



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

1. Projet d'additif au rapport de présentation

**Vu pour être approuvé par la délibération
du Conseil de Territoire du 4 juillet 2022**

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20220711-104-04-07-2022-DE
Date de télétransmission : 11/07/2022
Date de réception préfecture : 11/07/2022

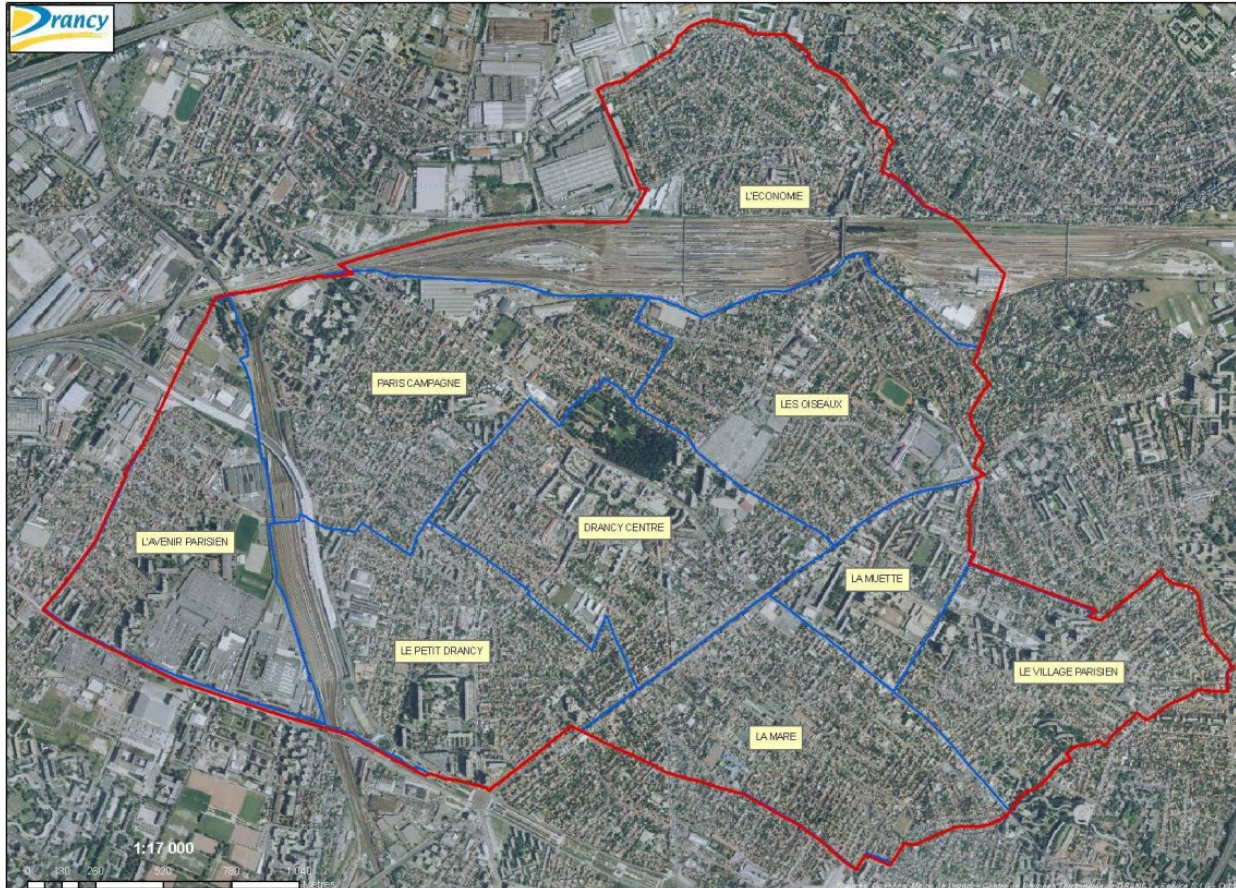
SOMMAIRE

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE.....	5
1.1 Localisation de la commune.....	5
1.2 Accessibilité.....	6
1.3 La trame viaire communale.....	7
1.4 Population et Habitat.....	8
1.5 Rythme de construction.....	8
1.6 Economie et emploi.....	9
1.7. Population active, emploi et chômage.....	10
Taux d'activité et taux d'emploi.....	10
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	11
2.1 Le contexte physique et naturel.....	11
Sol / Sous-sol.....	11
Nature des sols.....	12
2.2 Les composantes de la trame verte à DRANCY.....	15
3. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU.....	17
3.1 Modifications apportées au plan de zonage du PLU.....	17
3.2 Modifications apportées au règlement du PLU.....	26
3.1.1. Modifications apportées à l'article 2 dispositions générales.....	26
3.1.2. Zone UA.....	26
3.1.3. Zone UC.....	29
3.1.4. Zone UD.....	29
3.1.5. Zone UG.....	31
3.1.6. Zone N.....	31
3.1.7. Définitions.....	32
4. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT.....	33
4.1 INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE ET LES FORMES URBAINES.....	34
4.2 INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL,.....	34
4.3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET PATRIMONIAL.....	35

Abusé de réception en préfecture
093-200058097-20220711-104-04-07-2022-DE
Date de télétransmission : 11/07/2022
Date de réception préfecture : 11/07/2022

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1.1 Localisation de la commune

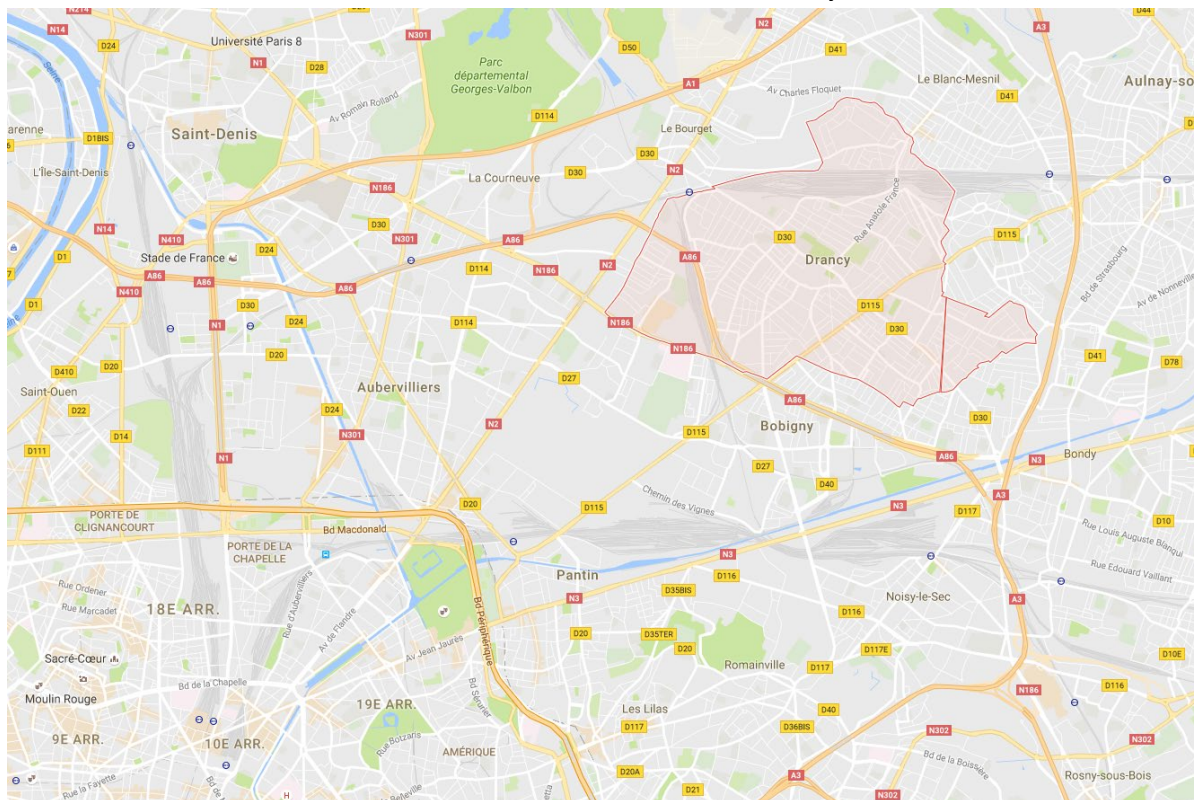


La commune de Drancy comptait en 2018 selon l'INSEE **71 624 habitants** et présente aujourd'hui **une urbanisation à dominante résidentielle**, les quartiers pavillonnaires alternant avec les grands ensembles d'habitat collectif, et les activités économiques restant minoritaires. Le territoire, presque entièrement urbanisé à l'exception de quelques friches industrielles, est constitué d'un tissu urbain dense.

1.2 Accessibilité

La commune de Drancy est bien desservie par des infrastructures routières d'envergure régionale et fortement interconnectées.

Carte des réseaux routiers desservant la commune de Drancy (Source : Google Maps)



Drancy est notamment traversée par l'**autoroute A86** qui forme une rocade autour de la capitale pour desservir l'ensemble de la petite couronne. Voie de très grande circulation, elle associe les différentes formes de mobilité et plusieurs trafics (transit, échange, interne). Le demi-échangeur n°13 est localisé directement sur la commune, au sud. L'échangeur n°14, situé sur la commune de Bobigny, assure également la desserte de la ville de Drancy.

Le territoire est par ailleurs localisé à proximité directe de deux autres autoroutes :

- L'autoroute A1, au nord de la commune, accessible au niveau de l'échangeur n°5 du Bourget ou via l'A86. C'est un axe qui permet de relier la capitale au nord de la France. Il dessert l'aéroport Roissy Charles de Gaulle.
- L'autoroute A3, à l'est de la commune, notamment accessible par l'échangeur n°5 Drancy-Aulnay. C'est un axe qui traverse la Seine-Saint-Denis en partant de Paris à la porte de Bagnolet, et rejoint l'A1 sur la commune de Gonesse dans le Val-d'Oise.

L'ex nationale 2 est également un axe majeur en limite ouest de la commune. Elle relie, tout comme l'autoroute A1, Paris (Porte de la Villette) au nord de la France. Cet axe supporte un trafic poids lourds important, en lien avec les zones d'activités qu'elle dessert.

