative doivent permettre le passage de la petite faune, en présentant a minima **une ouverture ponctuelle au niveau du sol de format 13x13cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire** de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire est inférieur à 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

Les différentes parties en serrurerie (clôtures, balcons, garde-corps) doivent être conçues dans un souci de cohérence.

Les dispositions du présent règlement concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires aux ouvrages techniques des équipements.

5. Les toitures

Les éléments techniques notamment les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être non visibles depuis l'espace public, avec un retrait par rapport à la façade au moins égal à la hauteur de l'installation technique. Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être en retrait horizontal d'au moins **3 mètres** par rapport à l'acrotère. Leur couleur doit s'intégrer avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Ces régies ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur doivent être intégrés à la construction soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie ou en toiture, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.1. FAÇADES

En toutes zones sauf zone A et UP :

1.1.1. - Les constructions doivent être compatibles avec les constructions avoisinantes notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux, leurs couleurs et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes.

1.1.2 – A l'exception des zones U6, N et UP :

Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction à l'exception des constructions comportant au plus 2 logements. Dans ce cas, les rampes doivent être implantées entre la façade sur rue et l'alignement.

1.1.3 - Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter atteinte à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti lorsque celle-ci est caractérisée. Cette cohérence doit s'apprécier au regard des caractéristiques architecturales des constructions : implantation sur la parcelle, gabarit et volume, écriture architecturale, matériaux et teintes y compris les éléments de second- œuvre et la clôture. L'écriture contemporaine et contextualisée des projets est à rechercher.

1.1.4 - Toutes les façades (latérales, postérieures et intérieures) doivent être conçues avec la même qualité que la façade « principale ». Une attention particulière doit être portée aux pignons visibles depuis l'espace public en proposant un traitement architectural, paysager ou artistique.

1.1.5 - En cas d'extension, les parties nouvelles doivent être compatibles dans leur volumétrie, leurs matériaux, leurs couleurs, la composition des ouvertures et l'accroche, avec la construction existante.

1.1.6 - En cas de modification de façades, la nature et la couleur des matériaux utilisés, la composition et les dimensions des ouvertures, doivent être compatibles avec les parties existantes.

1.1.7 - La sous-face des balcons, loggias, porches et toutes autres parties de constructions ainsi visibles doit être traitée avec le même soin que les façades.

1.1.8 - Les saillies traditionnelles sur domaine public ne doivent pas occuper plus du tiers du linéaires de la surface de la façade concernée.

En cas de saillies sur le domaine public, les matériaux maçonnés sont interdits pour les façades des avant-corps de bâtiments et les oriels.

1.1.9 - Les gardes corps des balcons sur rue ne peuvent être maçonnés sur plus du tiers de leur hauteur, plateforme comprise, sauf justification architecturale.

1.1.10 - Les espaces privatifs extérieurs (balcons, loggias,...) auront une profondeur minimale de 1,20 m. Toutefois, la saillie de la plateforme pourra être réduite pour raison architecturale.

1.1.11 - Les colonnes sèches doivent être intégrées à la façade, sans saillie.

1.1.12 - En zone U1 :

- Les escaliers extérieurs desservant les niveaux autres que sous-sol et rez-de-chaussée sont interdits.
- Les annexes doivent être compatibles avec la construction principale, notamment leurs matériaux, leurs couleurs
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être particulièrement étudiées notamment pour éviter leur multiplicité

1.1.13 - En zones U2, U3 et U5 :

- Les descentes d'eaux pluviales et autres évacuations d'eaux pluviales des balcons ne peuvent être apparentes et doivent être intégrées à la construction
- La création de vérandas ainsi que la fermeture des balcons et loggias sont interdites pour les logements collectifs sauf projet global concernant la totalité de la construction.

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.1.14 - En zone A :

Les façades doivent être conçues dans le souci de leur insertion harmonieuse dans leur environnement.

1.1.15 - En zone UPAU1 :

Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti.

1.1.16 - En zone UPAU2 :

- Toutes les façades doivent être conçues de sorte à ne pas porter une atteinte excessive à l'unité architecturale et urbaine globale de leur environnement bâti.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction.
- Les constructions doivent être compatibles notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche aux constructions limitrophes

1.2. FAÇADES COMMERCIALES

En toutes zones sauf zone UP :

1.2.1 - La charte des devantures des locaux commerciaux doit être respectée, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

1.3. RAVALEMENT

1.3.1 - En toutes zones :

- Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
- Les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes doivent être limités en particulier à proximité du site Natura 2000
- Le nombre de coloris doit être limité à 3 par séquence de façade.
- Un traitement différencié et harmonieux de la façade doit rappeler le découpage parcellaire préexistant.
- Pour les linéaires supérieurs à 30 mètres, un traitement différencié et harmonieux doit rythmer la façade.

1.3.2 - En toutes zones sauf UP :

Pour les constructions existantes, toute intervention sur les façades (ravalement, ITE,...), le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur, ou restituer les matériaux, les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, linteaux, soubassements, recouvrements, ...),
- de mettre en œuvre les matériaux et enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, ...).

1.3.3 - En zone U1, U2, U3 :

Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux.

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

1.3.4 - En zone UPAU2 :

- Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chainages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, ...).

2. TOITURES

En toutes zones :

Les balcons sont interdits dans le volume de la toiture.

En toutes zones sauf zone A et UP :

2.1 La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

2.2 Les installations techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

2.3 La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Une implantation en surimposition est interdite.

2.4 Les panneaux solaires et les pompes à chaleur implantés sur des toitures terrasses ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Leur hauteur est limitée à 1.5 mètre ; ils doivent être implantés en retrait de 1.5 mètres minimum du plan vertical des façades.

2.5 Les lucarnes et autres volumes construits en toitures ne doivent pas occuper plus de la moitié du versant concerné. La devanture de chaque lucarne doit être vitrée en totalité. Ces lucarnes doivent être axées sur les ouvertures en façades et de dimensions réduites par rapport à ces mêmes fenêtres.

2.6 Les frontons sont interdits sauf pour couronner un élément architectural marquant, justifié et ne portant pas atteinte à l'unité architecturale et urbaine globale de l'environnement bâti.

2.7 En cas de toiture à versants, la pente de chacune des parties sera comprise en 15° et 45° en zone U1 ; entre 15° et 70° en zones U2 et U3, ; par rapport à l'horizontal.

Toutes zones sauf U1 et UP :

2.8 Les toitures terrasses doivent permettre, au choix : l'implantation d'installations d'énergie renouvelable, la végétalisation, la récupération / rétention eaux pluviales.

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

2. TOITURES

En zone U1 :

2.9 - Le dernier niveau des constructions doit avoir une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants. Toutefois, une toiture végétalisée ou une toiture terrasse partielle minoritaire et non accessible peut être autorisée. En cas d'extension ou de surélévation, la construction après travaux devra respecter la règle précédemment énoncée. Ne sont pas soumises à la présente règle, les extensions et surélévations des constructions existantes, ainsi que les constructions de moins de 20 m² d'emprise et les constructions annexes et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.10 - Dans le secteur U1b BBA-ABA, les toitures doivent être traitées en harmonie avec les toitures des constructions avoisinantes et doivent être composées de pentes ayant des angles de 15°, 30° ou 60° ou être des toitures terrasses.

2.11 - Dans le secteur U1b BBA-ACA, le dernier niveau des constructions doit avoir obligatoirement une toiture terrasse.

2.12 - Pour les constructions existantes implantées au-delà de la bande de constructibilité, et à une distance inférieure à 8 mètres par rapport à la limite de fond de terrain, le versant de la toiture devra être orienté vers le fond de terrain.

En zone U3 :

2.13 - Le long de la rue Jules Princet, la création d'un élément architectural marquant ne doit pas porter atteinte à l'unité architecturale et urbaine globale de l'environnement bâti.

En zone UPAU2 :

2.14 - La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

2.15 - Les installations techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

2.16 - La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

3. CLÔTURES

3.1. CLÔTURES SUR RUE

En zone U1, U2, U3, U7 et N :

3.1.1 - Les clôtures sur rue doivent être constituées

- Soit par **un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives**. L'implantation des clôtures doit se faire obligatoirement à l'alignement. Leur hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres dont 1 mètre maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.
- Soit par **un dispositif à claire-voie toute hauteur doublé de haies vives**. Dans ce cas, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement. Leur hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

En zone U5 et UPAU2 :

3.1.2 - Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit par **un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives**. La hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres dont 1 mètre maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.
- Soit par **un mur bahut doublées de haies vives ou d'éléments végétaux**. La hauteur maximum de l'ensemble est limitée à 2,10 mètres dont 1,20 mètre maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.
- Soit par **un dispositif à claire-voie toute hauteur doublé de haies vives**. Dans ce cas, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement. Leur hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

En zone U6 :

3.1.3 - Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

L'implantation des clôtures doit se faire obligatoirement à l'alignement. Leur hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres.

En zone U7 :

3.1.4 - Pour des raisons de sécurité ou d'esthétique, un retrait de l'implantation du portail ainsi que les décrochements de clôtures nécessaires à cette implantation seront autorisés à l'intérieur de l'unité foncière.

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

3. CLÔTURES

3.1. CLÔTURES SUR RUE

En toutes zones sauf zone A :

3.1.5. - Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

3.1.6. - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

3.1.7. - Pour les unités foncières situées aux angles de voies, les clôtures devront respecter un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum.

3.1.8 - Doivent être, par ailleurs, prévues dans les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

3.1.9 - Entre l'espace public et l'unité foncière, en cas d'absence de clôture, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement.

3.1.10 - Les haies vives doivent être composées de plusieurs essences locales.

3.1.11 - Le dispositif à claire voie doit comporter au moins la moitié de vides, uniformément répartis et dont la plus petite dimension ne pourra être inférieure à 3cm.

3.1.12 - Conformément au règlement de voirie, il ne peut y avoir qu'une seule entrée charretière par habitation. La largeur des entrées charretières donnant accès aux propriétés riveraines des voies publiques ou privées ne doit pas excéder 3,50 mètres. Pour les établissements hospitaliers, artisanaux, commerciaux et industriels, cette largeur pourra exceptionnellement être portée à 6,00 mètres, selon les besoins réels de ces établissements.

Dans le cas d'habitation de plus de 1 logement ou opération groupée, il peut être admis plusieurs accès charretiers.

Dans tous les cas, il ne peut être ouvert d'entrées charretières :

- Dans les pans coupés établis aux carrefours de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, ni à moins de 5,00 mètres des angles des pans coupés pour les immeubles individuels ni à moins de 10,00 mètres pour les immeubles collectifs, industriels ou commerciaux ;
- À raison de plus d'une par lot de terrain ayant une façade sur voie publique de 20,00 mètres au maximum ;
- À raison de plus de 2 par lot de terrain ayant une façade sur voie publique comprise entre 20,00 et 30,00 mètres.

3.1.13 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

En zone U1 :

3.1.14 - Entre l'espace public et l'unité foncière, en cas d'absence de clôture, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement et d'une haie.

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

3. CLÔTURES

En zone UPAU2 :

3.1.15.

Les clôtures sur rue peuvent être constituées :

- **Soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.** La hauteur maximum est limitée à 2,10 mètres dont 1 mètre maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.
- **Soit par un mur bahut doublées de haies vives ou d'éléments végétaux.** La hauteur maximum de l'ensemble est limitée à 2,10 mètres dont 1,20 mètre maximum pour le mur bahut. Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

En cas de clôtures à dispositif à claire-voie et comportant un dispositif pare-ballon, la hauteur de la clôture n'est pas limitée.

Pour les unités foncières situées aux angles de voies, les clôtures, implantées à l'alignement, ont un pan coupé de 3 mètres de longueur minimum, destiné à assurer une meilleure visibilité.

Entre l'espace public et l'unité foncière, en cas d'absence de clôture, il sera demandé l'implantation d'une bordure à l'alignement.

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

3. CLÔTURES

3.2. CLÔTURES SUR LIMITE SEPARATIVES

En toutes zones sauf U6 et A :

3.2.1. - Les clôtures installées en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximum de 2,10 m maximum et doivent être réalisées avec des matériaux permettant leur intégration dans le paysage.

Leur aspect et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures comportant un dispositif pare-ballon devront être à claire-voie et leur hauteur n'est pas limitée.

3.2.2. - Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. Dans ce cas, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser un maximum de 3 mètres.

En zone U1 :

3.2.3. - Les clôtures implantées sur les limites séparatives constituant une limite avec une zone naturelle (N) doivent être traitées en tant que clôture sur rue.

En zone U6 et N :

3.2.4. - Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie et doublées de haies vives.

En zone N :

3.2.5. - Dans le cas de terrain en pente, les clôtures ne pourront excéder en tout point les hauteurs définies ci-dessus.

En zone UPAU2 :

3.2.6. - En cas de clôtures à dispositif à claire-voie et comportant un dispositif pare-ballon, la hauteur de la clôture n'est pas limitée.

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

4. MATERIAUX

4.1- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

4.2- Les matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doivent être privilégiés.

En zone UPAU2 :

4.3- Dans le cadre de la restauration d'une construction, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

5. DISPOSITIONS DIVERSES

5.1. ANTENNES ET ÉLÉMENTS DE SUPERSTRUCTURE EN TOITURE

5.1.1 - Les installations techniques propres à la construction établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure, d'une hauteur maximale de 3 mètres, doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade concernée. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris.

5.1.2 - Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la construction. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments. La hauteur de ces installations est limitée à 3 mètres et elles doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade concernée. Le projet doit être respectueux de l'architecture du bâtiment, et le plus discret possible, pour les riverains et les piétons. Les équipements n'ayant plus de fonction doivent être démontés.

5.2. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.2.1 - Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

5.2.2 - Les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. En cas d'impossibilité technique, les postes de transformation électrique doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

5.2.3 - Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

5.2.4 - Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

5.2.5 - Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés, ainsi que le pied du pylône, doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

En zone UPAU2 :

5.2.6 - Les constructions de moins de 20 m² doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

B. Dispositions particulières applicables à la commune d'Aulnay-sous-Bois

5.3. QUALITE DES ZONES D'ACTIVITES

Au sein de la zone U6 :

5.3.1 – Un traitement paysager de l'entrée du site et des accès sur la voirie doit être réalisé par le biais de massifs arbustifs. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris.

5.3.2 – Le linéaire de la façade sur rue doit comporter une plantation d'arbres (à grand développement) taille minimale 18/20 cm de diamètre à la plantation (mesure du tronc du sujet à 1 mètre du sol) ou d'une hauteur de 250/300 cm pour un conifère. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris.

5.3.3 – L'insertion visuelle des zones de stockage des poubelles et des déchets doit être réalisée soit par des brise-vents soit par des haies si elles sont visibles depuis l'espace public.

