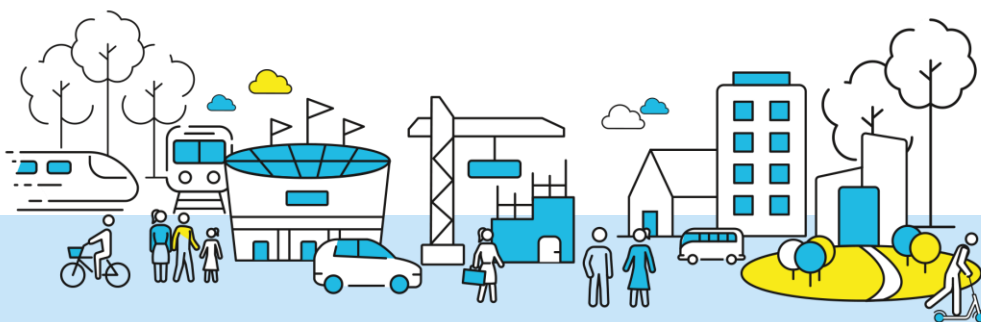


5. Règlement

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.

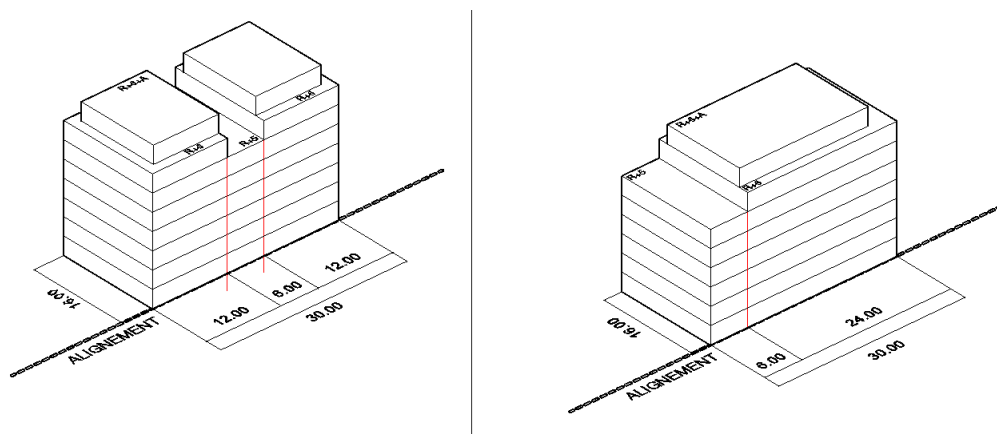
Dans la zone U2cFGDEGF, lorsque la largeur de la façade de l'unité foncière excède 30 mètres, la hauteur maximale ne peut excéder 8 niveaux (R+6+Attique ou R+5+2 étages en attique) et 24 mètres. Dans ce cas :

- 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.



Élément ponctuel à protéger (L151-19) :

Les éléments de patrimoine ponctuels identifiés au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés. 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



Plantations à réaliser (L151-23) :

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.



Espaces paysagers protégés des grandes résidences (L151-23) :

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.



Espace paysager protégé mare et zone humide (L151-23) :

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.



Espace paysager protégé cultivé et de jardin partagé (L151-23) :

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

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



Espace paysager protégé pour renouvellement urbain (L151-23) :

- 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.