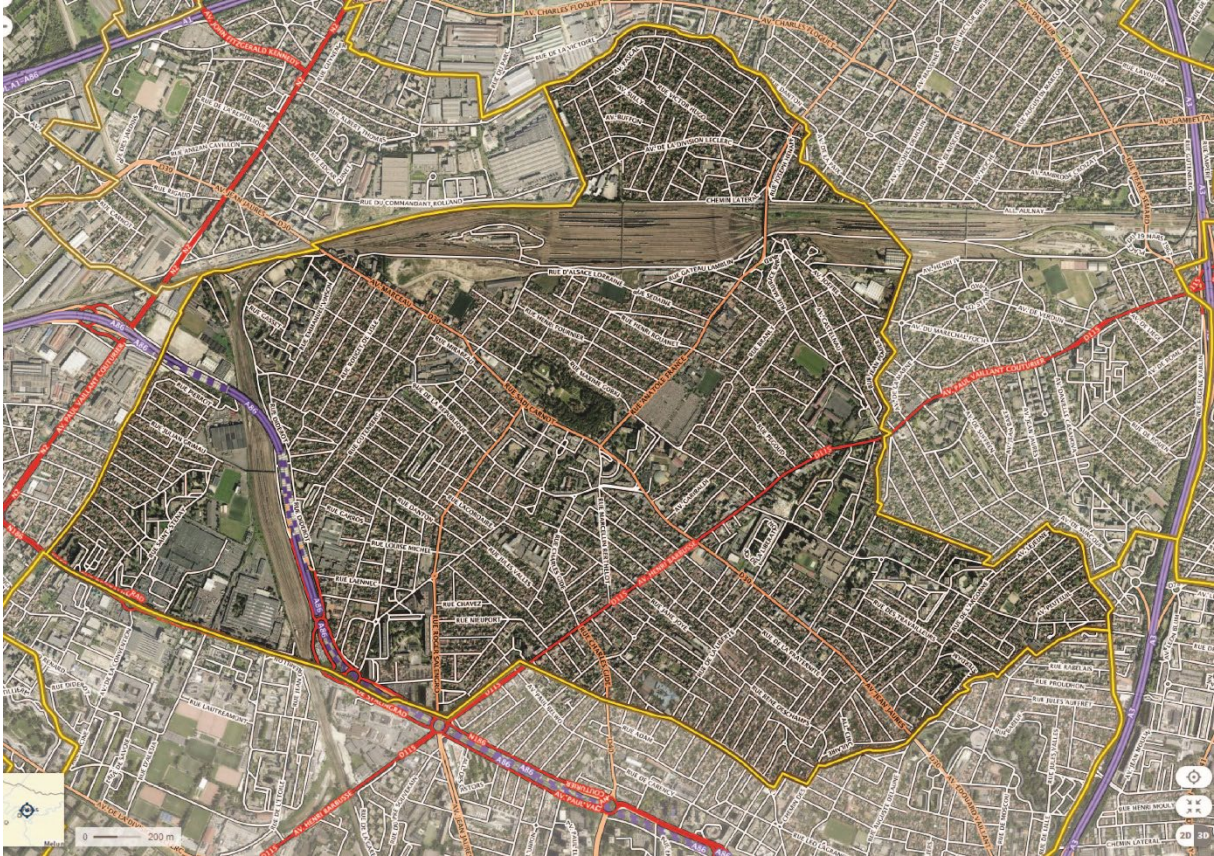
L'ex nationale 186, qui longe en partie la limite communale sud de Drancy, constitue un axe important du département. Il dessert d'Est en Ouest Bobigny, Préfecture du Département.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20220711-104-04-07-2022-DE
Date de télétransmission : 11/07/2022
Date de réception préfecture : 11/07/2022

1.3 La trame viaire communale

Les **RD 30 et 115**, et dans une moindre mesure l'**ex RD40** (rue Roger Salengro au sud, rue Anatole France au nord), constituent l'armature principale sur laquelle s'organise le réseau de desserte de la commune.

Trame viaire communale (Source : Géoportail)

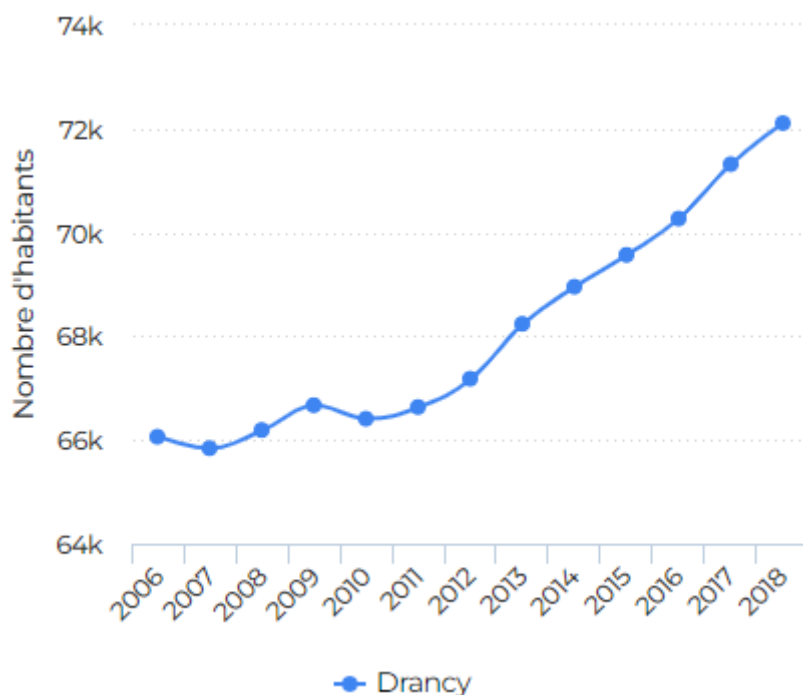


Le réseau de voies communales est important. A l'exception du quartier de l'Avenir Parisien, ce réseau apparaît bien maillé et organisé.

Compte tenu du petit parcellaire issu de création de lotissement, le réseau de voies communal est dense mais principalement à vocation de desserte et ces voies ont une très faible largeur, ce qui implique la mise en sens unique de la circulation et contribue à créer des ruptures de parcours viaire.

1.4 Population et Habitat

En 2013, la population municipale atteint 68 241 habitants, ce qui représente une augmentation de 9,6% par rapport à 1999. **Depuis 2013, la population de Drancy continu d'augmenter pour atteindre 71624 habitants en 2018 selon l'INSEE. Les projets de renouvellement urbain dans la ville contribuent à ce dynamisme économique.**



Evolution de la population de 2006 à 2018

	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2008	%	2013	%	2018	%	2008	2013	2018
Ensemble	25 856	100,0	26 142	100,0	27 964	100,0	65 175	67 520	71 624
Ménages d'une personne	8 114	31,4	7 841	30,0	9 064	32,4	8 114	7 841	9 064
Hommes seuls	3 691	14,3	3 514	13,4	4 341	15,5	3 691	3 514	4 341
Femmes seules	4 423	17,1	4 327	16,6	4 723	16,9	4 423	4 327	4 723
Autres ménages sans famille	731	2,8	888	3,4	742	2,7	1 742	2 219	1 849
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	17 011	65,8	17 413	66,6	18 158	64,9	55 318	57 460	60 711
Un couple sans enfant	5 486	21,2	4 990	19,1	4 983	17,8	11 706	10 751	10 893
Un couple avec enfant(s)	8 409	32,5	9 023	34,5	9 408	33,6	35 072	37 211	39 181
Une famille monoparentale	3 115	12,0	3 400	13,0	3 767	13,5	8 541	9 498	10 637

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2021.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble	23 190	23 887	24 541	24 866	26 385	27 590	28 126	30 267
Résidences principales	22 096	22 114	22 586	23 134	24 287	25 858	26 142	27 971
Résidences secondaires et logements occasionnels	174	162	165	380	269	123	133	293
Logements vacants	920	1 611	1 790	1 352	1 829	1 608	1 851	2 004

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2016	27 467	100,0
<i>Avant 1919</i>	<i>280</i>	<i>1,0</i>
<i>De 1919 à 1945</i>	<i>4 000</i>	<i>14,6</i>
<i>De 1946 à 1970</i>	<i>10 519</i>	<i>38,3</i>
<i>De 1971 à 1990</i>	<i>6 886</i>	<i>25,1</i>
<i>De 1991 à 2005</i>	<i>2 461</i>	<i>9,0</i>
<i>De 2006 à 2015</i>	<i>3 321</i>	<i>12,1</i>

Une dynamique de constructions de logements s'est instaurée depuis 2013. La commune entend poursuivre cette perspective pour les années à venir à travers la présente modification.

1.6 Economie et emploi

Contexte économique :

La crise économique de 2008 a eu un impact fortement négatif sur le marché de l'emploi. L'aggravation de la situation a été générale, elle a en effet concerné l'ensemble du territoire francilien.

Avec un taux de 18,5%, le département de Seine-Saint-Denis a connu une hausse du taux de chômage des plus importantes, soit plus de 2,3 points contre 1,5 points pour l'Île-de-France entre 2008 et 2013.

Sur le territoire communal, toutes les catégories sociales ont été touchées par cette situation. Les populations les plus fragiles demeurent néanmoins les femmes, les actifs âgés de 15 à 25 ans et de 55 à 64 ans.

1.7. Population active, emploi et chômage

Taux d'activité et taux d'emploi

Un taux d'actifs qui augmente depuis 2008 mais une part d'actifs ayant un emploi qui diminue :

	2008	dont actifs ayant un emploi	2013	dont actifs ayant un emploi	2018	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	31 169	26 086	33 017	26 839	34 175	27 309
dont						
<i>Agriculteurs exploitants</i>	4	3	0	0	0	0
<i>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</i>	1 444	1 285	1 698	1 467	2 029	1 844
<i>Cadres et professions intellectuelles supérieures</i>	2 539	2 391	2 694	2 504	2 841	2 639
<i>Professions intermédiaires</i>	6 723	5 988	7 388	6 521	7 385	6 581
<i>Employés</i>	11 221	9 514	11 568	9 492	11 998	9 769
<i>Ouvriers</i>	8 518	6 905	8 592	6 855	8 479	6 476

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2021.

	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	12 921	12 532	12 670
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	26 305	27 064	27 649
Indicateur de concentration d'emploi	49,1	46,3	45,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	60,0	62,0	61,6

La modification du PLU va permettre de favoriser l'implantation d'activités commerciales dans le secteur UAb, notamment à travers l'assouplissement de règles de stationnement.

