



# REVISION DU PLU

## 4. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil de Territoire du 9 Avril 2018  
approuvant la révision générale du PLU

## SOMMAIRE

TITRE I .....	1
DISPOSITIONS GENERALES .....	1
Article 1 - Champ d'application territorial du plan.....	2
Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols.....	2
Article 3 - Division du territoire en zones.....	4
Article 4 - Eléments bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.....	5
TITRE II .....	6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	6
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	7
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	24
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	37
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....	50
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	61
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG .....	73
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI .....	91
TITRE III .....	107
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	107
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	108
ANNEXES.....	114
Glossaire .....	115
Emplacements Réservés.....	121
Liste des éléments bâtis remarquables protégés.....	127
Liste des servitudes instituées dans l'attente d'un projet d'aménagement global .....	128
Liste des servitudes de localisation au titre de l'article L.151.41 du code de l'urbanisme .....	129
Sites archéologiques.....	130

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à 42 et R.123-4 à R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

---

## **Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

---

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Drancy.

---

## **Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols**

---

- 1- Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent "aux règles générales de l'urbanisme" (ou "Règlement National d'Urbanisme") définies par le Chapitre 1er, Livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exclusion des articles suivants qui restent applicables et qui traitent :
  - art. R 111.2 : de la salubrité et la sécurité publique,
  - art. R 111.4 : des sites archéologiques,
  - art. R 111.5 : de la desserte des terrains, notamment pour les engins de lutte contre l'incendie,
  - art. R 111.26 : de la protection de l'environnement,
  - art. R 111.27 : du respect du caractère des lieux.
- 2- Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété, mentionnées en annexes du dossier de PLU.
- 3- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui 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, toutes les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront applicables à chaque terrain issu de la division.
- 4- Dans toutes les zones concernées par le périmètre de protection de la gare de triage de Drancy-Le Bourget, telles que définies au plan de zonage, les éventuelles constructions, extensions, surélévations devront se conformer aux contraintes suivantes :

### Autour de la zone de débranchement

<b>Secteur (Distance à la source)</b>	<b>Préconisations associées pour le secteur au regard de la note technique du 22 juin 2015 et de la circulaire du 19 novembre 2012</b>
<u>De 0 à 50 mètres</u>	<u>En matière de logement</u> : principe de non-densification Pour le reste : principe d'interdiction de construire, sauf installations en lien avec l'exploitation de l'ouvrage.
<u>De 50 à 80 mètres</u>	Exclure la construction d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH. Eviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectifs.
<u>De 80 à 250 mètres</u>	Exclure la construction d'ERP de plus de 300 personnes et d'IGH. Eviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectifs.
<u>Au-delà de 250 mètres</u>	Aucune contrainte

### Autour de la zone de formation amont

<b>Secteur (Distance à la source)</b>	<b>Préconisations associées pour le secteur au regard de la note technique du 22 juin 2015 et de la circulaire du 19 novembre 2012</b>
<u>De 0 à 30 mètres</u>	Principe d'interdiction de construire, sauf installations en lien avec l'exploitation de l'ouvrage.
<u>De 30 à 80 mètres</u>	<u>En matière de logement</u> : principe de non-densification Pour le reste : principe d'interdiction de construire, sauf installations en lien avec l'exploitation de l'ouvrage.
<u>De 80 à 110 mètres</u>	Exclure la construction d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH. Eviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectifs.
<u>De 80 à 250 mètres</u>	Exclure la construction d'ERP de plus de 300 personnes et d'IGH. Eviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectifs.
<u>Au-delà de 250 mètres</u>	<u>Aucune contrainte</u>

### Autour de la zone de formation aval

<b>Secteur (Distance à la source)</b>	<b>Préconisations associées pour le secteur au regard de la note technique du 22 juin 2015 et de la circulaire du 19 novembre 2012</b>
<u>De 0 à 30 mètres</u>	Exclure la construction d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH. Eviter la construction d'ensembles importants d'habitat collectifs.
<u>Au-delà de 30 mètres</u>	Aucune contrainte

ERP : Etablissement Recevant du Public

IGH : Immeuble de Grand Hauteur

---

## Article 3 - Division du territoire en zones

---

### Le Plan Local d'Urbanisme :

. **divise le territoire communal en zone urbaine et en zone naturelle.** Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zone baptisée "secteur" ;

. **réserve des emplacements nécessaires :**

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts publics,
- et aux logements.

1- Les **zones urbaines** (zones déjà urbanisées) sont repérées sur le **plan de zonage n° 1** par un sigle commençant par la lettre U :

- . la **zone UA** qui comprend les **secteurs UA a, UA b, UA c, UA d**
- . la **zone UB** qui comprend les **secteurs UB a et UB b**
- . la **zone UC** qui comprend les **secteurs UC a, UC b, UC c, UC d et UC e**
- . la **zone UD**
- . la **zone UE**
- . la **zone UG** qui comprend les **secteurs UG a, UG b et UG c;**
- . la **zone UI** qui comprend les **secteurs UI a, UI b ; UI c et UI d**

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le **titre II du présent règlement.**

2- Les **zones naturelles et forestières** (zones à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit en raison de leur caractère d'espaces naturels) sont repérées **sur le plan de zonage n°1** :

- . la **zone N.**

Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le **titre III du présent règlement.**

3- Les **emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts et aux logements** sont repérés sur le **plan de zonage n°1.**

Chaque zone comporte un corps de règles en seize articles, cependant, les articles 5 et 14 ont été abrogés par la Loi ALUR :

- Article 1 - Type d'occupation et d'utilisation des sols interdits,
- Article 2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions particulières,
- Article 3 - Accès et voirie,
- Article 4 - Desserte et réseaux,
- Article 5 - Caractéristiques des unités foncières,
- Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques,
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,  
Article 9 - Emprise au sol,  
Article 10 - Hauteur des constructions,  
Article 11 - Aspect extérieur des constructions,  
Article 12 - Stationnement,  
Article 13 - Espaces libres et plantations,  
Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol,  
Article 15 - Performances énergétiques et environnementales,  
Article 16 - Réseaux de communications électroniques.

---

#### **Article 4 - Eléments bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

---

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la démolition des éléments bâtis remarquables repérés au plan de zonage et listés dans le règlement est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation et d'extension sont autorisés à condition que ces modifications soient en cohérence avec l'esprit du bâtiment et ne portent pas atteinte aux éléments architecturaux des bâtiments.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**URBAINES**



## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Selon le rapport de présentation, la zone UA correspond au centre-ville de Drancy, situé principalement de part et d'autre des grands axes et des axes secondaires. Elle comprend quatre secteurs :

- le secteur UA a situé le long des RD 115 et RD 30
- le secteur UA b situé sur l'îlot du Marché
- le secteur UA c situé dans le prolongement des pôles commerciaux
- le secteur UA d situé à l'extrémité Nord-Ouest de la commune (rue Pitard).



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### **I - Sont interdits dans les secteurs UA a, UA b, UA c et UA d :**

- 1- Les établissements industriels.
- 2- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- 3- Les constructions à usage d'entrepôt.
- 4- Les constructions annexes, à l'exception des abris de jardins inférieurs à 4m<sup>2</sup>
- 5- Les dépôts de toutes natures.
- 6- Les parcs d'attraction.
- 7- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions autorisés.
- 8- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- 9- Le stationnement de caravanes isolées à l'exception de celui autorisé à l'article UA 2.
- 10- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- 11- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.

#### **II - Sont interdites dans le secteur UA a:-**

- 1- Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2.
- 2- Les constructions à usage d'habitat situées en rez-de-chaussée des façades sur rue ; cette interdiction ne concerne pas les logements sociaux définis au glossaire du présent règlement, les halls d'accès, les locaux communs.

#### **II - Sont interdites dans le secteur UA b :**

- 1- Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2.

### **III - Sont interdites dans le secteur UA c :**

- 1- Les constructions à usage de commerce.
- 2- Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées.

### **IV - Sont interdites dans le secteur UA d :**

- 1- Les constructions à usage d'activité artisanale.
- 2- Les constructions à usage de commerce.
- 3- Les constructions à usage de bureau à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2.

---

## **Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

---

### **I – Dans les secteurs UA a, UA b, UA c et UA d, est autorisé sous conditions particulières :**

- 1- Le stationnement d'une caravane isolée à la condition qu'elle constitue le seul volume destiné à l'habitat sur l'unité foncière.

### **II - Dans les secteurs UA a et UA b, sont autorisées sous conditions particulières :**

- 1- Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées strictement nécessaires au fonctionnement des constructions à usage de commerce.

### **I – Dans le secteur UA d, est autorisé sous conditions particulières :**

- 1- Les constructions à usage de bureau à condition que les surfaces concernées soient intégrées au volume des constructions à usage d'habitat.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

---

### Article UA 3 - Accès et voirie

---

#### I - Accès

- 1- Aucune opération ne peut prendre accès sur les parcs de stationnement publics ou sur les voies publiques et privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- 2- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.
- 3- Les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone et les locaux techniques ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

#### II - Voirie

- 1- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée.
- 2- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 3- Les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone et les locaux techniques ne sont pas assujettis à la règle de l'alinéa 1 du paragraphe III du présent article.

---

### Article UA 4 - Desserte par les réseaux

---

#### I - Alimentation en eau potable

- 1- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau et pour toutes les extensions de constructions existantes.

#### II - Assainissement

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

1. Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
2. Eviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

## **1. Eaux claires**

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du niveau naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

## **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains de plus de 25 places subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

### 3. Eaux pluviales

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire de Drancy, le débit de rejet autorisé est alors de 1L/s/ha.

Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle, en favorisant la végétation, l'utilisation de matériaux poreux, pavés ou joints, etc... Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées
- esthétiques et paysagères
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineraient directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

### III - Réseaux divers

- 1- Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devront être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

- 2- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- 3- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### **IV- Collecte sélective des ordures ménagères**

- 1- Toute construction doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des bacs roulants destinés à recevoir les ordures ménagères des occupants en attente de collecte lorsque des colonnes à déchets enterrées ne sont pas implantées sur le domaine public.

---

### **Article UA 5 - Caractéristiques des terrains**

---

- 1- Sans objet.

---

### **Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### ***. Dans les secteurs UA a et UA b***

- 1- Toute construction doit s'implanter à l'alignement à l'exception des parties de construction définies à l'article UA10 alinéa 4. A l'angle de rues, une implantation en pan coupé à 45° ou en arrondi pourra être autorisée.
- 2- Les dispositions de l'alinéa 1 du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux locaux techniques, aux constructions des propriétés bordant la Place de l'Hôtel de Ville, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif, aux logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire-du présent règlement.

#### ***. Dans le secteur UA c***

- 1- Pour les unités foncières dont la profondeur, calculée à partir de l'alignement jusqu'à la limite séparative de fond de parcelle, est inférieure à 20,00 m :
  - toute construction doit s'implanter à l'alignement à l'exception des parties de construction définies à l'article UA10 alinéa 4.
- 2- Pour les unités foncières dont la profondeur, calculée à partir de l'alignement jusqu'à la limite séparative de fond de parcelle, est égale ou supérieure à 20,00 m :

- toute construction doit s'implanter à une distance minimale de 3,00 m à partir de l'alignement.
- 3- Les dispositions des alinéas 1 et 2 du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux locaux techniques, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif et aux logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire-du présent règlement.

**. Dans le secteur UA d**

- 1- Toute construction doit s'implanter soit :
  - à l'alignement à l'exception des parties de construction définies à l'article UA10 alinéa 4. A l'angle de rues, une implantation en pan coupé à 45° ou en arrondi pourra être autorisée.
  - en recul de 1,00 m minimum.

**. Dans tous les secteurs**

- 1- Les ouvrages édifiés en surplomb du domaine public ne sont pas autorisés s'ils forment une saillie supérieure à 1,00 m.
- 2- Les ouvrages édifiés en surplomb des marges de recul obligatoires par rapport à l'alignement ne sont pas autorisés s'ils forment une saillie supérieure à 1,00 m.

---

## **Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**. Dans le secteur UA a**

- 1- La façade faisant face au domaine public doit s'implanter de limite séparative latérale à limite séparative latérale.

**. Dans le secteur-UA c**

- 1- Pour les unités foncières ayant une façade de terrain inférieure à 15,00 m, les constructions doivent s'implanter de limite séparative latérale à limite séparative latérale.
- 2- Pour les unités foncières ayant une façade de terrain égale ou supérieure à 15,00 m, les façades faisant face au domaine public doivent s'implanter en contiguïté d'une des limites séparatives latérales.

**. Dans le-secteur UA c**

- 1- Les façades des constructions implantées en retrait d'une limite séparative latérales qui comportent des ouvertures transparentes, doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à 5,00 m.



- 2- Les façades des constructions implantées en retrait d'une limite séparative latérale, qui sont aveugles ou qui comportent des ouvertures translucides doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à 3,00 m.

**. Dans les secteurs UA a et UA c**

- 1- Dans le cas où les constructions s'implanteront en limite séparative, elles ne comporteront pas d'ouverture sur les limites séparatives latérales à l'exception des pavés de verre.
- 2- Les dispositions des précédents alinéas du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux locaux techniques, aux constructions des propriétés bordant la Place de l'Hôtel de Ville, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif, aux logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement.

**. Dans le secteur UA b**

- 1- Les constructions s'implanteront soit en limite séparative, soit avec un retrait au minimum égal à 1,00 mètre. Dans le cas où les constructions s'implanteront en limite séparative, elles ne comporteront pas d'ouverture sur les limites séparatives latérales à l'exception des pavés de verre.

**. Dans le secteur UA d**

- 1- Les constructions s'implanteront soit en limite séparative, soit avec un retrait au minimum égal à 3,00 mètres. Dans le cas où les constructions s'implanteront en limite séparative, elles ne comporteront pas d'ouverture sur les limites séparatives latérales à l'exception des pavés de verre.

---

## **Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

- 1- Il n'est pas fixé de règles.

---

## **Article UA 9 - Emprise au sol des constructions**

---

**. Dans les secteurs UA a, UA b**

- 1- Il n'est pas fixé de règles.

**. Dans les secteurs UA c et UA d**

- 1- L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.
- 2- L'emprise au sol des équipements publics, des équipements d'intérêt collectif des logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement ne peut pas excéder 90 % de la superficie de l'unité foncière.
- 3- Les dispositions de l'alinéa 1 du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques.

---

## **Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions**

---

**. Dans les secteurs UA a, UA b et UA c**

- 1- La hauteur des constructions est mesurée en tous points de la construction, à l'égout du toit, et par rapport au terrain naturel au point le plus haut de la voie.
- 2- La hauteur des ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et des locaux techniques, mesurée en tous points de ces constructions, ne peut pas excéder 4,00 m supplémentaires par rapport à la hauteur totale autorisée.
- 3- La hauteur des constructions doit être de R + 4 et n'excédant pas 16,00 m à l'égout du toit, à l'exception de l'édification des vérandas sur les toitures terrasses existantes et des constructions règlementées à l'alinéa 4.

La hauteur des constructions situées 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 ne pourra excéder R + 2 soit 10,00 m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne pourra excéder R + 5 soit 19, 00 m à l'égout du toit pour les constructions localisées :

- entre les numéros 168 (inclus) et le 178 (inclus) côté pair de la rue Anatole France,
- la parcelle située à l'angle de la rue Anatole France et de l'impasse Anatole France,
- la parcelle située à l'angle de la rue Anatole France et la rue Gateau Lamblin,
- l'îlot situé entre la rue Anatole France, la rue Maurice Bernard, la place Joffre et la rue René Brement.

- 4- Pour toute construction se situant sur une unité foncière contiguë à la zone UG :
  - où des R+4 sont autorisés, dans les 15 premiers mètres à partir de l'alignement, la hauteur des constructions doit être de R+4 et n'excédant pas 16m à l'égout du toit.
  - subsidiairement, dans une bande de 10 m à partir de la limite de la zone UG, deux étages de moins que la hauteur maximale autorisée avec un minimum de R+2.
- 5- La façade de la construction du dernier étage devra respecter un retrait au minimum égal à 1,50 m par rapport à la façade de la construction située aux étages inférieurs. Cet alinéa ne s'applique pas aux constructions des propriétés bordant la Place de l'Hôtel de Ville, aux constructions intégrant des équipements publics et/ou aux équipements d'intérêt collectif et/ou des logements sociaux définis au glossaire-du présent règlement.
- 6- La hauteur des constructions des propriétés bordant la Place de l'Hôtel de Ville, des constructions intégrant des équipements publics, des équipements d'intérêt collectif et des logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement ne pourra excéder 40% de plus que celles prévues à l'alinéa 3 du présent article correspondant à 2 niveaux supplémentaires au maximum.

