

CERTIFICAT D'URBANISME

CU 93071 25 00372

Délivré par le Maire au nom de la commune

CADRE 1 : IDENTIFICATION

Date de dépôt : 13/11/2025
Localisation du terrain : 34 Chemin de la Voirie des Tréflès
93270 Sevrans
Parcelle(s) : BM74
Demandeur du certificat : CABINET PAILLARD HPUC
266 Avenue Daumesnil
75012 Paris

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE

Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain. (art L.410.1 du Code de l'Urbanisme)

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération 7 juillet 2025.
Situation/Zone : U1a

CADRE 4 : SUPERFICIE DU TERRAIN DE LA DEMANDE

573,00 m² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

CADRE 5 : DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption renforcé au bénéfice de l'Établissement public territorial Paris Terres d'Envol et délégué à la commune en application de l'art. 213-3 du code de l'urbanisme (délibération n° 168) du 16 décembre 2024.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une DIA auprès du bénéficiaire du droit de préemption.

► HÔTEL DE VILLE
28, avenue du Général-Leclerc
93270 Sevrans

► Tél. 01 49 36 52 00
Fax 01 49 36 52 01

► ville-sevrans.fr



Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire

**CADRE 6 : RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME
APPLICABLES AU TERRAIN (Art L.332-6 et suivants et L.520-11 du Code de
l'Urbanisme)**

TAXES

Taxe d'aménagement part communale : 3 %

5 % pour la zone d'activité « Garenne de Fontenoy »

Taxe d'aménagement part départementale : 2.5%

Taxe d'aménagement part régionale : 1%

Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région Île-de-France :

- Bureaux : 86 Euros/m²
- Locaux commerciaux : 30 Euros/m²
- Locaux de stockage : 13 Euros/m²

Redevance d'archéologie préventive (en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17/01/01 modifiée, relative à l'archéologie préventive)

PARTICIPATIONS

Participations exigibles sans procédure préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (art L.332-8)
- Cession gratuite de terrains (art L.332-6-1-2)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour raccordement à l'égout (art L.332-6-1-2)

CADRE 7 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Mouvement de terrain lié à la dissolution du gypse :

En application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux doivent déterminer « les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles ».

La totalité du territoire communal est touchée par un aléa faible à fort en matière de dissolution de gypse antéludien. Les permis de construire, déclarations préalables et certificats d'urbanisme seront instruits au titre de l'article R.111.2 « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Pour toute nouvelle construction, installation, extension ou changement de destination, le constructeur sera tenu de se conformer aux prescriptions de l'arrêté de permis de construire ou de la non opposition à la déclaration préalable. Ces prescriptions seront émises après les sondages préalables jugés nécessaires et avis de l'Inspection Générale des Carrières.

► **HÔTEL DE VILLE**
28, avenue du Général-Leclerc
93270 Sevrans

► Tél. 01 49 36 52 00
Fax 01 49 36 52 01

► ville-sevrans.fr



Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire

Cadre 7 : Observations et prescriptions particulières - Suite

Permis de diviser :

Au titre des articles L.111-6-1-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, un permis de diviser et un permis de louer ont été instaurés sur la Commune. En conséquence toute division foncière ou bâtie ainsi que toute mise en location devront être précédée d'une autorisation administrative.

Le certificat d'urbanisme est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État par l'autorité compétente mentionnée au a et au b de l'article L. 422-1 du présent code.

Sevran le 19 novembre 2025

**Le Maire de Sevran,
Vice-président du conseil départemental de Seine-Saint-Denis,**



Stéphane BLANCHET

INFORMATIONS IMPORTANTES

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Lorsque le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'État, les certificats d'urbanisme le mentionnent expressément. Il en est de même lorsqu'un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis.



ville de Sevrans

Cabinet Paillard
A l'attention de M. PAILLARD Hervé

266 Avenue Daumesnil
75012 PARIS

Sevrans le 28/11/2025

Direction de l'Habitat et du Logement
Service Hygiène et Salubrité
hygiene-salubrite@ville-sevrans.fr
01 41 52 17 70
Réf. : FS/2025-095