5.3.4 – Intégration paysagère des zones de stationnements supérieures à 500 m² : Des écrans boisés ou des haies doivent être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 500 m² afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes, ne doit pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

5.3.5 – En cas d'aménagement d'un bassin d'orage à ciel ouvert, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé.

5.4. STATIONNEMENT

Au sein de la zone U1 :

Dans le cas d'un projet de logements de 3 logements et plus, 2/3 des places de stationnement seront réalisées dans l'emprise de la construction.

Au sein de la zone U2 :

Les aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol sauf pour les destinations suivantes : commerces et activités de services et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Au sein de la zone U3 :

Pour les constructions à destination d'habitation, un minimum de 80% des places de stationnement doit être réalisées en sous-sol, à l'exception des constructions comprenant 1 seul logement.

C. Dispositions particulières applicables à la commune de Drancy

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.1. FAÇADES

Au sein de toutes les zones :

1.1.1. Les extensions doivent être conformes à l'existant en ce qui concerne le choix des matériaux et les revêtements de façades, à l'exception des vérandas.

1.1.2. Les façades doivent s'intégrer à leur environnement par l'harmonie de leurs proportions et la qualité des matériaux utilisés.

1.1.3. Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, y compris le béton brut (pour le béton brut, cette disposition ne s'applique pas au sein des zones U2, U3 et U7) ;
- les enduits de façade de couleurs vives, brillantes ou violentes ;
- l'utilisation de plus de trois couleurs ou matérialités (sans compter les menuiseries).
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire.

1.1.4. Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble par rapport aux constructions environnantes.

1.1.5. à l'exception des zones U5 et UP : Pour les parties de constructions enterrées ou semi-enterrées, toute forme d'ouverture transparente ou translucide est interdite.

1.1.6. L'évacuation des eaux de pluie des balcons et terrasses doit être parfaitement intégrée afin d'éviter toutes dégradation de la façade (pissette interdite).

1.1.7. Au sein de la zone U1c :

- Dans le but de conserver les caractères typologiques de la Cité Jardin, tous travaux devront avoir pour but le maintien du bâti d'origine.
- Les extensions doivent être conformes aux constructions principales existantes en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements des façades.
- En cas de reconstruction après sinistre ou de réhabilitation, les constructions doivent être réalisés à l'identique.

C. Dispositions particulières applicables à la commune de Drancy

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.2. FAÇADES COMMERCIALES

Au sein de la zone U2

1.2.1. Au sein du secteur U2a : L'agencement des devantures des commerces doit s'effectuer à l'alignement du domaine public.

1.3. RAVALEMENT

1.3.1 - Les couleurs, matériaux et revêtements à faible inertie et fort albédo, sont à privilégier.

C. Dispositions particulières applicables à la commune de Drancy

2. TOITURES

Au sein de toutes les zones:

2.1 - Les couleurs, matériaux et revêtements à faible inertie et fort albédo, sont à privilégier.

2.2 - Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures en tôle ondulée, ciment, papier goudronné et bardeaux d'asphalte sont interdits.

2.3. Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture de manière à ne pas être visible depuis le domaine public.

2.4. à l'exception du secteur U1 La largeur des baies de lucarnes sera toujours inférieure à la largeur des ouvertures de façades situées en dessous. Elles devront être axées par rapport aux ouvertures de façades.

Au sein de la zone U1:

2.5. Les toitures terrasses accessibles et terrasses accessibles ne sont pas autorisées dans la marge de recul de 7,00 m à partir du fond de parcelle.

2.6. Les ouvertures de toit dans les combles des constructions en R+1 et au-dessus ne sont pas autorisées, à l'exception des trappes de désenfumage.

2.7. Les dispositions 2.1. du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques.

C. Dispositions particulières applicables à la commune de Drancy

3. CLÔTURES

3.1. CLÔTURES SUR RUE

Au sein de toutes les zones et à l'exception des zones U1c

3.1.1. Les clôtures sur front de rue seront édifiées à l'alignement et devront être ajourées.

3.1.2. Pour construire ou modifier les clôtures en front de rue, sont autorisées :

- Les clôtures composées de haies végétales
- Les grilles de clôture sans soubassement n'excédant pas **2,2 mètres** de hauteur
- les murs composés d'un soubassement en maçonnerie :
 - d'une hauteur maximum de 1 mètre
 - avec des ouvertures au sol afin de permettre le passage de la faune
 - surmontés d'un dispositif ajouré
- Les dispositifs surmontant les murs de soubassement doivent être ajourés sur une surface d'au moins 50%. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains dont plus de 50% de la profondeur de la parcelle libre se trouve en front de rue.

3.1.3 - La totalité de la clôture ne doit pas dépasser **2,2 mètres** de hauteur. Les grilles de clôture doivent participer à la continuité urbaine.

3.1.4 - Les bardages et festonnage ainsi que tout système, même léger, occultant complètement les grilles sont strictement interdits.

3.1.5 - Les portillons ne peuvent excéder 1,5 mètre de largeur ;
Les portails et portillons doivent s'accorder avec les éléments fixes du reste de la clôture sur rue.

Au sein de la zone U1c :

3.1.6 - La hauteur des clôtures n'excédera pas **0,5 mètres**

Au sein et du secteur U2d et des zones U5 et U6 :

3.1.7 - Il peut être dérogé aux 3.1.1. lorsqu'une parcelle que l'on envisage de clore est en partie d'usage public.

Au sein de toutes les zones

3.1.8 - Les coloris utilisés doivent contribuer à valoriser la façade du bâtiment et ne pas être en rupture avec les caractéristiques des constructions environnantes.

3.1.9 - Sont interdits:

- Les couleurs vives et/ou brillantes ;
- L'utilisation de plus de deux couleurs
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire

3.1.10 - Le nombre et les caractéristiques des portes charretières sont définis dans le règlement de voirie de la commune.

C. Dispositions particulières applicables à la commune de Drancy

3. CLÔTURES

3.2. CLÔTURES SUR LIMITE SEPARATIVES

Au sein de la zone U1a :

3.2.1 - Les clôtures en limites séparatives latérales et de fond de parcelle sont autorisées :

- Les clôtures dont la hauteur n'excède pas **2,2 mètres**
- L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. En cas de murs pleins, il devra être prévu deux ouvertures au sol par limites séparatives. En cas de grillages, ceux-ci devront être surélevés de **10 cm** de hauteur. En cas de grilles, celles-ci devront avoir un barreaudage aux interstices de **10 cm** minimum.

Au sein de la zone U1c :

3.2.2 - La hauteur des clôtures n'excédera pas **0,5 mètre**.

C. Dispositions particulières applicables à la commune de Drancy

4. MATERIAUX

Au sein de toutes les zones :

4.1- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

4.2- L'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

5. DISPOSITIONS DIVERSES

5.1. ANTENNES ET ÉLÉMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Au sein des zones U2, U3, U5, U6, U7 et N :

5.1.1. Les antennes radiotéléphoniques doivent être dissimulées sauf si le dispositif devant assurer leur dissimulation renforce leur présence par sa volumétrie manifestement disproportionnée par rapport aux ouvrages de toiture existants.

5.1.2. La hauteur des mâts et antennes ne dépassera pas la hauteur au faîtage des constructions.

5.2. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Non réglementé

D. Dispositions particulières applicables à la commune de Dugny

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.1. FAÇADES

En toutes zones :

1.1.1 - Toutes constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édicules techniques et les extensions, doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains locaux.

1.1.2 - Les ouvrages et édicules techniques propre à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale

1.1.3 - Tout utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire à la construction est interdit. Les matériaux, tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents ni sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures. De même, tous matériaux de type bardages métalliques bruts (type tôle, non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage sont interdits.

1.1.4 - L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, les descentes d'eaux pluviales etc.), ainsi que les façades latérales et arrières, qu'elles soient mitoyennes ou non, doivent être traités avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

1.1.5 - Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

1.1.6 - En front bâti, doit être évité l'empilement d'étages identiques. Doit être recherché l'effet de composition (la division en base, corps et attique plus toitures).

1.1.7 - Toutes les zones à proximité des entités du site Natura 2000 (Bois de la Tussion, Parc de la Poudrerie, Parc du Sausset), l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

En Zone U1 et U5 :

1.1.8 - Dans le but de conserver les caractères typologiques de la Cité Jardin, tous travaux devront avoir pour but le maintien du bâti d'origine.

Les extensions doivent être conformes aux constructions principales existantes en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements des façades.

En cas de reconstruction après sinistre ou de réhabilitation, les constructions doivent être réalisés à l'identique

D. Dispositions particulières applicables à la commune de Dugny

1.2. FAÇADES COMMERCIALES

En toutes zones :

Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...).

Les devantures commerciales doivent :

- respecter le bâti existant,
- s'intégrer dans une séquence urbaine qui peut présenter une grande variété de bâti,
- éviter tout développement excessif de la devanture,
- conserver les parties pleines en limite mitoyenne de l'immeuble,
- laisser quelques éléments porteurs en rez-de-chaussée en les faisant coïncider avec les parties pleines des étages pour renforcer l'impression de stabilité,
- laisser les entrées d'immeubles bien lisibles en alignement des étages. Le commerce en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser sur les étages,
- respecter les matériaux et les couleurs de l'architecture de l'immeuble, afin de ne pas créer un désordre esthétique et disgracieux avec la façade architecturale de l'immeuble et les commerces mitoyens

L'éclairage

- Les dispositifs d'éclairage doivent présenter une faible épaisseur et leurs finitions doivent être soignées,
- Les tubes néons ainsi que les lumières de couleurs agressives sont proscrits. Les spots basse-tension peu saillants ou enseignes avec lettres rétroéclairées apportant légèreté et élégance, seront à privilégier

Les matériaux et les couleurs

EXEMPLES DE COULEURS

Le choix des couleurs et matériaux des boutiques sont déterminants dans la qualité esthétique de la devanture.

- La teinte doit préserver l'unité de la façade commerciale en limitant le nombre de couleurs pour privilégier des couleurs sobres et mates.
- Des touches de couleur plus toniques pourront être utilisées sur des surfaces limitées afin de souligner certains effets de la devanture.
- On évitera la prolifération de matériaux, les placages de matières plastiques fragiles et les pastiches (fausses pierres, faux bois...) et on privilégiera le bois peint, simple à entretenir et à repeindre, ou à défaut, le métal laqué.
- Les matériaux réfléchissants (miroirs,...) sont à proscrire sur des grandes surfaces notamment pour des raisons de sécurité routière



Le système de protection et fermeture

- Lorsqu'une grille de protection est nécessaire, l'utilisation d'une grille ajourée (à mailles ou à lames micro-perforées), implantée à l'intérieur de la devanture doit être privilégiée.
- De nombreux systèmes sécurisés existent, avec une grande transparence, ce qui laisse percevoir l'intérieur de la boutique et les produits, même si le commerce est fermé, il doit attirer l'œil et provoquer un achat ultérieur.

Les coffrets

- Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz, télécoms, ...) doivent être encastrés, habillés avec un matériau de même couleur que la devanture.
- Les autres équipements techniques (hotte aspirante, caisson de climatisation, câbles...) doivent être dissimulés pour ne pas être vus depuis la voie.

D. Dispositions particulières applicables à la commune de Dugny

1.3. RAVALEMENT

En toutes zones :

1.3.1 - Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, ...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, ...).

1.3.2 - Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs.

1.4. HAUTEUR DES NIVEAUX POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION DE LOGEMENT

1.4.1 - Privilégier une hauteur libre de 2,6 m minimum par niveau pour toute nouvelle construction.

2. TOITURES

En toutes zones :

2.1 - Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie de par leur forme, leur couleur ou leur matériau avec celles des constructions avoisinantes.

2.2 - Les toitures terrasses, accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères doivent être aménagés avec soin et traités comme une façade. Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, les gaines techniques, les installations techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, ...) doivent faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture de la construction. La végétalisation des toitures terrasses est encouragée.

2.3 - En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...) ;
- agriculture urbaine (jardin potager, ruche...) ;
- végétalisation dans un objectif écologique ;
- récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

2.4 - Les couvertures des constructions annexes visibles depuis la rue doivent être traitées en harmonie avec celle du bâtiment principal. En outre, elles devront se fondre dans l'environnement des cœurs d'îlots végétaux.

2.5 - La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

D. Dispositions particulières applicables à la commune de Dugny

3. CLÔTURES

Dispositions générales

Les clôtures de même style architectural que les portails et portillons sont à privilégier. Les clôtures en plastiques (comme le PVC) sont interdites ainsi que les canisses. Le crépi sur les clôtures est à proscrire. Les balcons filants sont à éviter. Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la petite faune urbaine. Les brises-vues sur les clôtures privatives et les balcons sont à proscrire.

3.1. CLÔTURES SUR RUE

3.1.1 Toutes les zones : Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

3.1.2 Toutes les zones (hors zone N, U6 et U7) : Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres. Le linéaire devra présenter un dispositif permettant le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la petite faune urbaine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la sécurisation du site de la Caserne de Rose.

3.1.3 Zone N :

Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront constituées d'un grillage ajouré doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est fortement recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol afin d'assurer le déplacement de la petite faune terrestre. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres.

D. Dispositions particulières applicables à la commune de Dugny

3.2. CLÔTURES SUR LIMITE SEPARATIVES

3.2.1 Toutes les zones : Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

3.2.2 Toutes les zones (hors zone N) : En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est obligatoire de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à la sécurisation du site de la Caserne de Rose.

4. MATERIAUX

4.1 L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée.

D. Dispositions particulières applicables à la commune de Dugny

5. DISPOSITIONS DIVERSES

5.1. GESTION DE L'EAU

5.1.1 Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

5.1.2 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

5.2. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Dispositif d'isolation extérieure

5.2.1 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées et ne sont pas constitutifs d'emprise au sol à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par à la façade des constructions.

5.2.2 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport à la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.

Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables

5.2.3 Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au - delà de la hauteur maximale autorisée sous condition d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

5.3. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Les périmètres de servitudes d'utilité publique concernant la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sont reportées au plan de zonage. Tout projet de construction ou d'aménagement au sein de ces périmètres devra prendre en compte l'arrêté du 26/11/2015 annexé au PLU.

D. Dispositions particulières applicables à la commune de Dugny

5.4. ANTENNES ET ÉLÉMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait de 3 mètres minimum des façades. Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture de manière à ne pas être visible depuis le domaine public.

Les antennes et paraboles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.1. VOLUMETRIE

1.1.1. En zones U1- U2 - U3 - U5- UP:

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Notamment les murs pignons limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public, doivent être traités en façades, ouvertes ou non.