**. Dans le secteur UA d**

- 1- La hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R + 3 ou 13,00 m à l'égout du toit.  
La façade de la construction du dernier étage devra respecter un retrait au minimum égal à 2,50 m par rapport à la façade de la construction située aux étages inférieurs.

---

## **Article UA 11 - Aspect extérieur**

---

Cet article ne s'applique pas aux constructions des propriétés bordant la Place de l'Hôtel de Ville, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif et aux logements sociaux définis au glossaire du présent règlement.

**. Dans les secteurs UA a, UA c et UA d**

- 1- Les extensions doivent être conformes à l'existant en ce qui concerne le choix des matériaux et les revêtements de façades, à l'exception des vérandas.
- 2- *Façades*
  - a- Les façades doivent s'intégrer à leur environnement par l'harmonie de leurs proportions et la qualité des matériaux utilisés.
  - b- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, y compris le béton brut ;
  - les enduits de façade de couleurs vives, brillantes ou violentes ;
  - l'utilisation de plus de deux couleurs.
  - l'emploi de matériaux à caractère provisoire.
- c- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble par rapport aux constructions environnantes.
- d- Pour les parties de constructions enterrées ou semi-enterrées, toute forme d'ouverture transparente ou translucide est interdite.

### 3- *Les toitures*

- a- La largeur des baies de lucarnes sera toujours inférieure à la largeur des ouvertures de façades situées en dessous. Elles devront être axées par rapport aux ouvertures de façades.
- b- Les toitures des bâtiments R + 4 ne comporteront pas d'ouverture, à l'exception des travaux de rénovation des toitures existantes, et des ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, des locaux techniques.
- c- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures en tôle ondulée, ciment, papier goudronné et bardeaux d'asphalte sont interdits.
- d- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture de manière à ne pas être visible depuis le domaine public.

### 4- *Les devantures des commerces*

L'agencement des devantures des commerces doit respecter le rythme parcellaire des façades.

### 5- *Les antennes radiotéléphoniques*

- a- Les antennes radiotéléphoniques doivent être dissimulées.
- b- La hauteur des mâts et antennes ne dépassera pas la hauteur au faîtage des constructions.

## **. Dans le secteur UA b**

### *1- Façades*

- a- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, sont interdits :
  - l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, y compris le béton brut ;
  - les enduits de façade de couleurs vives, brillantes ou violentes ;
  - l'utilisation de plus de trois couleurs ;
  - l'emploi de matériaux à caractère provisoire.
- b- Pour les parties de constructions enterrées ou semi-enterrées, toute forme d'ouverture transparente ou translucide est interdite.

### *2- Les toitures*

- a- La largeur des baies de lucarnes sera toujours inférieure à la largeur des ouvertures de façades situées en dessous. Elles devront être axées par rapport aux ouvertures de façades.
- b- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture de manière à ne pas être visible depuis le domaine public.

### *3- Les antennes radiotéléphoniques*

- a- Les antennes radiotéléphoniques doivent être dissimulées.

## **. Dans le secteur UA c**

### *1- Les clôtures*

- a- Les clôtures sur front de rue seront édifiées à l'alignement et devront être ajourées.
- b- Concernant les clôtures sur front de rue, sont autorisés :
  - les murs composés d'un soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1 m surmontés d'une grille, la totalité de la clôture n'excédant pas 2,20 m de hauteur,
  - les grilles de clôture, à condition qu'elles participent à la continuité urbaine et qu'elles n'excèdent pas 2,20 m de hauteur,
- c- Les clôtures situées en angle de rue seront à pan coupé calculé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux rues. La longueur du pan coupé devra être de 3,00 m minimum.

- d- Il peut être dérogé aux alinéas a et c lorsqu'une parcelle que l'on envisage de clore est habituellement en partie d'usage public.

---

## Article UA12 – Stationnement

---

### 1- *Il est exigé dans tous les secteurs :*

- Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques et des espaces verts.

### 2- *Il est exigé dans tous secteurs :*

- Dimensions minimales d'une place de stationnement pour véhicules légers (- 3,5 T) :
  - longueur : 5,00 m minimum
  - largeur : 2,30 m minimum
  - dégagement : 5,00 m minimum
  - superficie (y compris les dégagements) : 25 m<sup>2</sup> minimum
- Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.
- Largeur des accès :
  - sens unique : 3,50 m minimum
  - double sens (moins de 30 voitures) : 4,00 m minimum
  - double sens (plus de 30 voitures) : 5,00 m minimum
- Les rampes doivent être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celle du domaine public.
- Les surfaces extérieures prévues pour le stationnement devront être couvertes d'un revêtement perméable à l'eau de pluie.
- Les places de stationnement PMR devront respecter la réglementation de la loi Handicap en vigueur.

### 3- *Il est exigé dans tous les secteurs :*

- a- **pour les constructions à usage d'activité artisanale** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- b- **pour les constructions à usage de commerce** : 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction ;
- c- **pour les hôtels** : 1 place de stationnement par chambre. Les établissements d'une capacité supérieure à 30 chambres doivent prévoir à l'intérieur de l'unité foncière une place de stationnement pour autocar.
- d- **pour les constructions à usage de bureau** :
  - A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : il est exigé au maximum 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- Au-delà : il est exigé au maximum 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - e- **pour les établissements de restauration (restauration rapide, café, brasserie, salon de thé...)** : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
  - f- **pour les constructions à usage d'habitat :**
    - A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement,
    - Au-delà : 1,3 place de stationnement par logement.

Un local devra être aménagé et avoir les dimensions suffisantes pour accueillir les deux roues et les voitures d'enfant.

**pour les constructions à usage d'habitat social :**

    - A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 0,5 place de stationnement par logement,
    - Au-delà : 1 place de stationnement par logement conformément à l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme sauf si ces constructions se trouvent à proximité d'un parking public (au maximum 1000 mètres).
  - g- **pour les établissements hospitaliers et cliniques** : 1 place de stationnement pour 2 lits ;
  - h- **pour les constructions des propriétés bordant la Place de l'Hôtel de Ville** : 0,1 place de stationnement par logement.
  - i- **pour les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement et non visés ci-dessus** : ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...). Un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigé sauf si ceux-ci se trouvent à proximité d'un parking public (au maximum 1000 mètres).
- Pour les équipements d'enseignement, il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les établissements recevant du public doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des deux roues.
- j- **Il sera demandé une place de stationnement pour vélo à raison de :**
    - Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement si 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup> au total.
    - Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
    - Activités et industries : a minima, 1 place pour 10 employés,
    - Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : a minima, 1 place pour 10 employés,
    - Equipements publics : a minima, 1 place pour 10 employés,
    - Etablissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

---

## **Article UA 13 - Espaces libres et plantations**

---

### **. Dans les secteurs UA a et UA c**

- 1- Pour les constructions des propriétés bordant la Place de l'Hôtel de Ville, pour les équipements publics, les équipements d'intérêt collectif et les logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement :  
10 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être plantés (pelouse, arbustes, buissons...) ou couverts d'un revêtement perméable à l'eau de pluie et entretenus en bon état.

### **. Dans le secteur UA a**

- 1- 15 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être plantés (pelouse, arbustes, buissons...) ou couverts d'un revêtement perméable à l'eau de pluie et entretenus en bon état.

### **. Dans le secteur UA b**

- 1- 5% au moins des surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantés (pelouse, arbustes, buissons...) ou couverts d'un revêtement perméable à l'eau de pluie et entretenus en bon état.

### **. Dans le secteur UA c et UA d**

- 1- 75% au moins des surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantés (pelouse, arbustes, buissons...) ou couverts d'un revêtement perméable à l'eau de pluie et entretenus en bon état.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

- 1- Sans objet



## **Section IV – AUTRES DISPOSITIONS**

---

### **Article UA 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

- 1- Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d’approbation du PLU, des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d’isolations thermiques ou phoniques des constructions par l’extérieur, dans la limite d’une épaisseur de 0,20m et sans surplomb du domaine public.

---

### **Article UA 16 – Réseaux de communications électroniques**

---

- 1- Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Selon le rapport de présentation, la zone UB correspond à des secteurs situés globalement en bordure des voies ferrées, à destination principale d'activités compatibles avec la présence de constructions à vocation d'habitat. Elle comprend deux secteurs : UB a, UB b.



## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

### **Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

#### **I - Sont interdits dans tous les secteurs :**

- 1- Les constructions à usage d'habitat à l'exception de celles autorisées à l'article UB 2.
- 2- Les établissements industriels.
- 3- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- 4- Les dépôts de toutes natures.
- 5- Les constructions annexes, à l'exception des abris de jardins inférieurs à 4m<sup>2</sup>.
- 6- Les parcs d'attraction.
- 7- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions autorisés.
- 8- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- 9- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.

#### **II - Sont interdites dans le secteur UB a :**

- 1- Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- 2- Les constructions à usage d'activité artisanale.
- 3- Les constructions à usage de commerce.
- 4- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.

#### **III - Sont interdites dans le secteur UB b :**

- 1- Les constructions à usage d'entrepôt à l'exception de celles autorisées à l'article UB 2.
- 2- Les constructions à usage de commerce à l'exception de celles autorisées à l'article UB 2.
- 3- Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation des installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UB 2.

---

## **Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

---

### **I - Dans le secteur UB a, sont autorisées sous conditions particulières :**

- 1- Les constructions à usage d'habitat à condition qu'elles soient strictement liées à l'activité principale présente sur l'unité foncière et que les surfaces concernées soient intégrées au volume de la construction à usage d'activité.
- 2- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitat.

### **II – Dans le secteur UB b, sont autorisées sous conditions particulières :**

- 1- Les constructions à usage d'habitat à condition qu'elles soient strictement liées à l'activité principale présente sur l'unité foncière.
- 2- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitat.
- 3- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient strictement liées aux activités artisanales présentes sur l'unité foncière et que leur superficie n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.
- 4- Les constructions à usage de commerce strictement liées aux activités artisanales présentes sur l'unité foncière.
- 5- Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation des installations classées strictement liées aux activités artisanales présentes sur l'unité foncière.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UB 3 - Accès et voirie**

---

#### **I - Accès**

- 1- Aucune opération ne peut prendre accès sur les parcs de stationnement publics ou sur les voies publiques et privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- 2- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.
- 3- Pour les activités autorisées, il sera demandé, à l'intérieur de chaque unité foncière, une aire destinée à accueillir les accès et les manœuvres inhérentes à l'activité.

- 4- Les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone et les locaux techniques ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

## **II - Voirie**

- 1- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée.
- 2- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 3- Les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone et les locaux techniques ne sont pas assujettis à la règle de l'alinéa 1 du paragraphe III du présent article.

---

## **Article UB 4 - Desserte par les réseaux**

---

### **I - Alimentation en eau potable**

- 1- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau et pour toutes les extensions de constructions existantes.

### **II - Assainissement**

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

1. Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
2. Eviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

#### **1. Eaux claires**

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la

nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du niveau naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

## **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains de plus de 25 places subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

## **3. Eaux pluviales**

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire de Drancy, le débit de rejet autorisé est alors de 1L/s/ha.

Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle, en favorisant la végétation, l'utilisation de matériaux poreux, pavés ou joints, etc... Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées
- esthétiques et paysagères
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

### **III - Réseaux divers**

- 1- Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devront être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- 2- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- 3- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

### **IV- Collecte sélective des ordures ménagères**

- 1- Toute construction doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des bacs roulants destinés à recevoir les ordures ménagères des occupants en attente de collecte lorsque des colonnes à déchets enterrées ne sont pas implantées sur le domaine public.

---

## **Article UB 5 - Caractéristiques des terrains**

---

- 1- Sans objet.

---

## **Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

- 1- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3,00 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement.  
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux locaux techniques, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif définis au glossaire du présent règlement.

---

## **Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### ***. Dans tous les secteurs***

- 1- Les constructions s'implanteront soit en limite séparative, soit avec un retrait au minimum égal à 1,00 mètre.  
Dans le cas où les constructions s'implanteront en limite séparative, elles ne comporteront pas d'ouverture sur les limites séparatives latérales à l'exception des pavés de verre.
- 2- Les façades des constructions implantées en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives latérales qui comportent des ouvertures transparentes, doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à 5,00 m.
- 3- Aucune marge d'isolement n'est définie pour les façades des constructions implantées en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives latérales, qui sont aveugles ou qui comportent des ouvertures translucides.
- 4- Les dispositions de l'alinéa 2 du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux locaux techniques, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif définis au glossaire du présent règlement.

### ***. Dans le secteur UB a***

- 1- Pour les unités foncières dont la profondeur, calculée à partir de l'alignement jusqu'à la limite séparative de fond de parcelle, est inférieure à 20,00 m :
  - les façades de constructions devront respecter une marge d'isolement par rapport à la limite séparative de fond de parcelle qui sera au minimum égale à 3,00 m.
- 2- Pour les unités foncières dont la profondeur, calculée à partir de l'alignement jusqu'à la limite séparative de fond de parcelle, est égale ou supérieure à 20,00 m :



- les façades de constructions devront respecter une marge d'isolement par rapport à la limite séparative de fond de parcelle qui sera au minimum égale à 5,00 m.
- 3- Les dispositions des alinéas 1 et 2 ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement.

---

## **Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

- 1- Il n'est pas fixé de règles.

---

## **Article UB 9 - Emprise au sol des constructions**

---

- 1- L'emprise au sol de la construction ne pourra pas excéder 75% de la superficie de l'unité foncière.
- 2- Les dispositions de l'alinéa 1 du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux locaux techniques, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif définis au glossaire du présent règlement

---

## **Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions**

---

### ***. Dans tous les secteurs***

- 1- La hauteur des constructions est mesurée en tous points de la construction, à l'égout du toit, et par rapport au terrain naturel au point le plus haut de la voie.
- 2- La hauteur des équipements publics et des équipements d'intérêt collectif tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement ne pourra excéder 40% de plus que celles prévues au présent article correspondant à 2 niveaux supplémentaires au maximum.

### ***. Dans les secteurs UB a***

- 1- La hauteur des constructions ne peut pas excéder R + 3 soit 13,00 m à l'égout du toit et 16,00 m au faîtage.

### ***. Dans le secteur UB b***

- 1- La hauteur des constructions ne peut pas excéder R + 2 soit 10,00 m à l'égout du toit.

---

## Article UB 11 - Aspect extérieur

---

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif définis au glossaire du présent règlement.

### **. Dans tous les secteurs**

1- Les extensions doivent être conformes à l'existant en ce qui concerne le choix des matériaux et les revêtements de façades, à l'exception des vérandas.

#### 2- *Façades*

a- Les façades doivent s'intégrer à leur environnement par l'harmonie de leurs proportions et la qualité des matériaux utilisés.

b- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, y compris le béton brut ;

- les enduits de façade de couleurs vives, brillantes ou violentes ;

- l'utilisation de plus de deux couleurs ;

- l'emploi de matériaux à caractère provisoire.

c- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble par rapport aux constructions environnantes.

a- Les façades de constructions situées en angle de rue seront à pan coupé calculé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux rues. La longueur du pan coupé devra être de 5,00 m minimum dans le cas d'une nouvelle construction et de 3,00 m minimum en cas d'extension d'une construction existante.

b- Pour les parties de constructions enterrées ou semi-enterrées, toute forme d'ouverture transparente ou translucide est interdite.

#### 3- *Les toitures*

a- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures en tôle ondulée, ciment, papier goudronné et bardeaux d'asphalte sont interdits.

b- Les toitures terrasses sont autorisées.

c- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture de manière à ne pas être visible depuis le domaine public.

- d- La largeur des baies de lucarnes sera toujours inférieure à la largeur des ouvertures de façades situées en dessous. Elles devront être axées par rapport aux ouvertures de façades.

#### 4- *Les antennes radiotéléphoniques*

- a- Les antennes radiotéléphoniques doivent être dissimulées.
- b- La hauteur des mâts et antennes ne dépassera pas la hauteur au faîtage des constructions.

#### 5- *Les clôtures*

- a- Les clôtures sur front de rue seront édifiées à l'alignement et devront être ajourées.
- b- Concernant les clôtures sur front de rue, sont autorisés :
  - les murs composés d'un soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,20 m surmontés d'une grille, la totalité de la clôture n'excédant pas 2,20 m de hauteur,
  - les grilles de clôture, à condition qu'elles participent à la continuité urbaine et qu'elles n'excèdent pas 2,20 m de hauteur,
  - les clôtures composées de haies végétales.
- c- Les clôtures situées en angle de rue seront à pan coupé calculé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux rues. La longueur du pan coupé devra être de 3,00 m minimum.

