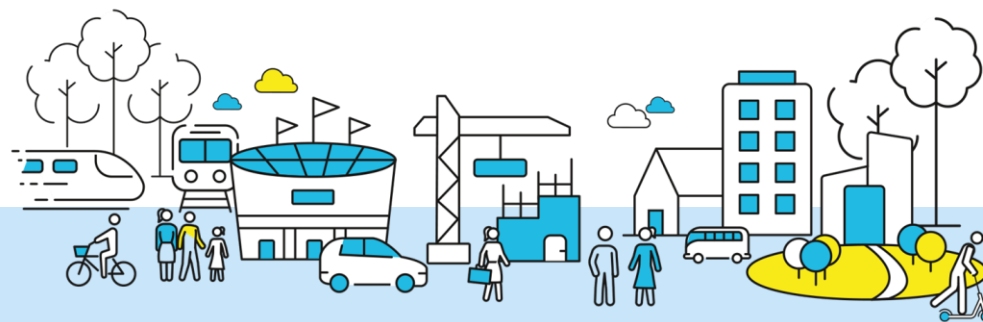


5. Règlement

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.

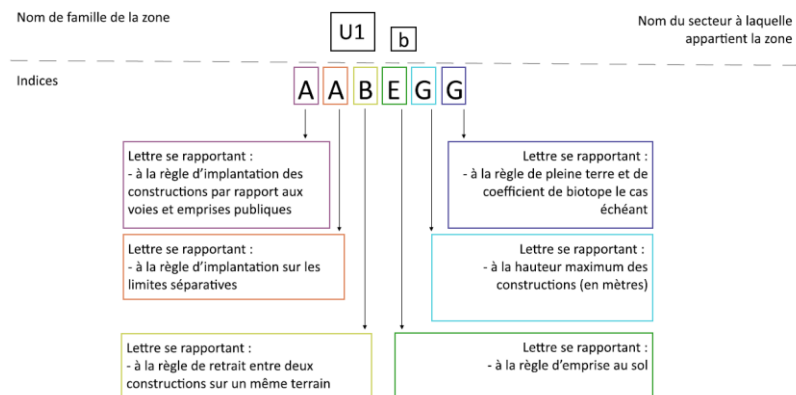
Elles déclinent pour chaque zone les dispositions suivantes :

- 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 :

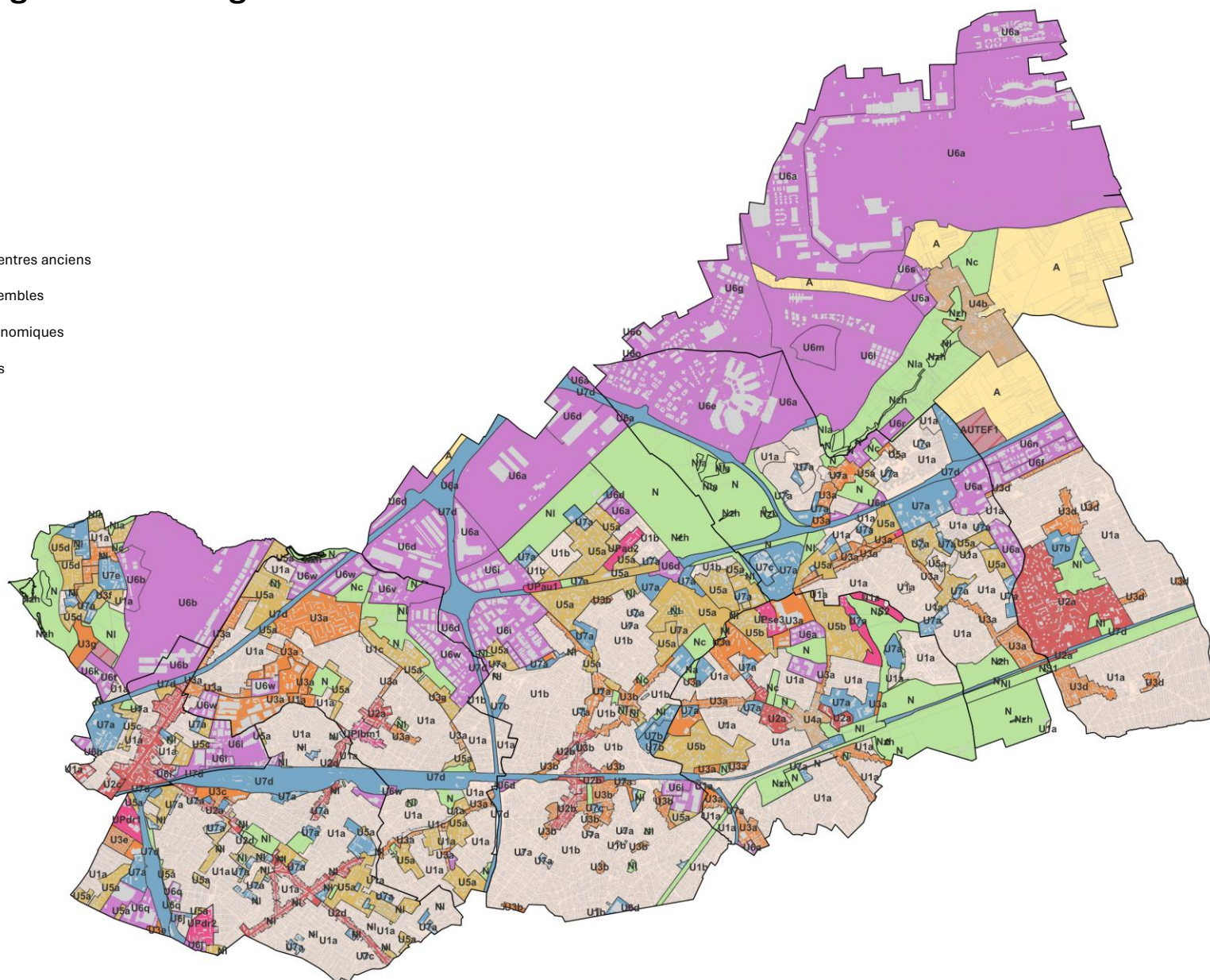
LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES



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





Zones pavillonnaires

U1

Localisation des secteurs :

Secteur U1a

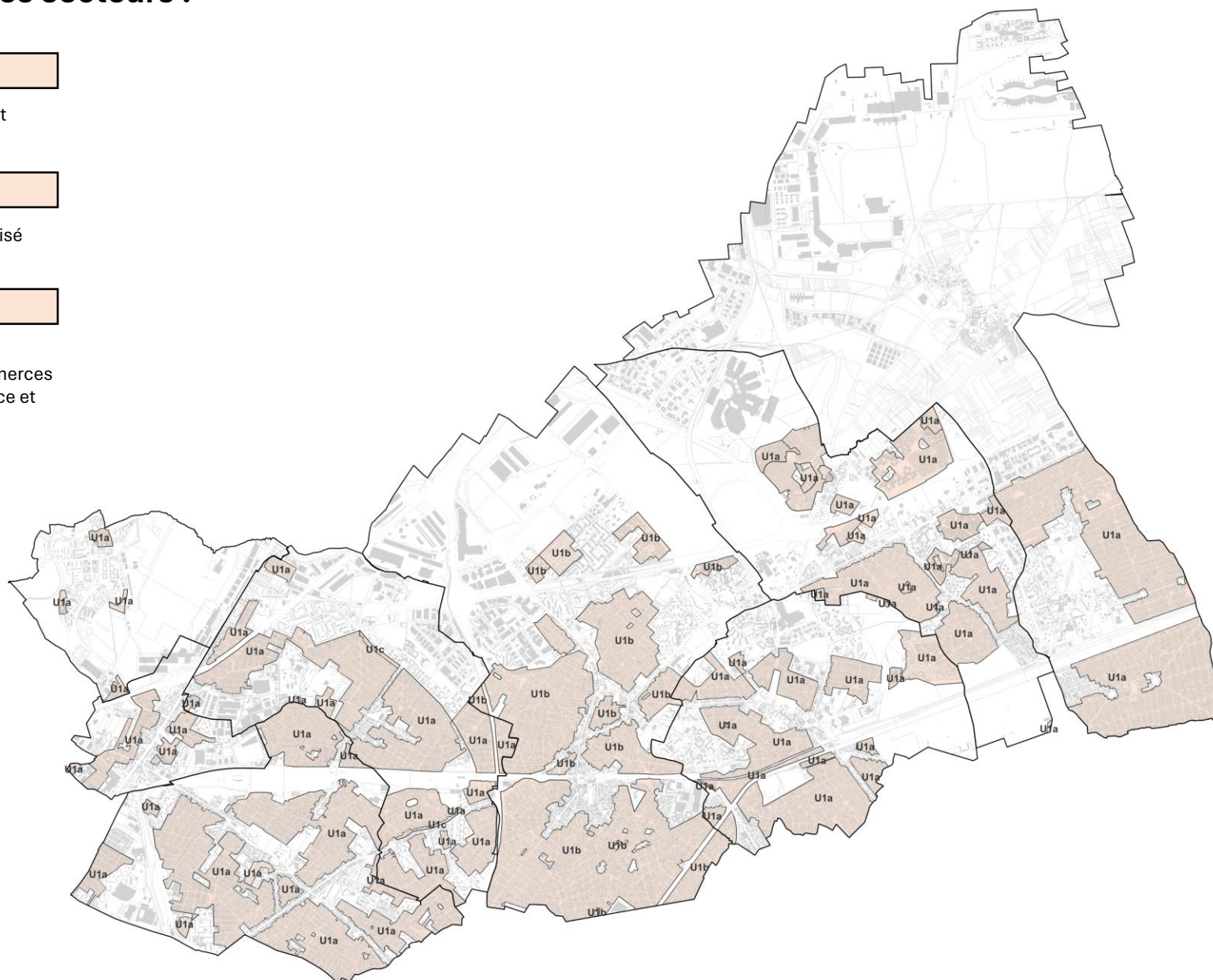
- Hébergement interdit

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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées à l'identique de l'une des constructions limitrophes, à l'alignement ou en recul. |
| C | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>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.</p> |
| D | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement avec un minimum de 5 mètres. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>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.</p> |
| 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>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.</p> |
| G | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'HÉBERGEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none">Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none">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 | <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Les constructions doivent être implantées sur une limite ou en retrait des limites séparatives latérales.</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain <p>Mode de calcul du retrait :</p> <p><u>Par rapport aux limites séparatives latérale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p><u>Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Dispositions concernant les terrains étroits existants à la date d'approbation du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain <p>Mode de calcul du retrait :</p> <p>Par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$). <p>Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <p>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.</p> |

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | X | X | X | X | X |
|---|---|---|---|---|---|

| Nom | Règle |
|----------|---|
| G | <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions, doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales. <p>Au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales <p>Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Seules les annexes sont autorisées. <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <p>Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain <p>Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Seules les annexes sont autorisées. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none">Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales <p>Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <p>Les annexes peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none">soit sur une ou plusieurs limites séparativessoit en retrait par rapport aux limites séparatives <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none">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 | <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain <p>Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Seules les annexes sont autorisées. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> Les constructions, peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres. |
| C | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 15 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>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.</p> |
| D | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> |

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



Indice n°3 : Tableau des indices :

| Nom | Règle |
|----------|---|
| E | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À 8 mètres si au moins l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues. |
| H | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> |

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



Indice n°3 : Tableau des indices :

| Nom | Règle |
|-----|--|
| I | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>Pour les constructions à sous-destination d'hébergement :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 :

