

## Commune de Tremblay-en-France

### Plan local d'urbanisme

#### 4a – Prescriptions écrites

Arrêt	Enquête publique	Approbation
30 septembre 2010	17 février au 17 mars 2011	30 mai 2011



**SOMMAIRE**

Sommaire.....	3
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc.....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uo.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up.....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uv.....	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue.....	77
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	89
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUm.....	91
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe.....	103
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz.....	109
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	117
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	121
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A.....	123
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	129
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N.....	131
TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES.....	137
TITRE 7 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	143
TITRE 8 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER (Article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme).....	147



## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**



## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Tremblay-en-France.

## **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire de Tremblay-en-France est divisé en :

- zones urbaines : Ua, Uc, Uo, Up, Uv, Ue
- zones à urbaniser : 1AUm, 1AUe, 1AUz, 2AU
- zones naturelles : N, Nℓ
- zone agricole : A

Les documents graphiques comportent également :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R 123-11-a° du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1-5.8° et L.123-2c du même code ;
- des emplacements réservés en faveur de la mixité sociale, soumis aux dispositions de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme ;
- la localisation des secteurs parcs, secteurs jardins, secteurs paysagers et alignements d'arbres existants ou à créer, soumis aux dispositions des articles L.123-1-5.7° du même code ;
- des règles spécifiques d'implantation des constructions (implantation à l'alignement obligatoire le long de certains axes), comme défini à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme ;
- une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'Urbanisme ; cela s'applique aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ; les prescriptions pour la réalisation de cet objectif sont définies dans l'article 1 du règlement de chacune des zones concernées.

## **ARTICLE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES**

En zones Ua, Uo et Up, dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division.

## **ARTICLE 4 : DEFINITIONS**

### **Accès**

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

### **Acrotère**

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses d'immeuble.

### **Aire de stockage à l'air libre**

Espace d'entreposage non couvert de matériaux ou déchets divers.

### **Alignement**

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

### **Annexe**

Sont considérées comme des annexes toutes les constructions d'une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) inférieure à 30m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage ou à l'acrotère inférieure à 3m.

### **Arbre de haute fige**

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum entre 1,80 et 2m de hauteur à maturité.

### **Bande de roulement**

La bande de roulement comprend les accotements ou trottoirs, la chaussée et l'éventuel terre-plein central. La chaussée est la partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation.

La bande de roulement ne comprend pas les pistes cyclables.

### **Contigu**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

### **Destinations**



La liste par destination n'est pas exhaustive.

<b>Destinations (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme)</b>	<b>Liste non exhaustive des activités concernées</b>
<b>Artisanat</b>	<p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels.</p> <p>Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Coiffure, soins esthétiques et soins corporels</li> <li>- Cordonnerie</li> <li>- Photographie</li> <li>- Reprographie, imprimerie, photocopie</li> <li>- Optique</li> <li>- Serrurerie</li> <li>- Pressing, retouches, repassage</li> <li>- Toilettage</li> <li>- Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.</li> </ul>
<b>Bureaux et services</b>	<p>Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.</p> <p>Appartiennent à la destination « bureaux » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bureaux et activités tertiaires</li> <li>- Médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales</li> <li>- Sièges sociaux</li> <li>- Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc.</li> <li>- Bureau d'études : informatique, etc.</li> <li>- Agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc.</li> <li>- Prestations de services aux entreprises : nettoyage</li> <li>- Etablissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.)</li> <li>- Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas</li> </ul>
<b>Commerces</b>	<p>La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p><u>Commerce alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alimentation générale ;</li> <li>- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;</li> <li>- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;</li> </ul>

<b>Destinations (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme)</b>	<b>Liste non exhaustive des activités concernées</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- caviste ;</li> <li>- cafés et restaurants ;</li> <li>- produits diététiques ;</li> <li>- primeurs.</li> </ul> <p><u>Commerce non alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- équipement de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ;</li> <li>- équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;</li> <li>- automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ;</li> <li>- loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;</li> <li>- divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.</li> </ul>
<b>Entrepôts</b>	<p>Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vu de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie,...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.</p>
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p>
<b>Habitation</b>	<p>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</p>
<b>Hébergement hôtelier</b>	<p>L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil, ...</p> <p>Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.</p>
<b>Industrie</b>	<p>L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.</p>

<b>Destinations (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme)</b>	<b>Liste non exhaustive des activités concernées</b>
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	<p>Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.</p> <p>Les halls d'exposition, les jardins familiaux, les aires d'accueil des gens du voyage, les chaufferies collectives constituent des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.</p>

**Emprise au sol**

L'emprise au sol est la surface de la base de la ou des constructions mesurée au niveau du sol.

Les éléments en saillie ne constituent pas d'emprise au sol, ainsi que les terrasses de plain-pied dont la hauteur par rapport au sol naturel n'excède pas 0,60m.