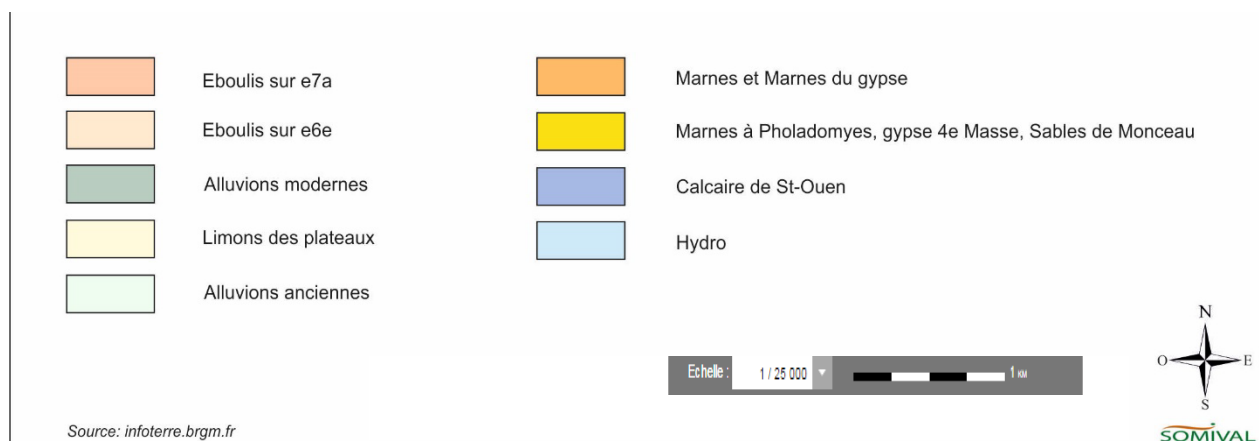
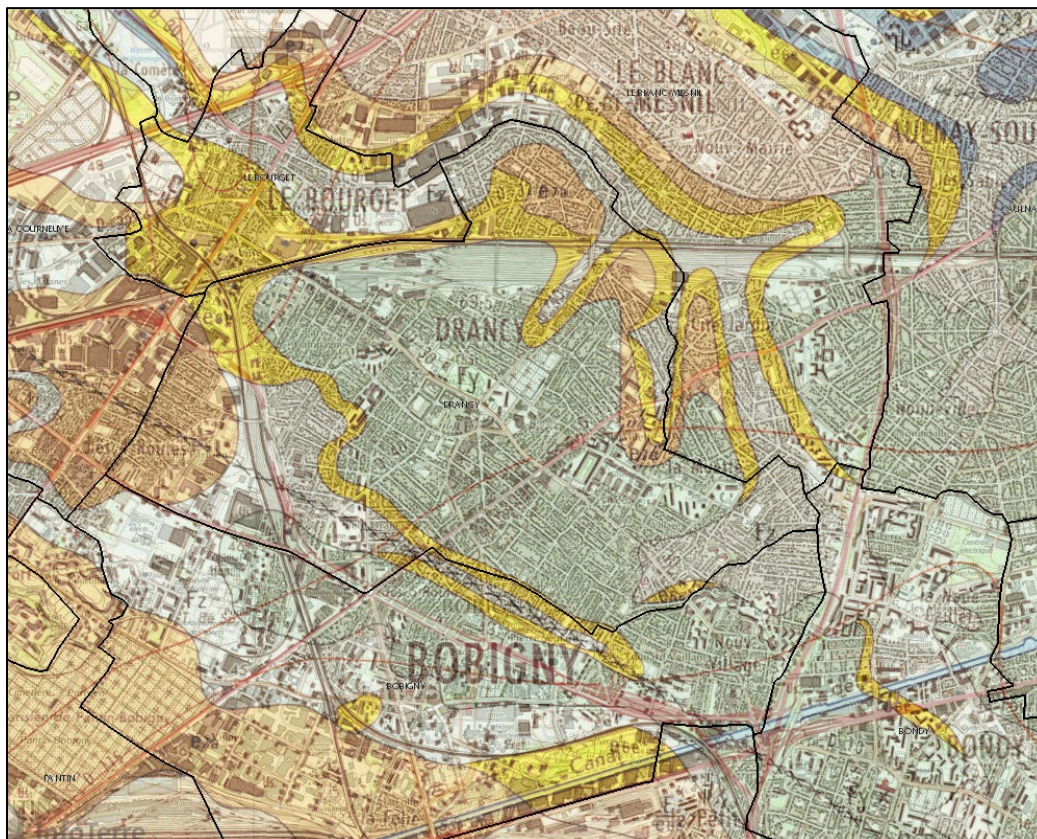
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 Le contexte physique et naturel

Sol / Sous-sol

Le centre-ville de Drancy est situé sur le point haut de la commune, à une altitude d'environ 55 m. La pente, qui est peu marquée, est d'orientation Sud-Est/ Nord-Ouest. La topographie générale **de la commune demeure plane**.

Les données sont issues de la carte géologique de Paris au 1/ 50 000^{ème} (N°183).

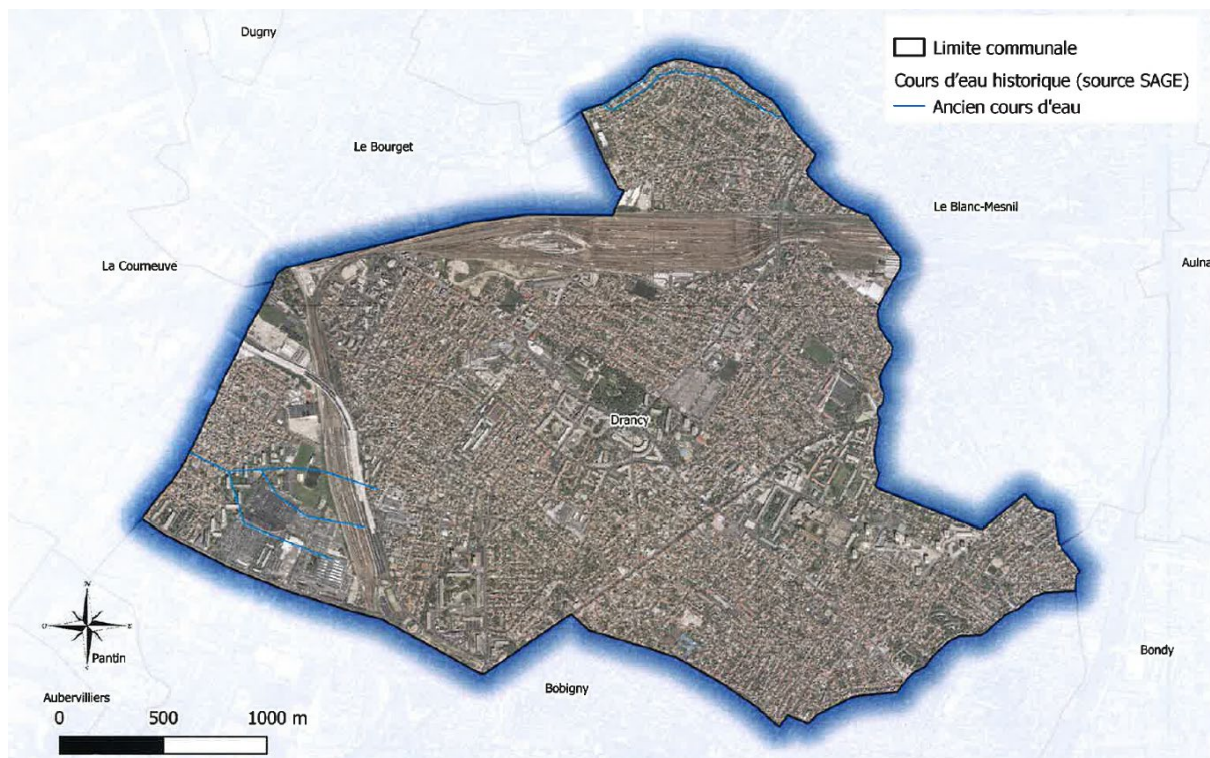


Cartographie 1 : Carte géologique – feuille de Paris au 1/50 000ème (Source : BRGM)

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20220711-104-04-07-2022-DE
Date de télétransmission : 11/07/2022
Date de réception préfecture : 11/07/2022

Hydrographie

La commune de Drancy est concernée par des anciens cours d'eau au nord et à l'ouest du territoire.



Carte des anciens cours d'eau du SAGE Croult-Enghien Vieille Mer (Source : SAGE Croult-Enghien Vieille Mer)

Nature des sols

La commune de Drancy se situe dans la plaine de France, plateforme structurée par le **calcaire de Saint-Ouen**, et dans la cuvette de Saint-Denis, qui est la zone d'extension du faciès gypseux pour un grand nombre de terrain tels que les sables de Monceau et le calcaire de Saint-Ouen.



Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20220711-104-04-07-2022-DE
Date de télétransmission : 11/07/2022
Date de réception préfecture : 11/07/2022

Synthèse

De par son passé industriel, la commune reste impactée par la pollution des sols.

Quelques sites sont touchés par des pollutions (métaux, HAP, hydrocarbures). Des aménagements sont possibles sur ces terres polluées avec des mesures de dépollution adaptées (c'est le cas par exemple sur le site de Baillet, au Nord de la commune, qui a été totalement dépollué).

Qualité de l'eau

La commune de Drancy n'est **pas inscrite dans une zone protégées** (hors zones vulnérables, zones sensibles, etc.).

La commune est inscrite dans la masse d'eau « Le Croult du Lac départemental de la Courneuve au confluent de la Seine – FR HR 157 B ». Le potentiel est qualifié de bon et le bon objectif de qualité est attendu pour 2027.

Drancy est intégrée au **Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux de Croult-Enghien-Vielle Mer**. Les thèmes majeurs sur le territoire sont les suivants :

- Réduire les pollutions émises par les habitants et les activités de toute nature ;
- Identifier et améliorer les caractéristiques des rejets industriels ;
- Limiter les rejets pluviaux des zones industrialisées ;
- Préserver et restaurer la faune et la flore des rivières et des plans d'eau ;
- Maintenir les espaces humides.



Figure 1 : Périmètre du SAGE Croult-Enghien-Vielle mer (Source : SAGE)

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20220711-104-04-07-2022-DE
Date de télétransmission : 11/07/2022
Date de réception préfecture : 11/07/2022

Synthèse

La commune de Drancy dépend du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie.

Les eaux souterraines ascendantes sont peu nombreuses, toutefois, en période d'alimentation importante des nappes, la nappe du calcaire de Saint-Ouen est susceptible de remonter. Les eaux souterraines sont concernées par les masses d'eau « Eocène du Valois » et « Albien-néocénien ». Ces masses d'eau ont un objectif de bonne qualité en 2027.

Aucun cours d'eau permanents ou temporaires ne traverse la commune.

Les futurs projets devront veiller à assurer une gestion à la fois qualitative et quantitative des eaux pluviales en restant compatibles avec les documents de planification en vigueur : SDAGE et SAGE.