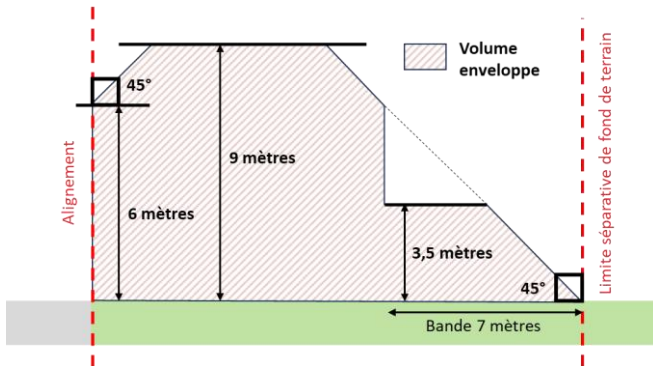
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| X | X | X | X | X | X | X |
|---|---|---|---|---|---|---|

| Nom | Règle |
|----------|---|
| A | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>En cas de toiture à pente, les pentes doivent être comprises en 15° et 45°.</p> <p>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.</p> |
| B | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5,5 mètres à la hauteur de la façade • 7,5 mètres au point le plus haut • R+C <p>En cas de toiture à pente, les pentes doivent respecter 15°, 30° ou 60°.</p> |
| C | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 mètres au point le plus haut • R |
| D | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>La hauteur des constructions est limitée au volume enveloppe suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) ; <p>Pour les opérations proposant 100% de logement locatifs sociaux, les hauteurs maximales des constructions pourront être augmentées de 3 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.  <p>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 :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>Dans une bande de constructibilité de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 mètres à l'égout • 9 mètres au faîtage • R+1+C <p>Au-delà de la bande de 20 mètres par rapport à l'alignement :</p> <p>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.</p> |
| I | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7 mètres à l'égout • 11 mètres au faîtage • R+1+C |
| J | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7 mètres à l'acrotère • 10 mètres au faîtage • R+1+c |
| K | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>Dans une bande de constructibilité principale de 20 mètres par rapport à l'alignement : La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère • 9 mètres au faitage • R+1+C avec comble aménageable <p>Au-delà de la bande de 20 mètres par rapport à l'alignement : La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3,2 mètres au faitage |
| M | <p>Dans une bande de constructibilité principale de 20 mètres par rapport à l'alignement : La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 mètres à l'égout • 9 mètres au faitage • R+1+C <p>Au-delà de la bande de 20 mètres par rapport à l'alignement : La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3,2 mètres au faitage |
| O | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 9 mètres à la hauteur de la façade • 12 mètres au point le plus haut • R+2+A ou C <p>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.</p> |



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

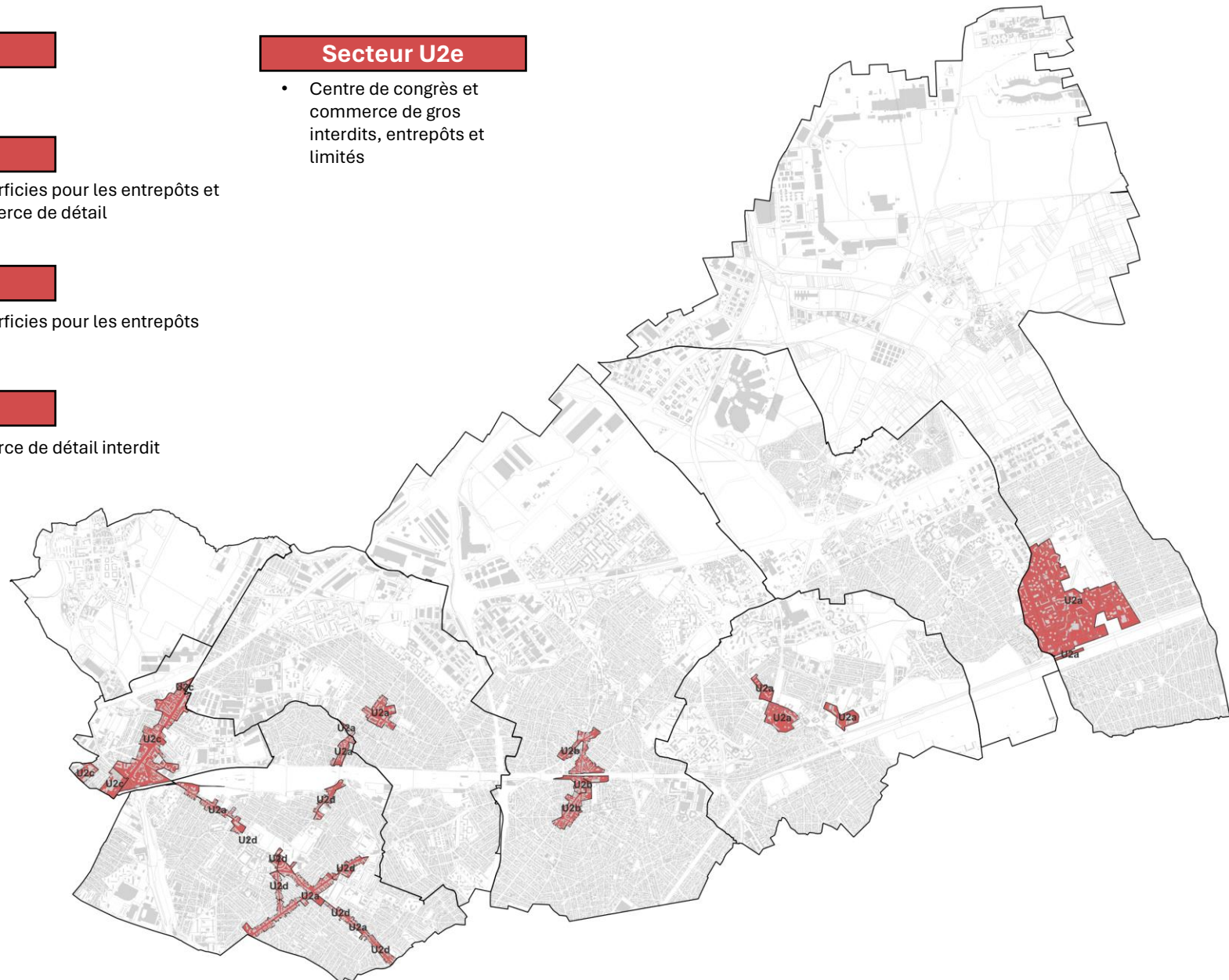
- Limitation des superficies pour les entrepôts et l'industrie

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 :

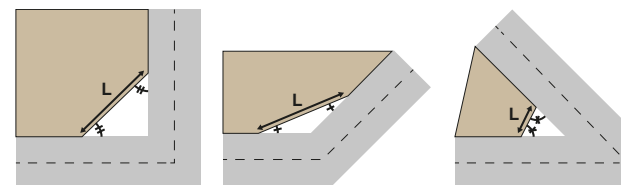
- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages 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 :**

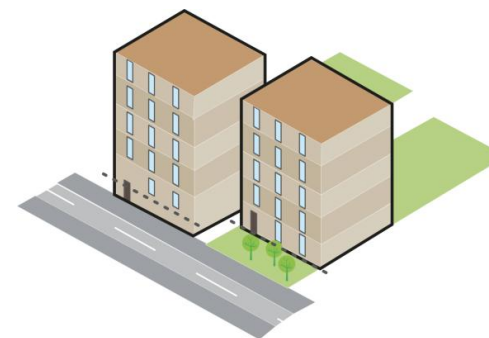
En cas de bande de constructibilité définie dans l'indice, au-delà de cette bande sont autorisés uniquement :

- 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> |

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

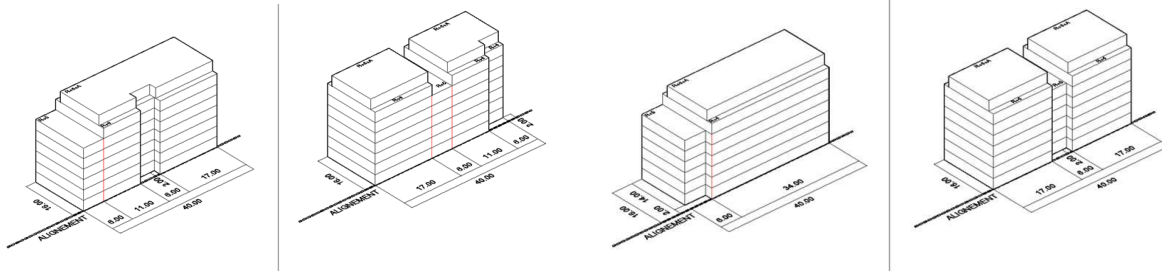
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | X | X | X | X | X |
|---|---|---|---|---|---|

| Nom | Règle |
|----------|---|
| C | DISPOSITIONS GENERALES <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées à l'alignement. |
| D | DISPOSITIONS GENERALES <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 2 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES <p>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.</p> <p>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.</p> |

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

X X X X X X

| Nom | Règle |
|-----|--|
| F | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Non réglementée.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>le long des avenues de la Division Leclerc, J. Jaurès, John Fitzgerald Kennedy :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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).  <p>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 ($L=H-3$).</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LE SECTEUR D'OAP ABBÉ NIORT UNIQUEMENT :</p> <p>Non réglementée.</p> <p>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.</p> |

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 <ul style="list-style-type: none"> Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 2,5 mètres. |
| H | DISPOSITIONS GENERALES <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>Implantations par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <p><u>Par rapport aux limites séparatives latérales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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> <p><u>Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>Les constructions en vis-à-vis de l'alignement doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.</p> |
| D | <p>Implantations par rapport aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <p><u>Par rapport aux limites séparatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites.</p> <p>Au Bourget, le long de l'avenue de la Division Leclerc, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.</p> <p>Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites.</p> <p>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.</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <p>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.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>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.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>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.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 ($L=H/3 \geq 2,5m$). <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |



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 | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres. |
| B | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 10 mètres. <p>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.</p> |
| D | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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



Indice n°3 : Tableau des indices :

| Nom | Règle |
|----------|--|
| E | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> |



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 | <p>Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain.</p> <p>Au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.</p> |
| D | <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain.</p> <p>Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à sous-destination de commerce de détail.</p> |



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.



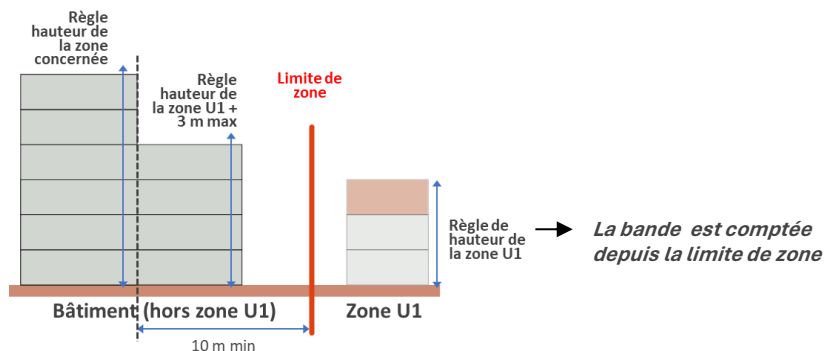
Hauteurs des constructions

Dispositions transversales :

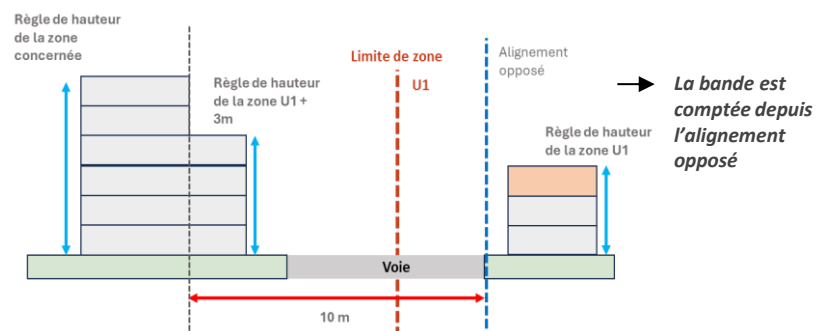
- Dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires :

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**.