---

## **Article UB 12 – Stationnement**

---

### ***. Dans tous les secteurs***

- 1- Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques et des espaces verts.
- 2- Dimensions minimales d'une place de stationnement pour véhicules légers (- 3,5 T) :
  - longueur : 5,00 m minimum
  - largeur : 2,30 m minimum
  - dégagement : 5,00 m minimum
  - superficie (y compris les dégagements) : 25 m<sup>2</sup> minimum
- 3- Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.
- 4- Largeur des accès :
  - sens unique : 3,50 m minimum
  - double sens (moins de 30 voitures) : 4,00 m minimum
  - double sens (plus de 30 voitures) : 5,00 m minimum

- 5- Les rampes doivent être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celle du domaine public.
- 6- Les surfaces extérieures prévues pour le stationnement devront être couvertes d'un revêtement perméable à l'eau de pluie.
- 7- Les places de stationnement PMR devront respecter la réglementation de la loi Handicap en vigueur.
- 8- Il est exigé :
  - a- **pour les constructions à usage de bureau :**
    - A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : il est exigé au maximum 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
    - Au-delà : il est exigé au maximum 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - b- **pour les constructions à usage d'activité artisanale :** 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction ;
  - c- **pour les constructions à usage de commerce :** 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, auxquelles s'ajoute une aire de livraison des marchandises ;
  - d- **pour les hôtels :** 1 place de stationnement par chambre. Les établissements d'une capacité supérieure à 30 chambres doivent prévoir à l'intérieur de l'unité foncière une place de stationnement pour autocar ;
  - e- **pour les établissements de restauration (restauration rapide, café, brasserie, salon de thé...) :** 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
  - f- **pour les établissements hospitaliers et cliniques :** 1 place de stationnement pour 2 lits ;
  - g- **pour les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement et non visés ci-dessus :** ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).  
 Un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigé **sauf si ceux-ci se trouvent à proximité d'un parking public (au maximum 1000 mètres)**  
 Pour les équipements d'enseignement, il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
 Les établissements recevant du public doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des deux roues.
  - h **Il sera demandé une place de stationnement pour vélo à raison de :**
    - Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
    - Activités et industries : a minima, 1 place pour 10 employés,
    - Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : a minima, 1 place pour 10 employés,
    - Equipements publics : a minima, 1 place pour 10 employés,
    - Etablissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

---

## **Article UB 13 - Espaces libres et plantations**

---

### **. Dans tous les secteurs**

- 1- Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de surface libre de toute construction.
- 2- Pour les équipements publics, les équipements d'intérêt collectif tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement :  
10% au moins des surfaces libres de toute construction obligatoirement plantés (pelouse, arbustes, buissons...) et entretenus en bon état.

### **. Dans les secteurs UB a**

- 1- 25% au moins des surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantés (pelouse, arbustes, buissons...) et entretenus en bon état.

### **. Dans le secteur UB b**

- 1- 20% au moins des surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantés (pelouse, arbustes, buissons...) et entretenus en bon état.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

- 1- Sans objet

## **Section IV – AUTRES DISPOSITIONS**

---

### **Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

- 1- Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU, des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,20m et sans surplomb du domaine public.

---

## **Article UB 16 – Réseaux de communications électroniques**

---

- 1- Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

### CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Selon le rapport de présentation, la zone UC correspond à des ensembles d'habitat collectif. Elle comprend cinq secteurs :

- le secteur UC a correspondant globalement à la Cité du Nord. Il comprend un sous-secteur UC a1 de servitude de gel sur l'îlot localisé sur le secteur de l'Avenir Parisien
- le secteur UC b correspondant à la majeure partie des quartiers d'habitat collectif
- le secteur UC c correspondant à la Cité Gaston Roulaud. Il comprend un sous-secteur UC c1 de servitude de gel
- le secteur UC d correspondant au secteur de la gare Bobigny-Drancy
- le secteur UCe correspondant aux secteurs du stade nautique et Louis Aragon



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### I - Sont interdits dans tous les secteurs :

- 1- Les établissements industriels.
- 2- Les constructions à usage d'activité artisanale, sauf en secteurs UC c et UC d.
- 3- Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UC 2, sauf en secteurs UC c et UC d.
- 4- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UC 2.
- 5- Les dépôts de toutes natures.
- 6- Les constructions à usage d'entrepôt.
- 7- Les constructions annexes, à l'exception des abris de jardin inférieurs à 4m<sup>2</sup>.
- 8- Les parcs d'attraction.
- 9- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions autorisés.
- 10- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- 11- Le stationnement de caravanes isolées à l'exception de celui autorisé à l'article UC 2.
- 12- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- 13- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.

#### II - Sont interdites dans le secteur UC b

- 1- Les constructions à usage de commerce à l'exception et de celles autorisées à l'article UC 2.

#### III - Sont interdites dans les secteurs UC a1 et UC c1

- 1- Toute nouvelle construction conformément à l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme, à l'exception des extensions autorisées à l'article UC 2.  
La durée de gel pour le secteur UC a1 est fixée à 5 ans maximum à la date d'approbation de la présente révision du PLU.



La durée de gel pour le secteur UC c1 est fixée à 3 ans maximum à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

---

## **Article UC2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

---

### **I - Dans tous les secteurs, est autorisé sous conditions particulières :**

- 1- Le stationnement d'une caravane isolée à la condition qu'elle constitue le seul volume destiné à l'habitat sur l'unité foncière.
- 2- Les constructions, ouvrages installations, soumis à déclaration préalable au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, liés à la réalisation du Tram 11 et des gares GPE.
- 3- Les constructions, ouvrages installations, soumis à autorisation préalable au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, liés à la réalisation du Tram 11 et des gares GPE.

### **II - Dans les secteurs UC a, UC c et UC d, sont autorisées sous conditions particulières :**

- 1- Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées strictement nécessaires au fonctionnement des constructions à usage de commerce.
- 2- Dans les secteurs UC a1 et UC c1, une extension des constructions existantes dans la limite de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher, conformément à l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme.

### **III- Dans le secteur UC b, sont autorisés sous conditions particulières :**

- 1- Les constructions à usage de commerce reconstruites après démolition dans la limite des surfaces de plancher démolies.
- 2- Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées strictement nécessaires au fonctionnement des constructions à usage de commerce existantes reconstruites après démolition dans la limite des surfaces de plancher démolies.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

---

### Article UC 3 - Accès et voirie

---

#### I - Accès

- 1- Aucune opération ne peut prendre accès sur les parcs de stationnement publics ou sur les voies publiques et privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- 2- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.
- 3- Les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone et les locaux techniques ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

#### II - Voirie

- 1- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée.
- 2- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 3- Les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone et les locaux techniques ne sont pas assujettis à la règle de l'alinéa 1 du paragraphe III du présent article.

---

### Article UC 4 - Desserte par les réseaux

---

#### I - Alimentation en eau potable

- 1- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau et pour toutes les extensions de constructions existantes.

#### II - Assainissement

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

1. Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
2. Eviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

## **1. Eaux claires**

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du niveau naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

## **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains de plus de 25 places subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

### 3. Eaux pluviales

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire de Drancy, le débit de rejet autorisé est alors de 1L/s/ha.

Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle, en favorisant la végétation, l'utilisation de matériaux poreux, pavés ou joints, etc... . Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées
- esthétiques et paysagères
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineraient directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

### III - Réseaux divers

- 1- Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devront être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

- 2- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- 3- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### **IV- Collecte sélective des ordures ménagères**

- 1- Toute construction doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des bacs roulants destinés à recevoir les ordures ménagères des occupants en attente de collecte lorsque des colonnes à déchets enterrées ne sont pas implantées sur le domaine public.

---

### **Article UC 5 - Caractéristiques des terrains**

---

- 1- Sans objet.

---

### **Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

- 1- Les constructions respecteront le recul obligatoire de 2,00 m défini au document graphique.
- 2- Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 1 m dans les secteurs UCc, UCd et UCe.
- 3- Les constructions s'implanteront en retrait de 3,00 m minimum par rapport à l'alignement, à l'exception des ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux locaux techniques, des logements sociaux, des équipements publics et les équipements d'intérêt collectif tels qu'ils sont définis au glossaire-du présent règlement.

---

### **Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- 1- Les constructions s'implanteront soit en limite séparative, soit avec un retrait au minimum égal à 1,00 mètre.  
Dans le cas où les constructions s'implanteront en limite séparative, elles ne comporteront pas d'ouverture sur les limites séparatives latérales.

- 2- Les façades des constructions implantées en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives latérales qui comportent des ouvertures transparentes, doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à 5,00 m.
- 3- Aucune marge d'isolement n'est définie pour les façades des constructions implantées en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives latérales, qui sont aveugles ou qui comportent des ouvertures translucides.
- 4- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux locaux techniques, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif et aux logements sociaux définis au glossaire du présent règlement.

---

## **Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

- 1- Il n'est pas fixé de règles.

---

## **Article UC 9 - Emprise au sol des constructions**

---

### ***. Dans les secteurs UC a et UC d***

- 1- Il n'est pas fixé de règles.

### ***. Dans les secteurs UC b, UC c et UC e***

- 1- L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.
- 2- L'emprise au sol des équipements publics, des équipements d'intérêt collectif et des logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement ne peut pas excéder 90 % de la superficie de l'unité foncière.
- 3- Les dispositions de l'alinéa 1 du présent article ne s'appliquent pas :
  - à la réhabilitation des constructions existantes,
  - aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques.

---

## Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

---

### **. Dans tous les secteurs**

- 1- La hauteur des constructions est mesurée en tous points de la construction, à l'égout du toit, et par rapport au terrain naturel au point le plus haut de la voie.
- 2- La hauteur totale des ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et des locaux techniques, mesurée en tous points de ces constructions, ne peut pas excéder 4,00 m.

### **. Dans le secteur UC a**

- 1- La hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R + 5 soit 19,00 m à l'égout du toit.

### **. Dans les secteurs UC b et UC e**

- 1- La hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R + 4 ou 16,00 m à l'égout du toit.

### **. Dans le secteur UC c**

- 1- La hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R + 6 ou 22,00 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

### **. Dans le secteur UC d**

- 1- Il n'est pas fixé de règles.

### **. Dans les secteurs UC b et UC c**

- 1- La hauteur des équipements publics, des équipements d'intérêt collectif et des logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement ne pourra excéder 40% de plus que celle prévue à l'alinéa 1 ainsi que 2 niveaux supplémentaires au maximum.
- 2- Les dispositions de l'alinéa 1 du présent article ne s'appliquent pas :
  - à la réhabilitation des constructions existantes,
  - aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques.

---

## Article UC 11 - Aspect extérieur

---

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics et aux équipements publics définis au glossaire du présent règlement.

### **. Dans tous les secteurs**

1- Les extensions devront être conformes à l'existant en ce qui concerne le choix des matériaux, et les revêtements de façades à l'exception des vérandas.

#### 2- *Façades*

a- Les façades doivent s'intégrer à leur environnement par l'harmonie de leurs proportions et la qualité des matériaux utilisés.

b- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, y compris le béton brut ;
- les enduits de façade de couleurs vives, brillantes ou violentes ;
- l'utilisation de plus de deux couleurs, à l'exception du secteur UCc.
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire.

c- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble par rapport aux constructions environnantes.

d- Les façades de constructions situées en angle de rue seront à pan coupé calculé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux rues. La longueur du pan coupé devra être de 5,00 m minimum dans le cas d'une nouvelle construction et de 3,00 m minimum en cas d'extension d'une construction existante. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UCc.

Pour les parties de constructions enterrées ou semi-enterrées, toute forme d'ouverture transparente ou translucide est interdite.

#### 3- *Les toitures*

a- La largeur des baies de lucarnes sera toujours inférieure à la largeur des ouvertures de façades situées en dessous. Elles devront être axées par rapport aux ouvertures de façades.

b- Les toitures terrasses sont autorisées.

c- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures en tôle ondulée, ciment, papier goudronné et bardeaux d'asphalte sont interdits.

d- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture de manière à ne pas être visible depuis le domaine public.

#### 4- *Les antennes radiotéléphoniques*

a- Les antennes radiotéléphoniques doivent être dissimulées.



## 5- Clôtures

- a- Les clôtures sur front de rue seront édifiées à l'alignement et devront être ajourées.
- b- Concernant les clôtures sur front de rue, sont autorisés :
  - les murs composés d'un soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,20 m surmontés d'une grille, la totalité de la clôture n'excédant pas 2,20 m de hauteur,
  - les grilles de clôture, à condition qu'elles participent à la continuité urbaine et qu'elles n'excèdent pas 2,20 m de hauteur,
  - les clôtures composées de haies végétales.
- c- Les clôtures situées en angle de rue seront à pan coupé calculé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux rues.  
La longueur du pan coupé devra être de 3,00 m minimum.  
Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UCc.
- d- Il peut être dérogé aux alinéas a et c lorsqu'une parcelle que l'on envisage de clore est habituellement en partie d'usage public.

---

## Article UC 12 – Stationnement

---

### *. Dans tous les secteurs*

- 1- Pour toute opération, des aires de stationnement devront être réalisées sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques et des espaces verts.
- 2- Dimensions minimales d'une place de stationnement pour véhicules légers (3,5 T) :
  - longueur : 5,00 m minimum
  - largeur : 2,30 m minimum
  - dégagement : 5,00 m minimum
  - superficie (y compris les dégagements) : 25 m<sup>2</sup> minimum
- 3- Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.
- 4- Largeur des accès :
  - sens unique : 3,50 m minimum
  - double sens (moins de 30 voitures) : 4,00 m minimum
  - double sens (plus de 30 voitures) : 5,00 m minimum
- 5- Les rampes doivent être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celle du domaine public.
- 6- Les places de stationnement PMR devront respecter la réglementation de la loi Handicap en vigueur.
- 7- Il est exigé :
  - a- Un local devra être aménagé et avoir les dimensions suffisantes pour accueillir les deux roues et les voitures d'enfant ;

- b- pour les constructions à usage d'habitat :
  - A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement,
  - Au-delà : 1,3 place de stationnement par logement.
- c pour les constructions à usage d'habitat social :**
  - A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 0,5 place de stationnement par logement,
  - Au-delà : 1 place de stationnement par logement conformément à l'article 151-34 du Code de l'urbanisme sauf si ces constructions se trouvent à proximité d'un parking public (au maximum 1000 mètres).
- c- pour les constructions à usage de bureau :**
  - A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : il est exigé au maximum 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Au-delà : il est exigé au maximum 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- d- pour les constructions à usage de commerce :** une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, auxquelles s'ajoute une aire de livraison des marchandises ;  
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces au sein des gares du projet du Grand Paris Express.
- e- pour les constructions à usage d'activités artisanales :** 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher
- f- pour les établissements hospitaliers et cliniques :** 1 place de stationnement pour 2 lits ;
- g- pour les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement et non visés ci-dessus :** ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...). Un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigé sauf si ceux-ci se trouvent à proximité d'un parking public (au maximum 1000 mètres).  
Pour les équipements d'enseignement, il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Les établissements recevant du public doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des deux roues.  
Pour les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express, le nombre de places de stationnement des véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins de la construction.
- h Il sera demandé une place de stationnement pour vélo à raison de :**
  - Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement si 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup> au total.
  - Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Activités : a minima, 1 place pour 10 employés,
  - Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : a minima, 1 place pour 10 employés,
  - Equipements publics : a minima, 1 place pour 10 employés,
  - Etablissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.
- 8- Les surfaces extérieures prévues pour le stationnement devront être couvertes d'un revêtement perméable à l'eau de pluie.

---

## **Article UC 13 - Espaces libres et plantations**

---

- 1- 30% au moins des surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantés (pelouse, arbustes, buissons...) et entretenus en bon état.
- 2- Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige par 500 m<sup>2</sup> d'unité foncière.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express et aux équipements d'intérêt collectif.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

- 1- Sans objet.

## **Section IV – AUTRES DISPOSITIONS**

---

### **Article UC 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

- 1- Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU, des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,20m et sans surplomb du domaine public.

---

### **Article UC 16 – Réseaux de communications électroniques**

---

- 1- Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

## CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Selon le rapport de présentation, la zone UD est destinée à permettre la réalisation d'un quartier mixte sous forme d'opérations d'aménagement. Elle comprend un secteur UD1 de servitude de gel.



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### I - Sont interdits :

- 1- Les établissements industriels.
- 2- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- 3- Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UD 2.
- 4- Les dépôts de toutes natures.
- 5- Les constructions à usage d'entrepôt à l'exception de celles autorisées à l'article UD 2.
- 6- Les parcs d'attraction.
- 7- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions autorisés.
- 8- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- 9- Le stationnement de caravanes isolées à l'exception de celui autorisé à l'article UD 2.
- 10- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- 11- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.