L'emploi de matériaux incompatibles avec l'environnement existant est à interdire, de même que l'utilisation de matériaux à caractère précaire ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts. Les matériaux recouverts d'un parement ou d'enduits tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les parpaings et le béton ne peuvent être laissés apparents en façade et en clôture. Afin de limiter l'empreinte carbone, l'utilisation des matériaux locaux et de qualité est encouragée.

Le choix des couleurs doit respecter l'aspect architectural du bâtiment et son insertion urbaine. Les nuances choisies doivent mettre en valeur les façades, en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers. Pour les enduits et les finitions, il convient d'opter pour des tonalités claires : RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 1013, RAL 1015. Les enduits imitation pierre peuvent être utilisés ainsi que les parements et bardages bois.

Lorsqu'une construction présente un intérêt architectural, au regard de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition ou encore de son ordonnancement, tous les travaux doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Le réemploi des éléments existants (couleurs, types d'enduits, etc.) est de mise. Les matériaux de type « brique » peuvent être utilisés en fonction de la réhabilitation. L'utilisation de la pierre est autorisée sur une façade nécessitant un recouvrement et permettant de créer un encorbellement.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) (...) ; les façades et toitures doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps de bâtiment principal. L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire comme la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment est interdite ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts.

Les extensions doivent former un tout homogène et harmonieux avec les constructions existantes, par leur forme, leurs matériaux et la pente de leur toiture. La forme du toit et la nature des matériaux de couverture seront identiques aux caractéristiques du toit existant. Une véranda est considérée comme une construction soumise à une demande d'autorisation et doit obéir aux mêmes règles d'implantation qu'une extension. Lorsque les conditions techniques et réglementaires le permettent, la surélévation d'une construction est une possibilité d'extension. La surélévation doit reprendre les caractéristiques architecturales du bâtiment existant et s'harmoniser avec l'architecture des constructions avoisinantes, dans le cas où elles présentent une qualité architecturale.

Dispositions concernant la mise en œuvre d'un attique :

Dans le cas d'un attique, le retrait de la façade devra se faire prioritairement en parallèle à l'alignement, sur la façade en vis-à-vis de l'alignement.

Dispositions concernant la hauteur maximum des constructions en cas de rez-de-chaussée actif :

Les hauteurs inscrites à l'indice peuvent bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum en cas de construction disposant d'un rez-de-chaussée actif ou pour les constructions disposant de logements en rez-de-chaussée, implantées à l'alignement ou en recul inférieur ou égal à 2 mètres et disposant d'un sous-bassement d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.1. VOLUMETRIE

1.1.2. En zones U6 et N :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Notamment les murs pignons limitrophes d'une voie publique ou d'un espace public, doivent être traités en façades, ouvertes ou non.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de la composition ; les façades doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps de bâtiment principal. L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire est interdite ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.2. FAÇADES

1.2.1. En zones U2 – U3 - U5 –UP :

La composition de la façade doit être en harmonie avec l'existant en limitant les coupures brutales. La juxtaposition de séquences doit permettre la création d'une composition architecturale rythmée, en distinguant la base, le corps, l'attique (comble) et le toit. L'unité de style, de texture et de couleur est recherchée. L'alignement des fenêtres existantes et leurs proportions doivent être respectés. Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux). Les balcons filants sur rue ne sont pas recommandés.

Les modénatures d'origines et les éléments d'ornementation existants (corniches, céramique de façade, auvents, marquise en fer, linteaux, bandeaux, balcons d'origines, menuiseries et persiennes, etc.) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents. Dans le cas des bâtiments présentant une façade sur rue en brique, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être préservés. Les modifications apportées à un immeuble classé ou inscrit comme élément de patrimoine doivent avoir la consultation et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

En front bâti, on s'efforcera d'éviter l'empilement d'étages identiques. Au contraire, on recherchera l'effet de composition, comme par exemple la division en base, corps et attique plus toitures.

Un traitement particulier de la façade pourra être imposé lorsque le projet concernera un linéaire de façade sur rue important (subdivision par la modénature, par un jeu d'avancées ou de reculs grâce à des balcons, des oriels, des loggias,...).

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes;

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

L'isolation thermique par l'extérieur est recommandée sous conditions de ne pas dénaturer les éléments remarquables du bâtiment existant (pierres meulières, parements, corniches...). Les élévations peuvent être couvertes d'isolation extérieure, sans destruction des parements initiaux et en harmonie avec l'architecture de la ville.

Des effets lumineux peuvent être admis afin de mettre en valeur la façade si :

- Le luminaire est économe en énergie, facile d'entretien et non polluant.
- Les temporalités d'éclairage sont raisonnées afin de respecter la trame noire.

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes devront être observées :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter le rythme de leurs façades respectives;

Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...).

A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments existants, il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.2. FAÇADES

1.2.2. En zones U1 :

La composition de la façade doit être en harmonie avec l'existant en limitant les coupures brutales. La juxtaposition de séquences doit permettre la création d'une composition architecturale rythmée, en distinguant la base, le corps, l'attique (comble) et le toit. L'unité de style, de texture et de couleur est recherchée. L'alignement des fenêtres existantes et leurs proportions doivent être respectés. Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux). Les balcons filants sur rue ne sont pas recommandés

Les modénatures d'origines et les éléments d'ornementation existants (corniches, céramique de façade, auvents, marquise en fer, linteaux, bandeaux, balcons d'origines, menuiseries et persiennes, etc.) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents. Dans le cas des bâtiments présentant une façade sur rue en brique, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être préservés. Les modifications apportées à un immeuble classé ou inscrit comme élément de patrimoine doivent avoir la consultation et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes, en cherchant à s'aligner avec les baies existantes ou entre elles le cas échéant. Les vérandas, balcons ou loggias seront orientées et implantées côté jardin, pour ne pas être visible depuis l'espace public (en cas de terrain en angle, elles ne seront qu'orientées vers le côté jardin) et doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les baies principales et secondaires seront complétées par des volets battants en bois ou par des volets rabattables dans les tableaux des baies en bois ou métal peint.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur. Les dispositifs solaires devront être installés dans la mesure du possible de sorte à ne pas être visibles depuis l'espace public. Dans le cas contraire, les panneaux ne devront pas occuper l'ensemble du pan de toiture.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade : leur multiplication en façade sera à éviter.

1.2.3. En zones U6 :

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.2. FAÇADES

1.2.4. En zones N :

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes devront être observées :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter le rythme de leurs façades respectives.

Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...).

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.3. FAÇADES COMMERCIALES

1.3.1. En toutes zones (hors U1, U6 et N) :

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes devront être observées :

- Respecter dans la mesure du possible la charte des enseignes et des devantures de la ville du Blanc-Mesnil.
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter le rythme de leurs façades respectives.
- Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...). Cette règle ne s'applique pas pour les commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express sous réserve d'une bonne intégration architecturale.
- A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments existants, il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

Les devantures commerciales :

La devanture d'un commerce doit :

- s'inscrire dans le cahier des recommandations architecturales de la ville et respecter le bâti existant,
- s'intégrer dans une séquence urbaine qui peut présenter une grande variété de bâti,
- éviter tout développement excessif de la devanture,
- conserver les parties pleines en limite mitoyenne de l'immeuble,
- laisser quelques éléments porteurs en rez-de-chaussée en les faisant coïncider avec les parties pleines des étages pour renforcer l'impression de stabilité,
- laisser les entrées d'immeubles bien lisibles en alignement des étages. Le commerce en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser sur les étages,
- respecter les matériaux et les couleurs de l'architecture de l'immeuble, afin de ne pas créer un désordre esthétique et disgracieux avec la façade architecturale de l'immeuble et les commerces mitoyens

L'éclairage

- Les dispositifs d'éclairage doivent présenter une faible épaisseur et leurs finitions doivent être soignées,
- On évitera les tubes néons ainsi que les lumières de couleurs agressives au profit de spots basse-tension peu saillants ou enseignes avec lettres retro-éclairées qui apportent légèreté et élégance.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.3. FAÇADES COMMERCIALES

Les matériaux et les couleurs

Le choix des couleurs et matériaux des boutiques sont déterminants dans la qualité esthétique de la devanture.

- La teinte doit préserver l'unité de la façade commerciale en limitant le nombre de couleurs pour privilégier des couleurs sobres et mates.
- Des touches de couleur plus toniques pourront être utilisées sur des surfaces limitées afin de souligner certains effets de la devanture.
- On évitera la prolifération de matériaux, les placages de matières plastiques fragiles et les pastiches (fausses pierres, faux bois...) et on privilégiera le bois peint, simple à entretenir et à repeindre, ou à défaut, le métal laqué.
- Les matériaux réfléchissants (miroirs,...) sont à interdire sur des grandes surfaces notamment pour des raisons de sécurité routière

Les matériaux et les couleurs

EXEMPLES DE COULEURS

Le choix des couleurs et matériaux des boutiques sont déterminants dans la qualité esthétique de la devanture.

- La teinte doit préserver l'unité de la façade commerciale en limitant le nombre de couleurs pour privilégier des couleurs sobres et mates.
- Des touches de couleur plus toniques pourront être utilisées sur des surfaces limitées afin de souligner certains effets de la devanture.
- On évitera la prolifération de matériaux, les placages de matières plastiques fragiles et les pastiches (fausses pierres, faux bois...) et on privilégiera le bois peint, simple à entretenir et à repeindre, ou à défaut, le métal laqué.
- Les matériaux réfléchissants (miroirs,...) sont à interdire sur des grandes surfaces notamment pour des raisons de sécurité routière



Le système de protection et fermeture

- Lorsqu'une grille de protection est nécessaire, l'utilisation d'une grille ajourée (à mailles ou à lames micro-perforées), implantée à l'intérieur de la devanture doit être privilégiée.
- De nombreux systèmes sécurisés existent, avec une grande transparence, ce qui laisse percevoir l'intérieur de la boutique et les produits, même si le commerce est fermé, il doit attirer l'œil et provoquer un achat ultérieur.

Les coffrets

- Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz, télécoms, ...) doivent être encastrés, habillés avec un matériau de même couleur que la devanture.
- Les autres équipements techniques (hotte aspirante, caisson de climatisation, câbles...) doivent être dissimulés pour ne pas être vus depuis la voie.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.3. FAÇADES COMMERCIALES

1.3.2. En zones U1 et U6 :

En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes devront être observées :

- Respecter dans la mesure du possible la charte des enseignes et des devantures de la ville du Blanc-Mesnil.
- Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter le rythme de leurs façades respectives.
- Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...). Cette règle ne s'applique pas pour les commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express sous réserve d'une bonne intégration architecturale.
- A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments existants, il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

1.3.3. En zones N:

A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments existants, il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

2. TOITURES

2.1. En zone U5 :

Les toitures doivent être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions voisines et l'aspect général du secteur. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, etc...) sont interdits.

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc... devront s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les travaux de réhabilitations et les nouvelles constructions doivent s'intégrer en harmonie au sein du tissu urbain environnant. Il convient de privilégier les toitures à deux pentes, à croupe ou à la Mansart. L'isolation des combles perdus est recommandée. Les matériaux de couverture à privilégier sont les tuiles plates ou mécaniques, le zinc prépatiné et l'ardoise. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire tels que la tôle ondulée, le shingle, les fausses tuiles, les bacs aciers ou le fibrociment sont interdits. Les modifications apportées à l'immeuble classé ou inscrits comme éléments de patrimoine doivent avoir la consultation et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des dispositions supplémentaires s'appliquent pour les nouvelles constructions :

- Les saillies des ouvrages autorisés sont les souches de cheminées et les gaines d'aération.
- Les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.
- Les profils de finitions des couvertures doivent être de même matériaux et coloris (fronton, faitière, épi, poinçon, rive, lanterne, chatière, etc.)
- Les pans de bois sont autorisés afin de soutenir la toiture et/ou les balcons.
- Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade : leur multiplication en façade sera à éviter.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

2. TOITURES

2.2. En zones U1 :

Les toitures des constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, en privilégiant dans la mesure du possible un toit à 2 pans. Les annexes ou extensions pourront disposer d'une toiture d'un seul pan (monopente) si le parti pris architectural le justifie. Le faîtage sera parallèle à la voie principale, ou selon le linéaire de façade le plus important dans le cas de terrain en angle. Il pourra être perpendiculaire à la voie principale en fonction de la forme de la parcelle si celle-ci contraint le volume de la construction ou suivant les caractéristiques volumétriques des constructions voisines afin de s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain.

Les toitures doivent être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions voisines et l'aspect général du secteur. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, bac acier etc...) sont interdits.

Les toitures plates ou terrasses sont interdites.

Seules les lucarnes rampantes ("en chien couché"), à deux pans ("jacobines"), ou à croupe ("à capucine") seront autorisées. La lucarne de type trapèze est autorisée si le parti architectural le justifie. Tous les autres types de lucarnes seront interdits.

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc... devront s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

2.3. En zones U6 et N :

Les toitures doivent être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions voisines et l'aspect général du secteur. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, etc...) sont interdits.

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants devront être intégrés dans le plan de la toiture.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc... devront s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

3. CLÔTURES

3.1. En zone U5 :

3.1.1 Dispositions générales

Les clôtures de même style architectural que les portails et portillons sont à privilégier. Les clôtures en plastiques (comme le PVC) sont interdites ainsi que les canisses. Le crépi sur les clôtures est interdit. Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la micro-faune urbaine.

Les clôtures en limites séparatives (latérales et fonds de parcelles) contiguës avec la zone U1 doivent être maçonnées dans leur entièreté. Dans les autres cas, les clôtures en limites séparatives (latérales et fonds de parcelles) doivent être traitées de sorte à empêcher les vues directes et éviter la pose de dispositif occultant de type canisse, panneau en plaque ondulé plastique ou similaires

3.1.2 Clôtures sur rue ouverte à la circulation automobile :

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser **2 mètres**.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 0,80 mètre. Les clôtures seront en pierre, en murs maçonnés et en grille de fer forgé.

Elles doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.

3.1.3 Clôtures sur limites séparatives et les voies piétonnes :

Les clôtures pourront être :

- en pierre, en murs maçonnés, en muret, en grille de fer forgé ou en bois,
- constituées d'un grillage vert doublé par une haie végétale plantée au moins à 0,50m de la limite de la parcelle.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 m.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 1 m.

3.1.4 Clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) ne pourra excéder 2,5 mètres. Il n'est pas fixé de règles pour les clôtures nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) pourra excéder 2,5 mètres dans le cas d'une recommandation émanant de la commission départementale de sécurité publique.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

3. CLÔTURES

3.2. En zones U1 :

3.2.1 Dispositions générales

Les clôtures de même style architectural que les portails et portillons sont à privilégier. Les clôtures en plastiques (comme le PVC) sont interdites ainsi que les canisses.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la micro-faune urbaine. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

3.2.2 Clôtures sur rue ouverte à la circulation automobile :

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser **2 mètres**.