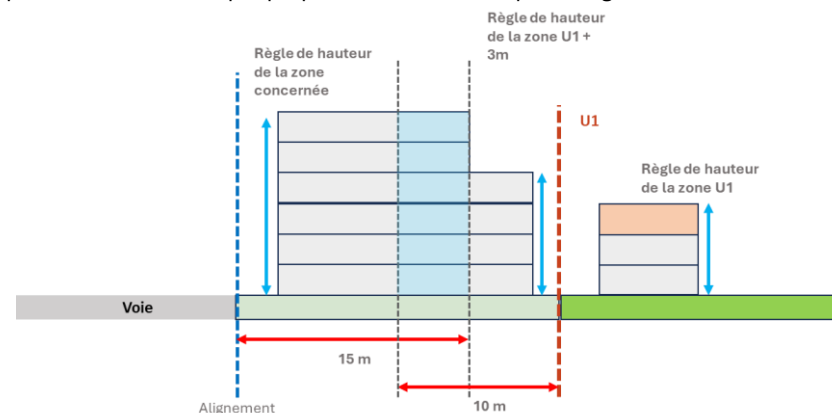
- Si la **limite séparative** constitue une limite avec la zone U1 :



- 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 | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 17 mètres à la hauteur de la façade • 20 mètres au point le plus haut • R+5+attique ou comble <p>En cas de toiture à pente, les pentes doivent être comprises en 15° et 70°.</p> <p>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.</p> |
| B | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20 mètres à la hauteur de la façade • 23 mètres au point le plus haut • R+6+attique ou comble <p>En cas de toiture à pente, les pentes doivent être comprises en 15° et 70°.</p> <p>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.</p> |
| C | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 27 mètres au point le plus haut • R+8 <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>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.</p> <p>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</p> |

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | X | X | X | X | X |
|---|---|---|---|---|---|

| Nom | Règle |
|----------|--|
| D | <p>La hauteur maximum des constructions doit respecter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres à l'égout • R+4 <p>Cette hauteur est obligatoire en front de rue.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 mètres à l'égout • R+2 |
| E | <p>La hauteur des constructions est indiquée sur le document graphique.</p> <p>Une hauteur allant jusqu'à 57 mètres (Servitude aéronautique de dégagement) est autorisée sur 50% de la construction</p> |
| F | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 18 mètres au point le plus haut • R+5 <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>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</p> |

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | X | X | X | X | X |
|---|---|---|---|---|---|

| Nom | Règle |
|----------|---|
| G | <p>La hauteur des constructions est indiquée sur le document graphique.</p> <p>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.</p> |
| H | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres au faîtage |
| I | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 21 mètres à l'égout et/ou à l'acrotère • 24 mètres au faîtage • R+6 |
| J | <p>DISPOSITIONS GÉNÉRALES :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>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.</p> <p>La hauteur des constructions dans ce cas est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>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.</p> |



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.

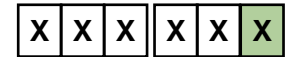
Exemple : $10m^2$ d'espace végétalisé sur dalle d'une hauteur de substrat supérieure à 80cm $\times 0,7 = 7m^2$ d'équivalent pleine terre

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 :

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



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

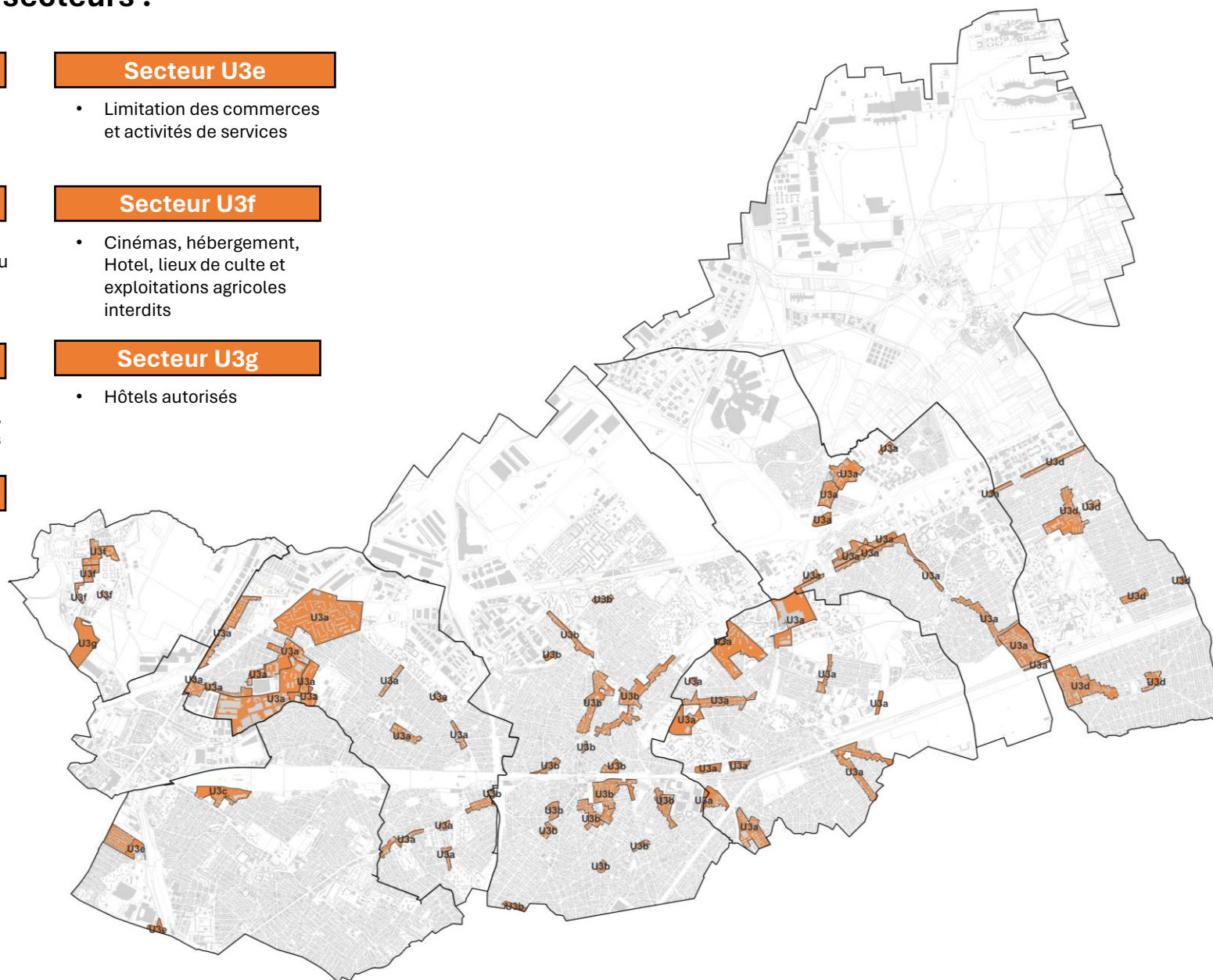
- Centre de congrès et commerce de gros interdits, entrepôts et bureaux limités

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 | <p>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).</p> <p>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).</p> |
| | Hébergement | U3f | Au sein des autres secteurs | |
| COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES | Artisanat et commerce de détail | | Au sein des autres secteurs | <p>En U3b, que la surface de plancher n'excède pas 250m²</p> <p>En U3e, qu'il se situe dans une opération « gare GPE ».</p> |
| | 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 | <p>En U3b, que la surface de plancher n'excède pas 250m²</p> <p>En U3c, que la surface de plancher n'excède pas 200m²</p> <p>En U3e, qu'il se situe dans un ensemble immobilier unique dont une partie est constituée d'une gare du GPE.</p> |
| | 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 (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.

- 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 :

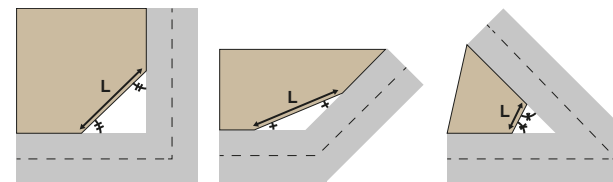
- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Ainsi que pour les installations et les ouvrages 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.

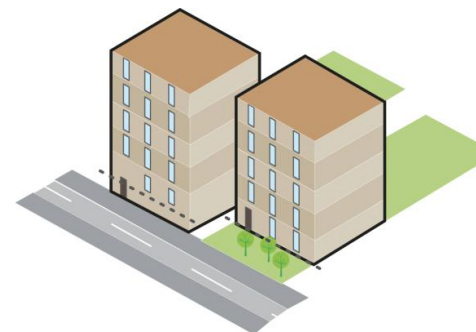
Au-delà de cette bande est interdit :

- 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres, sauf en cas de dispositions graphiques spécifique. |
| C | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 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. 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. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées à l'alignement. <p>L'édification de construction en second rang n'est autorisée qu'à condition où une construction de premier rang est réalisée.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>le long de la rue Gabriel Péri ainsi que sur les voies perpendiculaires pour les parcelles d'angles :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>le long de la rue Livry ainsi que sur les voies perpendiculaires pour les parcelles d'angles (hors impasse du Rond-point) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Côté impair : Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 2 mètres. Côté pair : Les constructions doivent être implantées à l'alignement. <p>le long de la rue Bancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 2 mètres. <p>Le long des rues Liegard et Westinghouse:</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées à l'alignement. <p>Des percées visuelles devront être constituées tous les 50 mètres de linéaire de façade.</p> |
| F | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 4 mètres. <p>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.</p> |
| G | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement (y compris les parcelles d'angles) le long des voies suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> |
| I | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 1,5 mètre. |
| K | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 3 mètres pour les terrains ayant une profondeur supérieure à 25 mètres.</p> |

Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Indice n°1 : Tableau des indices :

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | X | X | X | X | X |
|---|---|---|---|---|---|

| Nom | Règle |
|----------|---|
| L | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 :

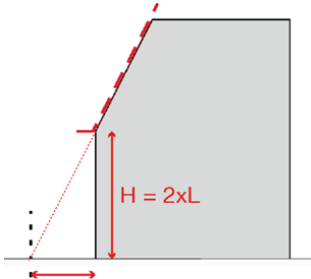
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | X | X | X | X | X |
|---|---|---|---|---|---|

| Nom | Règle |
|----------|---|
| A | <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Implantations par rapport aux limites de fond de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Implantations par rapport aux limites de fond de terrain :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain</p> <p>Au-delà d'une bande de 12 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <p>par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>par rapport aux limites de fond de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p><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></p> <p>Implantations par rapport aux limites de fond de terrain :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Implantations par rapport aux limites de fond de terrain : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> La distance de retrait doit être égale au minimum à $L=H/2$ avec un minimum de 3 mètres. |
| J | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> les constructions, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales. <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. <p>Implantations par rapport aux limites de fond de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> les constructions peuvent être implantées sur les limites de fond de terrain ou en retrait. <p>Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Implantations par rapport aux limites de fond de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> La distance de retrait en <u>tout point des façades</u> doit respecter $L=H/4$ avec un minimum de 5 mètres. |
| N | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Implantations par rapport aux limites de fond de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres. |
| B | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres. |
| C | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> |
| G | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

Indice n°3 : Tableau des indices :

| Nom | Règle |
|-----|---|
| H | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 | <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>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.</p> |
| 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 | <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <ul style="list-style-type: none"> • 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**.