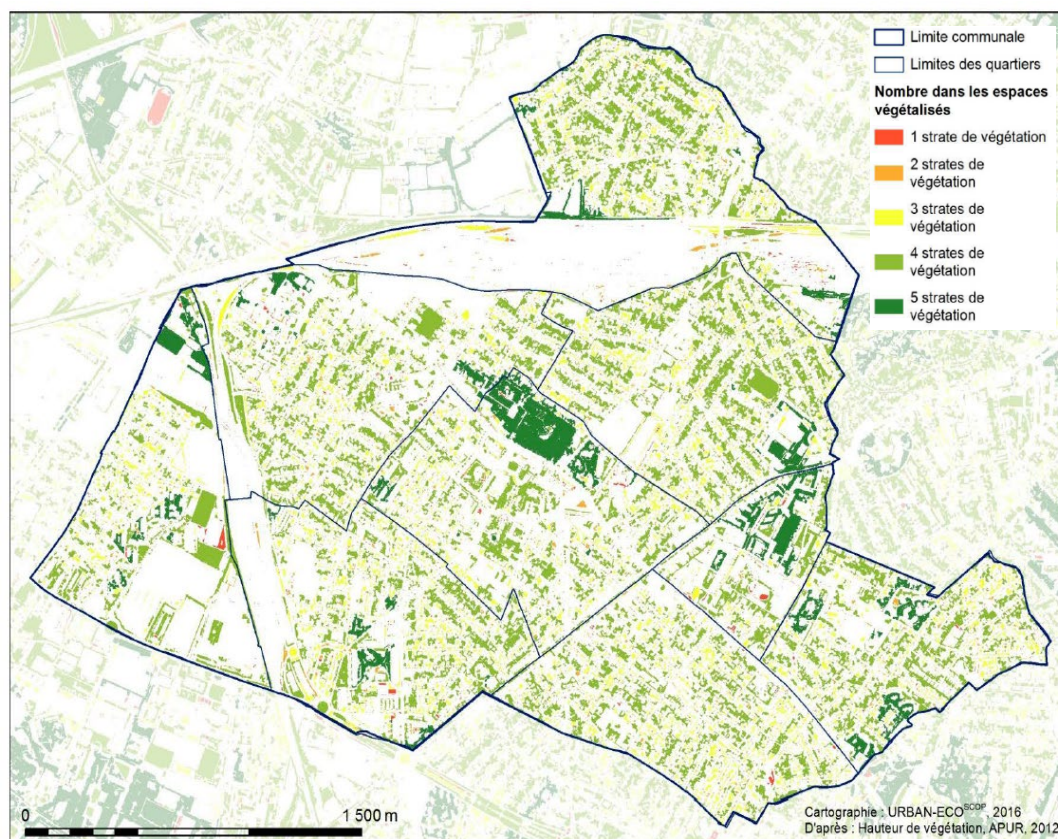
Zones humides

Le SAGE Croult-Enghien Vieille Mer identifie sur la commune des enveloppes de moyenne probabilité de présence de zones humides réparties sur le territoire.



Carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiées par le SAGE Croult-Enghien Vieille Mer (Source : SAGE Croult-Enghien Vieille Mer)

2.2 Les composantes de la trame verte à DRANCY



La majeure partie des espaces végétalisés est bien stratifiée, malgré l'absence d'une strate arborée dominante :

- 71 % en superficie et 59 % en nombre d'objets comptent 4 strates de végétation. Ils sont dominés par la strate herbacée (38 %) suivie par les strates arbustives (22 %) et buissonnantes (21 %) ;
- 34 % en superficie et 11 % en nombre d'objets comptent 3 strates de végétation. Ils sont dominés par la strate herbacée (47%) suivie par les strates buissonnante (30 %) et arbustives (20 %) ;
- 17 % en superficie et 3 % en nombre d'objets comptent 5 strates de végétation. Ils sont dominés par la strate herbacée (39%) suivie par la strate arborée (moyen développement – 34 %).

Les espaces végétalisés avec seulement 1 ou 2 strates de végétation sont marginaux, et très largement dominés par la strate herbacée (respectivement 97 % et 77 %).

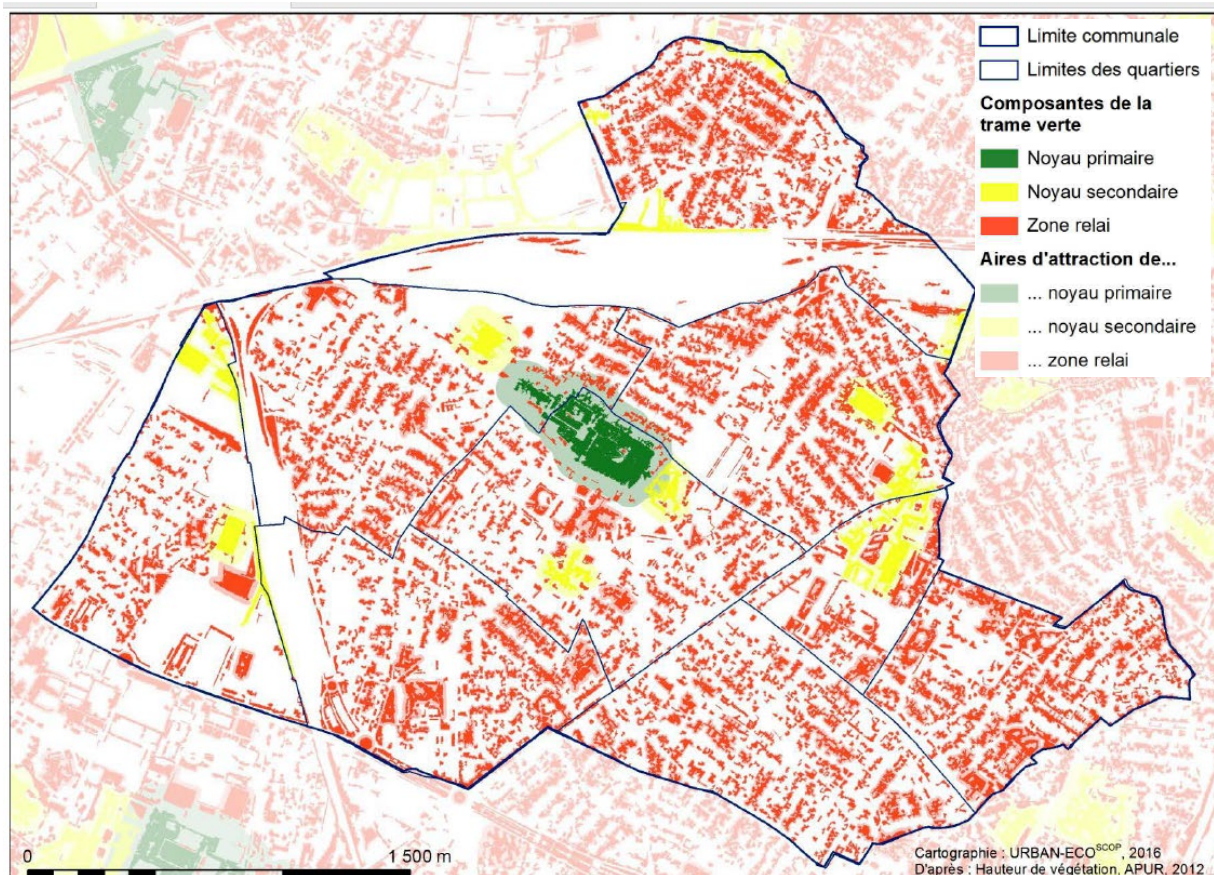
Seul le parc Ladoucette et ses abords constituent à Drancy un noyau primaire de biodiversité. La surface cumulée est supérieure à 5 ha et l'ensemble des strates de végétation y sont représentées.

Les autres espaces de grande taille (1 à 5 ha) ont une stratification incomplète. Il s'agit des terrains de sports, friches, végétation de pied d'immeubles... qui sont très largement dominés par les strates herbacée et buissonnante, malgré leur superficie leur permettant l'accueil d'arbres, notamment de grand développement.

À l'exception des rares parcs et jardins publics, les continuités écologiques à Drancy sont essentiellement appuyées sur les jardins et cœurs d'îlots privés. Leur morcellement (faible superficie, indentations...) empêche leurs aires d'attraction pour des espèces animales ordinaires de se recouvrir. Ainsi, les échanges entre ces espaces sont difficiles et le fonctionnement de la trame verte à Drancy est entravé.

Drancy compte des secteurs carencés en espaces verts publics. Pour tendre vers le ratio de 10 m² par habitant prescrit par le SDRIF, des espaces verts publics doivent être créés

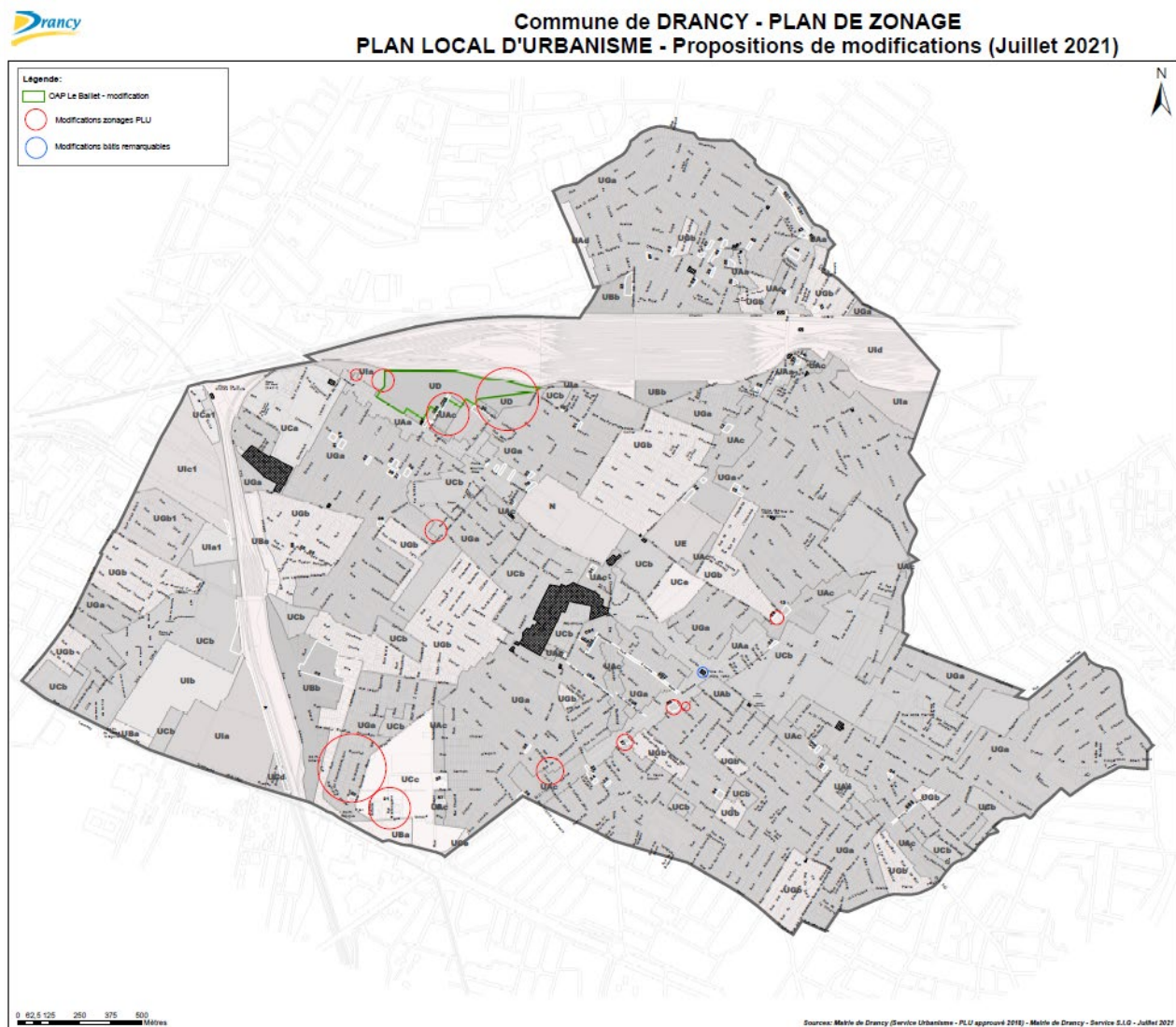
Fonctionnement de la trame verte locale de Drancy



La modification du PLU instaure notamment de nouveaux emplacements réservés afin de permettre d'améliorer la couverture de la trame verte sur le territoire communal.

3. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

3.1 Modifications apportées au plan de zonage du PLU



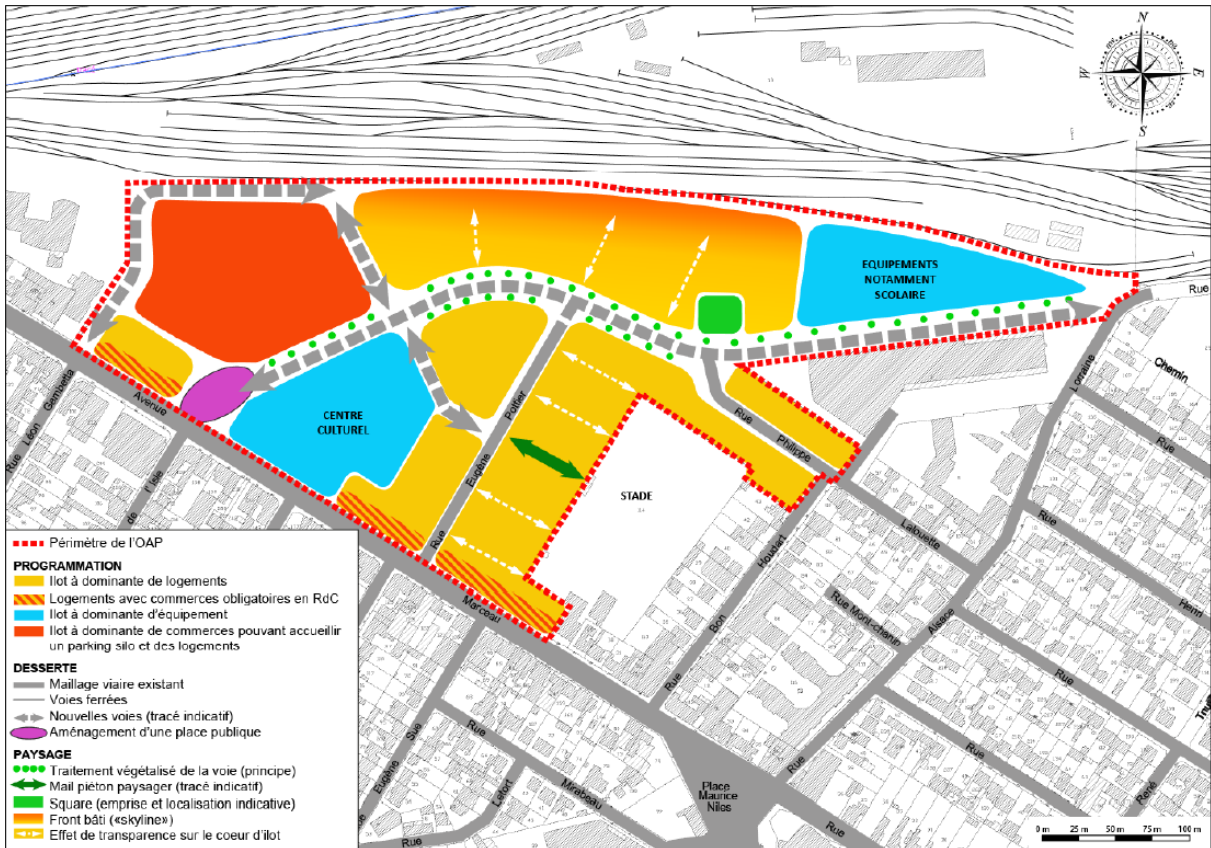
a. Secteur du Baillet

Le périmètre de l’OAP du Baillet est redéfini et a pour conséquence d’adapter le plan de zonage et la limite de la zone UD : Il s’agit d’une réduction du périmètre de l’OAP du Baillet compte tenu des nouvelles orientations d’aménagement du projet. Les contours du projet urbain ont été définis et certaines parcelles ne sont plus nécessaires à la réalisation du projet. Quelques adaptations de zonage ont été réalisés en périphérie du projet. Le périmètre de l’OAP est réduit en conséquence.

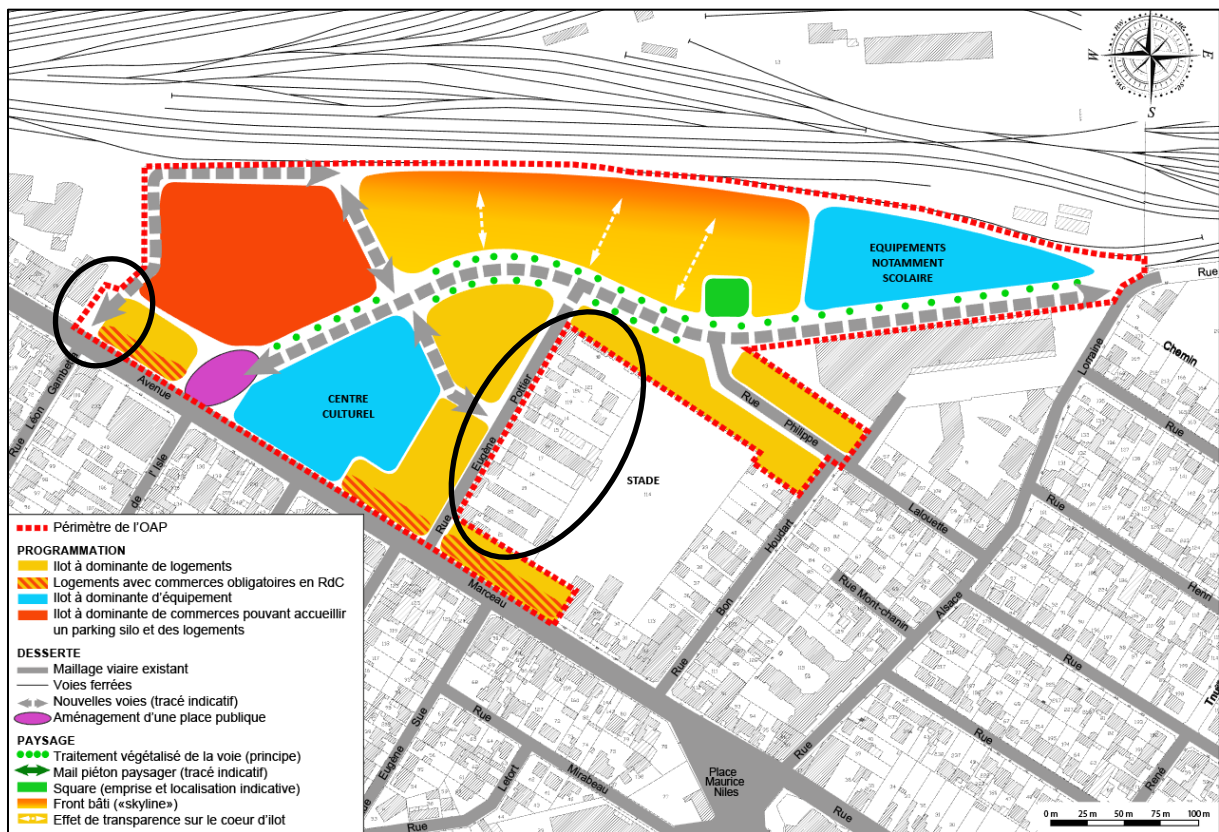
En bordure de la rue Alsace Lorraine, une parcelle est déclassée de UIA à UD. L’objectif est de permettre la mutation de cette parcelle industrielle vers une vocation plus résidentielle.

De plus, le périmètre de gel UD1 étant devenu caduc, ce secteur retrouve un classement UA_c correspondant davantage à la morphologie urbaine de l’ilot.

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20220711-104-04-07-2022-DE
Date de télétransmission : 11/07/2022
Date de réception préfecture : 11/07/2022

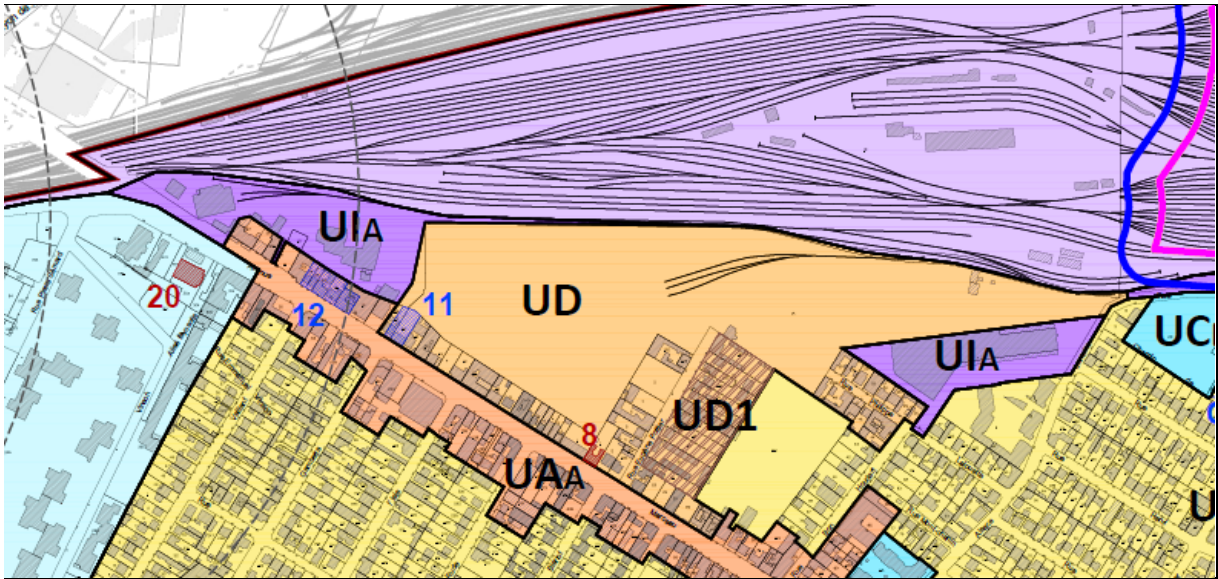


OAP DU BAILLET (ACTUEL)