Les clôtures doivent être constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages, barreaudage, lames, etc.), pouvant être doublé ou non de haies végétales.

La hauteur des murs bahuts ne devra pas dépasser **0,80 mètre**, sauf pour permettre ponctuellement une meilleure intégration des boîtiers techniques. Les piliers pourront atteindre la hauteur de **2,20 mètres** sous réserve de parti pris architectural. Les clôtures doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue, dans le respect du style pavillonnaire francilien traditionnel.

Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.

Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural remarquable devront être conservées dans la mesure du possible.

3.2.3 Clôtures sur limites séparatives et les voies piétonnes :

Les clôtures en limites séparatives (latérales et fonds de parcelles) doivent être maçonnées dans leur entièreté. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser **2,20 mètres**.

3.2.4 Clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) ne pourra excéder 2,5 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les clôtures nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

3. CLÔTURES

3.3. En zones U6 et N :

3.3.1 Clôtures sur rue ouverte à la circulation automobile:

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,50 mètres. En cas de pente, une tolérance de 20 % est admise.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie végétale plantée au moins à 0,50 mètre de la limite de la parcelle,
- soit par un mur bahut surmonté de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie et doublé ou non de haies végétales.

A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 0,80 mètre

Les clôtures doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.

3.3.2 Clôtures sur limites séparatives et les voies piétonnes :

Les clôtures de toute nature ne pourront excéder 2,60 mètres maximum de hauteur. Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles devront être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction principale.

3.3.3 Clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) ne pourra excéder **2,5 mètres**. Il n'est pas fixé de règles pour les clôtures nécessaires à l'exploitation ferroviaire et aux ouvrages techniques.

La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) pourra excéder **2,5 mètres** dans le cas d'une recommandation émanant de la commission départementale de sécurité publique.

E. Dispositions particulières applicables à la commune du Blanc-Mesnil

4. DISPOSITIONS DIVERSES

En toutes zones :

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, etc... seront autant que faire se peut intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antenne de téléphonie mobile, etc.) doivent s'insérer dans le paysage existant. Dans le cas d'une installation en toiture, les dispositifs doivent être habillés au moyen de fausses cheminées ou d'éléments similaires de sorte à s'intégrer correctement dans le paysage urbain existant.

F. Dispositions particulières applicables à la commune du Bourget

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.1 FAÇADES

1.1.1. - En front bâti, doit être évité l'empilement d'étages identiques. Doit être recherché l'effet de composition (la division en base, corps et attique plus toitures).

1.1.2 – Un traitement particulier de la façade peut être imposé lorsque le projet concerne un linéaire de façade sur rue important (subdivision par la modénature, par un jeu d'avancées ou de reculs grâce à des balcons, des oriels, des loggias,...). Les césures et reculs imposés aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et à la hauteur constituent le minimum à réaliser dans ce sens.

En zone N :

1.1.3 – Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter et se fondre dans l'environnement boisé et vert.

En zone UPLB1 :

1.1.4 – Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de la composition.

1.2. PERCEMENTS

1.2.1. - Les baies créées ou modifiées doivent être harmonisées avec les baies existantes.

1.2.2. - Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie.

1.2.3. - Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

1.3. FACADES COMMERCIALES

1.3.1. - En cas de création ou de modification de façades commerciales :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de l'immeuble concerné.
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent respecter le rythme de leurs façades respectives.

1.3.2. - Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci doit être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits,...). Cette règle ne s'applique pas pour les commerces situés au sein des gares du réseau de transport du Grand Paris Express sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

F. Dispositions particulières applicables à la commune du Bourget

2. TOITURES

2.1 - Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, etc...) sont interdits.

2.2 - L'éclairage des combles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants doivent être intégrés dans le plan de la toiture.

2.3 - Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machineries d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

2.4 - Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

En zone U1 :

2.5 - Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La pente des toitures doit être inférieure à 45°.

F. Dispositions particulières applicables à la commune du Bourget

3. CLÔTURES

3.1. CLÔTURES SUR RUE

3.1.1 - La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2,20 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

3.1.2 - Sur rue, les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut de hauteur maximale de 0,80 mètre (à l'exception des piliers) surmonté d'une grille. La partie supérieure peut être occultée sur une partie correspondant au maximum aux 2/3 de la hauteur de la grille et doublée ou non de haie.

3.1.3 - Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.

En zone U6 :

3.1.4 - Dans le cas où la sécurité l'exige en raison de la nature des activités et de leurs installations ou de la nature des matières entreposées, une hauteur supérieure est autorisée.

En zone U7 :

3.1.5 - la hauteur des clôtures est limitée à 3 mètres avec un maximum de 1 mètre en partie pleine.

3.2. CLÔTURES SUR LIMITE SEPARATIVES

3.2.1 - La hauteur des sur les limites séparatives est limitée à 2,20 mètres.

En zone U6 :

3.2.2 - Dans le cas où la sécurité l'exige en raison de la nature des activités et de leurs installations ou de la nature des matières entreposées, une hauteur supérieure est autorisée.

En zone U7 :

3.2.3 - la hauteur des clôtures est limitée à 3 mètres avec un maximum de 1 mètre en partie pleine.

G. Dispositions particulières applicables à la commune de Sevrans

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.1. FAÇADES

En toutes zones sauf zone U6 :

1.1.1. - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Cet article est valable également pour les murs de clôture et les annexes.

1.1.2. - En cas de travaux sur des bâtiments existants, les parements en pierres, briques, les modénatures et motifs divers (entourages et appuis de fenêtres, bandeaux, corniches...) doivent être maintenus et restitués.

1.1.3. - Les façades des constructions nouvelles doivent faire l'objet d'un traitement en séquences successives tous les 40,00m au minimum. Cette disposition ne s'impose pas dans les zones U1, N

1.1.4. - Les éléments techniques tels que boîtiers de raccordement, locaux techniques, cheminées, boîtes aux lettres, descente d'eaux pluviales.....doivent être intégrés aux volumes. Cette disposition ne s'impose pas dans la zone N

1.1.5 - Toutes les zones à proximité des entités du site Natura 2000 (Bois de la Tussion, Parc de la Poudrerie, Parc du Sausset), l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

1.2. FAÇADES COMMERCIALES

Non règlementé

1.3. RAVALEMENT

Non règlementé

G. Dispositions particulières applicables à la commune de Sevrans

2. TOITURES

Non réglementé

G. Dispositions particulières applicables à la commune de Sevrans

3. CLÔTURES

3.1. CLÔTURES SUR RUE

3.1.1. Les clôtures sur rue doivent présenter une esthétique en accord avec la rue dans laquelle elles s'insèrent. Leur hauteur ne peut dépasser 2,00m.

3.1.2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

En zone U1 :

Les clôtures doivent être ajourées sur la partie supérieure sur au moins 60 % de leur hauteur.

En zone N:

Il n'est pas fixé de règle.

G. Dispositions particulières applicables à la commune de Sevrans

3. CLÔTURES

3.2. CLÔTURES EN LIMITE SEPARATIVE

3.2.1. Les clôtures sur rue doivent présenter une esthétique en accord avec la rue dans laquelle elles s'insèrent. Leur hauteur ne peut dépasser 2,00m.

3.2.2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.

3.2.3 En zone U1 :

Les clôtures sur rue doivent être ajourées sur la partie supérieure sur au moins 60 % de leur hauteur. En limites séparatives, les clôtures doivent être pourvues d'un système de perméabilité afin de favoriser les continuités écologiques.

3.2.4 En zone U6 :

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie, éventuellement sur un muret de 0,40 m maximum, d'une hauteur totale maximum de 2,00m.

3.2.5 En zone N :

Il n'est pas fixé de règle.

G. Dispositions particulières applicables à la commune de Sevrans

4. MATERIAUX

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

5. DISPOSITIONS DIVERSES

5.1. ANTENNES ET ÉLÉMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Les antennes et paraboles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

Les dispositifs de climatisation sont interdits sur le balcon.

5.2. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Non réglementé

H. Dispositions particulières applicables à la commune de Tremblay-en-France

DISPOSITIONS TRANSVERSALES APPLICABLES A LA ZONE U4

Toute construction, travaux ou aménagement devra assurer la préservation et la mise en valeur des constructions traditionnelles existantes dans le cadre de projet de ravalement, de rénovation, de modification ou de surélévation-extension et assurer l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans ce tissu urbain ancien sensible du point de vue patrimonial et paysager.

H. Dispositions particulières applicables à la commune de Tremblay-en-France

1. VOLUMETRIE ET FACADE

En toutes zones (sauf U7) :

1.1 - Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc...).

1.2 - Les projets s'inscrivant dans un front urbain peuvent être soumis à des prescriptions obligeant à respecter l'ordonnement des constructions environnantes, notamment le rythme du parcellaire ou de façades, les proportions des parties pleines (bandeaux, meneaux) par rapport aux baies.

1.3 - Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

1.4 - Les projets présentant un mur pignon aveugle important, visible dans la perspective des voies, et notamment aux abords des angles de rue peuvent être refusés.

1.5 - Les niveaux en attique doivent être en retrait de 1,5 mètre minimum par rapport à la façade du niveau inférieur, et ne devront pas excéder 3 mètres de hauteur pour chaque niveau.

Dans les zones U2, U3, U4, U7

1.6 - Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs.

Dans la zone U1

1.7 - Le linéaire de façade ne doit pas excéder une longueur totale de 15 mètres par bâtiment.

1.8 - Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs.

Dans la zone AU :

1.9 - Les constructions et installations réalisées dans le cadre de l'aménagement de l'établissement pénitentiaire doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les choix en matière d'implantation, de volumes, d'aspect des constructions à réaliser devront tenir compte de leur intégration dans l'environnement naturel. Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité des espaces non bâtis. La plantation de ces espaces est recherchée.

1.10 - Les revêtements des façades doivent être en harmonie avec les constructions environnantes ou conforter une architecture innovante. Les bâtiments hors enceinte doivent avoir une architecture de qualité faisant écho aux caractéristiques des matériaux et couleurs locales. Les constructions ou parties de constructions vues depuis les voies doivent être traitées de manière soignée. En bordure de voie ou d'espaces boisés, les façades devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et leur coloration.

H. Dispositions particulières applicables à la commune de Tremblay-en-France

2. CLÔTURES

2.1. CLÔTURES SUR RUE

En zone U1 :

2.1.1 - La clôture doit être réalisée sous forme d'un mur bahut surmonté de grilles verticales ou de lisses horizontales peintes. La hauteur des murs bahuts doit être au moins égale à 0,80m et celle des grilles / lisses le surmontant au moins égale à 1,00m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2,10m de hauteur

Les clôtures doivent être ajourées. Les parties ajourées des clôtures doivent comporter au moins la moitié de vide et être uniformément réparties. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie. (nouvelle formulation à retenir partout)

En zone U2 :

2.1.2 - Les clôtures seront constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif largement ajouré. Elles doivent être doublées d'une haie de façon à renforcer le caractère paysager de la zone, sous réserve qu'en angle de rues, pour des questions de sécurité, la vision soit dégagée pour la circulation automobile. Elles peuvent comporter des soubassements maçonnés sous la même réserve.

2.1.3 - La hauteur des clôtures est limitée à 2,50m, haies comprises, pour les services publics ou d'intérêt collectif, et celle des soubassements à 0,70m. Les parties ajourées des clôtures doivent comporter au moins trois quarts de vide.

2.1.4 - Pour les autres constructions, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00m, haies comprises, et celle des soubassements à 0,70m. Les parties ajourées des clôtures doivent comporter au moins trois quarts de vide.

En zone U3 :

2.1.5 - Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas à l'alignement, l'édification d'une clôture est obligatoire afin de recréer un profil urbain continu. La clôture sera réalisée sous forme d'un mur bahut surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint. La hauteur des murs bahuts doit être au moins égale à 0,80m et celle des grilles le surmontant au moins égale à 1,00m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2,10m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

En zone U4 :

2.1.6 - Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas à l'alignement, l'édification d'une clôture est obligatoire afin de recréer un profil urbain continu. La clôture sera réalisée :

- soit sous forme d'un mur plein en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur minimum de 1,50m et de 2,10m maximum ;
- soit sous forme d'un mur bahut surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint. La hauteur des murs bahuts doit être au moins égale à 0,80m et celle des grilles le surmontant au moins égale à 1,00m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2,10m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

H. Dispositions particulières applicables à la commune de Tremblay-en-France

2. CLÔTURES

En zone U6 (sauf zone aéroportuaire où il n'est pas fixé de règles):

2.1.7 - la hauteur des clôtures est limitée à 2,5m (3,5m en U6G). Elles peuvent être réalisées :

- soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- soit sous forme d'un grillage.

Seuls les espaces revêtus, aires de stationnement, cour de manœuvre ou de stockage doivent obligatoirement être masqués par une clôture ou un écran visuel :

- les clôtures doivent être composées d'éléments grilles en serrurerie ou treilles à mailles rectangulaires de 5mm de diamètre sur potelets métalliques ;
- elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50m et doivent être doublées d'une haie arbustive de qualité (feuillage dense et persistant) plantée à l'intérieur du lot d'une hauteur au moins égale à celle du grillage ;
- les entrées de lots peuvent être traitées par une clôture en maçonnerie ;

En zone U7 :

2.1.8 - La clôture doit être réalisée sous forme d'un mur bahut surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint. La hauteur des murs bahuts doit être au moins égale à 0,80m et celle des grilles le surmontant au moins égale à 1,00m. L'ensemble ne doit pas dépasser 2,10m de hauteur. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie.

2.1.9 - A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.

2.1.10 - Les portes ou portails pleins ou ajourés doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, notamment en ce qui concerne la hauteur de leurs parties opaques.

2.1.11 - Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...) ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- l'emploi de matériaux d'aspect bardages métalliques peints ou non peints ;
- l'emploi de lisses ou barrières d'aspect plastique ou PVC ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;
- l'emploi de matériaux d'aspect plaques ou poteaux béton.

2.1.12 - L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.13 - Lorsque des constructions neuves donnant en façade sur rue s'implantent en retrait par rapport à la voie, la conception de la clôture doit être réalisée dans le souci d'assurer le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

2.1.14 - Par leur aspect, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

2.1.15 - Pour respecter une harmonie d'ensemble avec les clôtures avoisinantes, pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante, une clôture d'une hauteur différente ou d'une nature différente peut être autorisée ou imposée.

Dans la zone AU :

2.1.16 - L'ensemble des clôtures grillagées implantées dans le cadre de l'aménagement du centre pénitentiaire seront de couleur identique. La hauteur est non réglementée.