Objet : Certificat d'Hygiène et de Salubrité

Situation des biens :
Section BM - N°74

Lieu-dit :
34 Chemin de la Voirie des Trèfles - SEVRAN (93270)

Monsieur,

Suite à votre demande de certificat d'Hygiène et Salubrité reçue le 13/11/2025, je vous informe par la présente que le bien mentionné ci-dessus :

- ☐ Ne fait pas l'objet d'un arrêté municipal ;
- ☐ Ne fait pas l'objet d'un arrêté préfectoral ;
- ☐ Ne fait pas l'objet de procédures engagées par le RSD (Règlement Sanitaire Départemental de la Seine-Saint-Denis).

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Stéphane BLANCHET
Maire de Sevrans
Vice-président du Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis

HÔTEL DE VILLE
28, avenue du Général-Leclerc
93270 Sevrans

Tél. 01 49 36 52 00
Fax 01 49 36 52 01

ville-sevrans.fr



Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire



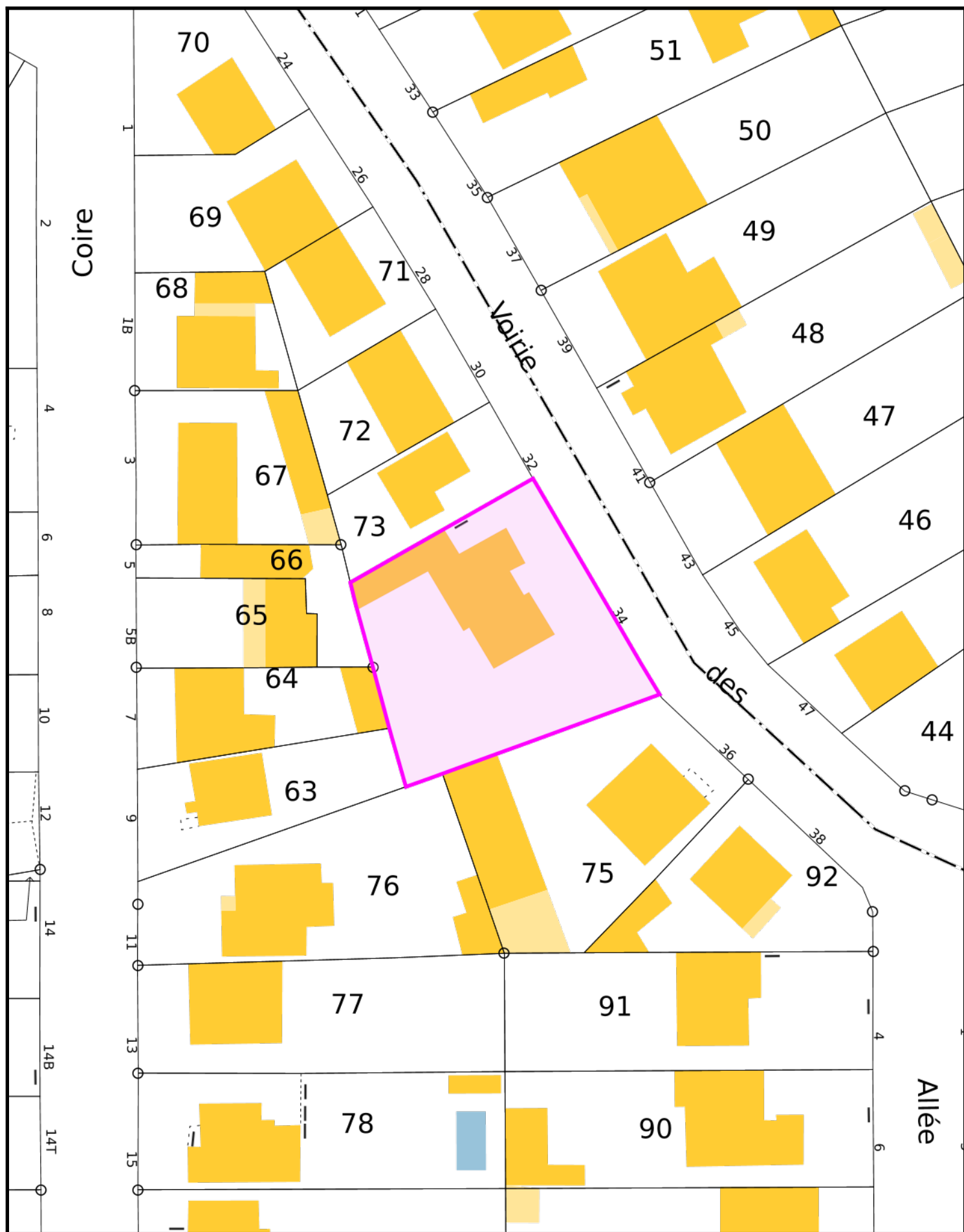
Commune de **SEVRAN**
(Département de la Seine Saint Denis)