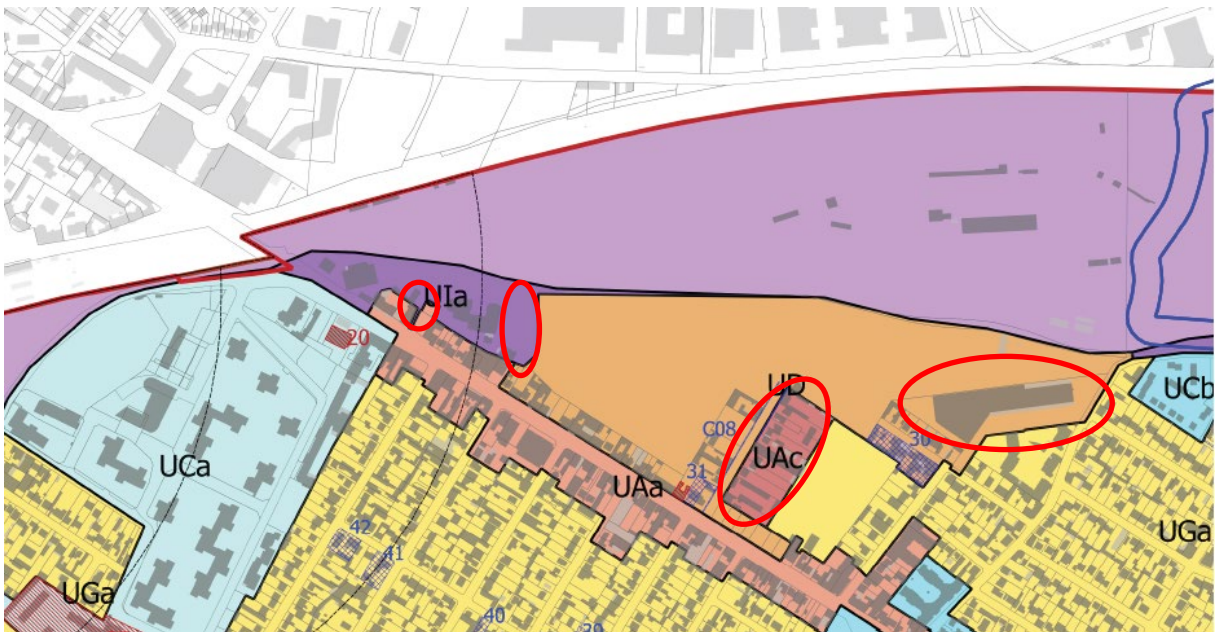


OAP DU BAILLET (FUTUR)

Accusé de réception en préfecture
 093-200058097-20220711-104-04-07-2022-DE
 Date de télétransmission : 11/07/2022
 Date de réception préfecture : 11/07/2022



PLAN DE ZONAGE ACTUEL

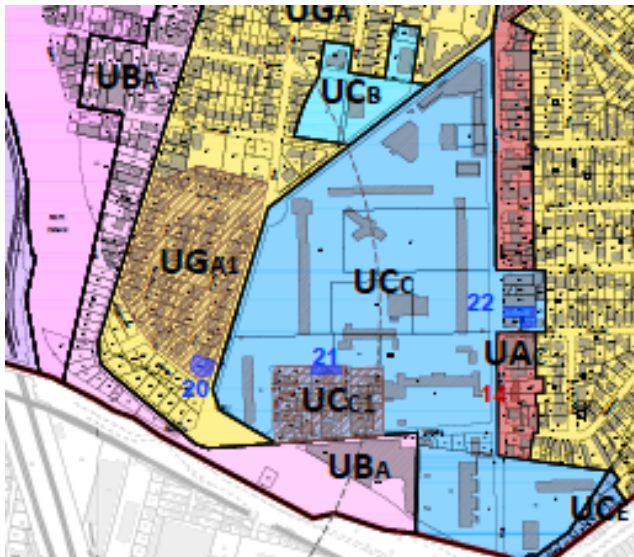


MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

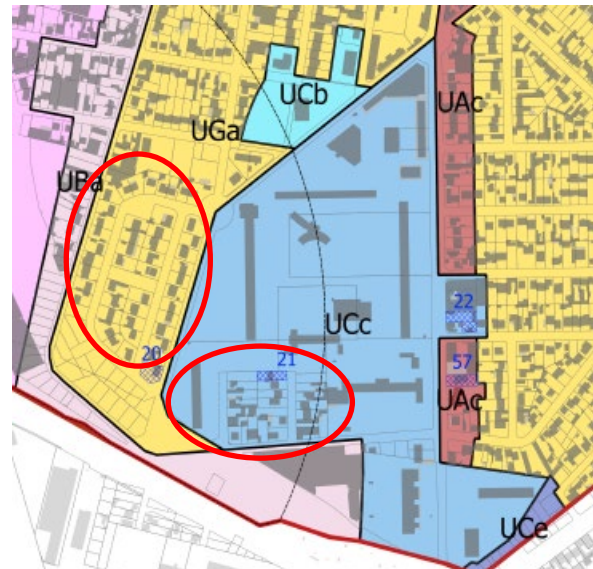
b. Suppression des zones de gel devenues caduques

Une mise à jour du plan a également été effectuée concernant 3 zones de gel qui avaient une durée de 3 ans et qui depuis, sont devenues caduques. Il s'agit des secteurs UD1, UCc1 et UGa1. Ces secteurs sont donc supprimés du plan de zonage.

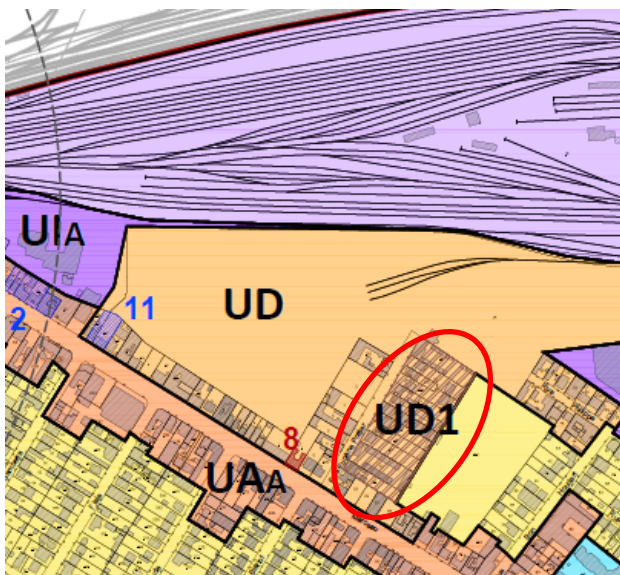
La réflexion sur les projets d'aménagement n'a pas assez abouti pour certains et pour d'autres, les projets sont en phase opérationnelle.



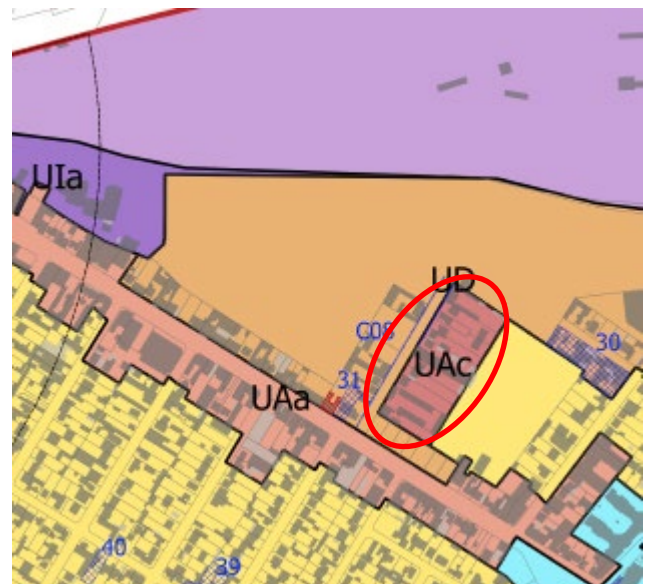
PLAN DE ZONAGE ACTUEL



PLAN DE ZONAGE PROJETE

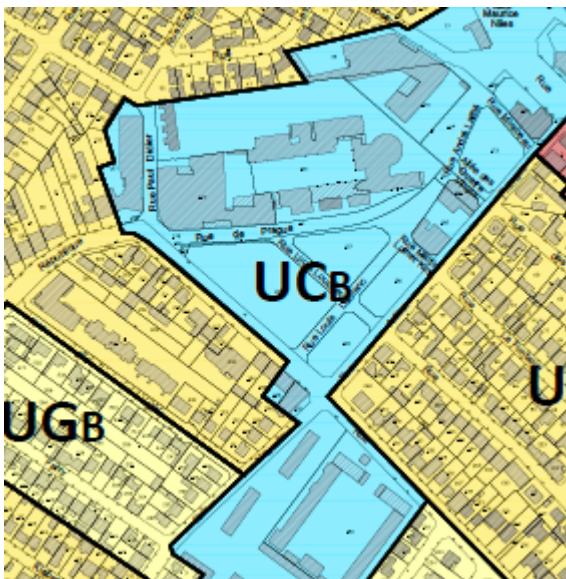


PLAN DE ZONAGE ACTUEL

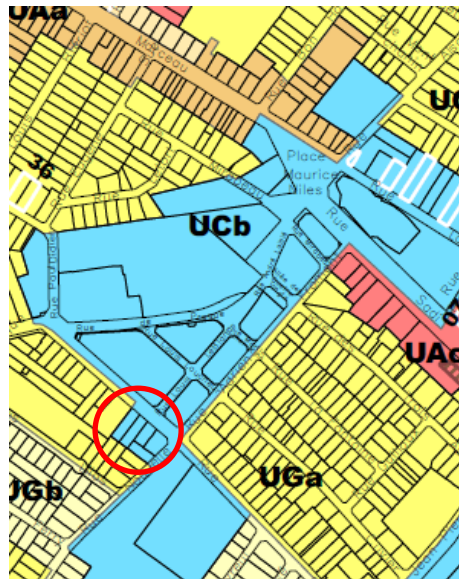


PLAN DE ZONAGE PROJETE

c. Légère extension du secteur UCb sur 2 pavillons UGb rue de la République



PLAN DE ZONAGE ACTUEL



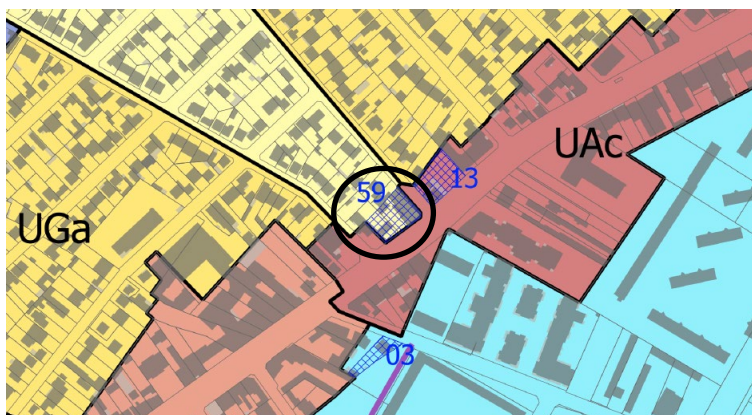
MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

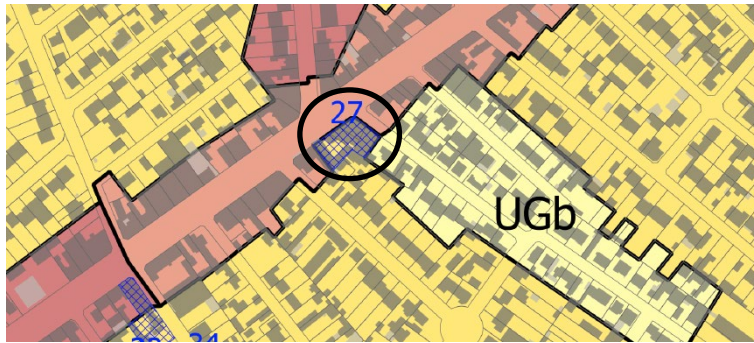
Cette modification permet de corriger une erreur matérielle. En effet un immeuble de collectifs était à cheval sur 2 zonages.

d. Modification rue Henri Barbusse

Les modifications envisagées sur le plan de zonage rue H Barbusse ont pour objet de favoriser l'aménagement d'espace vert. En effet, la zone UG est plus appropriée au développement d'espace vert.