**Emprises publiques et voies**

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises... à l'exclusion des voies ferrées et du canal de l'Ourcq.

**Espace planté**

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat.

La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

**Espace vert de pleine terre**

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

**Façade – Pignon**

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.

Un pignon est une façade.

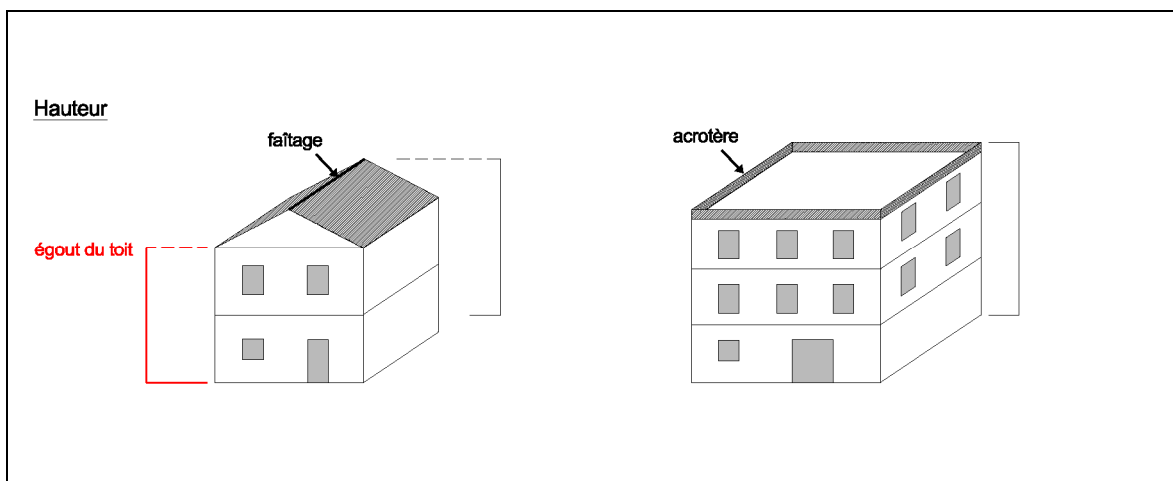
### Façade comportant des baies – Façade aveugle

Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :

- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus d'1,70m de hauteur par rapport au niveau de plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

### Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique, jusqu'au faîtage dans le cas d'un toit en pente, ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.



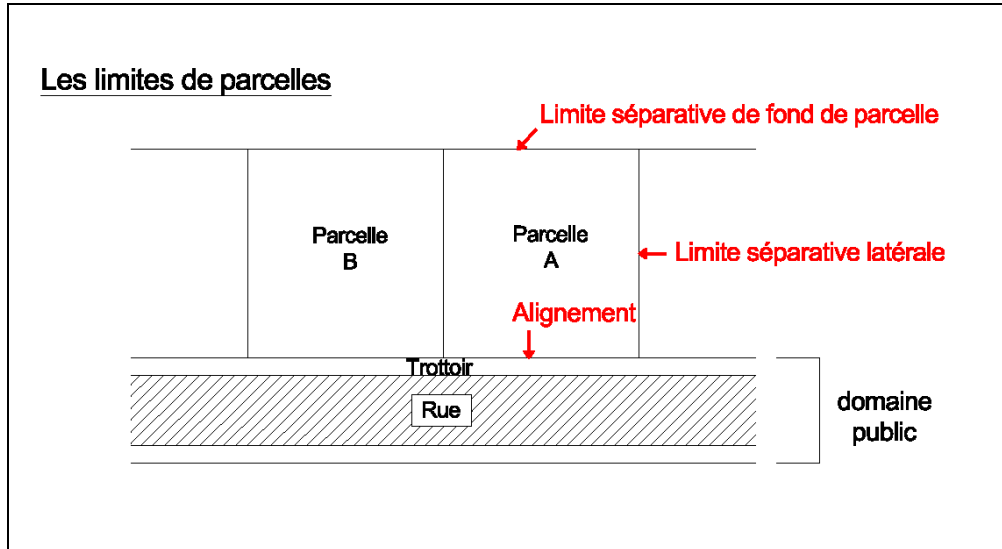
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseur.

### Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières et qui ne joignent pas l'alignement.



### Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur l'ensemble des terrains du secteur de la zone 1AU concernée.

Ces opérations constituent la mise en œuvre opérationnelle des zones 1AU.

### Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

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

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

### Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, saillies et balcons exclus.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

### Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive de surface hors œuvre nette (SHON). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

### Sol naturel

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

**Surface de plancher ou Surface hors œuvre brute (SHOB) et Surface hors œuvre nette (SHON)**

Cf. articles L.112-1 et suivants, et R.112-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Terrain ou unité foncière**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.