Adresse : **34, chemin de la Voirie des Trèfles**

Cadastre : section BM n° 74 pour une contenance de 05a 73ca

Propriétaire : SCI DU 127





Année de référence : 2025				Département : 93 0				Commune : 071 SEVRAN														TRES : 003				Numéro communal : P02284			
Titulaire(s) de droit(s)																													
Droit réel : Propriétaire/Indivision												Numéro propriétaire : MBF74J						Né(e) le 12/03/1929				À 61 SAINT-JEAN-DE-LA-FORET							
Nom : GOUACHE Prénom : MADELEINE RACHEL Adresse : 34 CHE DE LA VOIRIE DES TREFLES 93270 SEVRAN																													
Droit réel : Propriétaire/Indivision												Numéro propriétaire : MBDJ2P						Né(e) le 13/10/1922				À 28 MORIERS							
Nom : GOUACHE Prénom : BENJAMIN GEORGES Adresse : 34 CHE DE LA VOIRIE DES TREFLES 93270 SEVRAN																													
Propriété(s) bâtie(s)																													
Désignation des propriétés												Identification du local						Évaluation du local											
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM			
89	BM	74		34	CHE DE LA VOIRIE DES TREFLES	1837	A	01	00	01001	930710904149	071A	C	H	MA	5	4827							P		4 827			
Total revenu imposable pour la part communale						Total revenu exonéré pour la part communale												Total revenu imposé pour la part communale											
4 827 euro(s)						0 euro(s)												4 827 euro(s)											

Propriété(s) non bâtie(s)																									
Désignation des propriétés						Évaluation																Livre foncier			
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SSGR	CL	Nat cult	Contenance			Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuillet		
													HA	A	CA										
89	BM	74	34	CHE DE LA VOIRIE DES TREFLES	1837		1	071A		S		Sols		05	73	0,00									
Contenance totale					Total de la part communale										Total de la part additionnelle						Majoration des terrains constructibles				
HA			A	CA	Revenu imposable			Revenu exonéré			Revenu imposé			Revenu exonéré			Revenu imposé								
					05	73	0			0			0			0			0			0			

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 14/11/2025

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 9304101105

SF2521037692

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 093					Commune : 071			SEVRAN		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
BM	0074			34 CHE DE LA VOIRIE DES TREFLES	0ha05a73ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



Fiche parcelle cadastrale

Sevran
BM 74

Géofoncier

Fiche éditée le 13 novembre 2025 à 16h27 (UTC +0100)
Par CABINET PAILLARD HPUC

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Sevran (93071)
Préfixe : 000
Section : BM
Numéro : 74