#### II - Sont interdites dans le secteur UD1

Toute nouvelle construction conformément à l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme, à l'exception des extensions autorisées à l'article UD 2.  
La durée de gel pour le secteur UD1 est fixée à 3 ans maximum à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

---

## **Article UD2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

---

- 1- Les constructions à usage d'habitat situées en rez-de-chaussée des façades sur l'avenue Marceau; cette interdiction ne concerne pas les logements sociaux définis au glossaire du présent règlement, les halls d'accès, les locaux communs.
- 2- Le stationnement d'une caravane isolée à la condition qu'elle constitue le seul volume destiné à l'habitat sur l'unité foncière.
- 3- Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées strictement nécessaires au fonctionnement des constructions à usage de commerce et d'artisanat.
- 4- Les constructions à usage d'entrepôt strictement nécessaires au fonctionnement des constructions à usage de commerce.
- 5- Dans le secteur UD1, une extension des constructions existantes dans la limite de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher, conformément à l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UD 3 - Accès et voirie**

---

#### **I - Accès**

- 1- Aucune opération ne peut prendre accès sur les parcs de stationnement publics ou sur les voies publiques et privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- 2- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.
- 3- Les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone et les locaux techniques ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

#### **II - Voirie**

- 1- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée.
- 2- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 3- Les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone et les locaux techniques ne sont pas assujettis à la règle de l'alinéa 1 du paragraphe III du présent article.

---

## Article UD 4 - Desserte par les réseaux

---

### I - Alimentation en eau potable

- 1- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau et pour toutes les extensions de constructions existantes.

### II - Assainissement

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

1. Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
2. Eviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

#### 1. Eaux claires

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du niveau naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

## 2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains de plus de 25 places subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

## 3. Eaux pluviales

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire de Drancy, le débit de rejet autorisé est alors de 1L/s/ha.

Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle, en favorisant la végétation, l'utilisation de matériaux poreux, pavés ou joints, etc... . Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées
- esthétiques et paysagères
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des



solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

### **III - Réseaux divers**

- 1- Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devront être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- 2- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- 3- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

### **IV- Collecte sélective des ordures ménagères**

- 1- Toute construction doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des bacs roulants destinés à recevoir les ordures ménagères des occupants en attente de collecte lorsque des colonnes à déchets enterrées ne sont pas implantées sur le domaine public.

---

## **Article UD 5 - Caractéristiques des terrains**

---

- 1- Sans objet.

---

## **Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

- 1- Les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait au minimum égal à 1,00 mètre.
- 2- Toute construction située le long de l'avenue Marceau doit s'implanter en recul de 1 mètre à l'exception des parties de construction définies à l'article UD10 alinéa 4.

- 3- Les dispositions des alinéas 1 et 2 du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux locaux techniques, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif, aux logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement.
- 4- Les ouvrages édifiés en surplomb du domaine public ne sont pas autorisés s'ils forment une saillie supérieure à 1,00 m.
- 5- Les ouvrages édifiés en surplomb des marges de recul obligatoires par rapport à l'alignement ne sont pas autorisés s'ils forment une saillie supérieure à 1,50 m.

---

### **Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- 1- Pour les constructions situées avenue Marceau, la façade faisant face au domaine public doit s'implanter de limite séparative latérale à limite séparative latérale.
- 2- Les constructions s'implanteront soit en limite séparative, soit avec un retrait au minimum égal à 1,00 mètre. Dans le cas où les constructions s'implanteront en limite séparative, elles ne comporteront pas d'ouverture sur les limites séparatives latérales à l'exception des pavés de verre.
- 3- Les dispositions des précédents alinéas du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux locaux techniques, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif, aux logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement

---

### **Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

- 1- Il n'est pas fixé de règles.

---

### **Article UD 9 - Emprise au sol des constructions**

---

- 1- Il n'est pas fixé de règles.

---

## Article UD 10 - Hauteur maximale des constructions

---

- 1- La hauteur des constructions le long de l'avenue Marceau doit être de R + 4 et n'excédant pas 16,00 m à l'égout du toit.
- 2- La hauteur des constructions ne peut pas excéder R + 5 soit 19,00 m à l'égout du toit.
- 3- Dans une bande de profondeur de 30 mètres, comptée à partir de la limite de propriété de la voie ferrée, la hauteur des constructions ne peut pas excéder R + 8 soit 27,00 m à l'égout du toit.
- 4- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions des équipements d'intérêt collectif.

---

## Article UD 11 - Aspect extérieur

---

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif définis au glossaire du présent règlement.

- 1- Façades
  - a- Les façades doivent s'intégrer à leur environnement par l'harmonie de leurs proportions et la qualité des matériaux utilisés.
  - b- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, sont interdits :
    - l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, y compris le béton brut ;
    - les enduits de façade de couleurs vives, brillantes ou violentes ;
    - l'utilisation de plus de deux couleurs ;
    - l'emploi de matériaux à caractère provisoire.
  - c- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble par rapport aux constructions environnantes.
  - d- Pour les parties de constructions enterrées ou semi-enterrées, toute forme d'ouverture transparente ou translucide est interdite.
- 2- Les toitures
  - a- La largeur des baies de lucarnes sera toujours inférieure à la largeur des ouvertures de façades situées en dessous. Elles devront être axées par rapport aux ouvertures de façades.

- b- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures en tôle ondulée, ciment, papier goudronné et bardeaux d'asphalte sont interdits.
- c- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture de manière à ne pas être visible depuis le domaine public.

---

## Article UD 12 – Stationnement

---

- 1- Dimensions minimales d'une place de stationnement pour véhicules légers (- 3,5 T) :
    - longueur : 5,00 m minimum
    - largeur : 2,30 m minimum
    - dégagement : 5,00 m minimum
    - superficie (y compris les dégagements) : 25 m<sup>2</sup> minimum
  - Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.
  - Largeur des accès :
    - sens unique : 3,50 m minimum
    - double sens (moins de 30 voitures) : 4,00 m minimum
    - double sens (plus de 30 voitures) : 5,00 m minimum
  - Les rampes doivent être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celle du domaine public.
  - Les surfaces extérieures prévues pour le stationnement devront être couvertes d'un revêtement perméable à l'eau de pluie.
  - Les places de stationnement PMR devront respecter la réglementation de la loi Handicap en vigueur.
- 2- Il est exigé :
- a- **pour les constructions à usage d'activité artisanale** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - b- **pour les hôtels** : 1 place de stationnement par chambre. Les établissements d'une capacité supérieure à 30 chambres doivent prévoir à l'intérieur de l'unité foncière une place de stationnement pour autocar.
  - c- **pour les constructions à usage d'habitat** :
    - A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement,
    - Au-delà : 1,3 place de stationnement par logement.
- Un local devra être aménagé et avoir les dimensions suffisantes pour accueillir les deux roues et les voitures d'enfant.

- d- **pour les constructions à usage d'habitat social :**
    - A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 0,5 place de stationnement par logement,
    - Au-delà : 1 place de stationnement par logement conformément à l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme sauf si ces constructions se trouvent à proximité d'un parking public (au maximum 1000 mètres).
  - e- **pour les constructions à usage de bureau :**
    - A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : il est exigé au maximum 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
    - Au- delà : il est exigé au maximum 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - f- **pour les constructions à usage de commerce :** 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction ;
  - g- **pour les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement et non visés ci-dessus :** ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...). Un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigé sauf si ceux-ci se trouvent à proximité d'un parking public (au maximum 1000 mètres). Pour les équipements d'enseignement, il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - h- **Il sera demandé une place de stationnement pour vélo à raison de :**
    - Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement si 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup> au total.
    - Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
    - Activités et industries : a minima, 1 place pour 10 employés,
    - Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : a minima, 1 place pour 10 employés,
    - Equipements publics : a minima, 1 place pour 10 employés,
    - Etablissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.
- 3- Pour toutes opérations destinées à des équipements publics, à des équipements d'intérêt collectif et à des constructions à usage de commerce, les aires de stationnement peuvent être regroupées dans un parking commun silo ou en infrastructure.

---

## Article UD 13 - Espaces libres et plantations

---

- 1- 60% au moins des surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantés (pelouse, arbustes, buissons...) ou couverts d'un revêtement perméable à l'eau de pluie et entretenus en bon état.
- 2- pour les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif, tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement, il n'y a pas d'obligation d'espaces plantés (pelouse, arbustes, buissons...) ni d'obligation d'espaces couverts d'un revêtement perméable à l'eau de pluie.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UD 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

- 1- Sans objet.

## **Section IV – AUTRES DISPOSITIONS**

---

### **Article UD 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

- 1- Il n'est pas fixé de règles.

---

### **Article UD 16 – Réseaux de communications électroniques**

---

- 1- Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

## CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Selon le rapport de présentation, la zone UE correspond à une zone d'équipements publics comprenant le cimetière.



## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

### **Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

#### **I - Sont interdits :**

- 1- Les établissements industriels.
- 2- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- 3- Les constructions à usage d'entrepôt.
- 4- Les constructions à usage de commerce.
- 5- Les constructions annexes, à l'exception des abris de jardins inférieurs à 4m<sup>2</sup>
- 6- Les dépôts de toutes natures.
- 7- Les parcs d'attraction.
- 8- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- 9- Le stationnement de caravanes isolées à l'exception de celui autorisé à l'article UE 2.
- 10- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- 11- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.

---

### **Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

---

#### **I – Sont autorisés sous conditions particulières :**

- 1- Le stationnement d'une caravane isolée à la condition qu'elle constitue le seul volume destiné à l'habitat sur l'unité foncière.
- 2- Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées.



## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

---

### Article UE 3 - Accès et voirie

---

#### I - Accès

- 1- Aucune opération ne peut prendre accès sur les parcs de stationnement publics ou sur les voies publiques et privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- 2- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.
- 3- Les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone et les locaux techniques ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

#### II - Voirie

- 1- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée.
- 2- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 3- Les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone et les locaux techniques ne sont pas assujettis à la règle de l'alinéa 1 du paragraphe III du présent article.

---

### Article UE 4 - Desserte par les réseaux

---

#### I - Alimentation en eau potable

- 1- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau et pour toutes les extensions de constructions existantes.

#### II - Assainissement

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

4. Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
5. Eviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

## **1. Eaux claires**

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du niveau naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

## **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains de plus de 25 places subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

## **3. Eaux pluviales**

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire de Drancy, le débit de rejet autorisé est alors de 1L/s/ha.

Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle, en favorisant la végétation, l'utilisation de matériaux poreux, pavés ou joints, etc.... Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées
- esthétiques et paysagères
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineraient directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

### **III - Réseaux divers**

- 1- Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devront être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- 2- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

- 3- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### **IV- Collecte sélective des ordures ménagères**

- 1- Toute construction doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des bacs roulants destinés à recevoir les ordures ménagères des occupants en attente de collecte lorsque des colonnes à déchets enterrées ne sont pas implantées sur le domaine public.

---

#### **Article UE 5 - Caractéristiques des terrains**

---

- 1- Sans objet.

---

#### **Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

- 1- Pour les unités foncières dont la profondeur, calculée à partir de l'alignement jusqu'à la limite séparative de fond de parcelle, est inférieure à 20,00 m :
  - toute construction doit s'implanter à l'alignement à l'exception des parties de construction définies à l'article UE10 alinéa 4.
- 2- Pour les unités foncières dont la profondeur, calculée à partir de l'alignement jusqu'à la limite séparative de fond de parcelle, est égale ou supérieure à 20,00 m :
  - toute construction doit s'implanter à une distance minimale de 3,00 m à partir de l'alignement.
- 3- Les dispositions des alinéas 1 et 2 du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux locaux techniques, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif et aux logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire-du présent règlement.
- 4- Les ouvrages édifiés en surplomb du domaine public ne sont pas autorisés s'ils forment une saillie supérieure à 1,00 m.
- 5- Les ouvrages édifiés en surplomb des marges de recul obligatoires par rapport à l'alignement ne sont pas autorisés s'ils forment une saillie supérieure à 1,00 m.

---

## **Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- 1- Pour les unités foncières ayant une façade de terrain inférieure à 15,00 m, les constructions doivent s'implanter de limite séparative latérale à limite séparative latérale.
- 2- Pour les unités foncières ayant une façade de terrain égale ou supérieure à 15,00 m, les façades faisant face au domaine public doivent s'implanter en contiguïté d'une des limites séparatives latérales.
- 3- Les façades des constructions implantées en retrait d'une limite séparative latérales qui comportent des ouvertures transparentes, doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à 5,00 m.
- 4- Les façades des constructions implantées en retrait d'une limite séparative latérale, qui sont aveugles ou qui comportent des ouvertures translucides doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à 3,00 m.
- 5- Dans le cas où les constructions s'implanteront en limite séparative, elles ne comporteront pas d'ouverture sur les limites séparatives latérales à l'exception des pavés de verre.
- 6- Les dispositions des précédents alinéas du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux locaux techniques, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif, aux logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement.

---

## **Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

- 1- Il n'est pas fixé de règles.

---

## **Article UE 9 - Emprise au sol des constructions**

---

- 1- L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.
- 2- L'emprise au sol des équipements publics, des équipements d'intérêt collectif des logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement ne peut pas excéder 90 % de la superficie de l'unité foncière.
- 3- Les dispositions de l'alinéa 1 du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques.

---

## Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions

---

- 1- La hauteur des constructions est mesurée en tous points de la construction, à l'égout du toit, et par rapport au terrain naturel au point le plus haut de la voie.
- 2- La hauteur des ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et des locaux techniques, mesurée en tous points de ces constructions, ne peut pas excéder 4,00 m supplémentaires par rapport à la hauteur totale autorisée.
- 3- La hauteur des constructions doit être de R + 4 et ne pas excéder 16,00 m à l'égout du toit, à l'exception de l'édification des vérandas sur les toitures terrasses existantes.
- 4- La façade de la construction du dernier étage devra respecter un retrait au minimum égal à 1,50 m par rapport à la façade de la construction située aux étages inférieurs. Cet alinéa ne s'applique pas aux constructions intégrant des équipements publics et/ou aux équipements d'intérêt collectif et/ou des logements sociaux définis au glossaire du présent règlement.

---

## Article UE 11 - Aspect extérieur

---

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif et aux logements sociaux définis au glossaire du présent règlement.

- 1- Les extensions doivent être conformes à l'existant en ce qui concerne le choix des matériaux et les revêtements de façades, à l'exception des vérandas.
- 2- *Façades*
  - a- Les façades doivent s'intégrer à leur environnement par l'harmonie de leurs proportions et la qualité des matériaux utilisés.
  - b- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, sont interdits :
    - l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, y compris le béton brut ;
    - les enduits de façade de couleurs vives, brillantes ou violentes ;
    - l'utilisation de plus de deux couleurs.
    - l'emploi de matériaux à caractère provisoire.
  - c- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble par rapport aux constructions environnantes.

- d- Pour les parties de constructions enterrées ou semi-enterrées, toute forme d'ouverture transparente ou translucide est interdite.

### 3- *Les toitures*

- a- La largeur des baies de lucarnes sera toujours inférieure à la largeur des ouvertures de façades situées en dessous. Elles devront être axées par rapport aux ouvertures de façades.
- b- Les toitures des bâtiments R + 4 ne comporteront pas d'ouverture, des travaux de rénovation des toitures existantes, et des ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, des locaux techniques.
- c- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures en tôle ondulée, ciment, papier goudronné et bardeaux d'asphalte sont interdits.
- d- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture de manière à ne pas être visible depuis le domaine public.

### 4- *Les antennes radiotéléphoniques*

- a- Les antennes radiotéléphoniques doivent être dissimulées.
- b- La hauteur des mâts et antennes ne dépassera pas la hauteur au faîtage des constructions.

### 2- *Les clôtures*

- a- Les clôtures sur front de rue seront édifiées à l'alignement et devront être ajourées.
- b- Concernant les clôtures sur front de rue, sont autorisés :
  - les murs composés d'un soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1 m surmontés d'une grille, la totalité de la clôture n'excédant pas 2,20 m de hauteur,
  - les grilles de clôture, à condition qu'elles participent à la continuité urbaine et qu'elles n'excèdent pas 2,20 m de hauteur,
- c- Les clôtures situées en angle de rue seront à pan coupé calculé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux rues. La longueur du pan coupé devra être de 3,00 m minimum.
- d- Il peut être dérogé aux alinéas a et c lorsqu'une parcelle que l'on envisage de clore est habituellement en partie d'usage public.

---

## Article UE 12 – Stationnement

---

### 1- *Il est exigé :*

- Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques et des espaces verts.
  
- Dimensions minimales d'une place de stationnement pour véhicules légers (- 3,5 T) :
  - longueur : 5,00 m minimum
  - largeur : 2,30 m minimum
  - dégagement : 5,00 m minimum
  - superficie (y compris les dégagements) : 25 m<sup>2</sup> minimum
  
- Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.
  