H. Dispositions particulières applicables à la commune de Tremblay-en-France

2. CLÔTURES

2.2. CLÔTURES SUR LIMITE SEPARATIVES

En zone U1, U3, U4, U7 :

2.2.1 - Les clôtures seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur ;
- soit sous forme d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,80m, surmonté de grilles de type barreaudage métallique peint, doublées ou non d'une haie ;
- soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- soit sous forme d'un grillage.

2.2.2 - Leur hauteur ne doit pas excéder 2,10m sauf en U7 où elle ne doit pas excéder 2,5 mètres.

2.2.3 - Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...) ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- l'emploi de matériaux d'aspect bardages métalliques peints ou non peints ;
- l'emploi de lisses ou barrières d'aspect plastique ou PVC ;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;
- l'emploi de matériaux d'aspect plaques ou poteaux béton.

2.2.4 - L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des services publics ou d'intérêt collectif.

En zone U2 :

2.2.5 - Les clôtures seront constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif largement ajouré. Elles doivent être doublées d'une haie de façon à renforcer le caractère paysager de la zone, sous réserve qu'en angle de rues, pour des questions de sécurité, la vision soit dégagée pour la circulation automobile. Elles peuvent comporter des soubassements maçonnés sous la même réserve.

2.2.6 - La hauteur des clôtures est limitée à 2,50m, haies comprises, pour les services publics ou d'intérêt collectif, et celle des soubassements à 0,70m. Les parties ajourées des clôtures doivent comporter au moins trois quarts de vide.

2.2.7 - Pour les autres constructions, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00m, haies comprises, et celle des soubassements à 0,70m. Les parties ajourées des clôtures doivent comporter au moins trois quarts de vide.

En zone U6 (sauf zone aéroportuaire où il n'est pas fixé de règles):

2.2.8 - la hauteur des clôtures est limitée à 2,5m (3,5m en U6G). Elles peuvent être réalisées :

- soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- soit sous forme d'un grillage.
- soit sous forme d'un mur en gabion
- soit d'un mur

Pour le secteur Paris Nord 2 : seuls les espaces revêtus, aires de stationnement, cour de manœuvre ou de stockage doivent obligatoirement être masqués par une clôture ou un écran visuel :

les clôtures doivent être réalisées comme sur la voie ou peuvent être constituées par un grillage vert simple à torsion à mailles de 50 tendu entre potelets métalliques.

Dans tous les cas, la clôture doit être doublée d'une haie vive plantée à l'intérieur du lot au moins égale à sa hauteur dans une bande de 30m perpendiculaire à toute voie.

Dans la zone AU :

2.2.9 - L'ensemble des clôtures grillagées implantées dans le cadre de l'aménagement du centre pénitentiaire seront de couleur identique. La hauteur est non réglementée.

H. Dispositions particulières applicables à la commune de Tremblay-en-France

3. MATERIAUX

3.1 - Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

3.2 - L'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

En zone A et N :

3.3 - Dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, les constructions et installations doivent présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage ;
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres pour ne pas se détacher ou apparaître comme un objet isolé contrastant dans son environnement ;
- minimiser les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats ;
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les accessoires et les éléments des façades (gouttières, chéneaux, bande de rives, portes, fenêtres, etc.).

3.4 - L'utilisation du bois doit être privilégiée.

3.5 - Sont interdits en couverture les matériaux d'aspect : bardeaux bitumés, tôle galvanisée, plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, bac acier de teinte claire.

4. DISPOSITIONS DIVERSES

4.1 - Les installations techniques liées au bassin de rétention devront s'intégrer dans leur environnement et dans la mesure du possible ne pas être visible depuis la voie.

4.2 - Les éoliennes domestiques peuvent être exclues du calcul de la hauteur uniquement si les deux conditions suivantes sont réunies :

- Une bonne intégration paysagère de l'éolienne domestique en étant notamment en harmonie avec la construction principale ;
- Une hauteur qui ne dépasse pas de plus de 2 mètres maximum la hauteur au point le plus haut de la construction principale.

I. Dispositions particulières applicables à la commune de Villepinte

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.1. FAÇADES

Dans toutes les zones :

1.1.1. – Toutes les zones à proximité des entités du site Natura 2000 (Bois de la Tussion, Parc de la Poudrerie, Parc du Sausset), l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

1.1.2. – Toutes les zones Il est recommandé de végétaliser les murs pignons laissés apparent.

En zones U1, U3, U5, U7 et UPV1 :

1.1.3 – Les façades des constructions seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante. La façade animée est prescrite à tous les immeubles dont les façades sont fortement visibles depuis l'espace public. Pour le bâti implanté en retrait, il s'agit de penser la façade des constructions en épaisseur afin de l'animer par des éléments en creux ou en sailli (balcon, loggia, terrasse...).

1.1.4 – Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (type tôle, non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

En zones U3, U5 :

1.1.5 - La richesse volumétrique du corps du bâtiment est attendue. La disposition des volumes bâtis doit offrir des ouvertures visuelles entre l'intérieur des îlots et les espaces extérieurs. Des percées visuelles vers les cœurs d'îlot et des failles au-dessus du R+1 sont prescrites.

En zones U3, U5 et UPV1 :

1.1.6 - Le soubassement - animation du rez-de-chaussée : Pour le bâti implanté à l'alignement, le soubassement a pour objectif de matérialiser le rez-de-chaussée urbain actif et animé, afin d'y intégrer des commerces, des services et les halls d'immeubles.

Pour le bâti implanté en retrait, le soubassement a pour objectif de matérialiser le rez-de-chaussée urbain animé et d'intégrer des programmes d'animations des espaces publics:

- frontage,
- halls d'immeubles,
- locaux vélos.

Le soubassement matérialise un contraste et une différenciation de traitement (matière, texture, teinte) avec les niveaux supérieurs du bâtiment. L'utilisation de teintes neutres (le gris clair notamment) au niveau du soubassement est à favoriser pour l'ensemble des nouvelles constructions. Ce contraste constitue une constante de cohésion entre les différentes architectures du projet.

L'ensemble des logements doivent bénéficier d'espaces privatifs ouverts sur l'extérieur (balcons, loggias, terrasses...). Pour ce faire, des émergences et/ou percements sur les façades sont attendus. Les espaces privatifs seront traités de façon homogène et cohérente à l'échelle de la résidence.

I. Dispositions particulières applicables à la commune de Villepinte

1. VOLUMETRIE ET FACADE

1.1.7 - Les émergences sur les façades les balcons : elles sont attendues le long des espaces publics les saillies volumétriques. Elles sont attendues de manière ponctuelle le long des espaces publics pour animer la façade gouttières et descentes d'eaux pluviales pour le bâti implanté à l'alignement de la voie publique, les gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être masquées en façade.

1.1.8 - Protections : afin d'éviter les effets de surchauffe au sein du logement, les façades les plus ensoleillées (sud est à sud-ouest) doivent disposer de protections solaires. Les dispositions retenues sont les suivantes :

- **Les protections fixes horizontales** : elles sont efficaces pour les vitrages orientés sud-est à sud-ouest. Elles peuvent prendre la forme de casquette, débord de toiture, brise soleil, balcons...
- **Les protections fixes verticales** : elles sont adaptées aux orientations Est et Ouest. Elles peuvent également se combiner à des protections horizontales en façade sud créant des éléments type loggia. Cependant les éléments verticaux limitent fortement l'entrée du soleil en hiver, il est donc préférable de les concevoir amovibles ou orientables. Les protections mobiles intérieures ou extérieures, motorisées ou non (volets, panneaux, brise soleil, rideaux, stores à projections...) Elles peuvent compléter les dispositifs fixes.

1.1.9 - Les halls d'entrée : la réalisation de halls traversants est souhaitable car ils permettent de faciliter les déplacements entre les cœurs d'îlots et les voies publiques.

1.1.10 - Locaux techniques : Les locaux techniques (locaux, encombrants , poste transformateur, sous-station, etc...) Devront être aménagés dans des espaces fermés et accessibles depuis la rue et de surface suffisante. Il est proscrit la mise en œuvre d'émergences réseaux (coffrets, armoires...) sur le domaine public. Ces émergences seront systématiquement encastrées en façade ou dans le mur bahut. Chaque bâtiment devra intégrer l'ensemble des ouvrages techniques pour la desserte des bâtiments conformément aux prescriptions des concessionnaires. Chaque hall devra intégrer l'ensemble des ouvrages techniques pour la desserte de ses étages conformément aux prescriptions des concessionnaires. Pour favoriser l'entretien des espaces vert la réalisation d'un local espace vert en R.D.C avec un point d'eau extérieur est attendu. Les façades intégrant des locaux techniques doivent faire l'objet d'un traitement architectural par des serrureries ou menuiseries.

1.1.11 – Matériaux de façade : L'ensemble des logements doit bénéficier d'espaces privatifs ouverts sur l'extérieur (balcons, loggias, terrasses...). Pour ce faire, des émergences et/ou percements sur les façades sont attendus. Les espaces privatifs sont traités de façon homogène et cohérente à l'échelle de la résidence.

1.1.12 - Couleurs : L'utilisation de la couleur sur les façades doit être justifiée par le projet global. Son emploi doit correspondre à des volumes (creux, saillie) ou à des éléments liés à la structure du bâtiment. Les teintes des huisseries et menuiseries devront être en harmonie avec le reste des façades.

I. Dispositions particulières applicables à la commune de Villepinte

1. VOLUMETRIE ET FACADE

En zone U6 :

1.1.13 – Les matériaux de construction destinés à être recouverts, tels que les parpaings et les briques creuses, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage sur leur face extérieure. Le revêtement de façade doit être d'une tonalité compatible avec celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition polychrome qui s'intègre à l'environnement.

1.1.14 – Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec la même qualité que les façades principales (dessin des façades et choix des matériaux).

1.1.15 – En bordure de voie ou d'espaces boisés, les façades doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et leur coloration.

En zone N :

1.1.16 – Dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, les constructions et installations doivent présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage.

1.1.17 – L'utilisation du bois doit être privilégiée.

1.1.18 – Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

1.2. FAÇADES COMMERCIALES

1.2.1 - L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

1.2.2 - La création d'une vitrine d'un seul tenant, qui dépasse les limites séparatives d'immeubles, est interdite.

1.2.3 - Au sein des locaux situés en rez-de-chaussée des constructions et dotés d'une vitrine bordée par un linéaire de commerce, artisanat et service repéré au règlement graphique, l'occultation des vitrines commerciales est interdite hors période de fermeture.

1.2.4 - Par ailleurs, l'affichage sur ces vitrines doit rester modéré.

1.2.5 - Les vitrines doivent être entretenues et renouvelées.

1.2.6 - Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui les reçoit.

1.2.7 - En cas de changement d'usage, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade existante.

Pour rappel, en application de l'article L. 752-1 du Code du commerce, les propriétaires doivent démanteler les implantations et remettre en état leur devanture en fin d'exploitation afin de veiller à ce que leur aspect extérieur ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1.3. RAVALEMENT

Non réglementé

I. Dispositions particulières applicables à la commune de Villepinte

2. TOITURES

En toutes zones :

2.1 Les toitures doivent être à pente. Cette disposition ne s'applique pas pour la sous-destination « centre de congrès et d'expositions ».

2.2 Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparent dans le cas de toiture terrasse : l'usage de toiture partielle, de dalle, de coffre, pare-vue ou d'encoffrement s'intégrant dans l'ensemble du bâti sera privilégié. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

En zone U1 :

2.3 Les toitures doivent présenter une pente minimale de 10%.

En zones U1 ; U3 ; U5 et UPV1 :

2.4 Les toitures à la Mansart sont autorisées à la condition qu'elles respectent les règles de l'art notamment en ce qui concerne le degré des pentes caractérisant ce type de toiture. Dans la mesure du possible, les pentes permettront le même type de matériau de couvertures sur les rampants et sur les brisis. Dans le secteur dit « Vert Galant ». Le traitement des toitures en double pente ou en mansardé est obligatoire le long de l'avenue de la gare ainsi que l'avenue Parmentier. Dans le reste du secteur, le traitement contemporain des toitures et la mise en place d'attique sont prescrits. Sur l'Avenue Dambel et l'avenue de la République un traitement contemporain des toitures en pente est privilégié.

En zone U6 :

2.5 Les toitures doivent être traitées avec la même qualité architecturale que les façades des constructions.

En zone U7 :

2.6 Les toitures doivent être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

En zone N :

2.7 Sont interdits en couverture les bardeaux bitumés, la tôle galvanisée, les plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, le bac acier de teinte claire.

I. Dispositions particulières applicables à la commune de Villepinte

3. CLÔTURES

3.1. CLÔTURES SUR RUE

Toutes les zones (hors zone N) :

3.1.1 Lorsque le sol ou la voie est en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

Toutes les zones (hors zone N et U6e) :

3.1.2 La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,10m.

3.1.3 Sont interdits : les plaques béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

3.1.4 La largeur des poteaux est limitée à 40 cm.

3.1.5 Pour permettre l'installation des coffrets techniques (GDF, EDF, ...) il pourra être réalisé un muret de la hauteur nécessaire à leur intégration, sur une largeur maximum de 1,50 m.

3.1.6 Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau, et peuvent être pleins.

Zone U1 :

3.1.7 La largeur des portails devra être comprise entre 3 m et 3,50 m.

3.1.8 Les clôtures sur rue seront composées d'un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 m. Au-dessus du muret et dans la limite des 2,10 m autorisé, le choix est laissé libre au pétitionnaire (haies vives, matériaux à claire voie, etc.).

Zones U6 et U7 :

3.1.9 A l'exclusion de la sous-destination « centre de congrès et d'exposition » Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie, reposant éventuellement sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 m.

Zone U5 :

3.1.10 Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie,

En zone UPV1 :

3.1.11 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

3.1.12 Les clôtures sur rue seront composées d'un muret d'une hauteur comprise entre 60 cm et 1mètre, surmonté de matériaux dont la transparence sera d'au moins 20% ».