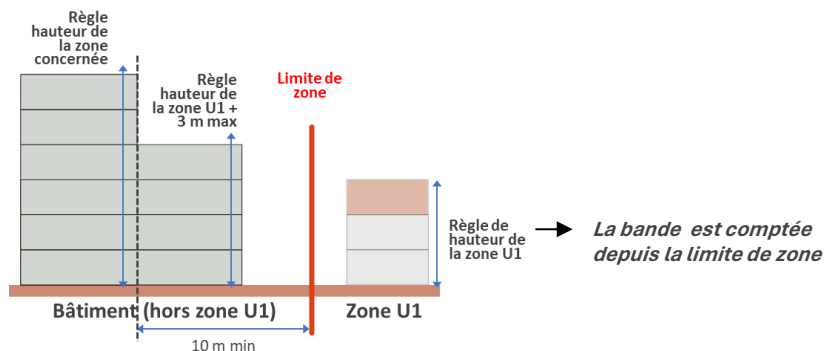
Hauteurs des constructions

Dispositions transversales :

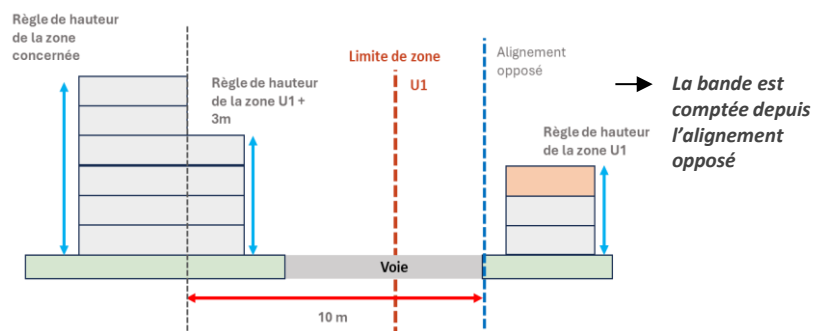
- Dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires :**

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**.

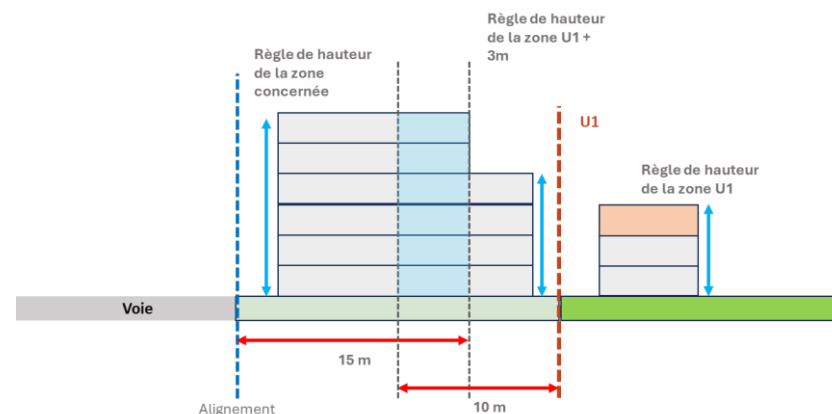
- Si la **limite séparative** constitue une limite avec la zone U1 :



- 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 | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 13 mètres à la hauteur de la façade • 16 mètres au point le plus haut • R+3+comble ou attique <p>En cas de toiture à pente, les pentes doivent être comprises en 15° et 70°.</p> <p>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.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres à la hauteur de la façade • 18 mètres au point le plus haut • R+4+comble ou attique <p>En cas de toiture à pente, les pentes doivent être comprises en 15° et 70°.</p> <p>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.</p> |
| C | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>Toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

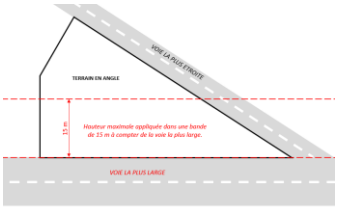
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | X | X | X | X | X |
|---|---|---|---|---|---|

| Nom | Règle |
|----------|---|
| E | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 9 m à l'égout • 10 mètres à l'acrotère • 11 mètres au faîtage • R+2+comble ou attique |
| F | <p>DISPOSITIONS GÉNÉRALES :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 21 mètres au faîtage • R+6 <p>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :</p> <p>Le long de la rue Liegard :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 mètres au faîtage • R+3 <p>Doivent être respectées les orientations de hauteurs déclinées dans l'OAP sectorielle Rue d'Aulnay / Villa des Prés.</p> |

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | X | X | X | X | X |
|---|---|---|---|---|---|

| Nom | Règle |
|----------|--|
| G | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 9 mètres à l'égout et/ou à l'acrotère • 12 mètres au faîtage • R+2+C <p>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 mètres à l'égout et/ou à l'acrotère • 15 mètres au faîtage • R+3+C <p>Cette hauteur s'applique dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>La hauteur maximale des constructions peut atteindre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère • 18 mètres au faîtage <p>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 » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>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.</p>  |

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | X | X | X | X | X |
|---|---|---|---|---|---|

| Nom | Règle |
|----------|---|
| H | <p>Dans le cas de toiture terrasse : La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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> <p>Dans le cas de toiture en pente : La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres à l'égout • 19 mètres au faîtage • R+4+C <p>Dans le cas de toiture à la Mansart: La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 19 mètres au faîtage • R+4+C |
| I | <p>Dans le cas de toiture terrasse : La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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> <p>Dans le cas de toiture en pente : La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 13 mètres à l'égout • 16 mètres au faîtage • R+3+C <p>Dans le cas de toiture à la Mansart: La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>Dans le cas de toiture terrasse : La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Dans le cas de toiture en pente : La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 9 mètres à l'égout 12 mètres au faîtage R+2+C <p>Dans le cas de toiture à la Mansart: La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 12 mètres au faîtage R+2+C |
| K | <p>DISPOSITIONS GÉNÉRALES :</p> <p>La hauteur de constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 19 mètres à l'égout du toit R+4+attique <p>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :</p> <p>La hauteur des constructions des unités foncières jouxtant les voies ferrées est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 27 mètres à l'égout du toit R+8 |
| L | <ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas fixé de règle |
| M | <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Pour les opérations comprenant 100% de logements sociaux, la hauteur pourra être augmentée d'un attique</p> |

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | X | X | X | X | X |
|---|---|---|---|---|---|

| Nom | Règle |
|----------|--|
| N | <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 16 mètres à l'égout du toit R+4 <p>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.</p> |
| 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 | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> R+6 <p>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.</p> <p>Le long du nouveau parc réalisé dans les anciennes Beaudottes, les constructions peuvent s'élever ponctuellement à R+7, côté parc uniquement.</p> |
| Q | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>Toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> <p>Le volume défini ci-dessus concerne les façades sur rue, sur fond de terrain et face aux limites séparatives</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>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.</p> |
| S | <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>Toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>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.</p> |

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | X | X | X | X | X |
|---|---|---|---|---|---|

| Nom | Règle |
|-----|---|
| T | <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>Toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>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.</p> |



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 : 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

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 | <p>Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.</p> <p>En plus des dispositions ci-dessus, une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.</p> |
| B | <p>Une part de 30% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.</p> <p>En plus des dispositions ci-dessus, une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.</p> |
| C | <p>Une part de 20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.</p> <p>En plus des dispositions ci-dessus, 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope</p> |
| D | <p>Une part de 20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.</p> <p>En plus des dispositions ci-dessus, une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.</p> |
| E | <p>Une part de 25% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.</p> <p>En plus des dispositions ci-dessus, 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope</p> <p>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</p> <p>En plus des dispositions ci-dessus, 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope</p> |



Zones de bourgs et
centres anciens

U4

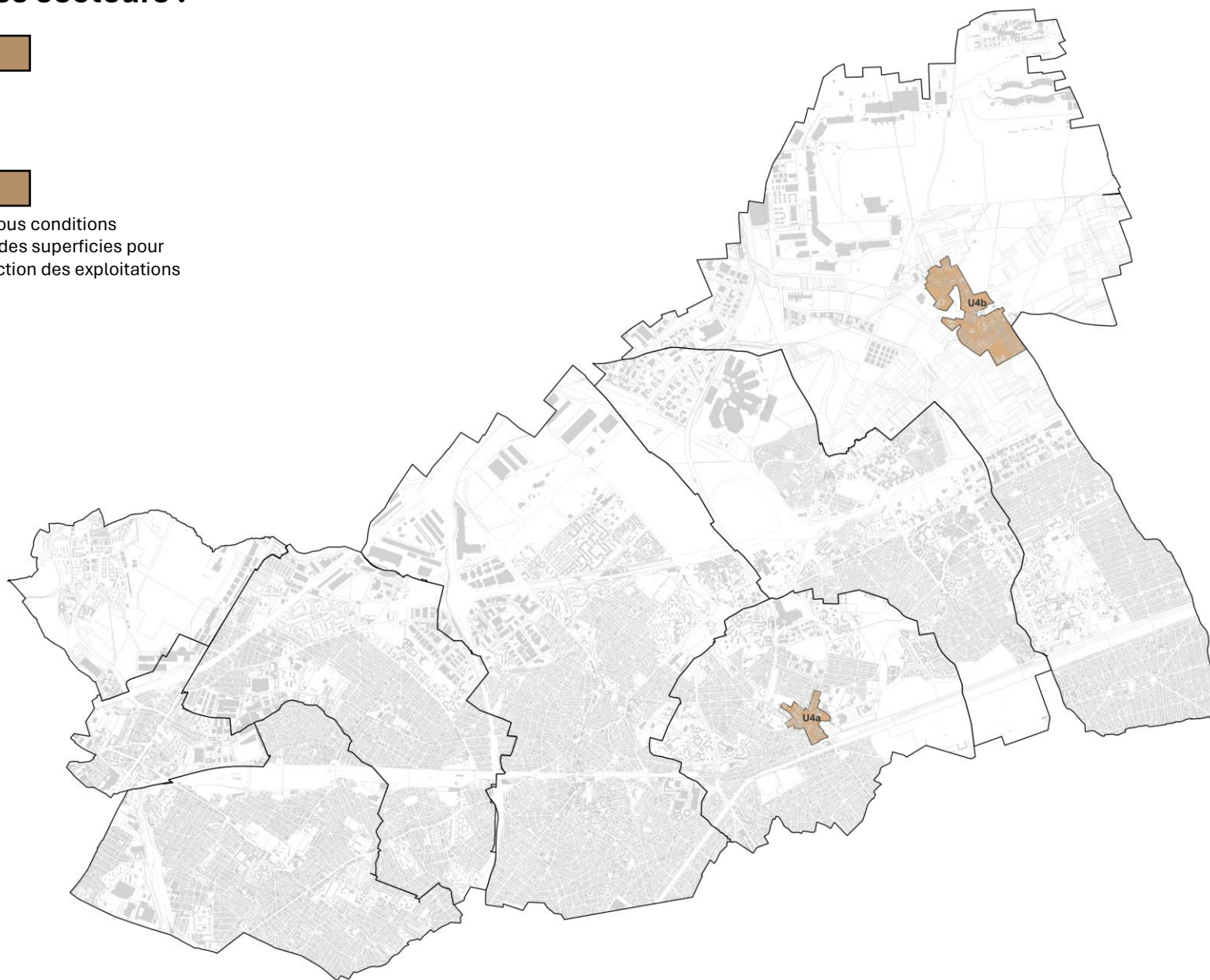
Localisation des secteurs :

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 : <ul style="list-style-type: none"> 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).

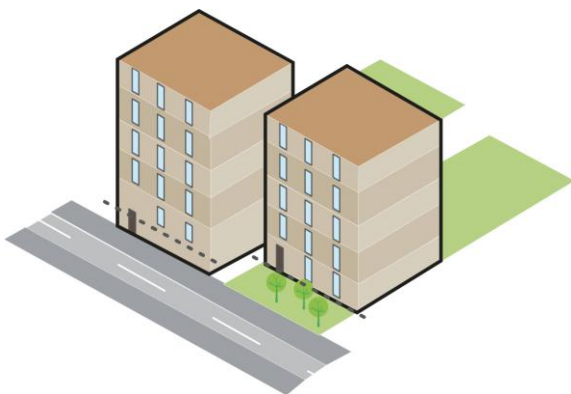


Implantation des constructions par rapport à l'alignement

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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées à l'alignement. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Les saillies sont interdites en surplomb des voies et emprises publiques.</p> |



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 | <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <p>Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.</p> <p>Au-delà d'une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <p>Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <p>Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 | <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> |



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**.



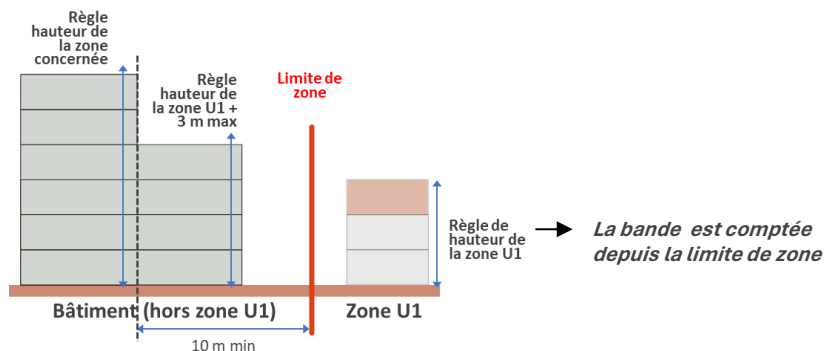
Hauteurs des constructions

Dispositions transversales :

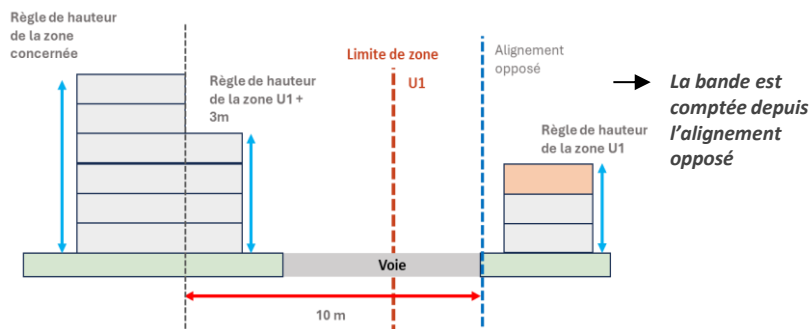
- Dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires :

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 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 :



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 : <ul style="list-style-type: none">• 15 mètres au faîtage |
| B | La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none">• 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.

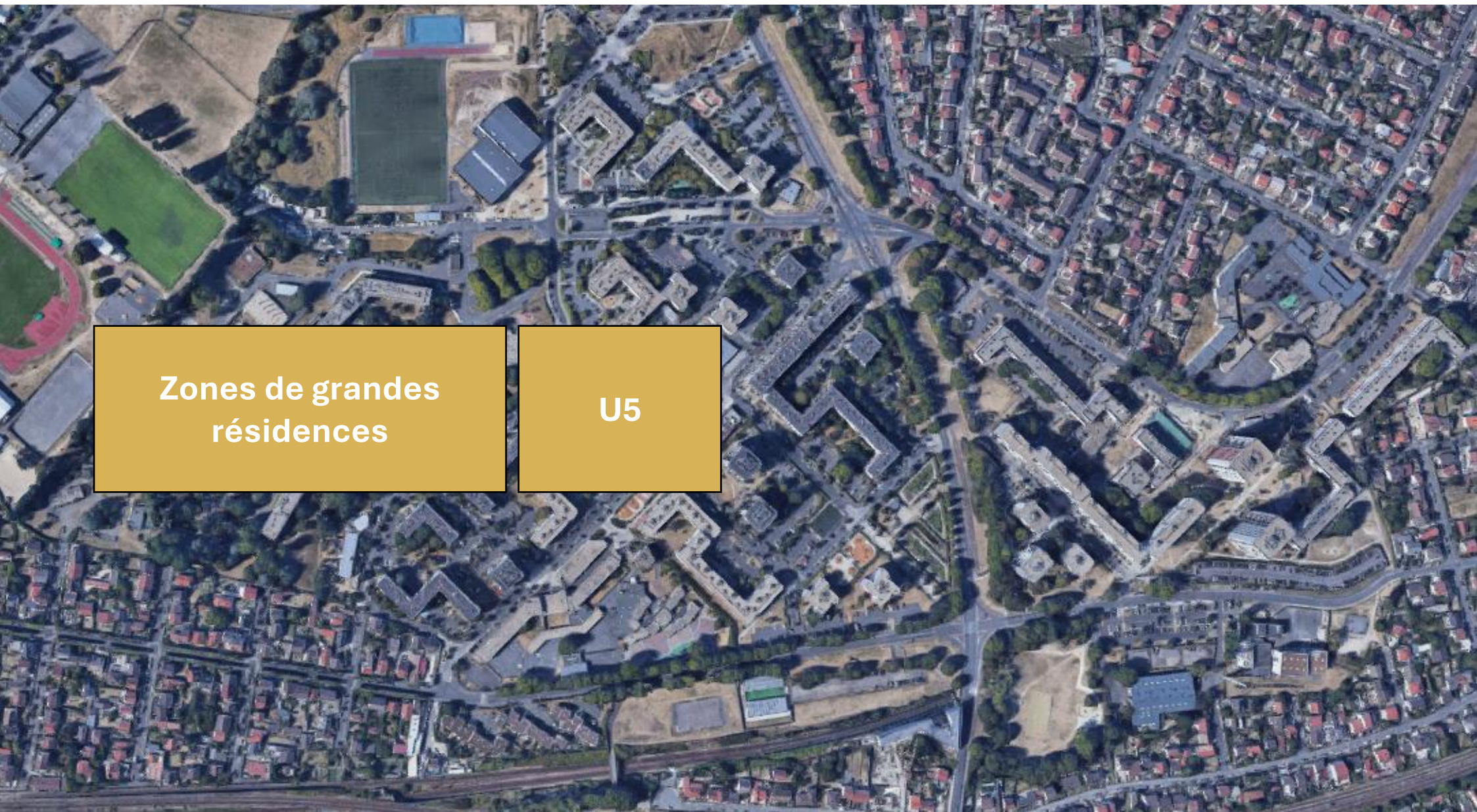
| | Pleine terre | Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm | Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 50 cm | Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 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

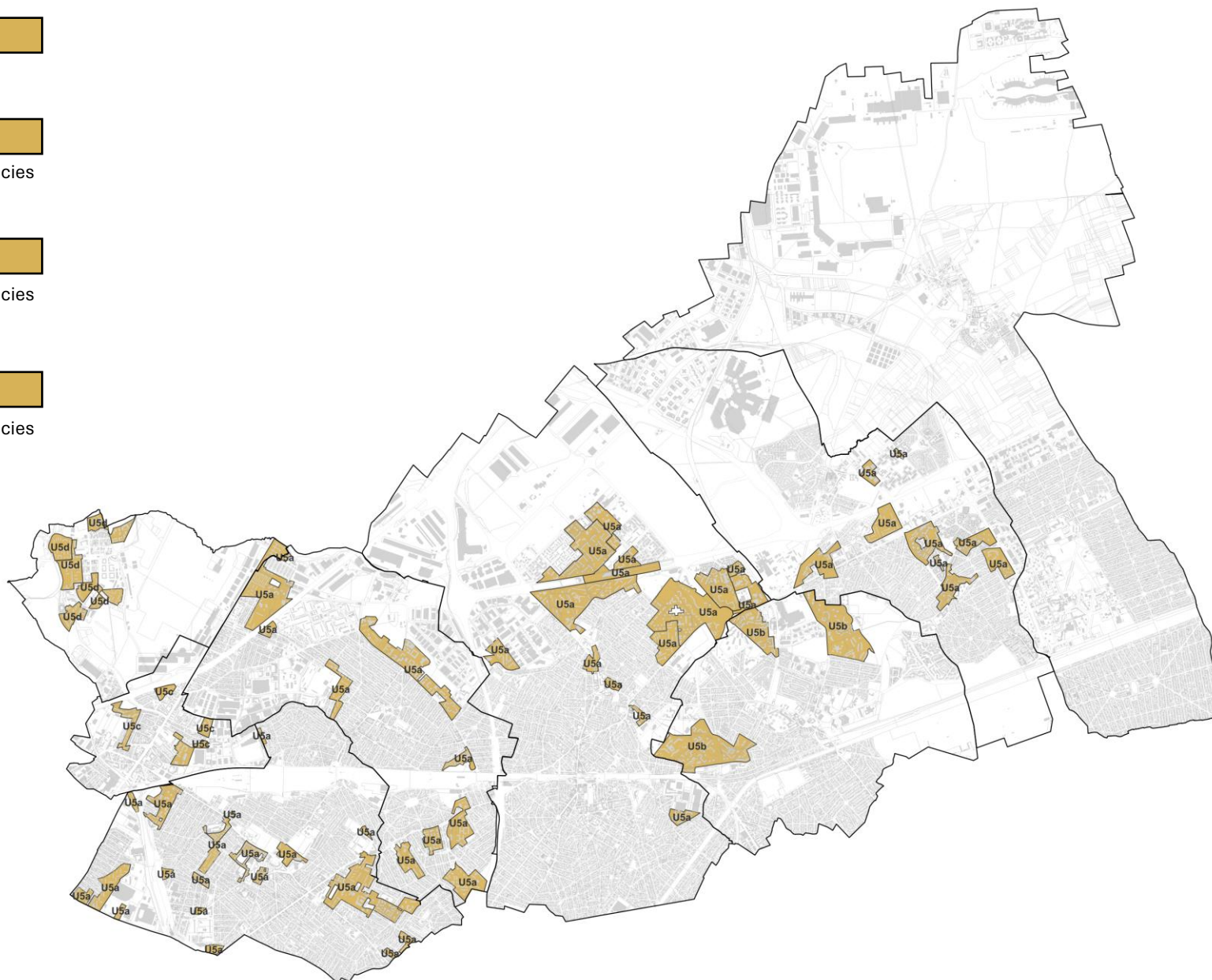
- Limitation des superficies pour entrepôts

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 :**

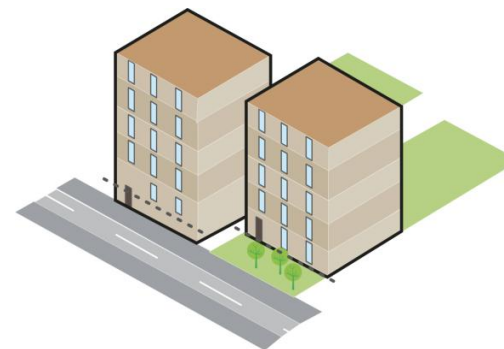
En cas de bande de constructibilité définie dans l'indice, au-delà de cette bande sont autorisés uniquement :

- 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul minimum de 4 mètres. |
| B | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 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. <p>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.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 3 mètres. |
| D | DISPOSITIONS GENERALES <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en recul de 4 mètres. |
| E | DISPOSITIONS GENERALES <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul minimum de 1 mètre.</p> <p>Les constructions à sous-destination de lieux de culte doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres.</p> |
| G | DISPOSITIONS GENERALES <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de minimum 2,50 mètres.</p> |
| H | DISPOSITIONS GENERALES <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 2 mètres.</p> |



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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <p><u>Par rapport aux limites séparatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> La distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>Mode de calcul du retrait dans le cas d'une opération d'aménagement :</p> <p><u>Par rapport aux limites séparatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Mode de calcul du retrait pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :</p> <p><u>Par rapport aux limites séparatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <p><u>Par rapport aux limites séparatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> La distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>Mode de calcul du retrait dans le cas d'une opération d'aménagement :</p> <p><u>Par rapport aux limites séparatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Mode de calcul du retrait pour les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat :</p> <p><u>Par rapport aux limites séparatives :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 |
|-----|---|
| C | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> les constructions, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. <p>Implantations par rapport aux limites de fond de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> les constructions, peuvent être implantées sur les limites de fond de terrain ou en retrait. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <p>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).</p> |

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | X | X | X | X | X |
|---|---|---|---|---|---|

| Nom | Règle |
|-----|--|
| D | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 . <p>Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites.</p> <p>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.</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <p>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.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales.</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | X | X | X | X | X |
|---|---|---|---|---|---|

Indice n°2 : Tableau des indices :

| Nom | Règle |
|-----|--|
| H | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p><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></p> <p>Implantations par rapport aux limites de fond de terrain :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>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.</p> |
| C | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale en tout point de chaque élément de la façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <ul style="list-style-type: none"> • 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**.



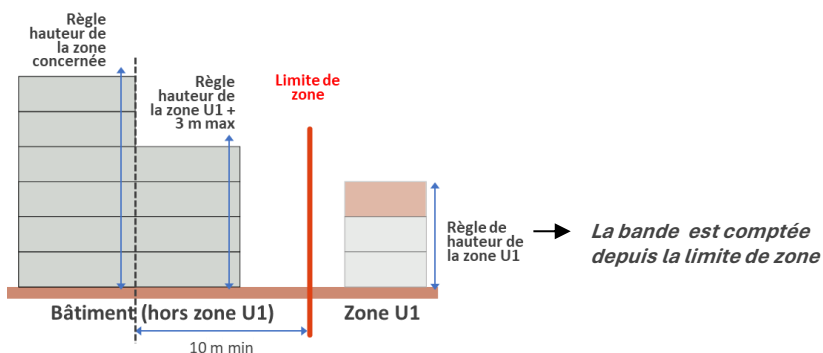
Hauteurs des constructions

Dispositions transversales :

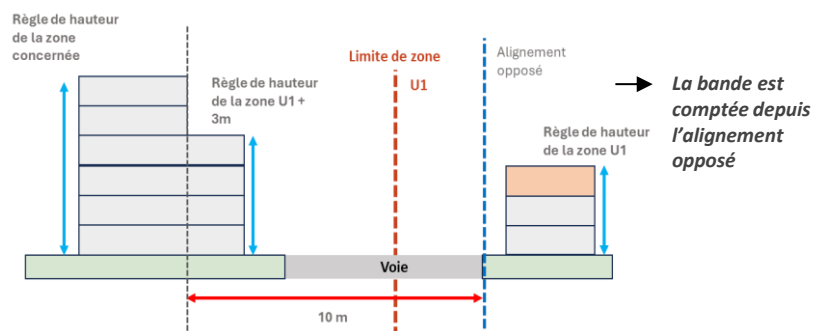
- **Dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires :**

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**.

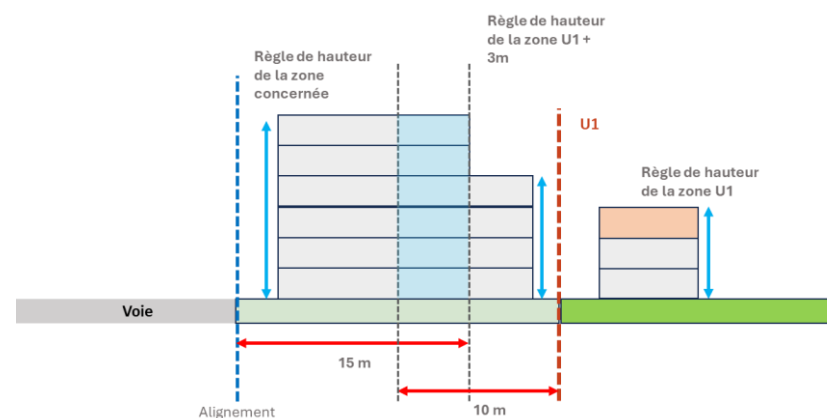
- Si la **limite séparative** constitue une limite avec la zone U1 :



- 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 | <p>La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres au point le plus haut.</p> <p>La hauteur des constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat est limitée à 10 mètres au point le plus haut.</p> |
| B | <p>La hauteur des constructions est limitée à 23 mètres au point le plus haut.</p> <p>La hauteur des constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat est limitée à 10 mètres au point le plus haut.</p> |
| C | <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>Toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres au point le plus haut • R+4 |
| E | DISPOSITIONS GENERALES : La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 32 mètres au point le plus haut • R+9 |
| F | La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 9 mètres à l'égout • 11 mètres à l'acrotère • R+2 |
| H | La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 22 mètres à l'égout • R+6 |
| I | La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>Dans le cas de toiture terrasse : La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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> <p>Dans le cas de toiture en pente : La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none">• 12 mètres à l'égout• 15 mètres au faîtage• R+3+C <p>Dans le cas de toiture à la Mansart: La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none">• 15 mètres au faîtage• R+2+C |



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 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-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.

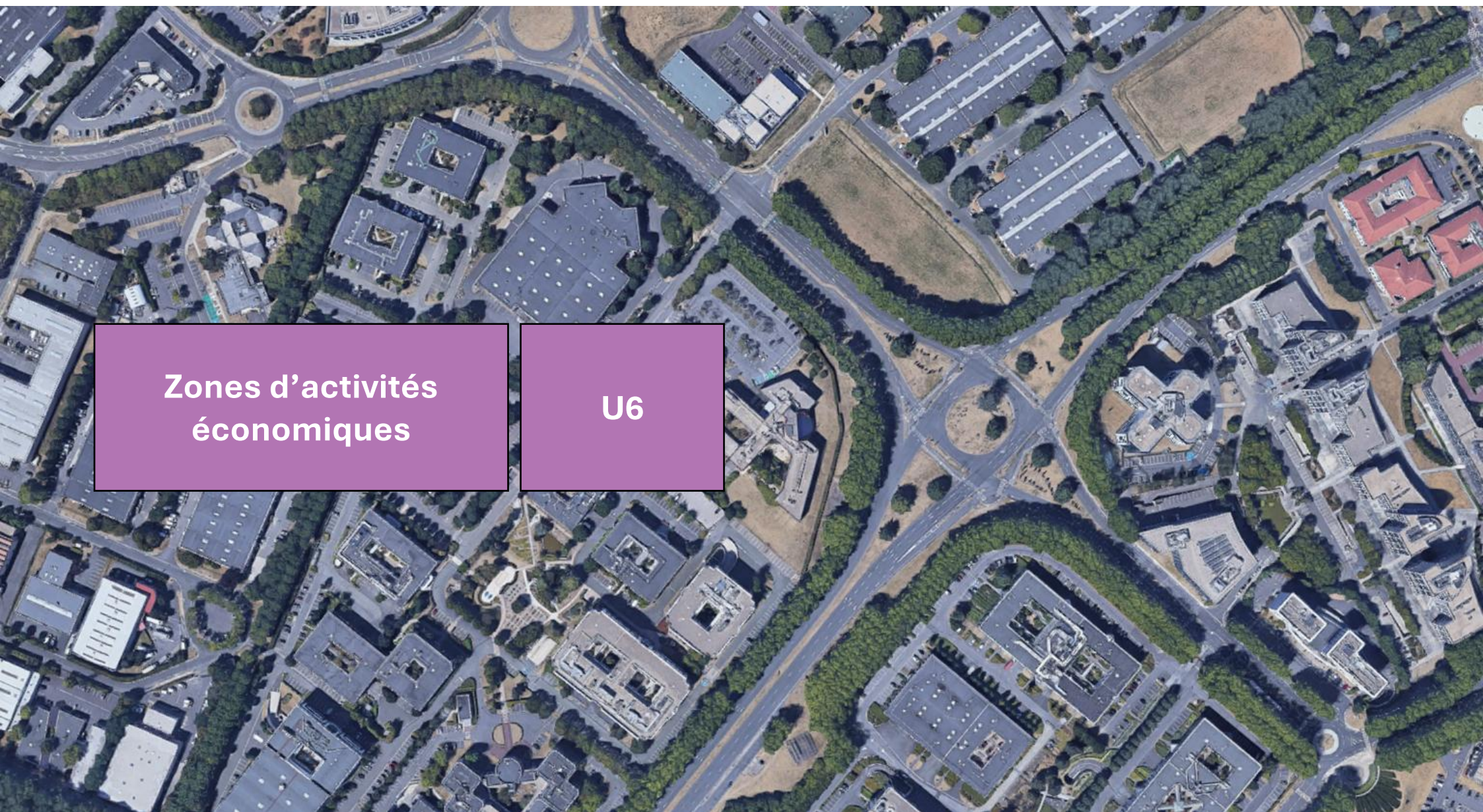
| | Pleine terre | Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm | Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 50 cm | Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 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

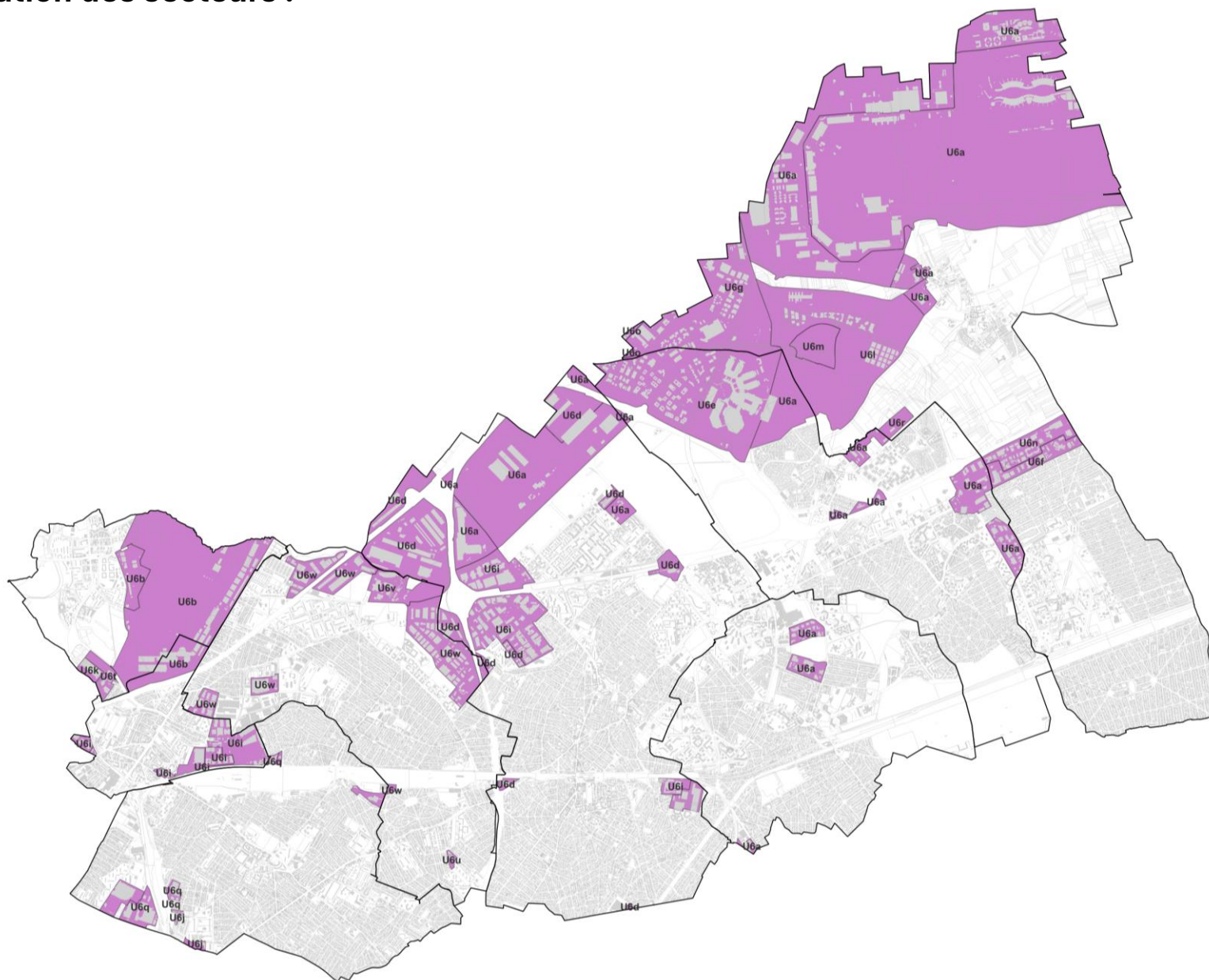
Indice n°6 : Tableau des indices :

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 <ul style="list-style-type: none"> Général | Secteur U6i <ul style="list-style-type: none"> Secteur limitant les entrepôts | Secteur U6q <ul style="list-style-type: none"> Secteur limitant les entrepôts à Drancy |
| Secteur U6b <ul style="list-style-type: none"> Secteur aéroportuaire du Bourget | Secteur U6j <ul style="list-style-type: none"> Jump Parc, Voltaire, Faidherbe | Secteur U6r <ul style="list-style-type: none"> Petit forestier |
| Secteur U6c <ul style="list-style-type: none"> Zone commerciale Carrefour | Secteur U6k <ul style="list-style-type: none"> Secteur dédié uniquement à l'entrepôt | Secteur U6s <ul style="list-style-type: none"> Nord du vieux pays |
| Secteur U6d <ul style="list-style-type: none"> Secteur limitant le commerce à une destination secondaire | Secteur U6l <ul style="list-style-type: none"> Aérolians | Secteur U6t <ul style="list-style-type: none"> Ex-Chimirec |
| Secteur U6e <ul style="list-style-type: none"> Secteur limitant le commerce en volume | Secteur U6m <ul style="list-style-type: none"> Aérolians, secteur central | Secteur U6u <ul style="list-style-type: none"> Casanova |
| Secteur U6f <ul style="list-style-type: none"> secteur interdisant le commerce ou l'autorisant sous conditions | Secteur U6n <ul style="list-style-type: none"> Secteur limitrophe à la francilienne | Secteur U6v <ul style="list-style-type: none"> Secteur d'activité de la Morée |
| Secteur U6g <ul style="list-style-type: none"> Paris Nord 2 | Secteur U6o <ul style="list-style-type: none"> Deux pointes en limites avec Gonesse | Secteur U6w <ul style="list-style-type: none"> Secteurs d'activités du Blanc Mesnil |
| Secteur U6h <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>En U6b, de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone aéroportuaire.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En U6j, , Dans la limite d'une surface utile de vente de 1000 m² et d'une surface de plancher de 1500m²</p> |
| | Restauration | U6k, U6s | Au sein des autres secteurs | <p>En U6b, De ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone aéroportuaire.</p> <p>En U6c :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En U6f, Dans la limite d'une surface utile de vente de 100 m² et d'une surface de plancher de 500m².</p> |
| | Commerce de gros | En U6a à Tremblay, U6c, U6e, U6g, U6j, U6k, U6m, U6n, U6o, U6r, U6s, U6t | Au sein des autres secteurs | <p>En U6b, De ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone aéroportuaire.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |

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 | <p>En U6b, De ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone aéroportuaire.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
| | 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 | <p>En U6b, De ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la zone aéroportuaire.</p> <p>En U6i, U6f et U6q, que la construction se situe à plus de 500mètre des emprises ferrées</p> |
| | 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 10 mètres. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 10 mètres. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 10 mètres. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 4 mètres. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 8 mètres. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 10 mètres. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 :

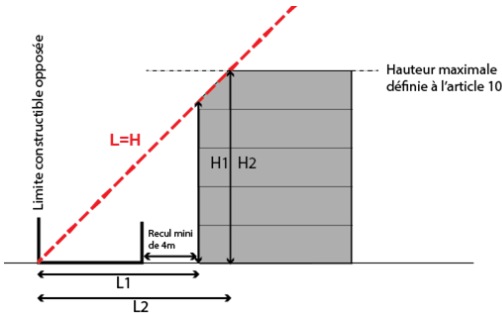
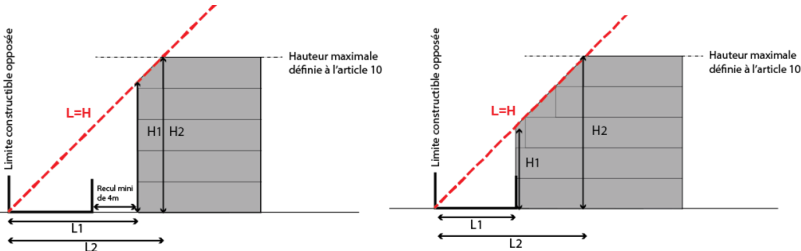
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| x | x | x | x | x | x |
|---|---|---|---|---|---|

| Nom | Règle |
|----------|--|
| G | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 5 mètres. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains en bordure de voies ferrées.</p> |
| H | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>En zone U6u :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. <p>En zones U6v, U6w :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 :

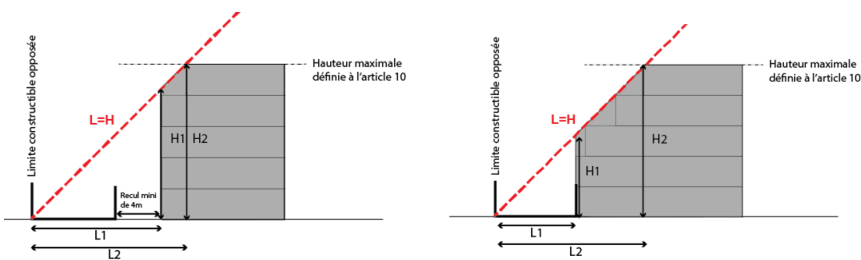
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | X | X | X | X | X |
|---|---|---|---|---|---|

| Nom | Règle |
|-----|---|
| I | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>Les constructions suivantes peuvent être implantée en recul avec un minimum de 2 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;">  </div> |
| M | <ul style="list-style-type: none"> Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 4,5 mètres. |
| N | <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4,5 mètres. |
| O | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 5 mètres. |
| S | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | X | X | X | X | X |
|---|---|---|---|---|---|

Indice n°2 : Tableau des indices :

| Nom | Règle |
|----------|---|
| A | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> La distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> La distance de retrait doit respecter $L=H/3$ avec un minimum de 6 mètres. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 :

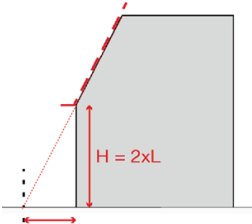
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| x | x | x | x | x | x |
|---|---|---|---|---|---|

| Nom | Règle |
|-----|---|
| D | <p>Les constructions peuvent être implantées en retrait.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none">La distance de retrait doit respecter un minimum de 8 mètres. |
| E | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none">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. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains en bordure de voies ferrées.</p> |

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Indice n°2 : Tableau des indices :

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | X | X | X | X | X |
|---|---|---|---|---|---|

| Nom | Règle |
|-----|--|
| F | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>En zone U6u :</p> <ul style="list-style-type: none"> Non règlementé <p>En zones U6v, U6w :</p> <p>Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. <p>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.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> Dans le cas où la limite séparative constitue une limite avec une zone U1, Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> La distance de retrait doit respecter un minimum de 4 mètres. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> La distance de retrait doit respecter un minimum de 3 mètres. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> La distance de retrait doit respecter un minimum de 4 mètres. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> La distance de retrait doit respecter un minimum de 5 mètres. |
| N | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> La distance de retrait doit respecter $L=H/2$ <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> la distance de retrait doit respecter $L=H/2$ avec un minimum de 5 mètres <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> La distance de retrait doit respecter $L=H/2$ <p>Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain. <p>Mode de calcul du retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> • À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de : <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>En toutes zones, sauf U6u :</p> <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>En zone U6u :</p> <p>Non réglementé</p> |

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



Indice n°3 : Tableau des indices :

| Nom | Règle |
|----------|---|
| F | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À 4 mètres si au moins l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues. |
| H | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Dans le cas de constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres la distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À la hauteur de la construction la plus haute si au moins l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues. |
| I | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À 4,5 mètres. |
| J | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À 5 mètres. <p>Pour les constructions à sous-destination d'entrepôt, la distance entre deux constructions n'est pas règlementée.</p> |

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



Indice n°3 : Tableau des indices :

| Nom | Règle |
|----------|---|
| K | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>La distance entre deux constructions doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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) : <div style="text-align: center;"> </div> |



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.



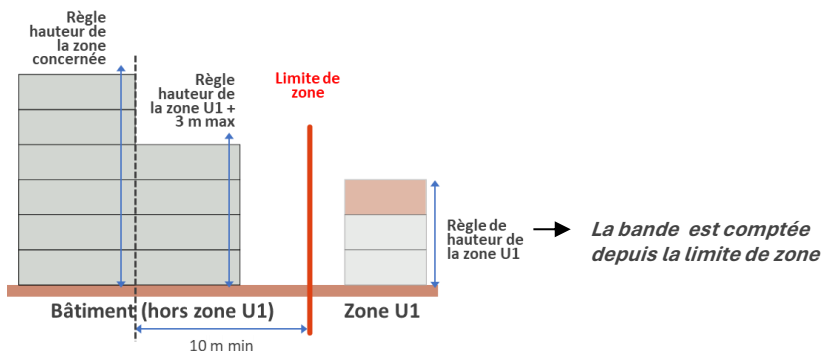
Hauteurs des constructions

Dispositions transversales :

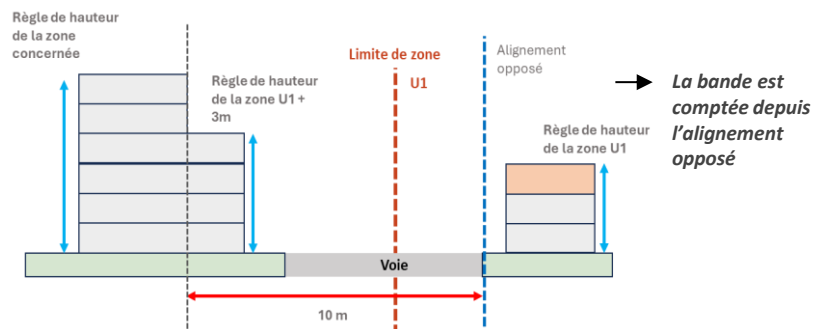
- Dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires :**

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 faîtiage) **augmentée de 3 mètres**.

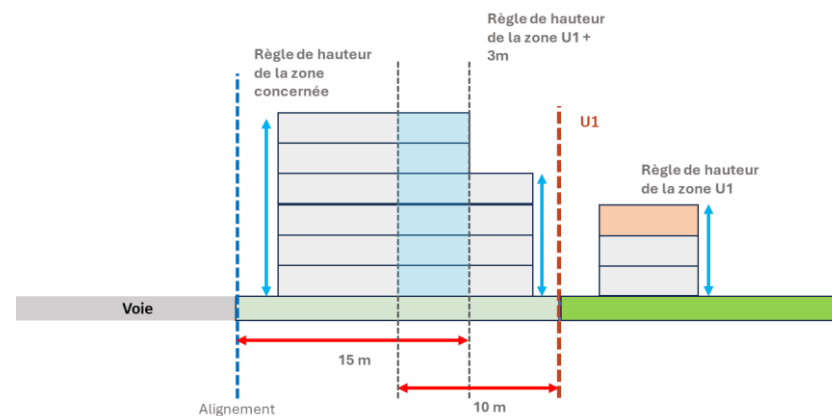
- Si la **limite séparative** constitue une limite avec la zone U1 :



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



- 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 | <p>La hauteur des constructions est limitée à (dispositions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30 mètres au point le plus haut |
| C | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 23 mètres au point le plus haut |
| D | <p>DISPOSITIONS GENERALES :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la hauteur des servitudes fixées par le service de l'aviation civile (DGAC), mentionnées au plan de servitude de dégagement aéronautique. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES :</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres au point le plus haut |
| E | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 13 mètres à l'égout • 16 mètres au faîtage • R+3 |
| F | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres au faîtage <p>Dispositions particulières concernant les transitions entre la sous-zone U6u et la zone U1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> la hauteur des servitudes fixées par le service de l'aviation civile (DGAC), mentionnées au plan de servitude de dégagement aéronautique. |
| H | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Dans une bande de 30 mètres compté perpendiculairement à une zone NI :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 28 mètres au point le plus haut. 22 mètres au point le plus haut pour les constructions à destination d'entrepôts et industrie. |
| K | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 12 mètres au point le plus haut |
| L | <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 16 mètres au point le plus haut 20 mètres sur 10% maximum de l'emprise au sol de la construction. <p>Sur l'îlot gare sud : La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 18 mètres au point le plus haut <p>Sur l'îlot gare nord : La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 : $10m^2$ 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 :

| 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

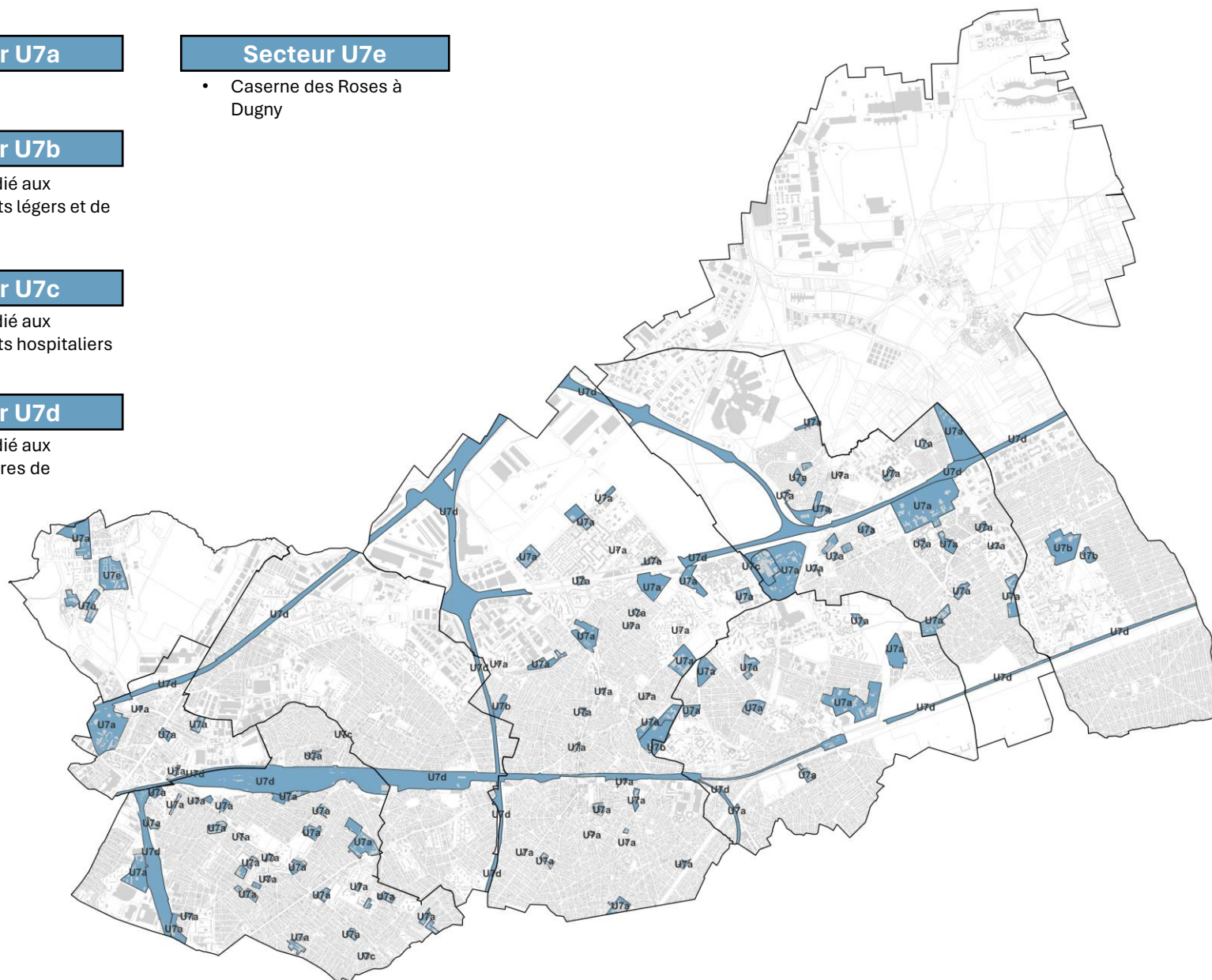
- Secteur dédié aux équipements légers et de loisirs

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. |
| COMMERCE 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 :

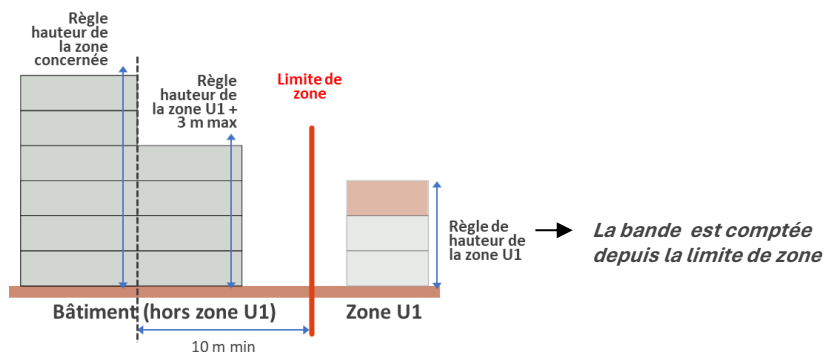
Dispositions générales :

Non réglementé.

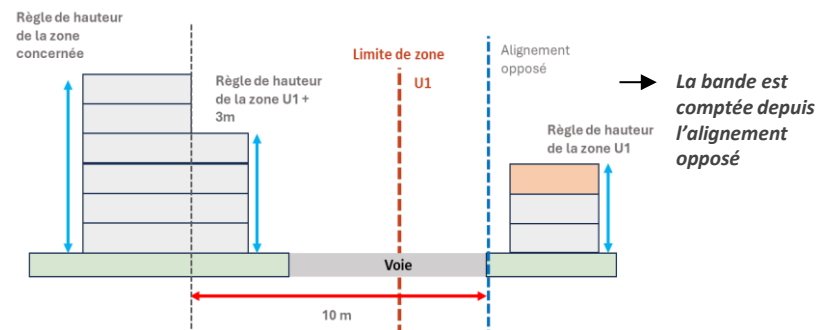
Dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires :

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**.

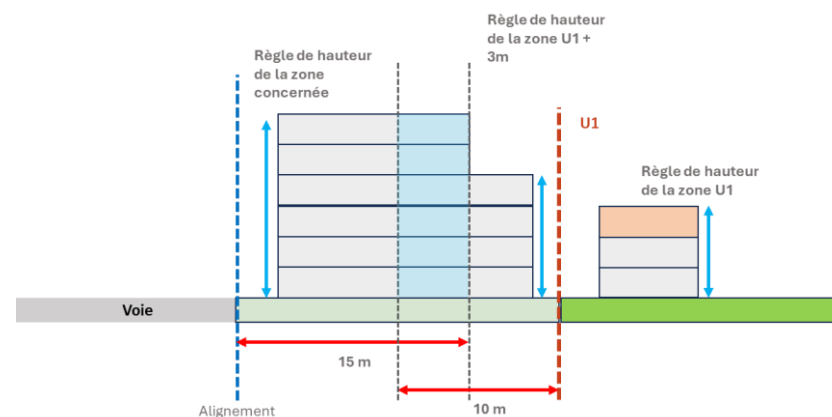
- Si la **limite séparative** constitue une limite avec la zone U1 :



- 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.

An aerial photograph of a dense forest. A river flows diagonally from the bottom left towards the top right. A road or railway line runs parallel to the river, also diagonally. In the lower right, a small clearing shows some structures or vehicles. Two green rectangular boxes are overlaid on the left side of the image, containing the text 'Zones Naturelles' and 'N' respectively.

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.

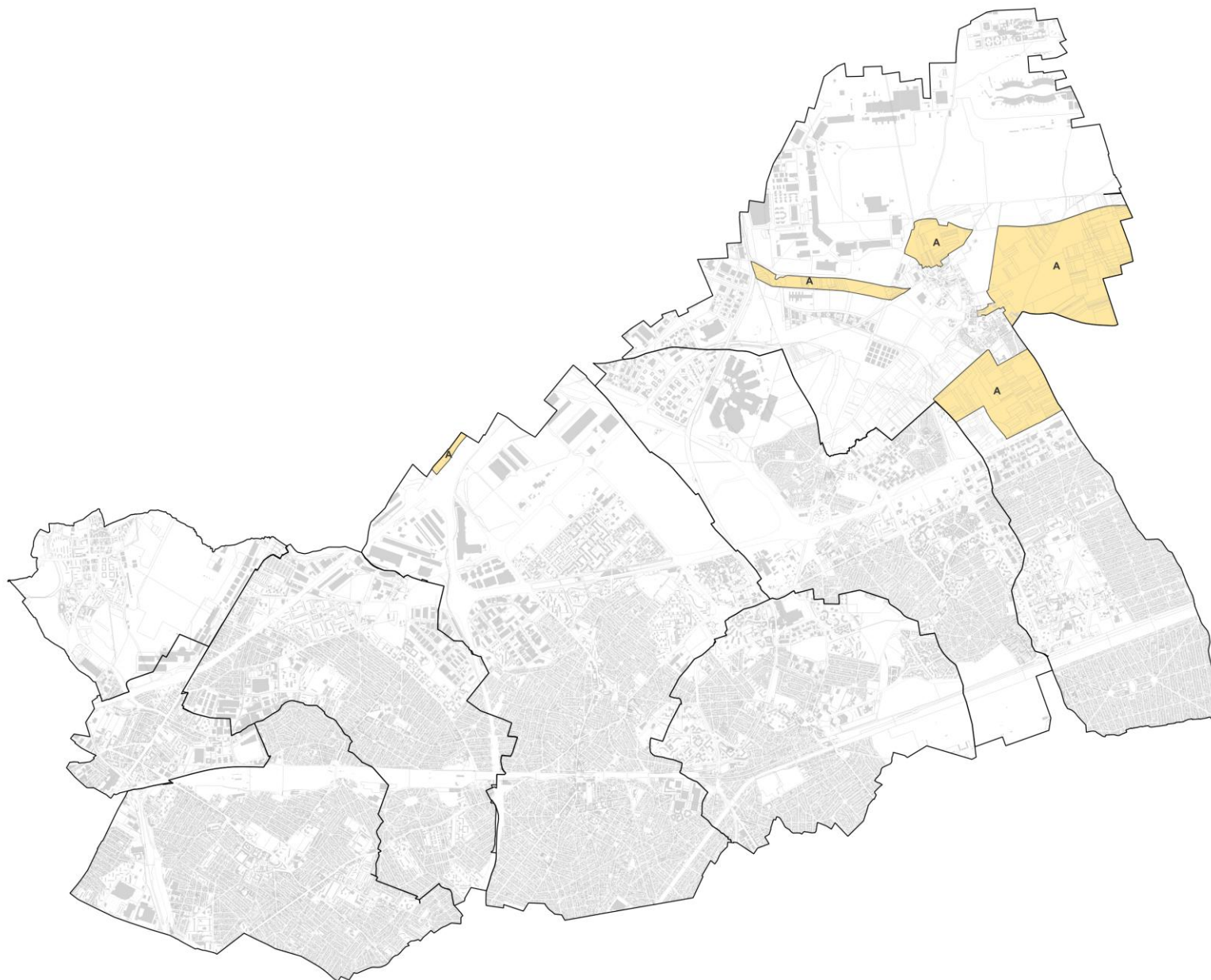
Les plantations doivent privilégier la liste des espèces recommandées mise en annexe du présent règlement. Les espèces invasives identifiées dans la liste présente en annexe du présent règlement sont proscrites.

An aerial photograph showing a large area of agricultural land. The fields are mostly brown and tan, indicating they have been plowed or are dormant. There are some green patches, possibly 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.