Adresse postale la plus proche :
34 Chemin de la Voirie des Tréfles 93270 Sevran



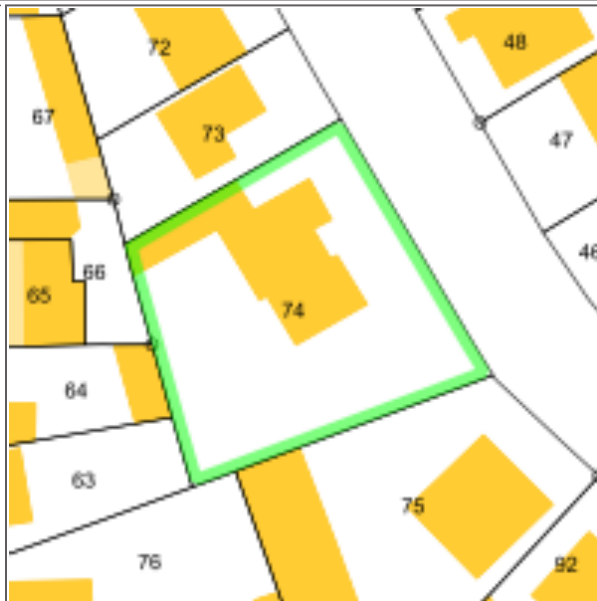
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 5 a 73 ca *
Parcelle arpentée : non

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

Lieu-dit cadastral : non renseigné

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

- Bornage et reconnaissance de limites (mitoyenneté...) en 1931 par Benoît MACKRE (dossier SEVRAN C9 detenu par SELAFA Cabinet MACKRE)
Aucun document disponible sur Géoportail

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

Zones pavillonnaires
Zone U1aCHFAJA

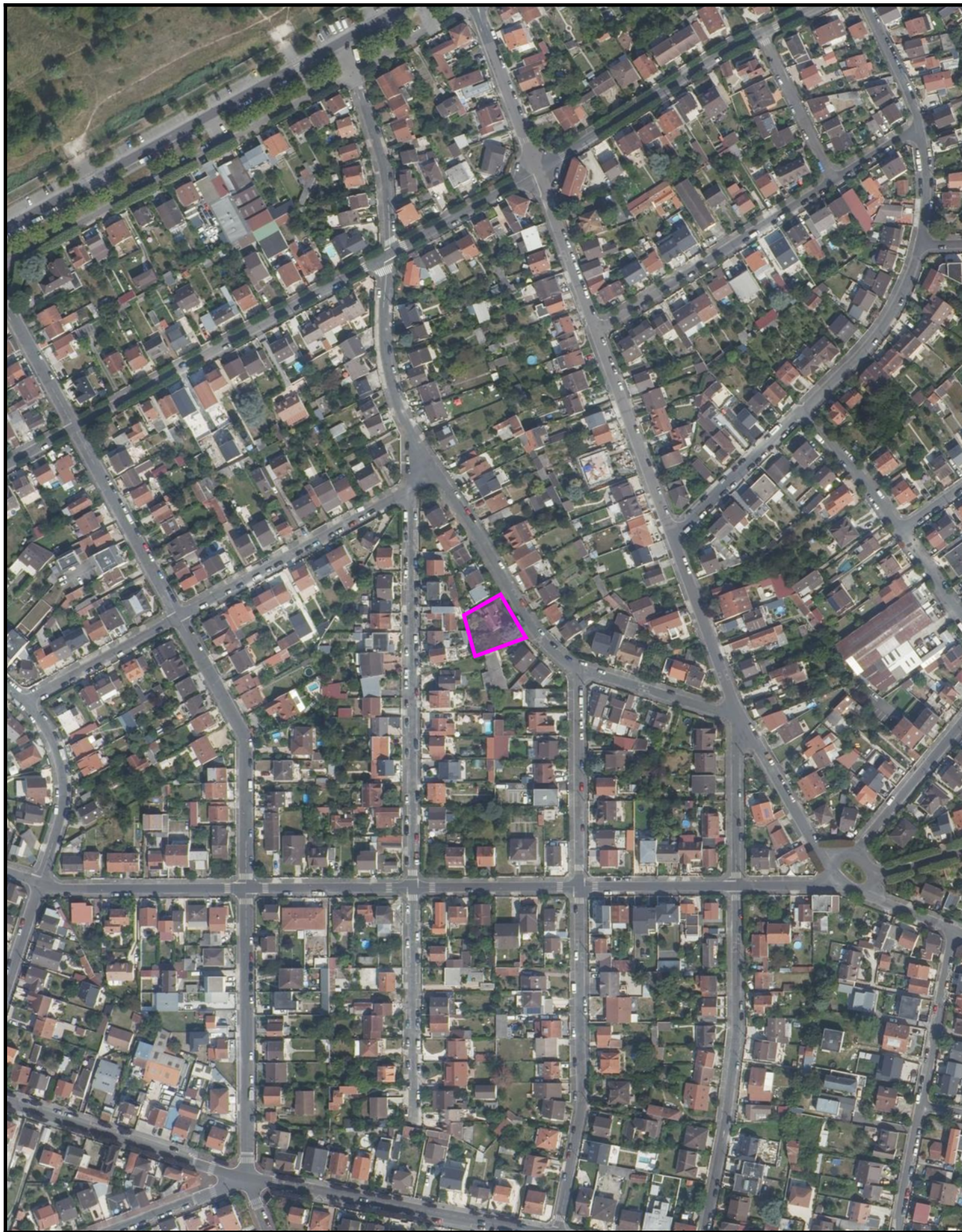
RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

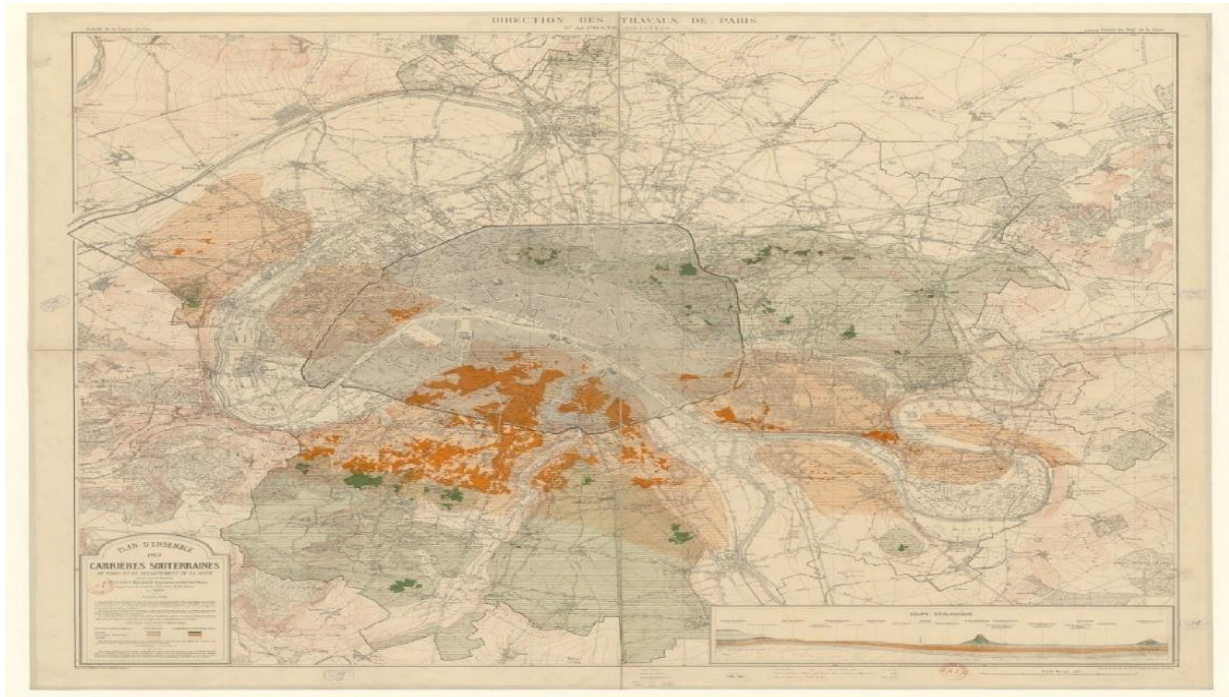
<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Sevrans&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=93017>
[Chemin de la Voirie des Tréfles 93270 Sevrans](#)

VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.



RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIÈRES - SOUS/SOL



ADRESSE : 34 chemin de la Voirie des Trèfles, 93270 SEVRAN

CADASTRE : section BM n° 74

Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation de la propriété est la suivante :

n'est pas située dans une zone d'anciennes carrières

Les renseignements ci-dessus sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du code Civil).

Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

Paris, le 24 novembre 2025

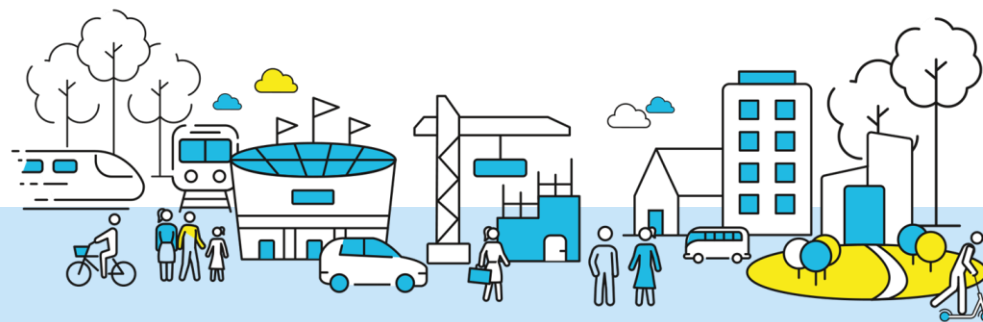


EXTRAIT

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



Localisation des secteurs :

Secteur U1a

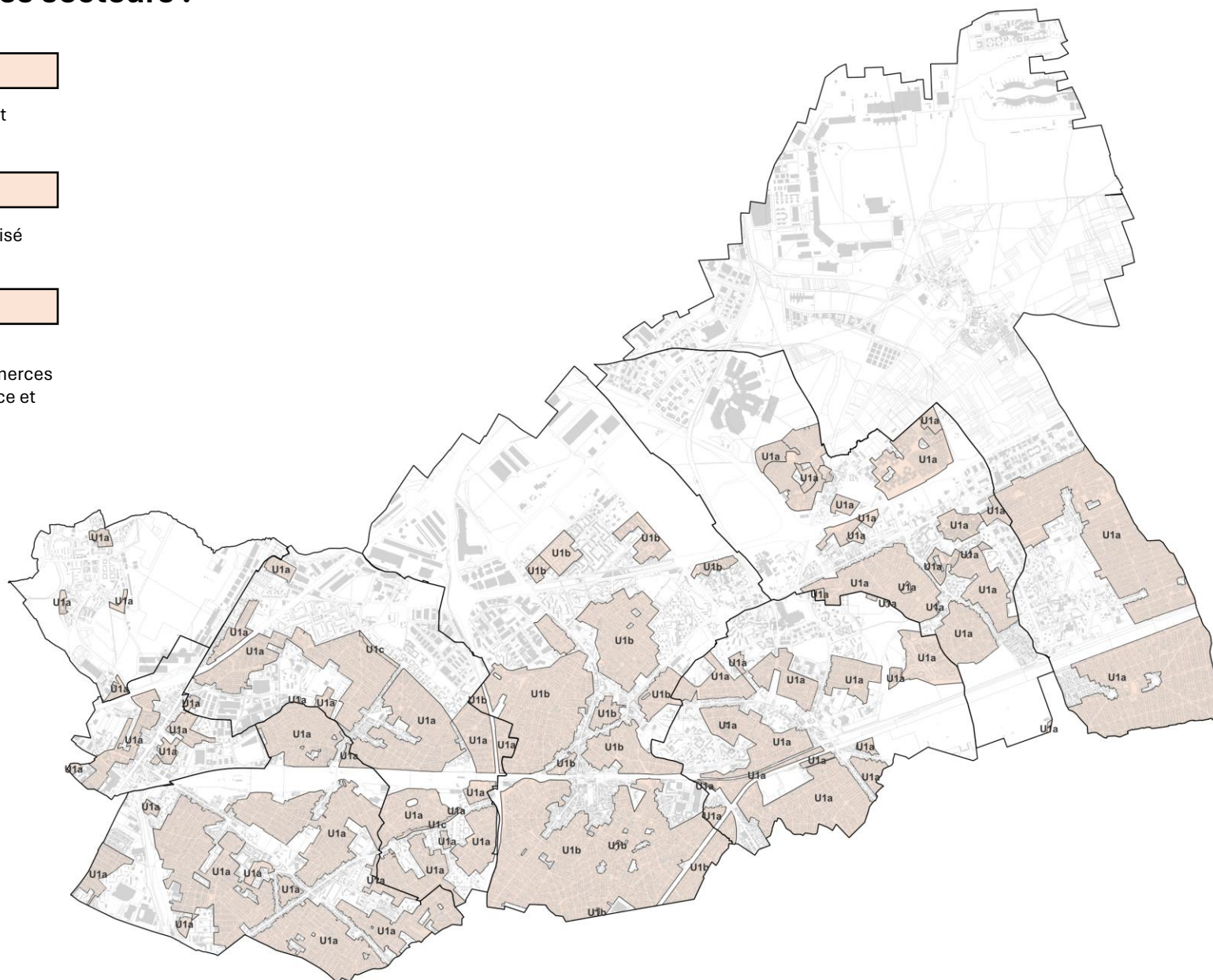
- Hébergement interdit

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 :

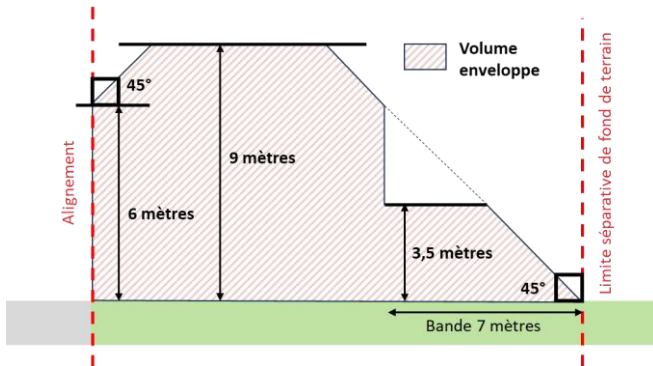
X	X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---	---

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.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier
l'authenticité des données contenues
dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 8 décembre 2025

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

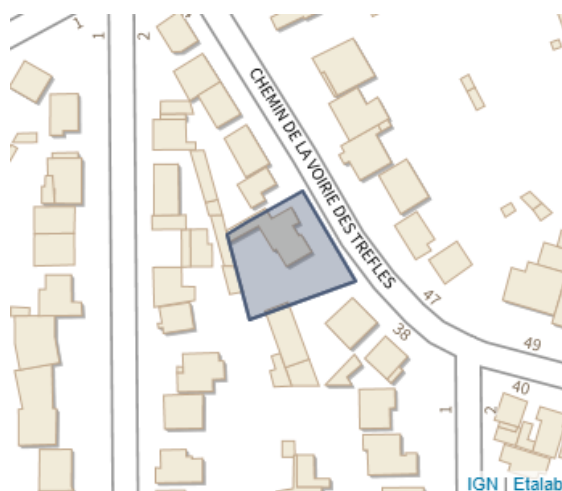
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

93270 SEVRAN

Code parcelle :
000-BM-74



Parcelle(s) : 000-BM-74, 93270 SEVRAN

1 / 8 pages

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :



MOUVEMENT DE TERRAIN

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Plan de Prévention des Risques Naturels nommé R111.3 - Sevrans a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 26/01/1966

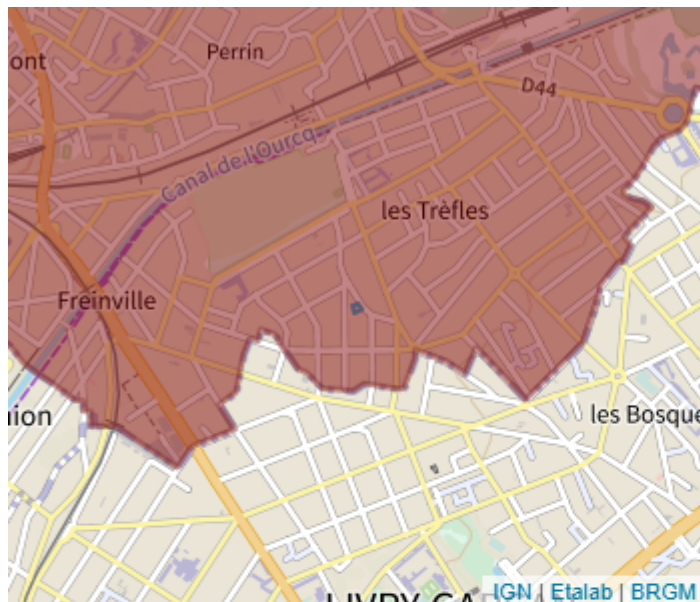
Date d'approbation : 21/03/1986

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



MOUVEMENT DE TERRAIN

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Plan de Prévention des Risques Naturels nommé PPR MT prescrit de Sevrans a été prescrit et peut affecter votre bien.

Date de prescription : 23/07/2001

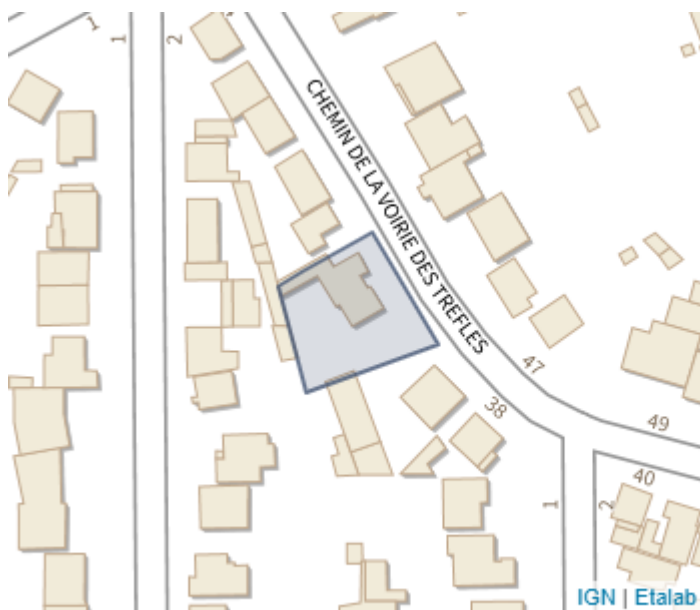
Un PPR prescrit est un PPR en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription.

Un PPR qui est en cours d'élaboration n'est pas applicable, mais il doit faire l'objet d'une information des potentiels futurs locataires ou des futurs acquéreurs au titre de l'information acquereur-locataires. vous pouvez trouvez des informations complémentaires notamment la zone d'étude auprès de votre préfecture.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Mouvement de terrain.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? ☐ Oui ☐ Non

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☐ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur




Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



ARGILE : 2/3

-  1 : Exposition faible
-  2 : Exposition moyenne
-  3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 3 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).





CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 13

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 9

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100678A	26/06/2001	27/06/2001	03/12/2001	19/12/2001
INTE1322057A	19/06/2013	19/06/2013	10/09/2013	13/09/2013
INTE2121339A	18/06/2021	20/06/2021	09/07/2021	20/07/2021
INTE2127287A	12/07/2021	13/07/2021	13/09/2021	28/09/2021
INTE9500587A	23/08/1995	23/08/1995	24/10/1995	31/10/1995
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOME2410378A	11/06/2023	11/06/2023	15/04/2024	27/04/2024
MDIE900018A	26/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990
NOR19830803	24/06/1983	26/06/1983	03/08/1983	05/08/1983

Mouvement de Terrain : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1502134A	13/08/2014	01/09/2014	17/02/2015	19/02/2015
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Sécheresse : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9400539A	01/06/1989	30/06/1993	15/11/1994	24/11/1994
INTE9800027A	01/07/1993	31/05/1997	02/02/1998	18/02/1998

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
KODAK PATHE SAS	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406103

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3891098
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3891099
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3892682