I. Dispositions particulières applicables à la commune de Villepinte

3. CLÔTURES

3.1. CLÔTURES SUR RUE

Zone U3 et UPV1 :

3.1.13 Les clôtures sur rue seront composées d'un muret d'une hauteur de **60 cm**, surmonté d'un barreaudage vertical métallique de teinte sombre ne pouvant excéder **1,50 mètre**. Les pieds droits du mur bahut sont en maçonnerie identique au mur bahut. la clôture doit être doublée d'une haie végétale mixte d'essences locales

3.1.14 Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Zone U6e :

3.1.15 Dans le secteur U6e, sauf pour les constructions à sous-destination de centre des congrès et d'exposition, seuls les espaces revêtus, aires de stationnement, cour de manœuvre ou de stockage doivent obligatoirement être masqués par une clôture ou un écran visuel : les clôtures doivent être composées d'éléments grilles en serrurerie ou treilles à mailles rectangulaires de **5 mm** de diamètre sur potelets métalliques ; elles ne doivent pas dépasser une hauteur de **1,50 mètres** et doivent être doublées d'une haie arbustive de qualité (feuillage dense et persistant) plantée à l'intérieur du lot d'une hauteur au moins égale à celle du grillage ; les entrées de lots peuvent être traitées par une clôture en maçonnerie ;

3.1.16 Pour les constructions à sous-destination de centre des congrès et d'exposition :

- Les clôtures doivent être implanté à l'alignement du bâti.
- La hauteur maximale des clôtures est de **3,5 mètres**.
- Les clôtures doivent être surélevées de **15 cm** pour permettre le passage de la petite faune. Les murets ou plaque de soubassement sont interdits.

Zone U7 :

3.1.17 Les dispositions ci-dessus ne concernent pas l'établissement pénitentiaire.

Zone N :

Non réglementé

I. Dispositions particulières applicables à la commune de Villepinte

3. CLÔTURES

3.2. CLÔTURES SUR LIMITE SEPARATIVES

Toutes les zones (hors zone N) :

3.2.1 Lorsque le sol ou la voie est en pente, les clôtures sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur ou de largeur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

Toutes les zones (hors zone N et U6e) :

3.2.2 La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,10m.

3.2.3 Sont interdits : les plaques béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

3.2.4 La largeur des poteaux est limitée à 40 cm.

Zone U1 :

3.2.5 Les clôtures devront obligatoirement être composées d'un grillage et d'une haie vive, reposant éventuellement sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 m, le long des voies suivantes :

Quartier de la Haie Bertrand :

- Square Beaumarchais, square J-F Béranger, rue Marc Bernard, avenue Léon Blum (coté pair), rue Bachaga Boualam, rue Bougault, avenue Pierre Brossolette, square A. Camus, boulevard Laurent et Danielle Casanova, avenue du Colonel Fabien, avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord, allée Pierre Cot, avenue de la Croix de l'Aumône, avenue Ambroise Croizat, square D.Ferry, chemin des Fontaines, allée Anne Franck, square Godeau, avenue du 8 mai 1945, impasse Le Bihan, square Fernand Léger, allée Jack London, allée Luxembourg, avenue Manouchian, avenue Guy Moquet, allée G.Philippe, avenue Etre et Julius Rosenberg, square Jean Rostand, allée Jean-Jacques Rousseau, rue Sacco et Vanzetti chemin des Saint-Pères (n° impairs), allée Georges Sorel, allée Elsa Triolet.

Quartier de la Roseaie :

- Allée Boileau, rue G. Brassens, rue la Bruyère, villa de la Bruyère, allée de Byasson, allée Charcot, rue J. Charcot, allée Corneille, allée Fénelon, rue Laborde, villa Laborde, rue Pierre Loti, rue E. Michelet, rue Molière, allée Montesquieu, rue Max Pol Fouchet, rue Racine, rue Saint John Perse Alexis Léger, avenue J-P Sartre, rue Teste, rue de Turenne, allée de Verdun, avenue de Verdun.

Quartier Pasteur :

- Allée Arthur Adamov, allée A. Artaud, allée J. Audiberti, allée Sarah Bernhardt, rue de Champagne, rue Albert Einstein, avenue Elie Faure, rue Sigmund Freud, rue Célestin Freinet, allée A. Jarry, rue François Mauriac, rue Georges Méliès, rue Le Corbusier, rue Nicéphore Niepce, square du Onze Novembre.

Zone U6e :

3.2.6 Dans le secteur U6e, seuls les espaces revêtus, aires de stationnement, cour de manœuvre ou de stockage doivent obligatoirement être masqués par une clôture ou un écran visuel : les clôtures doivent être réalisées comme sur la voie ou peuvent être constituées par un grillage vert simple à torsion à mailles de 50 tendu entre potelets métalliques. Dans tous les cas, la clôture doit être doublée d'une haie vive plantée à l'intérieur du lot au moins égale à sa hauteur dans une bande de 30m perpendiculaire à toute voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et constructions strictement nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Zone U7 :

3.2.7 Les dispositions ci-dessus ne concernent pas l'établissement pénitentiaire.

Zone N :

Non réglementé

I. Dispositions particulières applicables à la commune de Villepinte

4. MATERIAUX

4.1 Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

4.2 Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

4.3 Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

En zone N :

Non réglementé

5. DISPOSITIONS DIVERSES

LOCAUX TECHNIQUES

5.1. Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

En zone U6 :

5.2. Le traitement architectural des édicules et installations techniques doit être réalisé dans les mêmes préoccupations architecturales que les bâtiments.

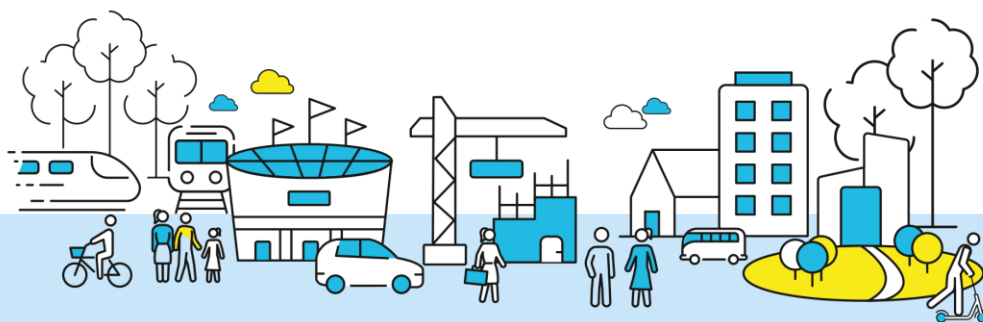
5.3. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction (clôture ou bâtiment).

5. Règlement

5.6 Annexes

5.6.1 Note de préconisation pour la gestion des déchets

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



Gestion des déchets

Dans le cadre de sa compétence de gestion des déchets, et dans la lignée des objectifs de la loi de transition énergétique pour la croissance verte, Paris Terres d'Envol s'engage pour accompagner les porteurs de projets immobiliers dans l'étude de la conception des locaux de stockage des déchets, ainsi que les autres équipements de gestion des déchets.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée concernant des projets relatifs à de nouvelle construction/ rénovation de bâtiments / changement de destination de locaux/ division, aménagement / extension d'une construction existante est soumise pour avis à la Direction des déchets ménagers et assimilés de l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol.

DISPOSITIONS POUR LES HABITATIONS COLLECTIVES

Les constructions doivent comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Mise en place de points d'apport volontaire :

Les Points d'Apport Volontaire (PAV) permettent la collecte de différents flux : ordures ménagères, emballages papiers recyclables, verre et déchets alimentaires. Les projets de nouvelle construction et de rénovation peuvent envisager la mise en place de PAV.

Les équipements seront placés obligatoirement sur le domaine privé, en limite de l'espace public, ou à défaut sur le domaine public en cas d'impossibilité sur le domaine privé, avec l'accord de la ville. Dans ce cas, le pétitionnaire devra démontrer cette impossibilité avant toute demande d'implantation.

La mise en place de PAV dans le cadre de la construction ou de la réhabilitation d'un immeuble collectif est possible à partir de 50 logements concentrés.

La mise en place de PAV devra respecter les critères d'implantations suivants :

- A proximité des sorties d'immeuble et sur le cheminement des piétons
- Distance des fenêtres d'au moins 10m
- Eloigné de 80m des logements desservis au maximum
- Absence d'obstacles aériens ou verticaux
- Absence de réseaux de concessionnaires
- Absence de places de stationnement de véhicules légers devant les conteneurs
- Accessible depuis une voirie lourde
- Largeur de la voirie d'au moins 3,50m pour permettre l'accès au véhicule de collecte
- Distance de 5m maximum de la voirie entre le centre d'ancrage et le fil d'eau de la voirie
- Dispositif anti-stationnement tel que les bornes demi-sphères pour empêcher tout stationnement autour des conteneurs

Tout obstacle tel que clôture, muret devra être à une distance d'au moins 1 mètre de la plateforme des conteneurs.

Ce mode de collecte ne pourra être envisagé que sous réserve de faisabilité technique et d'acceptation du dossier par Paris Terres d'Envol.

Pour de plus amples informations concernant les prescriptions et les recommandations à prendre en compte pour la mise en place de PAV, Le pétitionnaire devra se référer à la « Notice technique d'installation des conteneurs enterrés ». Cette notice est disponible auprès de la Direction des déchets ménagers et assimilés de l'EPT.

Gestion des déchets

Mise en place de conteneurs roulants :

Toute nouvelle construction ou réhabilitation de logements collectifs doit prévoir sur la parcelle du projet des lieux spécifiques (Local intérieur, extérieur ou abri) pour l’entreposage des bacs d’ordures ménagères, de la collecte sélective et du verre le cas échéant.

Le local à déchets doit être :

- Au rez-de-chaussée avec ouverture du local vers l’extérieur ;
- Séparé du lieu de stockage des encombrants.

Pour rappel le local doit répondre aux exigences du Règlement Sanitaire Départemental de La Seine-Saint-Denis en vigueur et doit être équipé :

- D’un poste de lavage et d’une évacuation des eaux usées ;
- D’un revêtement permettant un entretien facile (choix d’un revêtement facilement nettoyable) ;
- D’un point d’éclairage d’au moins 100 lux ;
- Doté d’un espace pour les panneaux d’information dédiés aux affiches de collecte et de sensibilisation des consignes de tri ;
- D’un système d’aération (deux grilles : haute et basse) ;
- Ne pas communiquer directement avec les logements ou locaux commerciaux (restaurant, vente de produits alimentaires) et au remisage de biens des occupants (vélos, poussettes...).

Ce local doit exclusivement être réservé au stockage des bacs de collecte des déchets ménagers.

Paris Terres d’Envol recommande la mise en place d’un local par hall (local intérieur, extérieur ou abri).

Les dimensions de ces locaux peuvent être estimées à partir des ratios de dotation en bacs de collecte suivants :

- Pour les ordures ménagères résiduelles : 6 litres par habitants/jour ;
- Pour les emballages recyclables hors verre : 5 litres par habitants/jour ;
- Pour les emballages en verre : pour les villes où la collecte est réalisée en porte à porte, 0,5 litres par habitants/jour.

Pour calculer le nombre de bacs nécessaires pour chaque flux dans le projet, il faut appliquer l’opération suivante :

Quantité de déchets produits par habitant par jour X nombre d’habitants X nombre de jours de stockage entre 2 collectes

Le tableau ci-dessous présente les dimensions des bacs en fonction de leur volume de stockage à titre indicatif :

Volume (En Litre)	Dimensions (en mm)			Type
	Longueur	Profondeur	Hauteur	
120	550	500	950	2 roues
240	580	730	1070	2 roues
360	860	620	1090	2 roues
500	1240	655	1100	4 roues
660	1265	775	1165	4 roues
770	1265	775	1320	4 roues

La règle générale de calcul de la surface du local est obtenue en multipliant par deux la surface d’emprise au sol des bacs, afin de permettre la circulation autour des bacs et l’accès aux personnes à mobilité réduites (PMR) :

Surface du local = emprise au sol du bac X nombre de bacs X 2

Dans le cas d’impossibilité technique d’intégrer un local dans l’enceinte du bâtiment, les bacs roulants doivent être entreposés dans des abris-bacs, situés sur le domaine privé. Leurs dimensions seront calculées sur la base de l’emprise au sol des bacs. Une attention particulière devra être apportée à l’esthétique urbain des abris-bacs installés.

Gestion des déchets

Gestion des déchets occasionnels :

Dans le cadre d'un emménagement, déménagement, renouvellement de mobilier, les résidents sont amenés à jeter des déchets volumineux, lourds, abîmés Pour une bonne gestion de ces déchets aussi nommés « objets encombrants » et pour éviter des dépôts sauvages, Paris Terres d'Envol demande la création d'un local spécifiquement dédié à ce type de déchets dans chaque bâtiment construit sous la forme d'un local « objets encombrants ».

Paris Terres d'Envol impose à partir de **25 logements** dans tout nouveau projet de construction, dans les projets de rénovation et dans les projets avec déploiement d'une collecte en points d'apport volontaire (PAV), un local spécifique réservé au stockage des objets encombrants issus des ménages.

Le local réservé au stockage des objets encombrants doit être installé en rez-de-chaussée ou en extérieur prioritairement sur le domaine privé.

La règle générale de calcul de la surface des locaux encombrants est la suivante :

10 m² pour 50 logements et 0,25m² pour chaque logement supplémentaire

La surface minimum d'un local encombrants ne doit pas être inférieure à 5m².

Aire de présentation des bacs et des encombrants :

Pour les collectifs de plus de 25 logements, Paris Terres d'Envol demande qu'une aire de présentation en bordure de l'espace public soit créée. Cette aire devra être accessible aux véhicules de collecte depuis la voirie publique et située à l'intérieur de l'unité foncière .

La surface de l'aire de présentation des bacs et des encombrant est calculée sur la base de l'emprise au sol des bacs d'ordures ménagères.

Accessibilité et collecte :

Si l'espace de présentation est fermé, celui devra être ouvert au préalable pour la collecte des déchets.

Le cheminement des déchets depuis les locaux de stockage aux emplacements de présentation doit être facilité pour les personnes en charge de la sortie et rentrée des bacs. Les éléments à prendre en considération sont le franchissement des portes, les dénivelés, les potentiels obstacles tels que les bordures.

Le camion de collecte devra impérativement pouvoir accéder à l'espace de présentation des déchets sans aucune contrainte et avoir un accès direct aux bacs et aux encombrants. En cas de stationnement sauvage et gênant identifiés dans cette rue, des aménagements type demi-lunes, bordures anti-stationnement, marquage au sol avec ligne jaune et panneau d'interdiction de stationner devront être déployés.

Gestion des déchets

Voie en impasse :

Le camion destiné à la collecte devra pouvoir circuler dans de bonnes conditions en marche avant, aussi pour les voies en impasse, **la voirie intégrera obligatoirement une aire de retournement**. Le choix du modèle de voie en impasse en forme de « L » ou de « T » ou de voie en impasse avec « rond-point » reste à l'appréciation de la commune.

Si l'intégration d'une aire de retournement n'est pas possible techniquement, il faut obligatoirement prévoir une aire de présentation des bacs ou encombrants à l'entrée de l'impasse.