Deux emplacements réservés à destination d'espaces verts sont ajoutés : les ER 27 et 59.





e. Modifications ou suppressions d'emplacements réservés (Annexe du Règlement)

Les emplacements réservés surlignés en jaune sont supprimés puisque les projets sont réalisés ou en cours de travaux. Certains emplacements réservés ont été modifiés pour s'ajuster aux projets envisagés.

Les emplacements réservés surlignés en orange font l'objet de modifications : soit graphiques, soit références cadastrales, soit destination, soit bénéficiaire.

NUMERO	LOCALISAT	DESTINAT	BENEFIC	SUPERFICIE	LARGEUR	REFCADASTR
1	39 - 41 RUE SADI CARNOT	AMENAGEMENT ET EXTENSION DE L'HOTEL DE VILLE + PARKING	COMMUNE	932	0,00	AD011
2	107 - 121 RUE DIDEROT - SITE ELM LEBLANC	PEPINIERE COMMUNALE D'ENTREPRISES	COMMUNE	17461	0,00	AX035
3	8 RUE AUGUSTE BLANQUI	CREATION ETABLISSEMENT SCOLAIRE	COMMUNE	411	0,00	BZ002
4	1 RUE MARCEL SEMBAT	EQUIPEMENT PUBLIC ET AMENAGEMENT VOIRIE	COMMUNE	292	0,00	BX101
5	72 RUE RAYMOND JUSTICE - 63 RUE NIEUPOINT	OUVERTURE ET AMENAGEMENT VOIRIE	COMMUNE	291	0,00	BH181 - 182
6	2 RUE GUTENBERG	ELARGISSEMENT DE VOIRIE	COMMUNE	465	0,00	AI030
7	4 ET 6 RUE THIBAUT	EQUIPEMENT PUBLIC ET EXTENSION DU PARC	COMMUNE	541	0,00	L016 - 018
8	RUE DES RUPINS DE DRANCY	GARE GPE	OPH DRANCY	600	0,00	AU006
9	RUE LADOUCKETTE	LOGEMENTS SOCIAUX	COMMUNE	4166	0,00	L037 - 035 - 033 - 029 - 026 - 025 - 023 - 022 - 039
10	22 - 26 RUE AMBROISE CROIZAT	EQUIPEMENT PUBLIC	COMMUNE	1366	0,00	X153
11	82 - 84 AVENUE MARCEAU	LOGEMENTS SOCIAUX	OPH DRANCY	607	0,00	AL016 - 017
12	94 - 94b - 96 - 98 - 100 AVENUE MARCEAU	LOGEMENTS MIXTES: 20% SOCIAUX ET EN ACCESSION	OPH DRANCY	1180	0,00	AL020 - 021 - 022 - 023 - 024
13	201 - 205 AVENUE HENRI BARBUSSE	LOGEMENTS SOCIAUX	COMMUNE	882	0,00	Y177
14	7 ET 13 RUE RENE BREMENT	AMENAGEMENT VOIRIE	COMMUNE	160	0,00	HO20 - 022
15	12 - 14 RUE RENE BREMENT	PARKING	COMMUNE	448	0,00	R002
16	179 ET 183 AVENUE JEAN JAURES	LOGEMENTS MIXTES: 15% SOCIAUX ET EN ACCESSION	COMMUNE	906	0,00	BY045 - 047
17	170 RUE ANATOLE FRANCE	PARKING	COMMUNE	236	0,00	R009
18	2 ET 10 RUE ROGER TOUBIANA	RESERVE FONCIERE - CREATION ETABLISSEMENT SCOLAIRE	COMMUNE	376	0,00	BI065 - 070
19	72 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	CREATION D'UN ETABLISSEMENT SPORTIF	COMMUNE	549	0,00	E180
20	58 RUE FERNAND PENA	AMENAGEMENT ESPACE PUBLIC - MOBILITE DOUCE	COMMUNE	465	0,00	BC170
21	2 RUE MONTESQUIEU	AMENAGEMENT ESPACE PUBLIC - VOIRIE PARTAGEE	COMMUNE	344	0,00	BE010
22	113 RUE ROGER SALENGRO / 7 RUE ALPHONSE DAUDET	CONSTRUCTION LOGEMENTS SOCIAUX + EQUIPEMENT PUBLIC	OPH DRANCY	604	0,00	BG156 - 179
23	139 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	EQUIPEMENT SPORTIF	COMMUNE	2043	0,00	IO16 - 017
24	48 RUE DE LA LIBERTE	ESPACES VERTS	COMMUNE	921	0,00	BO253
25	58 - 64 RUE ANATOLE FRANCE	EQUIPEMENT SCOLAIRE	COMMUNE	803	0,00	X028 - 029 - 190
26	263 AVENUE HENRI BARBUSSE	PARKING	COMMUNE	496	0,00	BM024
A	ABORDS DES VOIES SNCF	EQUIPEMENT PUBLIC FERROVIAIRE (PROJET DE LA TANGENTIELLE NORD)	SNCF RESEAUX	9000	0,00	
C14	RUE ROGER SALOMON	ELARGISSEMENT DE VOIRIE	COMMUNE	1327	2,38	D001-143-142-003-004-005-186-185-007-008-009-010-124-125-011-012-013-024-025-027-028-029-189-190-031-032-116-117-041-042-120-043-181-179-045
C153	RUE DE L'ARRIVEE	ELARGISSEMENT DE VOIRIE	COMMUNE	23	1,50	N182
C164	AVENUE DE BRIGOLLE	ELARGISSEMENT DE VOIRIE	COMMUNE	200	0,46	BX230-231-281-296-295-309-234-366-367-236-298-297-238-239-282-283-229-228-223-222-219-218-217-321-322-212-211-210-209-208
C87	RUE FRANCINE FROMOND	ELARGISSEMENT DE VOIRIE	COMMUNE	390	1,00	BJ138-124-125-126-129-146-203-202-123-122-121-120-119-141-140
C88	RUE AIME LAPERRUQUE COTE PAIR	ELARGISSEMENT DE VOIRIE	COMMUNE	230	1,00	BJ181-205-88-134-87-86-85-84-83-82-81-80-79-78-77-76-74-152-153
C93	RUE JULES MEILLIER	ELARGISSEMENT DE VOIRIE	COMMUNE	290	1,00	BL112-111-110-109-139-108-107-106-105-104-103-102-100
C95	RUE CHARLES SAGE	ELARGISSEMENT DE VOIRIE	COMMUNE	620	1,00	BK061-062-107-106-105-168-167-100-099-098-164-097-096-095-094-093-092-091-090-089-175-204-203-163-086-154-153-224-223-222-109-110-111-112-190-191-115-173-174-197-196-118-119-214-122-123-124-125-126-127-128

 SUPPRESSIONS
 MODIFICATIONS (soit graphique, soit références cadastrales, soit destination, soit bénéficiaire...)

Accusé de réception en préfecture
 093-200058097-20220711-104-04-07-2022-DE
 Date de télétransmission : 11/07/2022
 Date de réception préfecture : 11/07/2022

f. Création d'emplacements réservés nouveaux (Annexe du règlement)

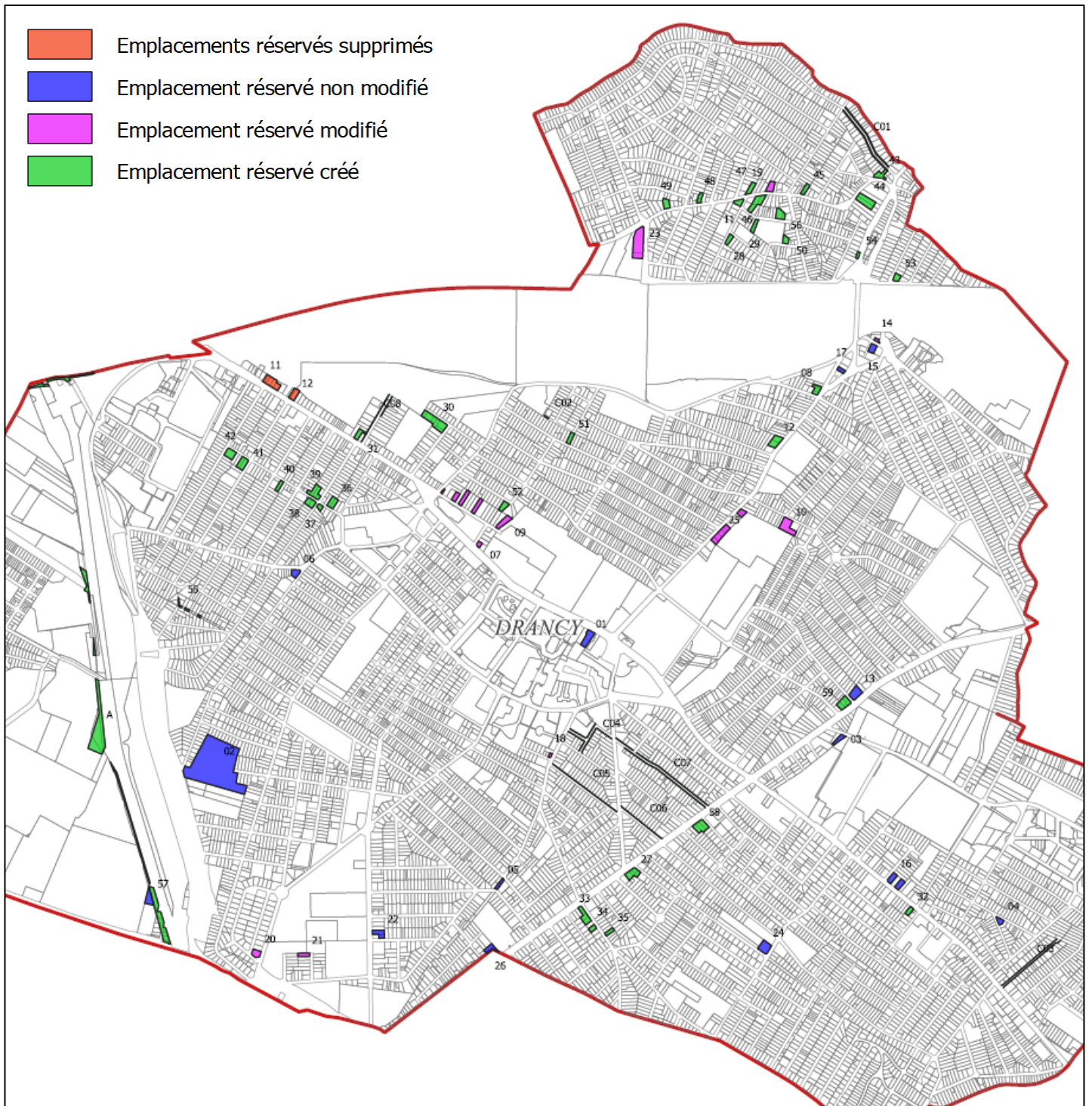
La création de nouveaux emplacements réservés est liée à la nouvelle politique des mobilités douces engagée par la municipalité. La municipalité de Drancy a en effet programmé l'aménagement de nouvelles pistes cyclables sur son territoire pour répondre aux objectifs de mobilité douces et favoriser ainsi des modes de déplacements alternatifs à la voiture. Ces aménagements nécessitent la suppression de nombreuses places de stationnement ; c'est pourquoi la procédure de modification du PLU instaure de nouveaux emplacements réservés pour pallier à ce déficit et aménager de nouveaux parkings.