- Largeur des accès :
  - sens unique : 3,50 m minimum
  - double sens (moins de 30 voitures) : 4,00 m minimum
  - double sens (plus de 30 voitures) : 5,00 m minimum
  
- Les rampes doivent être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celle du domaine public.
  
- Les surfaces extérieures prévues pour le stationnement devront être couvertes d'un revêtement perméable à l'eau de pluie.
  
- Les places de stationnement PMR devront respecter la réglementation de la loi Handicap en vigueur.

### 2- *Il est exigé :*

- a- **pour les constructions à usage d'activité artisanale** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- b- **pour les constructions à usage de commerce** : 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction ;
- c- **pour les hôtels** : 1 place de stationnement par chambre. Les établissements d'une capacité supérieure à 30 chambres doivent prévoir à l'intérieur de l'unité foncière une place de stationnement pour autocar.
- d- **pour les constructions à usage de bureau** :
  - A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : il est exigé au maximum 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Au-delà : il est exigé au maximum 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- e- **pour les établissements de restauration (restauration rapide, café, brasserie, salon de thé...)** : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;



**f- pour les constructions à usage d'habitat :**

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement,

- Au-delà : 1,3 place de stationnement par logement.

Un local devra être aménagé et avoir les dimensions suffisantes pour accueillir les deux roues et les voitures d'enfant.

**pour les constructions à usage d'habitat social :**

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 0,5 place de stationnement par logement,

- Au-delà : 1 place de stationnement par logement conformément à l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme sauf si ces constructions se trouvent à proximité d'un parking public (au maximum 1000 mètres).

**g- pour les établissements hospitaliers et cliniques :** 1 place de stationnement pour 2 lits ;

**h- pour les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif tels qu'ils sont définis à—au glossaire du présent règlement et non visés ci-dessus :** ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...). Un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigé sauf si ceux-ci se trouvent à proximité d'un parking public (au maximum 1000 mètres).

Pour les équipements d'enseignement, il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les établissements recevant du public doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des deux roues.

**i- Il sera demandé une place de stationnement pour vélo à raison de :**

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement si 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup> au total.

- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- Activités et industries : a minima, 1 place pour 10 employés,

- Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : a minima, 1 place pour 10 employés,

- Equipements publics : a minima, 1 place pour 10 employés,

- Etablissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

---

## **Article UE 13 - Espaces libres et plantations**

---

1- 75% au moins des surfaces libres de toute construction être obligatoirement plantés (pelouse, arbustes, buissons...) ou couverts d'un revêtement perméable à l'eau de pluie et entretenus en bon état.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

### Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

---

- 1- Sans objet

## Section IV – AUTRES DISPOSITIONS

---

### Article UE 15 – Performances énergétiques et environnementales

---

- 1- Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU, des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,20m et sans surplomb du domaine public.

---

### Article UE 16 – Réseaux de communications électroniques

---

- 1- Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

## CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Selon le rapport de présentation, la zone UG correspond à des ensembles d'habitat à dominante pavillonnaire. Elle comprend trois secteurs :

- le secteur UGa qui regroupe des unités foncières dont la majorité d'entre elles sont de taille moyenne. Il comprend un secteur UGa 1 de servitude de gel.
- le secteur UGb qui regroupe des unités foncières dont la majorité d'entre elles sont de petite superficie. Il comprend un secteur UGb 1 de servitude de gel.
- le secteur UGc qui regroupe la Cité Jardins.



## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

### **Article UG 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

#### **I - Sont interdits dans tous les secteurs :**

- 1- Les constructions à usage d'activité artisanale.
- 2- Les constructions à usage de commerce.
- 3- Les établissements industriels.
- 4- Les constructions soumises à autorisation et à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- 5- Les constructions annexes, à l'exception des abris de jardins inférieurs à 4m<sup>2</sup>, des serres inférieures à 20 m<sup>2</sup> et des piscines.
- 6- Les dépôts de toutes natures.
- 7- Les constructions à usage d'entrepôt.
- 8- Les parcs d'attraction.
- 9- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions autorisés.
- 10- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- 11- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- 12- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- 13- L'implantation d'une activité artisanale, commerciale ou industrielle.
- 14- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

#### **II - Sont interdites dans les secteurs UG a et UG b :**

- 1- Les constructions à usage de bureau à l'exception de celles autorisées à l'article UG 2.
- 2- Le stationnement de caravanes isolées à l'exception de celui autorisé à l'article UG 2

#### **III - Sont interdites dans le secteur UG c :**

- 1- Toute nouvelle occupation et utilisation du sol à l'exception de celles autorisées à l'article UG 2.

#### **IV - Sont interdites dans les secteurs UG a1 et UG b1**

1- Toute nouvelle construction conformément à l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme, à l'exception des extensions autorisées à l'article UG 2.

La durée de gel pour le secteur UG a1 est fixée à 3 ans maximum à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

La durée de gel pour le secteur UG b1 est fixée à 5 ans maximum à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

---

### **Article UG2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

---

#### **I - Dans les secteurs UG a et UG b, sont autorisés sous conditions particulières :**

1- Les constructions à usage de bureau à condition que les surfaces concernées soient intégrées au volume des constructions à usage d'habitat.

2- Le stationnement d'une caravane isolée à la condition qu'elle constitue le seul volume destiné à l'habitat sur l'unité foncière.

#### **II - Dans le secteur UG c, sont autorisées sous conditions particulières :**

1- Les extensions des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :

- qu'elles ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'elles soient accolées à la façade arrière de la construction existante,
- et qu'elles n'excèdent pas 15,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2- Les constructions reconstruites après sinistre, dans un volume équivalent à celui des constructions détruites.

#### **III - Dans les secteurs UG a1 et UG b1, sont autorisés sous conditions particulières :**

1- Une extension des constructions existantes dans la limite de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher, conformément à l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme..

#### **IV - Dans tous les secteurs, sont autorisés sous conditions particulières :**

1- La division de logements existants

2- Dans l'attente du PMHH (Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement), en cas de division de logements existants, la commune préconise les surfaces suivantes par type de logements :

Type	Nb de Pièces	Surface minimale en cas de division pavillonnaire (Loi Carrez) *
T1	1	16 m <sup>2</sup>
T1 n°2	T1 n°2	27 m <sup>2</sup>
T2	2	41 m <sup>2</sup>
T3	3	54 m <sup>2</sup>
T4	4	66 m <sup>2</sup>

\*Hors parties communes

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

---

### Article UG 3 - Accès et voirie

---

#### I - Accès

- 1- Aucune opération ne peut prendre accès sur les parcs de stationnement publics ou sur les voies publiques et privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- 2- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.
- 3- Les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone et les locaux techniques ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

#### II - Voirie

- 1- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée.
- 2- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 3- Les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone et les locaux techniques ne sont pas assujettis à la règle de l'alinéa 1 du paragraphe III du présent article.

---

### Article UG 4 - Desserte par les réseaux

---

#### I - Alimentation en eau potable

- 1- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau et pour toutes les extensions de constructions existantes.

## II - Assainissement

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

1. Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
2. Eviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

### 1. Eaux claires

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du niveau naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

### 2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être

préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains de plus de 25 places subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

### **3. Eaux pluviales**

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire de Drancy, le débit de rejet autorisé est alors de 1L/s/ha.

Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle, en favorisant la végétation, l'utilisation de matériaux poreux, pavés ou joints, etc... . Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées
- esthétiques et paysagères
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.



### **III - Réseaux divers**

- 1- Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devront être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- 2- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- 3- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

### **IV- Collecte sélective des ordures ménagères**

- 1- Toute construction doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des bacs roulants destinés à recevoir les ordures ménagères des occupants en attente de collecte lorsque des colonnes à déchets enterrées ne sont pas implantées sur le domaine public.

---

## **Article UG 5 - Caractéristiques des terrains**

---

- 1- Sans objet.

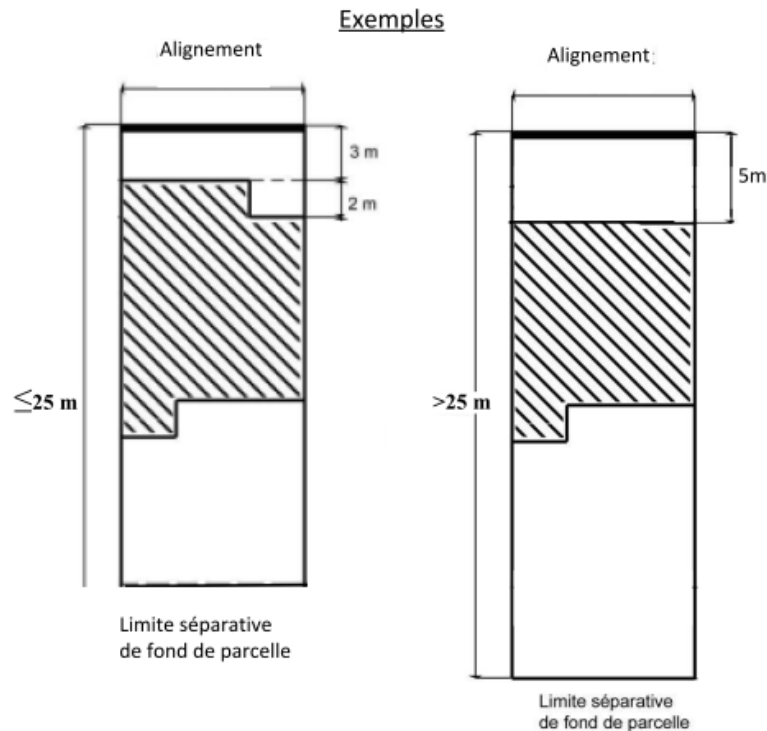
---

## **Article UG 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

### ***. Dans les secteurs UG a et UG b***

- 1- 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 25,00 m :
  - les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3,00 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement.
  - l'implantation des parties de façade des constructions donnant accès au stationnement compris dans le volume, est autorisée jusqu'à une distance minimale de 5,00 m comptée en tous points de cette partie de façade à partir de l'alignement.
  - Les ouvrages édifiés en surplomb des marges de recul obligatoires par rapport à l'alignement ne sont pas autorisés s'ils forment une saillie supérieure à 0,80 m.



2- 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 25,00 m :

- les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5,00 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement.

- Par exception, les extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle pourront néanmoins être autorisées si elles s'implantent dans le prolongement de l'existant à une distance minimale de 3,00 mètres comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement.

- Les ouvrages édifiés en surplomb des marges de recul obligatoires par rapport à l'alignement ne sont pas autorisés s'ils forment une saillie supérieure à 1,50 m.

3- Pour les unités foncières situées à l'angle de rues, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 2,00 m comptée en tout point de l'alignement et à partir du pan coupé défini à l'article UG11 ci-après.

4- Les dispositions des alinéas 1 et 2 du présent article ne s'appliquent pas aux escaliers, aux pérons et aux auvents de porte d'une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup>.

5- Les dispositions des précédents alinéas du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif et aux logements sociaux définis au glossaire du présent règlement.

**. Dans le secteur UG c**

1- Les constructions devront s'implanter dans le prolongement de l'existant.

---

## **Article UG 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **. Dans les secteurs UG a et UG b**

#### *1- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales*

- a- Les constructions s'implanteront soit en limite séparative, soit dans le respect des alinéas b et c du présent paragraphe.

Dans le cas où les constructions s'implanteront en limite séparative :

- Elles ne comporteront pas d'ouverture sur les limites séparatives latérales
- Les murs de façade latérale implantés en limite séparative ne devront pas excéder 12 m de longueur.

- b- Les façades des constructions totalement implantées en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives latérales qui comportent une ou plusieurs ouvertures transparentes, doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à 7,00 m.

- c- Les façades des constructions implantées en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives latérales qui comportent une ou plusieurs ouvertures translucides ou qui sont aveugles, doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à 3,00 m.

- d- Les extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles des alinéas a et b pourront s'implanter dans le prolongement de l'existant à une distance minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives latérales à condition que les façades latérales de ces extensions ne comportent pas d'ouverture.

#### *2- Implantation des constructions par rapport à la limite séparative de fond de parcelle*

- a- Les façades des constructions qui comportent une ou plusieurs ouvertures non zénithales doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à 7,00 m.

- b Pour les unités foncières situées à l'angle de rues, la marge d'isolement par rapport à la limite séparative de fond de parcelle sera calculée par rapport à l'une ou l'autre des rues.

- 3- Les dispositions des précédents alinéas du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif et aux logements sociaux définis au glossaire du présent règlement.

### **. Dans le secteur UG c**

- 1- Les constructions devront s'implanter dans le prolongement de l'existant.

Dans le cas où les constructions s'implanteront en limite séparative, elles ne comporteront pas d'ouverture sur les limites séparatives latérales à l'exception des pavés de verre.

---

## **Article UG 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

### ***. Dans tous les secteurs***

- 1- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, entre les façades, sur une même propriété doit respecter une distance au moins égale à 15 m. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins inférieurs à 4m<sup>2</sup>, aux piscines, aux serres inférieures à 20m<sup>2</sup> et aux vérandas.
- 2- Toute création d'ouverture sur les façades existantes de construction devra respecter une distance minimale de 12 m par rapport aux autres constructions existantes. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins inférieurs à 4m<sup>2</sup>, aux piscines, aux serres inférieures à 20m<sup>2</sup> et aux vérandas.
- 3- Les dispositions des alinéas 1 et 2 du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux locaux techniques aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif et aux logements sociaux définis au glossaire du présent règlement.

---

## **Article UG 9 - Emprise au sol des constructions**

---

### ***. Dans les secteurs UG a et UG b***

- 1- L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière, à l'exception des constructions réglementées à l'article 15 alinéa 3 ou 4.
- 2- L'emprise au sol des équipements publics, des équipements d'intérêt collectif et des logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement ne peut pas excéder 90 % de la superficie de l'unité foncière.
- 3- Les dispositions de l'alinéa 1 du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques.

### ***. Dans le secteur UG c***

- 1- Sans objet.

## Article UG 10 - Hauteur maximale des constructions

### . Dans tous les secteurs

- 1- La hauteur totale des ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et des locaux techniques, mesurée en tous points de ces constructions, ne peut pas excéder 3,00 m.

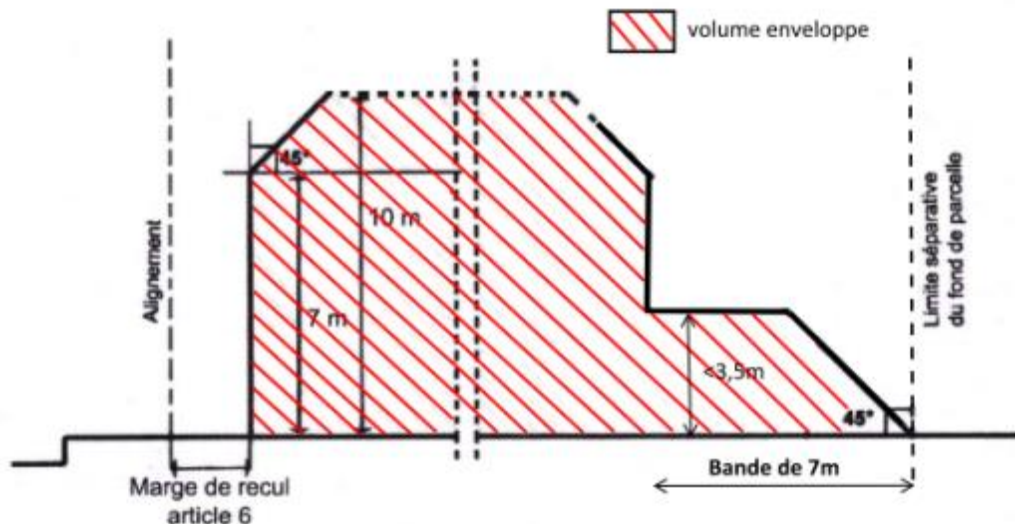
### . Dans le secteur UG a

- 1- La hauteur maximale des constructions est calculée par rapport à un volume enveloppe indiqué ci-dessous et à l'intérieur duquel la construction devra s'inscrire à l'exception des saillies autorisées à l'article 6, et ne pas excéder R+1+C.

Le volume enveloppe est défini :

- par rapport à l'alignement, la face du volume enveloppe s'élève verticalement jusqu'à une hauteur de 7,00 m (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° ;
- la hauteur totale du volume enveloppe est de 10,00 m (qui représente la hauteur maximale au faîtage) ;
- par rapport à la limite séparative de fond de parcelle et quelle que soit la profondeur de l'unité foncière, le volume enveloppe est limité par une pente de 45° calculée à partir du sol. Toutefois, dans une bande de 7,00 m calculée à partir de la limite séparative de fond de parcelle, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder RdC et 3,50 m au point le plus haut du toit.