Dispositions particulières

En Zone U5 - Ville de Le-Blanc-Mesnil :

- Pour toute opération de construction / extension / réhabilitation / surélévation aboutissant à l'établissement de 3 logements et au-delà, il sera exigé l'installation de bac à graisses destiné à la rétention des matières solides, graisses et huiles contenues dans les eaux ménagères.

DISPOSITIONS POUR LES HABITATIONS INDIVIDUELLES :

Toute nouvelle construction ou réhabilitation d'habitation individuelle devra inclure dans son projet, un emplacement pour le stockage des bacs de collecte au sein même de la propriété. Aucun bac de collecte ne doit se trouver sur le domaine public en dehors des heures et jours de collecte. L'emplacement et les flux des déchets au sein même de la propriété devront figurer sur le plan du projet joint au permis de construire.

DISPOSITIONS POUR LES LOCAUX D'ACTIVITÉS :

Selon la réglementation en vigueur, le tri des différents flux (cartons, métal, papier, plastique, bois, verre, biodéchets) est obligatoire pour toutes les activités professionnelles générant des déchets.

En cas de construction d'un ou plusieurs locaux commerciaux en pieds d'immeuble, un local spécifique au stockage des bacs devra être dédié dans l'enceinte même de chaque activité, à l'exception des centres commerciaux où la collecte des déchets pourra être mutualisée.

Les règles concernant l'aménagement des locaux de stockage sont identiques à celles des ménages.

La production de déchets non ménagers étant liée à la nature de l'activité, Paris Terres d'Envol pourra donner, en amont de la demande d'autorisation d'urbanisme et à titre indicatif une estimation du nombre et du volume de bacs nécessaires en fonction de la surface du local d'activité.

Tout local de stockage pour les déchets d'activité ne doit pas être inférieur à 4m².

La règle générale de calcul de la surface du local est obtenue en multipliant par deux la surface d'emprise au sol des bacs pour garantir la manipulation des bacs et la circulation autour des bacs.

Surface du local = Emprise au sol du bac x 2

Si des locaux professionnels, commerces ou bureaux par exemple, sont situés dans un même immeuble que des habitations, le local de **stockage doit être différencié** afin de ne pas regrouper les déchets non ménagers avec les déchets des ménages.

Pour les constructions à usage de regroupement d'activités tertiaires ou autre, le promoteur devra inscrire un espace à l'intérieur de son projet destiné à l'entreposage et à la présentation des déchets non ménagers.

Gestion des déchets

PIECES OBLIGATOIRES A FOURNIR

Pour instruire la partie « gestion des déchets » du permis de construire, les pièces suivantes devront être fournies :

Une notice descriptive sur la gestion des déchets incluant :

- Le nombre et la typologie de logements du projet ;
- Un plan masse avec indication des locaux poubelles, des locaux encombrants ;
- Un plan masse avec indications du cheminement à emprunter pour accéder au point de collecte, indication de l'aire de présentation des bacs à la collecte et son dimensionnement ;
- Le détail côté du plan du local à déchets, local encombrants et leur surface ;

Les éléments suivants devront également être transmis pour les études de permis de construire de locaux d'activités :

- La nature et la superficie de chaque local d'activité ;
- La nature des déchets produits par activité ;
- Le lieu de présentation des conteneurs d'entreprises, sociétés, activités professionnelles desservies par le local ;

Quel que soit le dispositif de pré-collecte et les flux envisagés, ceux-ci devront être précisés et apparaître sur les plans du projet joint à l'autorisation d'urbanisme déposée.

Pour toutes informations :

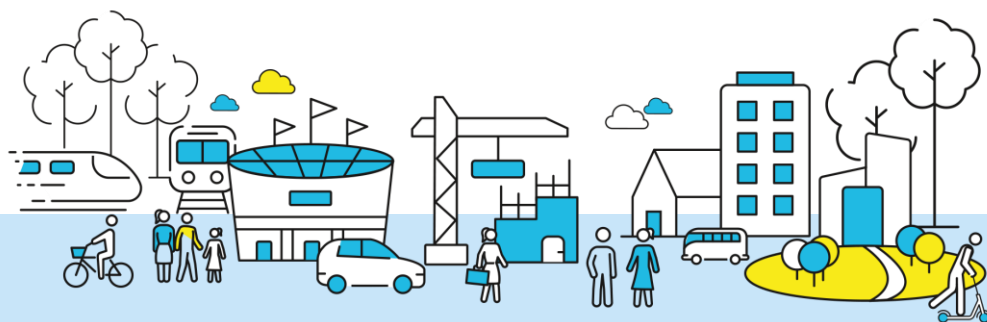
- **Instruction des permis de construire :**
 - Contactavispermisdeconstruire@paristde.fr
- **Compostage :**
 - Prevention.dechets@paristde.fr
- **Dotation de bacs de collecte, collecte, consignes de tri :** Déchets N° 0800 10 23 13
 - Contact.usagers@paristde.fr

5. Règlement

5.6 Annexes

5.6.3. *Liste des plantations recommandées et des espèces invasives interdites*

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



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Sommaire

1. [Liste des plantations recommandées](#) p.3
2. [Liste des espaces invasives interdites](#) p.9

Liste des plantations recommandées

La liste ci-dessous est non exhaustive.

Concernant les dimensions des plantations, certaines essences peuvent correspondre à deux catégories de dimensions. La différence se fera alors selon la forme de l'arbre (cépée, demi-tige, tige) et le volume de terre prévu pour sa plantation (20m² pour les arbres à moyen et grand développement et 10m² pour les arbres à petit développement).

La colonne "Remarques" permet de renseigner les spécificités de l'essence concernée, la colonne "compatibilité à respecter" renseigne sur l'environnement nécessaire pour le bon développement de l'essence concernée, enfin la colonne "enjeux" comporte des informations supplémentaires à prendre en compte dans la réalisation d'un plan de plantation.

Nom espece	Nom vernaculaire	Strate	Local_Idf	Dimension des plantations	Remarques	Compatibilité à respecter	Enjeux	Favorable à la faune	Mélicifère	Ornementale	Comestible
Abies cephalonica	Sapin de Céphalonie	Arbre	non_local	Arbre de grand développement	d'origine méditerranéenne						
Abies pinsapo	Sapin d'Espagne	Arbre	non_local	Arbre de grand développement	tolérant au calcaire						
Acer campestre	Erable champêtre	Arbre	local	Arbre de moyen développement	risque maladie de la suie, arbre de grande hauteur et largeur	parcs et jardins	à éviter / peu adapté au changement climatique	X	X	X	
Acer cappadocicum	Erable de Colchide	Arbre	non_local	Arbre de grand développement							
Acer monspessulanum	Erable de Montpellier	Arbre	non_local	Arbre de petit développement (arbuste)	adapté au changement climatique		adapté au changement climatique				
Acer opalus	Erable à feuille d'obier	Arbre	local	Arbre de moyen développement	d'origine méditerranéenne / sol drain neutre à basique	plutôt pleine terre	adapté au changement climatique/ marqueur de saison	X		X	
Acer opalus	Erable à feuille d'obier	Arbre	non_local	Arbre de moyen développement	d'origine méditerranéenne / sol drain neutre à basique	plutôt pleine terre	adapté au changement climatique/ marqueur de saison	X		X	
Acer opalus subsp obtusatum	Erable à feuilles obtuses	Arbre	non_local	Arbre de petit développement							
Acer opalus subsp opalus	Erable à feuilles d'obier	Arbre	non_local	Arbre de moyen développement							
Acer platanoides	Erable plane	Arbre	local	Arbre de grand développement	risque maladie de la suie / racines dommageables / production de miellat	parcs et jardins en isolé	à éviter / structurant	X	X	X	
Acer pseudoplatanus	Erable sycomore	Arbre	local	Arbre de grand développement	risque maladie de la suie	alignements interurbain	à éviter / structurant	X		X	
Aesculus hippocastanum	Marronnier blanc	Arbre	local	Arbre de grand développement	risque mineuse, racines dommageables	parcs et jardins proximité de l'eau	à éviter / structurant			X	
Alnus cordata	Auline de Corse	Arbre	non_local	Arbre de grand développement	d'origine méditerranéenne / sol frais et drainé						
Alnus glutinosa	Auline glutineux	Arbre	local	Arbre de grand développement	besoin sol frais	parcs et jardins			X		
Alnus incana	Auline blanc	Arbre	local	Arbre de grand développement	pas de revêtement	parcs et jardins et/ou fosses continues sur voirie	potentiel canopée	X	X		X
Alnus incana subsp incana	Auline blanchâtre	Arbre	non_local	Arbre de grand/moyen développement							
Amelanchier canadensis	Amélanchier du Canada	Arbre	non_local	Arbre de petit développement (arbuste)	sol frais à humide			X	X	X	

Liste des plantations recommandées

Nom espece	Nom vernaculaire	Strate	Local_Idf	Dimension des plantations	Remarques	Compatibilité à respecter	Enjeux	Favorable à la faune	Mellifère	Ornementale	Comestible
Amelanchier ovalis	Amélanchier à feuilles ovales	Arbuste	local	Arbre de petit développement (arbuste)	pas de revêtement	parcs et jardins et/ou fosses continues	marqueur de saison	X	X	X	
Amelanchier ovalis subsp ovalis	Amélanchier à feuille d'aune	Arbre	non_local	Arbre de petit développement (arbuste)	supporte sols sec à très sec / pas de revêtement	Espaces intermédiaires, cimetière, cour d'école	marqueur de saison	X	X	X	X
Broussonetia papyrifera	Mûrier à papier	Arbre	non_local	Arbre de moyen développement	apprécie les sols calcaires / résiste à la pollution		marqueur de paysage				
Carpinus betulus	Charme commun	Arbre	local	Arbre de grand développement	besoin sol frais, marscent, pas de revêtement	fosses continues, espaces intermédiaires, parcs et jardins	marqueur de saison / inadapté au changement climatique	X			X
Cedrus libani	Cèdre du Liban	Arbre	non_local	Arbre de grand développement	forme étalée / racines dommageables / miellat et résine	Parcs, places					X
Celtis australis	Micocoulier de Provence	Arbre	non_local	Arbre de grand développement			adapté au changement climatique	X			X
Ceratonia siliqua	Caroubier	Arbre	non_local	Arbre de moyen développement				X	X		
Cercis siliquastrum	Arbre de Judée	Arbre	non_local	Arbre de petit/moyen développement			adapté au changement climatique	X		X	
Cupressus sempervirens	Cyprès de Provence	Arbre	non_local	Arbre de moyen/grand développement			adapté au changement climatique	X	X		
Ficus carica	Figuier	Arbre	local	Arbre de petit développement (arbuste)	système racinaire puissant / besoin de sol frais/ effets photosensible ou phototoxique de la sève	jardins	ville comestible	X			
Fraxinus angustifolia	Frêne à feuilles aiguës	Arbre	local	Arbre de grand développement	risque allergène	accompagnement de voirie, pleine terre	structurant pour le paysage/ peu adapté au changement climatique	X			
Fraxinus angustifolia	Frêne à feuilles aiguës	Arbre	non_local	Arbre de grand développement	système racinaire puissant / besoin de sol frais						
Fraxinus excelsior	Frêne commun	Arbre	local	Arbre de grand développement	risque chalaorose du frêne	parcs et jardins cheminements	structurant pour le paysage/ peu adapté au changement climatique	X	non	X	X
Fraxinus pennsylvanica	Frêne de Pennsylvanie	Arbre	non_local	Arbre de grand développement	système racinaire puissant						X
Juglans nigra	Noyer noir	Arbre	non_local	Arbre de grand développement	bonne adaptation au milieu urbain / racines dommageables			X	X		toxique
Juglans regia	Noyer franc	Arbre	local	Arbre de grand développement	bonne adaptation au milieu urbain, racines dommageables	parcs, jardins, cours d'école	structurant pour le paysage	X			
Laburnum alpinum	Cytise des Alpes	Arbre	non_local	Arbre de petit développement (arbuste)					X	X	
Laburnum anagyroides	Cytise à grappe	Arbre	local	Arbre de petit développement							X
Ligustrum lucidum	Troène luisant	Arbre	non_local	Arbre de petit développement			adapté au changement climatique		X	X	
Maclura pomifera	Oranger des Osanges	Arbre	non_local	Arbre de grand/moyen développement							X

Liste des plantations recommandées

Nom espece	Nom vernaculaire	Strate	Local_Idf	Dimension des plantations	Remarques	Compatibilité à respecter	Enjeux	Favorable à la faune	Mellifère	Ornementale	Comestible
Olea europaea	Olivier d'Europe	Arbre	non_local	Arbre de petit/moyen développement	sol sec		adapté au changement climatique	X	X		
Pinus pinea	Pin à pignon	Arbre	non_local	Arbre de grand développement			adapté au changement climatique				
Populus simonii	Peuplier de Simon	Arbre	non_local	Arbre de grand/moyen développement	sols fertiles retenant l'humidité		inadapté au changement climatique				
Populus trichocarpa	Peuplier de l'Ouest	Arbre	non_local	Arbre de grand/moyen développement							X
Prunus armeniaca	Abricotier	Arbre	non_local	Arbre de petit développement (arbuste)				X	X		X
Prunus avium	Merisier	Arbre	local	Arbre de grand développement	racines dommageables, production de miellat, pas de revêtement	parcs et jardins et/ou fosses continues sur voirie	structurant pour le paysage	X	X	X	X
Prunus cerasifera	Prunellier	Arbre	local	Arbre de petit développement (arbuste)	racines dommageables, production de miellat, pas de revêtement	parcs et jardins et/ou fosses continues sur voirie		X	X	X	X
Prunus cerasus	Cerisier acide	Arbre	local	Arbre de petit développement (arbuste)	racines dommageables, production de miellat, pas de revêtement	parcs et jardins et/ou fosses continues sur voirie		X	X	X	X
Prunus domestica	Mirabellier	Arbre	local	Arbre de petit développement (arbuste)	pas de revêtement	parcs et jardins cheminements	ville comestible	X	X	X	X
Prunus domestica n-subsp italica	Prunier d'Italie	Arbre	non_local	Arbre de petit développement (arbuste)				X	X		X
Prunus domestica subsp domestica	Prunier commun	Arbre	non_local	Arbre de petit développement (arbuste)				X	X		X
Prunus domestica subsp insititia	Prunier Crêque	Arbre	non_local	Arbre de petit développement (arbuste)				X	X		X
Prunus dulcis	Amandier	Arbre	non_local	Arbre de petit/moyen développement				X	X		X
Prunus padus	Ceriser à grappes	Arbre	local	Arbre de moyen développement	racines dommageables, production de miellat, pas de revêtement	parcs et jardins cheminements	inadapté au changement climatique	X	X	X	
Prunus padus var padus	Cersier à grappe	Arbre	non_local	Arbre de moyen développement	système racinaire superficiel puissant			X	X		X
Prunus padus var petraea	Prunier boréal	Arbre	non_local	Arbre de petit développement	système racinaire superficiel puissant			X	X		
Pyrus nivalis	Poirier des neiges	Arbre	non_local	Arbre de petit développement	remarquable floraison			X	X	X	
Pyrus salviifolia	Poirier à feuilles de sauge	Arbre	local	Arbre de petit développement (arbuste)				X	X	X	
Quercus faginea	Chêne portugais	Arbre	non_local	Arbre de grand/moyen développement	méditerranéen			X			X
Quercus ilex	Chêne vert	Arbre	local	Arbre de grand développement	racines dommageables, besoin de protection	parcs et jardins cheminements, espaces intermédiaires	adapté au changement climatique/ potentiel canopée				
Quercus pubescens	Chêne pubescent	Arbre	local	Arbre de grand développement	racines dommageables/ abrite chenilles processionnaires /pas de revêtement	parcs et jardins cheminements, espaces intermédiaires, fosses continues	tolérance milieu urbain importante				
Quercus robur	Chêne rouvre	Arbre	local	Arbre de grand développement	sol acide à neutre / racines dommageables/ chenilles processionnaires / pas de revêtement	parcs et jardins cheminements, espaces intermédiaires	structurant pour le paysage		Non		

