

## 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 :**

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

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.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

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**

---

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. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express.

**. 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**

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**

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**

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- 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

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.  
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express, ainsi qu'aux commerces situés au sein des gares
- 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 ;
- 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.
- Les dispositions de l'article 12-7 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au projet du Grand Paris Express, ainsi qu'aux commerces situés au sein des gares, en compatibilité avec le PDUIF.
- 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 (voiries exclues) 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.