- 2- Les règles définies à l'alinéa 1 ne dérogent pas aux autres règles du présent chapitre.



### . Dans le secteur UG b

- 1- La hauteur des constructions est mesurée en tous points de la construction, à l'égout du toit, et par rapport au terrain naturel au point le plus haut de la voie.

- 2- La hauteur ne peut pas excéder R + 2 soit 10,00 m à l'égout du toit et 13,00 m au faîtage pour les constructions qui sont implantées :
  - sur des unités foncières dont la largeur de façade de terrain est inférieure ou égale à 10,00 m.
- 3- La hauteur ne peut pas excéder R + 1 +C soit 7,00 m à l'égout du toit et 10,00 m au faîtage pour les constructions qui sont implantées :
  - sur des unités foncières dont la largeur de façade de terrain est supérieure à 10,00 m.
- 4- Par rapport à la limite séparative de fond de parcelle et quelle que soit la profondeur de l'unité foncière, le volume de la construction est limité par une pente de 45° calculée à partir du sol. Toutefois, dans une bande de 7,00 m calculée à partir de la limite séparative de fond de parcelle, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder RdC et 3,50 m au point le plus haut du toit.

**. Dans les secteurs UG a, UG b**

- 1- Les dispositions des précédents alinéas du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif et aux logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement.

**. Dans le secteur UG c**

- 1- La hauteur des extensions ne peut pas excéder celle des constructions principales existantes.
- 2- Après sinistre, les constructions seront reconstruites dans un volume équivalent à celui des constructions détruites.

---

## **Article UG 11 - Aspect extérieur**

---

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif et aux logements sociaux définis au glossaire du présent règlement.

**. Dans les secteurs UG a et UG b**

- 1- Les extensions doivent être conformes à l'existant en ce qui concerne le choix des matériaux, les revêtements des façades à l'exception des vérandas.
- 2- *Façades*
  - a- Les façades doivent s'intégrer à leur environnement par l'harmonie de leurs proportions et la qualité des matériaux utilisés.

- b- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, sont interdits :
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, y compris le béton brut ;
  - les enduits de façade de couleurs vives, brillantes ou violentes ;
  - l'utilisation de plus de deux couleurs
  - l'emploi de matériaux à caractère provisoire.
- c- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble par rapport aux constructions environnantes.
- d- Pour les parties de constructions enterrées ou semi-enterrées, toute forme d'ouverture transparente ou translucide est interdite.

### 3- *Les toitures*

- a- Les toitures terrasses visibles du domaine public ne sont pas autorisées sauf si elles sont végétalisées et à la condition que la végétalisation soit perceptible depuis le domaine public.
- b- Les toitures terrasses accessibles et terrasses accessibles ne sont pas autorisées dans la marge de recul de 7,00 m à partir du fond de parcelle.
- c- Les ouvertures de toit dans les combles des constructions en R+1 et au-dessus ne sont pas autorisées, à l'exception des trappes de désenfumage.
- d- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures en tôle ondulée, ciment, papier goudronné et bardeaux d'asphalte ainsi que la pose d'étanchéité sur bac acier sont interdits.
- e- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture de manière à ne pas être visible depuis le domaine public.
- f- Les dispositions des alinéas a et b du paragraphe 3 du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques.

### 4- *Les antennes radiotéléphoniques*

- a- Les antennes radiotéléphoniques doivent être dissimulées.
- b- La hauteur des mâts et antennes ne dépassera pas la hauteur au faîtage des constructions.

## 5- Les clôtures

a- Les clôtures sur front de rue seront édifiées à l'alignement et devront être ajourées.

Pour construire ou modifier les clôtures en front de rue, sont autorisées :

- les clôtures composées de haies végétales

- Les grilles de clôture sans soubassement n'excédant pas 2,20 m de hauteur

- Les murs composés d'un soubassement en maçonnerie :

. une hauteur maximum de 1,00 m

. avec des ouvertures au sol afin de permettre le passage de la faune

. surmontés d'un dispositif ajouré.

- Les dispositifs surmontant les murs de soubassement doivent être ajourés et composés :

- soit d'une grille à barreaudage vertical métallique.

- soit de lames semi-occultantes verticales ou horizontales ne mesurant pas plus de 15cm de largeur et espacées par des jours d'au moins 5 cm sur toute la hauteur ou la largeur du mur de soubassement.

- soit de grilles décoratives en fer forgé ou en aluminium

La totalité de la clôture ne doit pas 2,20 m de hauteur.

Les bardages bois, et festonnage ainsi que tout système, même léger, occultant complètement les grilles sont strictement interdits.

Les portillons ne peuvent excéder 1,5m de largeur ;

Les portails et portillons doivent :

- être ajourés, au moins dans les mêmes proportions que les éléments fixes du reste de la clôture sur rue,

- s'accorder avec les éléments fixes du reste de la clôture sur rue.

Les coloris utilisés doivent contribuer à valoriser la façade du bâtiment et ne pas être en rupture avec les caractéristiques des constructions environnantes.

Le nombre et les caractéristiques des portes charretières sont définis dans le règlement de voirie de la commune.

b- Les clôtures en limites séparatives latérales et de fond de parcelle sont autorisées :

- Les clôtures dont la hauteur n'excède pas 2,20 m

- L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. En cas de murs pleins, il devra être prévu des ouvertures au sol. En cas de grillages, ceux-ci devront être surélevés de 10 cm de hauteur. En cas de grilles, celles-ci devront avoir un barreaudage aux interstices de 10 cm minimum.



**. Dans le secteur UG c**

- 1- Dans le but de conserver les caractères typologiques de la Cité Jardin, tous travaux devront avoir pour but le maintien du bâti d'origine.
- 2- Les extensions doivent être conformes aux constructions principales existantes en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements des façades.
- 3- En cas de reconstruction après sinistre ou de réhabilitation, les constructions doivent être réalisés à l'identique.
- 4- La hauteur des clôtures n'excédera pas 0,50 m.

---

## **Article UG12 – Stationnement**

---

**. Dans tous les secteurs**

- 1- Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière à une distance supérieure à 5 m à partir du fond de parcelle, et en dehors des voies de desserte.
- 2- Dimensions minimales d'une place de stationnement :
  - longueur : 5,00 m minimum
  - largeur : 2,30 m minimum

Les surfaces extérieures prévues pour le stationnement devront être couvertes d'un revêtement ou dispositif stabilisé et perméable à l'eau de pluie.

Les places de stationnement PMR devront respecter la réglementation de la loi Handicap en vigueur.

- 3- Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

- 4- Il est exigé :

**a- pour les constructions à usage d'habitat :**

1 place de stationnement par logement. Ces dispositions ne s'appliquent pas à une extension dans la limite de 30m<sup>2</sup> de SDP supplémentaire à la date d'approbation du présent PLU.

**b- pour les constructions à usage d'habitat social :**

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 0,5 place de stationnement par logement,
- Au-delà : 1 place de stationnement par logement conformément à l'article 151-34 du Code de l'urbanisme sauf si ces constructions se trouvent à proximité d'un parking public (au maximum 1000 mètres).

**c- pour les constructions à usage de bureau :**

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : il est exigé au maximum 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Au-delà : il est exigé au maximum 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**d- pour les établissements hospitaliers et cliniques :** 1 place de stationnement pour 2 lits ;

**e- pour les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement et non visés ci-dessus :** ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...). Un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigé sauf si ceux-ci se trouvent à proximité d'un parking public (au maximum 1000 mètres).

Pour les équipements d'enseignement, il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les établissements recevant du public doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des deux roues.

**f Il sera demandé une place de stationnement pour vélo à raison de :**

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement si 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup> au total.
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Equipements publics : a minima, 1 place pour 10 employés,
- Etablissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

4- A partir de 2 logements, les stationnements doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

---

## **Article UG 13 - Espaces libres et plantations**

---

**. Dans les secteurs UG a et UG b**

1- 80% au moins des surfaces au sol libres de toute construction doivent être obligatoirement perméables à l'eau de pluie et plantés (pelouse, arbustes, buissons...) et entretenus en bon état.

2- Pour les équipements publics, les équipements d'intérêt collectif et les logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire-du présent règlement :

10 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être plantés (pelouse, arbustes, buissons...) ou couverts d'un revêtement perméable à l'eau de pluie et entretenus en bon état.

3- Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> d'unité foncière.

**. Dans le secteur UG c**

- 1- Les surfaces plantées (pelouses, arbustes, buissons...) seront conservées et entretenues en bon état.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UG 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

- 1- Sans objet.

## **Section IV – AUTRES DISPOSITIONS**

---

### **Article UG 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

1. Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU, des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,20m et sans surplomb du domaine public.
2. En cas de création de logement supplémentaire dans une construction existante, la performance énergétique de la construction devra être rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation.
3. Dans le cas de constructions nouvelles, les bâtiments à énergies positives bénéficieront d'un bonus de 10% d'emprise au sol supplémentaire (selon le décret 2016-1821 du 21/12/2016).
4. Dans le cas de rénovation de constructions existantes, les propriétaires pourront bénéficier d'une augmentation de constructibilité, applicable à leur terrain, en fonction de l'augmentation de la performance énergétique (soit une réduction de la consommation) des objectifs fixés dans la Règlementation Thermique en vigueur.  
Si la performance énergétique de la réglementation en vigueur est conforme au label Bâtiment Basse Consommation (BBC) Rénovation, un bonus de 10% sur l'emprise au sol sera accordé.

---

### **Article UG 16 – Réseaux de communications électroniques**

---

- 1- Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de

raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

- 2- En cas de création de logement supplémentaire dans une construction existante, le câblage de tous les logements créés par la division dans le bâtiment existant et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans tous les cas et raccordés immédiatement quand le réseau existe ou dès que celui sera disponible.
- 3- Les travaux demandés pour les extensions et/ou surélévation en conformité aux articles 6, 7, 8 et 9 et 11, ne seront autorisés que s'ils sont associés à un raccordement au réseau de communications électroniques. Lorsque le réseau existe, le raccordement nécessaire devra être réalisé. Dans le cas contraire, le câblage et les fourreaux de raccordement devront être prévus. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardin, aux piscines, aux serres inférieures à 20m<sup>2</sup> et aux vérandas.

## CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Selon le rapport de présentation, la zone UI correspond aux secteurs d'activités de Drancy. Elle comprend quatre secteurs :

- le secteur UIa qui regroupe les zones d'activités situées principalement à l'ouest du territoire communal le long des voies de la Grande Ceinture et au sud des voies ferrées du RER B. Il comprend un secteur UIa 1 de servitude de gel.
- le secteur UIb qui regroupe les zones d'activités situées au sud et au nord du quartier de l'Avenir Parisien.
- le secteur UIc 1 qui regroupe les zones d'activités situées en limite de la zone industrielle de la Courneuve. Elle est couverte par un périmètre de servitude de gel.
- le secteur UId spécifiquement affectée à la fonction ferroviaire.



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

---

### Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### **I - Sont interdits dans tous les secteurs :**

- 1- Les constructions à usage d'habitat à l'exception de celles autorisées à l'article UI 2.
- 2- Les parcs d'attraction.
- 3- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions autorisés.
- 4- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- 5- Le stationnement de caravanes isolées à l'exception de celui autorisé à l'article UI 2.
- 6- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- 7- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.

#### **II - Sont interdits dans les secteurs UI a et UI c**

- 1- Les constructions à usage de commerce à l'exception de celles autorisées à l'article UI 2 et des locaux affectés aux commerces au sein des gares du Grand Paris Express.
- 2- Les constructions à usage d'entrepôt à l'exception de celles autorisées à l'article UI 2.
- 3- Les dépôts de toutes natures à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article UI 2.
- 4- Toute nouvelle construction en secteurs UI a1 conformément à l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme, à l'exception des extensions autorisées à l'article UI 2.  
La durée de gel pour le secteur UI a1 est fixée à 5 ans maximum à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

#### **III - Sont interdits dans le secteur UI b :**

- 1- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UI 2.
- 2- Les constructions à usage d'entrepôt.
- 3- Les dépôts de toutes natures.

#### **IV - Sont interdits dans le secteur UI c :**

- 1- Toute nouvelle construction conformément à l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme, à l'exception des extensions autorisées à l'article UI 2  
La durée de gel pour le secteur UI c1 est fixée à 5 ans maximum à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

#### **V - Sont interdits dans le secteur UI d :**

- 1- Les constructions, installations et dépôts de toutes natures qui ne sont pas strictement nécessaires au service public ferroviaire.

---

### **Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

---

#### **I - Dans tous les secteurs, est autorisé sous conditions particulières :**

- 1- Le stationnement d'une caravane isolée à la condition qu'elle constitue le seul volume destiné à l'habitat sur l'unité foncière et qu'elle soit strictement réservée aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- 2- Les constructions, ouvrages installations, soumis à autorisation préalable au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, liés à la réalisation du Tram 11.

#### **II - Dans le secteur UI a, sont autorisés sous conditions particulières :**

- 1- Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- 2- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient strictement liées à l'activité principale présente sur l'unité foncière et qu'elles occupent 25% maximum de l'unité foncière.
- 3- Les dépôts de toutes natures à condition qu'ils soient strictement liés à l'activité principale présente sur l'unité foncière et qu'ils occupent 25% maximum de l'unité foncière.

#### **II - Dans le secteur UI b, sont autorisées sous conditions particulières :**

- 1- Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.

### **III - Dans le secteur UI c, sont autorisés sous conditions particulières :**

- 1- Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- 2- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient strictement liées à l'activité principale présente sur l'unité foncière, qu'elles occupent 25% maximum de l'unité foncière et que chaque surface d'entrepôt soit inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
- 3- Les dépôts de toutes natures à condition qu'ils soient strictement liés à l'activité principale présente sur l'unité foncière et qu'ils occupent 10% maximum de l'unité foncière.
- 4- Les constructions à usage de commerce, autres que celles liées à l'habillement et à l'alimentation, à condition qu'elles soient strictement liées à l'activité principale présente sur l'unité foncière, qu'elles occupent 5% maximum de l'unité foncière et que chaque surface commerciale soit inférieure à 200 m<sup>2</sup> réserve comprise.

### **III - Dans les secteurs UI c et UI a1, sont autorisés sous conditions particulières :**

- 1- Une extension des constructions existantes dans la limite de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **IV - Dans le secteur UI d, sont autorisés sous conditions particulières :**

- 1- Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations liées au service public ferroviaire.
- 2- Les constructions à usage de bureau strictement nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- 3- Les constructions soumises à autorisation et à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées strictement nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- 4- Les dépôts de toutes natures strictement nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- 5- Les constructions à usage d'entrepôt strictement nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- 6- Les constructions et installations réalisées par les clients du Chemin de Fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire.
- 7- Les transformateurs EDF, les locaux techniques et les ouvrages publics affectés à un service public.
- 8- Les parcs de stationnement publics de véhicules liés à l'exploitation ferroviaire.



- 9- Les constructions, ouvrages installations, installations classées pour la protection de l'environnement, liés à la réalisation du Tram 11.
- 10- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques strictement et directement nécessaire à l'activité ferroviaire.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UI 3 - Accès et voirie**

---

#### **I - Accès**

- 1- Aucune opération ne peut prendre accès sur les parcs de stationnement publics ou sur les voies publiques et privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- 2- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.
- 3- Pour les activités autorisées, il sera demandé, à l'intérieur de chaque unité foncière, une aire destinée à accueillir les accès et les manœuvres inhérentes à l'activité.
- 4- Les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone et les locaux techniques ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

#### **II - Voirie**

- 1- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée.
- 2- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 3- Les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone et les locaux techniques ne sont pas assujettis à la règle de l'alinéa 1 du paragraphe III du présent article.

---

### **Article UI 4 - Desserte par les réseaux**

---

#### **I - Alimentation en eau potable**

- 1- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau et pour toutes les extensions de constructions existantes.

## II - Assainissement

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

1. Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
2. Eviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

### 1. Eaux claires

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du niveau naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

### 2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains de plus de 25 places subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

### 3. Eaux pluviales

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire de Drancy, le débit de rejet autorisé est alors de 1L/s/ha.

Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle, en favorisant la végétation, l'utilisation de matériaux poreux, pavés ou joints, etc... . Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées
- esthétiques et paysagères
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

### **III - Réseaux divers**

- 1- Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devront être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- 2- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- 3- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

### **IV- Collecte sélective des ordures ménagères**

- 1- Toute construction doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des bacs roulants destinés à recevoir les ordures ménagères des occupants en attente de collecte lorsque des colonnes à déchets enterrées ne sont pas implantées sur le domaine public.

---

## **Article UI 5 - Caractéristiques des terrains**

---

- 1- Sans objet.

---

## **Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### ***. Dans les secteurs UI a, UI b et UI c***

- 1- Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5,00 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement.
- 2- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux locaux techniques, aux équipements publics et aux équipements d'intérêt collectif définis à au glossaire du présent règlement.

### ***. Dans le secteur UI d***

- 1- Les constructions devront être réalisées à 5,00 m au moins de l'emprise de la voie publique.
- 2- Les bâtiments destinés aux voyageurs et aux services de la SNCF pourront s'implanter à l'alignement sur les voies publiques.

- 3- Les dispositions de l'alinéa 1 du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux ouvrages destinés à lutter contre les émissions sonores et aux locaux techniques.

---

## **Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### ***. Dans les secteurs UI a et UI b***

- 1- Les constructions s'implanteront soit en limite séparative, soit en retrait dans le respect de l'alinéa 2.  
Dans le cas où les constructions s'implanteront en limite séparative, elles ne comporteront pas d'ouverture sur les limites séparatives latérales à l'exception des pavés de verre.
- 2- Les façades des constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à 6,00 m.

### ***. Dans le secteur UI c***

- 1- Les constructions s'implanteront soit en limite séparative, soit en retrait dans le respect de l'alinéa 2.  
Dans le cas où les constructions s'implanteront en limite séparative, elles ne comporteront pas d'ouverture sur les limites séparatives latérales à l'exception des pavés de verre.
- 2- Les façades des constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à 3,50 m.

### ***. Dans les secteurs UI a, UI b et UI c***

- 1- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux locaux techniques, aux équipements publics et aux équipements d'intérêt collectif-définis à au glossaire du présent règlement.

### ***. Dans le secteur UI d***

- 1- Lorsque les constructions du service public ferroviaire ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 8,00 m.
- 2- Cette distance est ramenée à 2,50 m minimum ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit pour les parties de construction qui ne comportent pas d'ouvertures.

- 3- Les dispositions des alinéas 1 et 2 du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux ouvrages destinés à lutter contre les émissions sonores et aux locaux techniques.

---

## **Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

### ***. Dans les secteurs UI a, UI b et UI c***

- 1- Il n'est pas fixé de règles.

### ***. Dans le secteur UI d***

- 1- Pour l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les constructions doivent respecter entre elles une marge d'isolement de 4,00 m au minimum.
- 2- Les dispositions de l'alinéa 1 du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux ouvrages destinés à lutter contre les émissions sonores et aux locaux techniques.

---

## **Article UI 9 - Emprise au sol des constructions**

---

### ***. Dans les secteurs UI a, UI b et UI c***

- 1- L'emprise au sol de la construction ne pourra pas excéder 85% de la superficie de l'unité foncière.
- 2- Les dispositions de l'alinéa 1 du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques ainsi qu'au service public ferroviaire.

Les dispositions de l'alinéa 1 du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

### ***. Dans le secteur UI d***

- 1- Il n'est pas fixé de règles.

---

## Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

---

### *. Dans les secteurs UI a et UI b*

- 1- La hauteur des constructions est une hauteur totale hors tout. Elle est mesurée en tous points de la construction, et par rapport au terrain naturel au point le plus haut de la voie.
- 2- La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 20,00 m à l'exception des installations jugées indispensables pour le fonctionnement des activités.

### *. Dans le secteur UI c*

- 1- La hauteur des constructions est une hauteur totale hors tout. Elle est mesurée en tous points de la construction, et par rapport au terrain naturel au point le plus haut de la voie.
- 2- La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 9,50 m à l'exception des installations jugées indispensables pour le fonctionnement des activités.
- 3- La hauteur totale des quais de déchargement ne devra pas excéder 0,70 m.

### *. Dans le secteur UI d*

1. La hauteur totale des constructions du service public ferroviaire ne peut pas excéder 20,00 m.

---

## Article UI 11 - Aspect extérieur

---

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics et aux équipements d'intérêt collectif définis au glossaire du présent règlement.

### *. Dans les secteurs UI a, UI b et UI c*

- 1- Les extensions doivent être conformes à l'existant en ce qui concerne le choix des matériaux, et les revêtements de façades.
- 2- *Façades*
  - a- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, sont interdits :
    - l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, y compris le béton brut ;
    - l'emploi de matériaux à caractère provisoire.
  - b- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble par rapport aux constructions environnantes.

### 3- Les toitures

- a- Les toitures terrasses sont autorisées.
- b- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures en tôle ondulée, ciment, papier goudronné et bardeaux d'asphalte sont interdits.
- c-
- c- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture de manière à ne pas être visible depuis le domaine public.

### 4- Les antennes radiotéléphoniques

- a- Les antennes radiotéléphoniques doivent être dissimulées.
- b- La hauteur des mâts et antennes ne dépassera pas la hauteur au faitage des constructions.

### 5- Les clôtures

- a- Les clôtures sur front de rue seront édifiées à l'alignement **et devront être ajourées.**
- b- Concernant les clôtures sur front de rue, sont autorisés :
  - les grilles de clôture, à condition qu'elles participent à la continuité urbaine, qu'elles n'excèdent pas **2,20 m** et qu'elles soient doublées d'une haie végétale ;
  - les clôtures composées de haies végétales.
- c- Il peut être dérogé à l'alinéa a lorsqu'une parcelle que l'on envisage de clore est habituellement en partie d'usage public.

### **. Dans le secteur UI d**

- 1- Les extensions doivent être conformes à l'existant en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

### 2- Façades

- a- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, sont interdits :
  - l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ;
  - les enduits de façade de couleurs vives, brillantes ou violentes ;
  - l'emploi de matériaux à caractère provisoire.

### 3- Les toitures

- a- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures en tôle ondulée, ciment, papier goudronné et bardeaux d'asphalte sont interdits.



---

## Article UI 12 – Stationnement

---

- 1- Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques et des espaces verts.
- 2- Dimensions minimales d'une place de stationnement pour véhicules légers (- 3,5 T) :
  - longueur : 5,00 m minimum
  - largeur : 2,30 m minimum
  - dégagement : 5,00 m minimum
  - superficie (y compris les dégagements) : 25 m<sup>2</sup>.
- 3- Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.
- 4- Largeur des accès :
  - sens unique : 3,50 m minimum
  - double sens (moins de 30 voitures) : 4,00 m minimum
  - double sens (plus de 30 voitures) : 5,00 m minimum
- 5- Les places de stationnement PMR devront respecter la réglementation de la loi Handicap en vigueur.
- 6- Il est exigé :
  - a- **pour les constructions à usage d'habitat** : 1 place de stationnement à partir de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - b- **pour les constructions à usage de bureau** :
    - A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : il est exigé au maximum 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
    - Au-delà : il est exigé au maximum 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - c- **pour les établissements industriels et les constructions à usage d'activités artisanales** :

**Dans les secteurs UI a et UI b** : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction ; à ces espaces à aménager à l'intérieur de l'unité foncière pour le stationnement des véhicules de transport des personnes (personnel et visiteurs), s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des poids lourds et divers véhicules utilitaires ;

**Dans le secteur UI c** : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction ; à ces espaces à aménager à l'intérieur de l'unité foncière pour le stationnement des véhicules de transport des personnes (personnel et visiteurs), s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des poids lourds et divers véhicules utilitaires ;
  - d- **pour les constructions à usage de commerce** : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, auxquelles s'ajoute une aire de livraison des marchandises à l'intérieur de l'unité foncière ;  
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces au sein des gares du projet du Grand Paris Express.

- e- **pour les établissements de restauration (restauration rapide, café, brasserie, salon de thé...)** : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- f- **pour les hôtels** : 1 place de stationnement par chambre. Les établissements d'une capacité supérieure à 30 chambres doivent prévoir à l'intérieur de l'unité foncière une place de stationnement pour autocar ;
  
- g- **pour les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement et ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...)**. Un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigé sauf si ceux-ci se trouvent à proximité d'un parking public (au maximum 1000 mètres). Pour les équipements d'enseignement, il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Les établissements recevant du public doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des deux roues.  
Pour les constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et les deux roues doit être estimé en fonctions des besoins de la construction.
  
- h- **pour les entrepôts : 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup>;**
  
- i **Il sera demandé une place de stationnement pour vélo à raison de :**
  - Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Activités et industries : a minima, 1 place pour 10 employés,
  - Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : a minima, 1 place pour 10 employés,
  - Equipements publics : a minima, 1 place pour 10 employés,
  - Etablissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.
  
- 7- Les surfaces extérieures prévues pour le stationnement devront être couvertes d'un revêtement perméable à l'eau de pluie.

---

## Article UI 13 - Espaces libres et plantations

---

### **. Dans tous les secteurs**

- 1- 80% au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être plantés (pelouse, arbustes, buissons...) ou couverts d'un revêtement perméable à l'eau de pluie et entretenus en bon état.
  
- 2- Pour les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement:  
20% au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être plantés (pelouse, arbustes, buissons...) ou couverts d'un revêtement perméable à l'eau de pluie et entretenus en bon état.

- 3- 50% des marges de recul par rapport aux voies seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement.
- 4- Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.
- 5- Les aires de stationnement devront être plantées d'un arbre de haute tige au moins pour six places de stationnement.

**. Dans le secteur UI a**

- 1- Les dépôts à ciel ouvert devront être masqués par des haies.
- 2- L'ensemble des règles définies à l'article UI 13 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

**. Dans le secteur UI d**

- 1- Les marges de reculement par rapport aux voies seront traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UI 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

- 1- Sans objet.

## **Section IV – AUTRES DISPOSITIONS**

---

### **Article UI 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

1. Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU, des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,20m et sans surplomb du domaine public.

---

## **Article UI 16 – Réseaux de communications électroniques**

---

- 1- Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

### **Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**I - Sont interdits les occupations et utilisations du sol non visées à l'article N 2, et notamment :**

- 1- Les constructions à usage d'habitat.
- 2- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- 3- Les constructions à usage de commerce, à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
- 4- Les constructions à usage d'activités artisanales.
- 5- Les constructions à usage de bureau.
- 6- Les établissements industriels.
- 7- Les constructions à usage d'entrepôt.
- 8- Les constructions soumises à autorisation et déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- 9- Les parcs d'attraction.
- 10- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions autorisés.
- 11- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- 12- Le stationnement de caravanes isolées.
- 13- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- 14- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situées en toiture.

---

### **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

- 1- La construction de locaux strictement nécessaires au gardiennage, à l'entretien et au fonctionnement du parc et de la ferme pédagogique sous réserve qu'ils n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2- Les constructions reconstruites après sinistre, dans un volume équivalent à celui des constructions détruites.

- 3- Les ouvrages et installations techniques strictement nécessaires aux concessionnaires de réseaux.
- 4- La création et l'extension des équipements publics ainsi que les équipements d'intérêt collectif tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement.
- 5- Pour le bâtiment repéré au plan de zonage par une étoile, le changement de destination à l'intérieur de la construction existante en vue de la création de locaux destinés à de la restauration.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article N 3 - Accès et voirie**

---

#### **I - Accès**

- 1- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.

#### **II - Voirie**

- 1- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

---

### **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

---

#### **I - Alimentation en eau potable**

- 1- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### **II - Assainissement**

- 1- Toutes les constructions doivent respecter le Règlement Communal d'Assainissement et le Règlement Sanitaire Départemental, annexés au présent règlement.

#### **III - Réseaux divers**

- 1- Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devront être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- 2- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.



- 3- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### **IV- Collecte sélective des ordures ménagères**

- 1- Toute construction doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des bacs roulants destinés à recevoir les ordures ménagères des occupants en attente de collecte lorsque des colonnes à déchets enterrées ne sont pas implantées sur le domaine public.

---

### **Article N 5 - Caractéristiques des terrains**

---

- 1- Sans objet.

---

### **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

- 1- Toute construction doit s'implanter à une distance au minimum égale à 4,00 m à partir de l'alignement.

---

### **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- 1- Les façades des constructions doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite sera au minimum égale à 6,00 m.

---

### **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

- 1- Il n'est pas fixé de règles.

---

### **Article N 9 - Emprise au sol des constructions**

---

- 1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

---

## Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

---

- 1- La hauteur des constructions est mesurée en tous points de la construction, à l'égout du toit, et par rapport au terrain naturel au point le plus haut de la voie.
- 2- La hauteur ne peut pas excéder R+1 niveau soit 7,00 m à l'égout du toit.
- 3- Pour les équipements publics ainsi que les équipements d'intérêt collectif tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement, la hauteur ne peut dépasser le faîtage du château Ladoucette.
- 4- Après sinistre, les constructions seront reconstruites dans un volume équivalent à celui des constructions détruites.

---

## Article N 11 - Aspect extérieur

---

- 1- Par leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et paysage.
- 2- *Façades*
  - a- Pour toute construction et reconstruction après sinistre, sont interdits :
    - l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, y compris le béton brut ;
    - les enduits de façade de couleurs vives, brillantes ou violentes ;
    - l'utilisation de plus de deux couleurs ;
    - l'emploi de matériaux à caractère provisoire.
  - b- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble par rapport aux constructions environnantes.
- 3- *Les toitures*
  - a- Pour toute construction et reconstruction après sinistre, les toitures en tôle ondulée, ciment, papier goudronné et bardeaux d'asphalte sont interdits.
- 4- *Les antennes radiotéléphoniques*
  - a- Les antennes radiotéléphoniques doivent être dissimulées.
  - b- La hauteur des mâts et antennes ne dépassera pas la hauteur au faîtage des constructions.

---

## **Article N 12 - Stationnement**

---

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

---

## **Article N 13 - Espaces libres et plantations**

---

- 1- Des écrans boisés devront être aménagés autour des locaux destinés au gardiennage et à l'entretien du parc.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

- 1- Sans objet.

## **Section IV – AUTRES DISPOSITIONS**

---

### **Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

1. Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU, des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,20m et sans surplomb du domaine public.

---

### **Article N 16 – Réseaux de communications électroniques**

---

- 1- Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

## **ANNEXES**

## Annexe 1

### Glossaire

**Abris de jardin** : construction légère et démontable faisant office de débarras à l'extérieur, destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage.

**Accès** : point de desserte d'une unité foncière sur le domaine public.

**Acrotère** : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

**Affouillement de sol** : toute excavation de terrain réalisée.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si leur profondeur excède 2,00 m.

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

**Activité artisanale** : entreprise dont la vocation est d'effectuer un travail sur un produit de seconde transformation destiné à la vente, la réparation...

**Commerce** : surface qui est dédiée à une activité destinée à assurer la vente de produits en l'état.

**Construction principale** : construction indépendante constitutive de-SDP.

**Constructions principales** : constructions constitutives de SDP pouvant être organisées :

. soit en ordre discontinu,

. soit accolées les unes aux autres, mais séparées par des joints de dilatation.

Les passerelles reliant deux bâtiments constitutifs de SDP, ne remettent pas en cause cette définition.

**Construction annexe** : construction située sur la même unité foncière que la construction principale. Elle est non contiguë à celle-ci, et n'est pas constitutive de SDP. En aucun cas, elle ne pourra être destinée à l'habitation ou à une activité.

**Desserte** : accès à une voie publique ou privée carrossable permettant de desservir l'unité foncière.

**Domaine public** : tout bien, appartenant à une personne publique, qui est affecté à l'intérêt collectif ou à un service public et qui est aménagé à cette fin.

**Emprise au sol** : c'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical à l'exclusion des éléments architecturaux tels que balcons, débords de toiture, marches d'accès, porches, auvent de porte... Les ouvrages totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

**Emprise et plateforme d'une voie** : l'emprise d'une voie est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

**Etablissement industriel** : a pour objet l'exploitation des richesses naturelles et des diverses sources d'énergie, ainsi que la transformation des matières premières (minérales, végétales, animales) en produits fabriqués.

**Équipement public** : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (dérogations possibles aux règles des articles 3 à 14 des règlements de zones).

**Équipement d'intérêt collectif** : Ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elle a besoin. Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (dérogations possibles aux règles des articles 3 à 14 des règlements de zones).

**Exhaussement de sol** : tout remblaiement de terrain réalisé.

Les exhaussements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si leur hauteur excède 2,00 m.