Liste des plantations recommandées

Nom espece	Nom vernaculaire	Strate	Local_Idf	Dimension des plantations	Remarques	Compatibilité à respecter	Enjeux	Favorable à la faune	Mellifère	Ornementale	Comestible
Salix caprea	Saule marsault	Arbre	local	Arbre de petit/moyen développement	besoin sol frais	parcs et jardins cheminements, espaces intermédiaires			X		
Sorbus aria	Alisier blanc	Arbre	local	Arbre de moyen développement	tout type de sol sauf trop humide / croissance lente	parcs et jardins cheminements, espaces intermédiaires	marqueur saisonnier / inadapté au changement climatique	X	X	X	
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs	Arbre	local	Arbre de petit développement	pas de revêtement	cheminement, place, espaces intermédiaires dont bassins d'orage	adapté au changement climatique	X	X	X	X
Sorbus hybrida	Sorbier hybride	Arbre	non_local	Arbre de petit développement (arbuste)			inadapté au changement climatique	X	X		X
Sorbus intermedia	Sorbier de Suède	Arbre	non_local	Arbre de moyen développement			inadapté au changement climatique	X	X	X	X
Taxus baccata	If	Arbre	local	Arbre de moyen développement			inadapté au changement climatique				
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles	Arbre	local	Arbre de grand développement	racines dommageables / production de miellat /	parcs et jardins cheminements, espaces intermédiaires : hors stationnement	structurant / favorable canopée	X	Non	X	
Tilia platyphyllos	Tilleule à grandes feuillés	Arbre	local	Arbre de grand développement	racines dommageables / production de miellat /	parcs et jardins cheminements, espaces intermédiaires : hors stationnement	structurant / favorable canopée	X	X	X	
Ulmus glabra	Orme de Montagne	Arbre	local	Arbre de grand développement		cheminement, place, espaces intermédiaires dont bassins d'orage	structurant	X	X	X	
Ulmus laevis	Orme diffus	Arbre	local	arbre de grand développement	pas de revêtement / sol frais à humide	cheminement, place, espaces intermédiaires dont bassins d'orage	structurant	X		X	
Ulmus minor	Orme champêtre	Arbre	local	Arbre de grand développement	pas de revêtement / sol frais à humide	champêtre	inadapté au changement climatique	X		X	X

Liste des plantations recommandées

Nom espèce	Nom vernaculaire	Strate	Local_Idf	Dimension des plantations	Remarques
Acer opalus	Erable à feuilles d'obier	Arbuste	non_local	Arbuste	
Anagyris foetida	Anagyris fétide	Arbuste	non_local	Arbuste	
Atadinus alpinus	Nerprun des Alpes	Arbuste	non_local	Arbuste	
Berberis aquifolium	Mahonia à feuilles de houx	Arbuste	local	Arbuste	
Berberis vulgaris	Epine-vinette	Arbuste	local	Arbuste	
Buxus sempervirens	Buis commun	Arbuste	local	Arbuste	attention pyrale du buis virulente
Colutea arborescens	Baguenaudier	Arbuste	local	Arbuste	
Coriaria myrtifolia	Corroyère à feuilles de myrte	Arbuste	non_local	Arbuste	
Cornus mas	Cornouiller mâle	Arbuste	local	Arbuste	
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Arbuste	local	Arbuste	
Cornus sanguinea subsp sanguinea	Cornouiller sanguin	Arbuste	non_local	Arbuste	
Cornus sericea	Cornouiller soyeux	Arbuste	non_local	Arbuste	
Corylus avellana	Noisetier	Arbuste	local	Arbuste	
Cotinus coggygria	Fustet commun	Arbuste	non_local	Arbuste	
Cotoneaster bullatus	Cotonéaster boursoufflé	Arbuste	non_local	Arbuste	
Cotoneaster coriaceus	Cotonéaster laiteux	Arbuste	non_local	Arbuste	
Cotoneaster franchetii	Cotoneaster franchetii	Arbuste	local	Arbuste	
Cotoneaster nebrodensis	Cotonéaster de l'Atlas	Arbuste	non_local	Arbuste	
Cotoneaster salicifolius	Cotonéaster à feuilles de saule	Arbuste	local	Arbuste	
Crataegus laevigata	Aubépine lisse ou à deux styles	Arbuste	local	Arbuste	
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne ou Aubépine à un style	Arbuste	local	Arbuste	
Cydonia oblonga	Cognassier commun	Arbuste	non_local	Arbuste	
Dasiphora fruticosa	Potentille ligneuse ou Dasiphore ligneuse	Arbuste	non_local	Arbuste	
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe	Arbuste	local	Arbuste	
Euonymus latifolius	Fusain à larges feuilles	Arbuste	non_local	Arbuste	
Juniperus phoenicea	Genévrier de Phénicie	Arbuste	non_local	Arbuste	
Juniperus phoenicea subsp phoenicea	Genévrier de Phénicie	Arbuste	non_local	Arbuste	
Juniperus thurifera	Genévrier thurifère ou Genévrier à encens	Arbuste	non_local	Arbuste	
Ligustrum vulgare	Troène commun	Arbuste	local	Arbuste	
Lonicera alpigena	Chèvrefeuille des Alpes	Arbuste	non_local	Arbuste	
Lonicera alpigena subsp alpigena	Chèvrefeuille des Alpes	Arbuste	non_local	Arbuste	
Lonicera xylosteum	Chèvrefeuille des haies ou Chèvrefeuille à balais	Arbuste	local	Arbuste	
Paliurus spina-christi	Épine-du-Christ	Arbuste	non_local	Arbuste	
Philadelphus coronarius	Seringa commun ou Jasmin des poètes	Arbuste	local	Arbuste	
Phillyrea angustifolia	Filaire à feuilles étroites	Arbuste	non_local	Arbuste	
Phillyrea media	Filaire intermédiaire ou Filaire à feuilles luisantes	Arbuste	non_local	Arbuste	
Pinus mugo subsp mugo	Pin mugo	Arbuste	non_local	Arbuste	
Pistacia terebinthus	Pistachier térébinthe	Arbuste	non_local	Arbuste	
Pistacia terebinthus subsp terebinthus	Pistachier térébinthe	Arbuste	non_local	Arbuste	
Prunus brigantina	Prunier de Briançon	Arbuste	non_local	Arbuste	
Prunus mahaleb	Cerisier de Sainte-Lucie	Arbuste	local	Arbuste	système racinaire superficiel puissant
Prunus spinosa	Prunellier commun	Arbuste	local	Arbuste	
Prunus tenella	Amandier nain	Arbuste	non_local	Arbuste	
Punica granatum	Grenadier commun	Arbuste	non_local	Arbuste	
Pyracantha coccinea	Pyracanthé ou buisson ardent	Arbuste	non_local	Arbuste	
Pyrus spinosa	Poirier à feuilles d'amandier	Arbuste	non_local	Arbuste	
Rhamnus alaternus	Alaterne ou Nerprun alaterne	Arbuste	local	Arbuste	
Rhamnus cathartica	Nerprun cathartique	Arbuste	local	Arbuste	
Rhus coriaria	Sumac des corroyeurs ou Vinaigrier	Arbuste	non_local	Arbuste	

Liste des plantations recommandées

Nom espèce	Nom vernaculaire	Strate	Local_Idf	Dimension des plantations	Remarques
Ribes alpinum	Groseillier des Alpes	Arbuste	local	Arbuste	
Ribes nigrum	Cassis ou Groseillier noir	Arbuste	local	Arbuste	
Ribes petraeum	Groseillier des rochers	Arbuste	non_local	Arbuste	
Ribes rubrum	Groseillier à grappes	Arbuste	local	Arbuste	
Ribes sanguineum	Groseillier à fleurs	Arbuste	non_local	Arbuste	
Ribes uva-crispa	Groseillier à maquereaux	Arbuste	local	Arbuste	
Roldana petasitis	Séneçon à feuilles de pétasite	Arbuste	non_local	Arbuste	
Rosa canina	Rosier des chiens	Arbuste	local	Arbuste	
Rubus idaeus	Framboisier	Arbuste	local	Arbuste	
Salix apennina	Saule des Apennins	Arbuste	non_local	Arbuste	
Salix appendiculata	Saule appendiculé ou Saule à grandes feuilles	Arbuste	non_local	Arbuste	
Salix atrocinerea	Saule roux ou Saule à feuilles d'Olivier	Arbuste	local	Arbuste	
Salix breviserrata	Saule à dents courtes ou Saule faux Myrte	Arbuste	non_local	Arbuste	
Salix cinerea	Saule cendré ou Saule gris	Arbuste	local	Arbuste	famille ayant besoin de sol frais à humide
Salix glaucosericea	Saule glauque	Arbuste	non_local	Arbuste	
Salix hastata	Saule hasté	Arbuste	non_local	Arbuste	
Salix hastata subsp hastata	Saule hasté	Arbuste	non_local	Arbuste	
Salix myrsinifolia	Saule noircissant	Arbuste	non_local	Arbuste	
Salix myrsinifolia subsp myrsinifolia	Saule noircissant	Arbuste	non_local	Arbuste	
Salix pedicellata	Saule pédicellé	Arbuste	non_local	Arbuste	
Salix repens	Saule rampant	Arbuste	local	Arbuste	famille ayant besoin de sol frais à humide
Salix triandra	Saule amandier ou Saule à trois étamines	Arbuste	local	Arbuste	famille ayant besoin de sol frais à humide
Salix viminalis	Saule des vanniers	Arbuste	local	Arbuste	famille ayant besoin de sol frais à humide
Sambucus ebulus	Sureau noir	Arbuste	local	Arbuste	
Sambucus nigra	Faux pistachier	Arbuste	local	Arbuste	
Staphylea pinnata	Aliboufier	Arbuste	non_local	Arbuste	
Styrax officinalis	Symphorine blanche	Arbuste	non_local	Arbuste	
Symphoricarpos albus	Symphorine blanche	Arbuste	local	Arbuste	
Symphoricarpos albus subsp albus var laevigatus	Lilas commun	Arbuste	non_local	Arbuste	
Syringa vulgaris	Viorne cotonneuse ou Viorne mansienne	Arbuste	local	Arbuste	
Viburnum lantana	Viorne obier	Arbuste	local	Arbuste	
Viburnum opulus	Gattilier	Arbuste	local	Arbuste	
Vitex agnus-castus	Vigne américaine ou Vigne des chats	Arbuste	non_local	Arbuste	
Vitis labrusca	Vigne rupestre	Arbuste	non_local	Arbuste	
Vitis rupestris	Vigne	Arbuste	non_local	Arbuste	
Vitis vinifera	Vigne sylvestre	Arbuste	local	Arbuste	
Vitis vinifera subsp sylvestris	Vigne cultivée	Arbuste	non_local	Arbuste	
Vitis vinifera subsp vinifera		Arbuste	non_local	Arbuste	

Liste des espaces invasives interdites

La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes valables pour l'Île-de-France. A la différence de la liste précédente, il s'agit d'une liste exhaustive des taxons invasifs.

Cette liste a été constituée d'après FILOCHE S., RAMBAUD M., AUVERT S., BEYLOT A., HENDOUX F. Catalogue de la flore vasculaire d'Ile-de-France (rareté, protections, menaces et statuts). Version simplifiée 1a / avril 2011. Paris : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2011.

Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	Taxons invasifs, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova	Renoué de Bohême	
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia	
<i>le baccharis halimifolia</i>		
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux	Taxons localement invasifs, n'ayant pas encore colonisé l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée à feuilles étroites	
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase	
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle fausse-renoncule	
<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Cerisier tardif	
<i>Acer negundo</i> L.	Erable negundo	Taxons exotiques se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de routes, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées)
<i>Amaranthus hybridus</i> L.	Amarante hybride	
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise des frères Verlot	
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Aster à feuilles lancéolées	
<i>Aster novi-belgii</i> L.	Aster de Virginie	
<i>Aster x salignus</i> Willd.	Aster à feuilles de saule	
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Buddleia du père David	
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	Vergerette du Canada	
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	Vergerette de Sumatra	
<i>Duchesnea indica</i> (Andrews) Focke	Fraisier d'Inde	
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf.	Vergerette annuelle	
<i>Galega officinalis</i> L.	Sainfoin d'Espagne	
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinambour	
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs	
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Jonc grêle	
<i>Oenothera biennis</i> L.	Onagre bisannuelle	
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli	Onagre à sépales rouges	
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Raisin d'Amérique	
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap	
<i>Solidago canadensis</i> L.	Solidage du Canada	
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Solidage glabre	

Liste des espaces invasives interdites

La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes valables pour l’Île-de-France. A la différence de la liste précédente, il s’agit d’une liste exhaustive des taxons invasifs.

Cette liste a été constituée d'après FILOCHE S., RAMBAUD M., AUVERT S., BEYLOT A., HENDOUX F. Catalogue de la flore vasculaire d'Ile-de-France (rareté, protections, menaces et statuts). Version simplifiée 1a / avril 2011. Paris : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2011.

Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise	Taxons invasifs émergents dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de Weber & Gut ou cités comme invasives avérées dans un territoire géographiquement proche
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse-fougère	
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs	
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms	
<i>Egeria densa</i> Planch.	Elodée dense	
<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada	
<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	Epilobe cilié	
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour	
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsamine du Cap	
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya	
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon	
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie	
<i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt.	Mahonia faux-houx	
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique	
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise	
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline	
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs	