

## 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

---

Sans objet.



---

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

---

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**

---

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**

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**

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.

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.

e- 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*

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*

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)

---

Sans objet

## Section IV – AUTRES DISPOSITIONS

---

### Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales

---

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**

---

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.