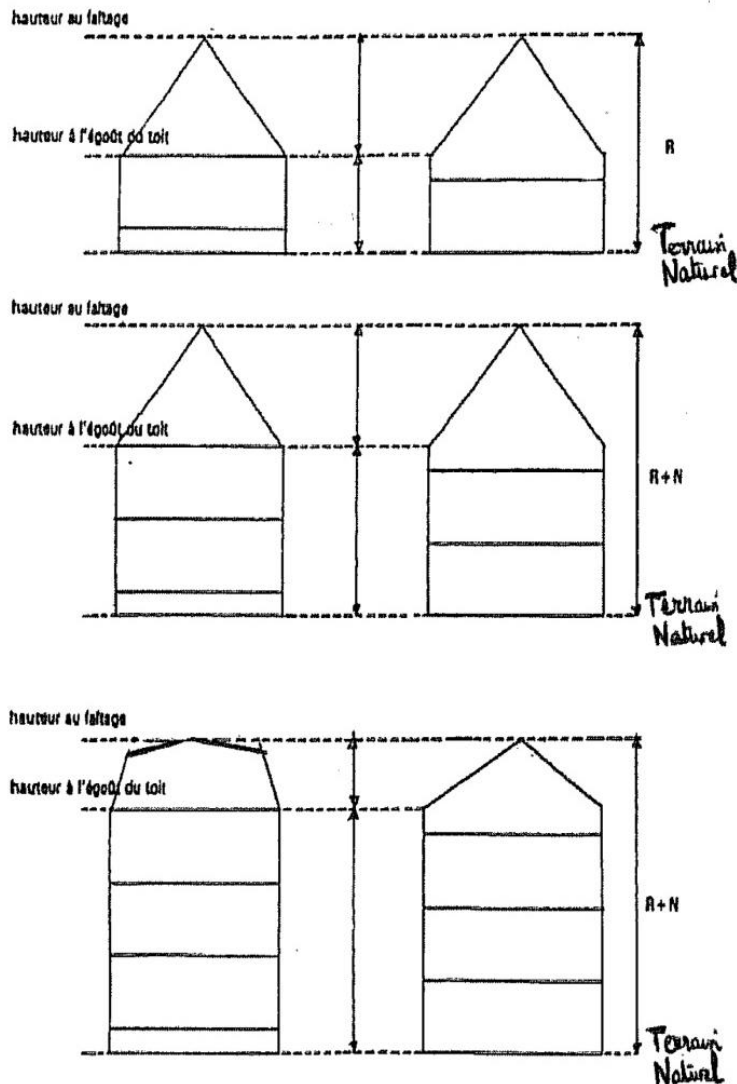
**Extension** : Augmentation du volume. Construction destinée à faire partie intégrante d'une construction par une communauté d'accès et de circulation intérieure.

**Façade** : Chacune des faces verticales d'une construction

**Hauteur d'une construction** : Elle est mesurée en tous points de la construction et par rapport au terrain naturel au point le plus haut de la voie.

La hauteur peut être :

- . une hauteur totale définie comme une hauteur hors tout ;
- . dans certains cas, la hauteur maximale est calculée par un « volume enveloppe » défini par le règlement ;
- . une hauteur à l'égout du toit, l'égout du toit étant la partie inférieure de la toiture où se situent les dispositifs de recueil des eaux pluviales ;
- . une hauteur au faîtage, le faîtage étant la ligne de jonction des versants d'une toiture.



**Installations classées** : un établissement industriel, artisanal, agricole ou commercial entre dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand il peut être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

**Largeur de façade de terrain** : elle correspond au côté de l'unité foncière faisant face au domaine public.

**Limite séparative d'une unité foncière** : limite séparant une unité foncière de sa voisine. Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à l'alignement de la voie.

**Local technique** : intégré ou non à la construction principale, dont la vocation est d'assurer le fonctionnement d'une construction principale (exemples : chaufferie, local à poubelles...).

**Logement social** : logement faisant l'objet d'une demande de convention de conventionnement ou d'un agrément de l'Etat.

**Lotissement** : Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

**Lucarne** : ouverture aménagée dans un pan de toiture, dont la baie est verticale. La lucarne est composée d'une devanture encadrée par deux jambages, un linteau, deux jouées et une couverture.

**Marge d'isolement relative à l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives** : la marge d'isolement est la distance minimum qui sépare une construction des limites séparatives, comptée horizontalement de tous points de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée.

**Ouverture** : tout système permettant le passage de la lumière ou de l'air.

**Ouverture transparente** : tout système permettant le passage de la lumière ou de l'air, au travers duquel on voit distinctement.

**Ouverture translucide** : tout système permettant le passage de la lumière, au travers duquel on ne voit pas distinctement.

**Parcelle** : pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

**Surface de plancher (SDP)** : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;



*7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*

*8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures*

**Toitures terrasses inaccessibles** : toitures terrasses accessibles uniquement pour l'entretien et les réparations

**Unité foncière** : ensemble des parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle.

Deux terrains appartenant à un même propriétaire situés de part et d'autre d'une voie constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.

**Voie privée** : voie qui peut être ouverte à la circulation publique desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs unités foncières.

**Zone non aedificandi** : zone où toute construction est interdite (par exemple, en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service.

## Annexe 2

### Emplacements Réservés

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts et au programme de logements sont figurés aux plans de zonage n° 1 par des croisillons fins.

#### I – DISPOSITIONS GENERALES

1- Sous réserve des dispositions de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan Local d'Urbanisme, dans un emplacement réservé.

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

#### II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est distingué par une lettre de référence et précisé aux plans n° 1.

Le tableau suivant indique, pour chaque emplacement réservé :

- la lettre de référence permettant de le repérer sur le document graphique ;
- l'adresse ;
- la destination ;
- la collectivité ou le service public au bénéfice duquel il est inscrit ;
- la section et parcelles cadastrales concernées ;
- la surface en m<sup>2</sup>.

## Annexe 2

### Emplacements Réservés

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts et au programme de logements sont figurés aux plans de zonage n° 1 par des croisillons fins.

#### I – DISPOSITIONS GENERALES

1- Sous réserve des dispositions de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan Local d'Urbanisme, dans un emplacement réservé.

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

#### II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est distingué par une lettre de référence et précisé aux plans n° 1.

Le tableau suivant indique, pour chaque emplacement réservé :

- la lettre de référence permettant de le repérer sur le document graphique ;
- l'adresse ;
- la destination ;
- la collectivité ou le service public au bénéfice duquel il est inscrit ;
- la section et parcelles cadastrales concernées ;
- la surface en m<sup>2</sup>.

<b>EMPLACEMENTS RESERVES A CREER</b>					
<b>N° sur les plans</b>	<b>Localisation</b>	<b>Destination</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Références cadastrales</b>	<b>Emprise</b>
<b>A</b>		Equipement Public Ferroviaire (projet de la tangentielle Nord)	SNCF Réseaux		Environ 9000 m <sup>2</sup>
<b>1</b>	39-41, rue Sadi Carnot	Aménagement et extension de l'Hôtel de Ville + parking	Commune	AD n° 11	932 m <sup>2</sup>
<b>2</b>	107-121 rue Diderot Site ELM Leblanc	Pépinière communale d'entreprises	Commune	AX n° 35	17 461 m <sup>2</sup>
<b>3</b>	8 rue A. Blanqui	Création établissement scolaire	Commune	BZ n° 2	411 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	1, rue Marcel Sembat	Equipement public et aménagement de voirie	Commune	BX n° 101	292 m <sup>2</sup>
<b>5</b>	72, rue Raymond Justice 63, rue Nieuport	Ouverture et aménagement de voirie	Commune	BH n° 181, 182	291 m <sup>2</sup>
<b>6</b>	2, rue Gutenberg	élargissement de voirie	Commune	AI n° 30	465 m <sup>2</sup>
<b>7</b>	4 et 6 rue Thibault	Equipement public et extension du Parc	Commune	L n° 16, 18	541 m <sup>2</sup>
<b>8</b>	rue des Rupins de Drancy	Gare GPE	SGP	AU n° 6 pour partie	600 m <sup>2</sup>
<b>9</b>	rue Ladoucette	Logements sociaux	Office HLM Drancy	L n° 37, 35, 33, 29, 26, 25, 23, 22, 39	4166 m <sup>2</sup>

<b>10</b>	22-26, rue A. Croizat	Equipement public	Commune	X n° 153	1366 m <sup>2</sup>
<b>11</b>	82, 84 avenue Marceau	Logements sociaux	Office HLM Drancy	AL n° 16, 17	607 m <sup>2</sup>
<b>12</b>	94, 94b, 96, 98, 100 avenue Marceau	Logements mixtes : 20% sociaux et en accession	Office HLM Drancy	AL 20, 21, 22, 23, 24	1180 m <sup>2</sup>
<b>13</b>	<b>201-205</b> , avenue H. Barbusse	logements sociaux	Commune	Y n° 177	882 m <sup>2</sup>
<b>14</b>	7 et 13 rue Brément	Aménagement voirie	Commune	H n° 20, 22	160 m <sup>2</sup>
<b>15</b>	12-14 rue Brément	Parking	Commune	R n° 2	448 m <sup>2</sup>
<b>16</b>	179 et 183 avenue Jean Jaurès	logements mixtes : 15% sociaux et en accession	Commune	BY n° 45,47	906 m <sup>2</sup>
<b>17</b>	170, rue Anatole France	Parking	Commune	R n° 9	236 m <sup>2</sup>
<b>18</b>	2 et 10, rue Toubiana	Réserve foncière Création Etablissement scolaire	Commune	BI n° 65, 70	376 m <sup>2</sup>
<b>19</b>	72 avenue de la Division Leclerc	Création d'un équipement sportif	Commune	E n° 180	549 m <sup>2</sup>
<b>20</b>	58, rue Fernand Péna	Aménagement espace public – mobilité douce	Commune	BC 170	465 m <sup>2</sup>
<b>21</b>	2, rue Montesquieu	Aménagement espace public – voirie partagée	Commune	BE 10	344 m <sup>2</sup>

<b>22</b>	113 rue Roger Salengro 7, rue Alphonse Daudet	Construction logements sociaux + équipement public	OPHLM Drancy	BG 156, 179	604 m <sup>2</sup>
<b>23</b>	Avenue Division Leclerc 139, avenue Division Leclerc	Equipement sportif	Commune	I 16, 17	2043 m <sup>2</sup>
<b>24</b>	48, rue de la Liberté	Espaces vert	Commune	BO 253	921 m <sup>2</sup>
<b>25</b>	58-64 rue Anatole France	Equipement scolaire	Commune	X 28, 29 et 190	803 m <sup>2</sup>
<b>26</b>	263, avenue Henri Barbusse	Parking	Commune	BM 24	496 m <sup>2</sup>

N° sur les Plans	Localisation	Affectation	Bénéficiaire	Références cadastrales	Emprise /largeur
ELARGISSEMENT DE VOIE					
<b>C.14</b>	Rue Roger Salomon	Elargissement de voirie	Commune	<b>D</b> n° 1, 143, 142, 3, 4, 5, 186,185 7, 8, 9, 10, 124, 125, 11, 12, 13, 24, 25, 27, 28, 29, 189, 190, 31, 32, 116, 117, 41, 42, 120, 43, 181, 179, 45	1327 m <sup>2</sup> larg : 2,38 m
<b>C.88</b>	Rue Aimé Laperruque Côté pair	Elargissement de voirie	Commune	<b>BJ</b> n° 181, 205, 88, 134, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 74, 152, 153.	230 m <sup>2</sup> larg : 1,00 m
<b>C.93</b>	Rue Jules Meillier	Elargissement de voirie	Commune	<b>BL</b> n° 112, 111, 110, 109, 139, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 100.	290 m <sup>2</sup> larg : 1,00 m
<b>C.95</b>	Rue Charles Sage	Elargissement de voirie	Commune	<b>BK</b> n° 61, 62, 107, 106, 105, 168, 167, 100, 99, 98, 164, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 175, 204, 203, 163, 86, 154, 153, 224, 223, 222, 109, 110, 111, 112, 190, 191, 115, 173, 174, 197, 196, 118, 119, 214, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128.	620 m <sup>2</sup> larg : 1,00 m
<b>C.153</b>	Rue de l'Arrivée	Elargissement de voirie	Commune	N n° 182	23 m <sup>2</sup> larg : 1,50 m

N° SUR LES PLANS	Localisation	Affectation	Bénéficiaire	Références cadastrales	Emprise /largeur
<b>C.87</b>	Rue Francine Fromond	Elargissement de voirie	Commune	<b>BJ</b> n° 138, 124, 125, 126, 129, 146, 203, 202, 123, 122, 121, 120, 119, 141, 140.	390 m <sup>2</sup> larg : 1,00 m
<b>C.164</b>	Avenue de Brigolle	Elargissement de voirie	commune	<b>BX</b> n° 230, 231, 281, 296, 295, 309, 234, 366, 367, 236, 298, 297, 238, 239, 282, 283, 229, 228, 223, 222, 219, 218, 217, 321, 322, 212, 211, 210, 209, 208.	200 m <sup>2</sup> larg : 0,46 m



### Annexe 3

#### Liste des éléments bâtis remarquables protégés

En application de l'article L.151-19, le PLU inscrit des éléments bâtis remarquables protégés. Ils sont listés ci-dessous et repérés au plan de zonage.

- 1 - 1 rue Maurice Bernard
- 2 - 190 rue Anatole France
- 3 - 30 rue Emile Desprez
- 4 - 1 rue Roger Salomon
- 5 - 67 rue de la Division Leclerc
- 6 - 66 rue de la Division Leclerc
- 7 - 40, rue du Colonel Fabien
- 8 - 46, avenue Marceau
- 9 - 15 rue Roger Salengro
- 10 - 78 rue Jean Jaurès
- 11 - mur du presbytère du parc de Ladoucette
- 12 - 60, rue René Deschamps
- 13 - 114, avenue Jean Jaurès
- 14 - 125-127 rue Roger Salengro
- 15 - école Saint-Germain, 103 rue Sadi Carnot
- 16 - 208, rue de la République
- 17 - 39 rue Anatole France
- 18 - 42 rue Anatole France
- 19 - 58 rue Ambroise Croizat
- 20 - église Saint-Jean l'Évangéliste, 93 bis avenue Marceau
- 21 - église Saint Louis de Mariallac, 5 rue Anatole France
- 22 - église Saint-Louis, 33 rue Georges Marie
- 23 - chapelle Notre-Dame de la Liesse, avenue Saint-Fargeau
- 24 - perception, 11 rue Roger Salengro
- 25 - gendarmerie, 32 rue Charles Gide
- 26 - cité Jardin (rue Soubiran, rue de la République, cité Paul Bert)
- 27 - cité Thaïs (rues Diderot, Vinson et Thaïs (254) et rue de la Butte (68))
- 28 - première gare « Le Blanc Mesnil-Drancy »
- 29 - seconde gare « Le Blanc Mesnil-Drancy »

#### Annexe 4

##### Liste des servitudes instituées dans l'attente d'un projet d'aménagement global

En application de l'article L.151.41 5 du Code de l'Urbanisme, le PLU inscrit sur des terrains une servitude interdisant, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Conformément à l'article L. 152-2 du code de l'urbanisme, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

<b>Localisation</b>	<b>Date de levé de la servitude</b>	<b>Surface à partir de laquelle les constructions sont interdites</b>
Cf. plan de zonage	5 ans à compter de la délibération d'approbation du PLU, sauf pour les secteurs UCc1, UD1 et UGa1 où la durée est portée à 3 ans maximum	10 m <sup>2</sup>

## **Annexe 5**

### **Liste des servitudes de localisation au titre de l'article L.151.41 du code de l'urbanisme**

Cette servitude, instituée au titre de l'article L.151.41 du code de l'urbanisme, consiste à « indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ».

Une servitude de localisation a été créée pour l'implantation d'une voie sur le secteur de la Muette qui permet de rejoindre la rue Jean Jaurès à la rue Auguste Blanqui. Les terrains qui peuvent être concernés par cet aménagement sont les parcelles cadastrales suivantes : BZ 52, BZ 53.

Une servitude de localisation a été créée sur l'îlot du marché pour l'implantation d'une place dans le cadre du projet de requalification du quartier. Les terrains qui peuvent être concernés par cet aménagement sont les parcelles cadastrales suivantes BP 1, BP 2, BP 280.

## Annexe 6

### Sites archéologiques

Trois zones de saisines ont été définies par l'arrêté 2003-472 du 2/2004 :

- zone 819 : site médiéval ;
- zone 821 : site gallo-romain ;
- zone 1500 : occupation médiévale.

Dans ces zones, tous les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont soumis pour avis au préfet de région / service régional de l'archéologie, ainsi que, sur l'ensemble de la commune, les projets portant sur un terrain d'assiette de plus de 5000 m<sup>2</sup>. Néanmoins, en dehors de ces zones de sensibilités archéologiques, tous les projets portant sur un terrain d'assiette supérieur à 5000 m<sup>2</sup> doivent être soumis à l'avis de la DRAC Ile-de-France.



*Figure 1 : localisation des sites archéologiques*