NUMERO	LOCALISAT	DESTINAT	BENEFIC	SUPERFICIE	LARGEUR	REFCADASTR
01	39 - 41 RUE SADI CARNOT	AMENAGEMENT ET EXTENSION DE L'HOTEL DE VILLE + PARKING	COMMUNE	932	0,00	AD011
02	107 - 121 RUE DIDEROT - SITE ELM LEBLANC	PEPINIERE COMMUNALE D'ENTREPRISES	COMMUNE	17461	0,00	AX035
03	8 RUE AUGUSTE BLANQUI	CREATION ETABLISSEMENT SCOLAIRE	COMMUNE	411	0,00	B2002
04	1 RUE MARCEL SEMBAT	EQUIPEMENT PUBLIC ET AMENAGEMENT VOIRIE	COMMUNE	292	0,00	BX101
05	72 RUE RAYMOND JUSTICE - 63 RUE NIEUPORT	OUVERTURE ET AMENAGEMENT VOIRIE	COMMUNE	291	0,00	BH181 - 182
06	2 RUE GUTENBERG	ELARGISSEMENT DE VOIRIE	COMMUNE	465	0,00	AI030
07	4 ET 6 RUE THIBAUT	EQUIPEMENT PUBLIC ET EXTENSION DU PARC	COMMUNE	183	0,00	L016
08	161 - 165 RUE ANATOLE FRANCE	PARKING	COMMUNE	520	0,00	Q117 - 118 - 119 - 134
09	RUE LADOUCETTE	STATIONNEMENT PUBLIC / EXTENSION PARC LADOUCETTE	COMMUNE	2167	0,00	L037 - 035 - 033 - 029 - 022
10	22 - 26 RUE AMBROISE CROIZAT	EXTENSION GROUPE SCOLAIRE TIMBAUD DEWERPE	COMMUNE	1366	0,00	X153
11	91 - 95 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	AMENAGEMENT ESPACE PUBLIC	COMMUNE	372	0,00	F275
12	131 - 133 RUE ANATOLE FRANCE	PARKING	COMMUNE	893	0,00	Q065 - 066
13	201 - 205 AVENUE HENRI BARBUSSE	LOGEMENTS SOCIAUX	COMMUNE	882	0,00	Y177
14	7 ET 13 RUE RENE BREMENT	AMENAGEMENT VOIRIE	COMMUNE	160	0,00	H022
15	12 - 14 RUE RENE BREMENT	PARKING	COMMUNE	448	0,00	R002
16	179 ET 183 AVENUE JEAN JAURES	LOGEMENTS MIXTES: 15% SOCIAUX ET EN ACCESION	COMMUNE	906	0,00	BY045 - 047
17	170 RUE ANATOLE FRANCE	PARKING	COMMUNE	236	0,00	R009
18	2 RUE ROBERT TOUBIANA	RESERVE FONCIERE - CREATION ETABLISSEMENT SCOLAIRE	COMMUNE	101	0,00	BI065
19	72 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	PARKING	COMMUNE	549	0,00	E180
20	58 RUE FERNAND PENA	AMENAGEMENT ESPACE PUBLIC	COMMUNE	465	0,00	BC170
21	2 RUE MONTESSQUIEU	AMENAGEMENT ESPACE PUBLIC	COMMUNE	344	0,00	BE010
22	113 RUE ROGER SALENGRO / 7 RUE ALPHONSE DAUDET	CONSTRUCTION LOGEMENTS SOCIAUX + EQUIPEMENT PUBLIC	OPH DRANCY	604	0,00	BG156 - 179
23	139 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	EQUIPEMENT SPORTIF	COMMUNE	2505	0,00	K016 - I017 - I018 (POUR PARTIE)
24	48 RUE DE LA LIBERTE	ESPACES VERTS	COMMUNE	921	0,00	BO253
25	58 - 66 & 76 - 78 RUE ANATOLE FRANCE	EQUIPEMENT SCOLAIRE / AMENAGEMENT PARKING	COMMUNE	1559	0,00	X028 - 029 - 030 - 190 - 191 - X033 (POUR PARTIE) - X156
26	263 AVENUE HENRI BARBUSSE	PARKING	COMMUNE	496	0,00	BM024
27	64 - 68 AVENUE HENRI BARBUSSE / 4 AVENUE VOIRON	ESPACES VERTS	COMMUNE	883	0,00	BO205 - 206 - 207 - 308
28	32 - 36 RUE GEORGES MARIE	PARKING POUR MAISON ALBERT LIARD	COMMUNE	369	0,00	F260 - 261
29	14 RUE DOMINIQUE ROBERTY	PARKING POUR ECOLE	COMMUNE	401	0,00	F130
30	23 - 35 RUE PHILIPPE LALOUETTE / 31 - 35 RUE DU BON HOUDART	CONSTRUCTION LOGEMENTS SOCIAUX + EQUIPEMENT PUBLIC	COMMUNE	1913	0,00	X044 - 045 - 046 - 047 - 048 - 049
31	5 RUE EUGENE POTTIER / 44 AVENUE MARCEAU	CONSTRUCTION LOGEMENTS SOCIAUX	OPH DRANCY	461	0,00	X002 - 104
32	182 AVENUE JEAN JAURES	CONSTRUCTION LOGEMENTS SOCIAUX	COMMUNE	334	0,00	BQ214
33	106 - 114 RUE CHARLES GIDE	CONSTRUCTION LOGEMENTS SOCIAUX	COMMUNE	870	0,00	BN026 - 028 - 029
34	118 RUE CHARLES GIDE	PARKING	COMMUNE	290	0,00	BN031
35	115 RUE CHARLES GIDE	PARKING	COMMUNE	293	0,00	BN018
36	8 - 10 RUE HOCHÉ	PARKING	COMMUNE	633	0,00	AH104 - 105
37	11 RUE HOCHÉ	PARKING	COMMUNE	223	0,00	AH148
38	13 - 15 RUE HOCHÉ	PARKING	COMMUNE	595	0,00	AK202 - 203
39	16 - 18 - 20 - 22 RUE HOCHÉ	PARKING	COMMUNE	969	0,00	AL163 - 195 - 196 - 198
40	33 RUE HOCHÉ	PARKING	COMMUNE	339	0,00	AK154
41	53 - 55 RUE HOCHÉ	PARKING	COMMUNE	768	0,00	AK58 - 59
42	61 - 65 RUE HOCHÉ	PARKING	COMMUNE	698	0,00	AK265
43	6 - 8 - 10 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	PARKING	COMMUNE	590	0,00	D024 - 026 - 115
44	25 - 27 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	PARKING	COMMUNE	1797	0,00	D107 (POUR PARTIE) - 106 (POUR PARTIE)
45	58 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	PARKING	COMMUNE	398	0,00	D161 - 162
46	33 - 35 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	PARKING	COMMUNE	709	0,00	F101 - 235
47	84 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	PARKING	COMMUNE	486	0,00	E167
48	108 - 110 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	PARKING	COMMUNE	354	0,00	E300 - 301 - 302 - 303
49	122 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	PARKING	COMMUNE	489	0,00	E192
50	31 RUE DE L'AVANT GARDE	EQUIPEMENT SCOLAIRE	COMMUNE	355	0,00	F128
51	43 RUE MOZART	AMENAGEMENT VOIRIE	COMMUNE	404	0,00	L151 - 152
52	32 RUE RENE THUILLIER	AMENAGEMENT VOIRIE	COMMUNE	459	0,00	L182
53	2 RUE ANDRE CAPPE	PARKING	COMMUNE	375	0,00	G297
54	194 RUE ANATOLE FRANCE	AMENAGEMENT VOIRIE	COMMUNE	155	0,00	G114
55	RUE FRANCOIS HALGAND	AMENAGEMENT VOIRIE	COMMUNE	248	0,00	AJ285 - 293 - 297
56	23 - 27 RUE DOMINIQUE ROBERTY	PARKING MEDIATHEQUE	COMMUNE	893	0,00	F112 - 113
57	RUE DES RUPINS DE DRANCY	GARE GPE	SGP	600	0,00	O AU N° 6 POUR PARTIE
58	100 - 104 AVENUE HENRI BARBUSSE	ESPACES VERTS	COMMUNE	1094	0,00	BP202 - 203 - 220
59	195 - 199 BIS AVENUE HENRI BARBUSSE	ESPACES VERTS	COMMUNE	922	0,00	Z154 - 155 - 213
A	ABORDS DES VOIES SNCF	EQUIPEMENT PUBLIC FERROVIAIRE (PROJET DE LA TANGENTIELLE NORD)	SNCF RESEAUX	9000	0,00	
C01	RUE ROGER SALOMON	ELARGISSEMENT DE VOIRIE	COMMUNE	1327	2,38	D001-143-142-003-004-005-186-185-007-008-009-010-124-125-011-012-013-024-025-027-028-029-189-190-031-032-116-117-041-042-120-043-181-179-045
C02	RUE DE L'ARRIVEE	ELARGISSEMENT DE VOIRIE	COMMUNE	23	1,50	N182
C03	AVENUE DE BRIGOLLE	ELARGISSEMENT DE VOIRIE	COMMUNE	200	0,46	BX230-231-281-296-295-309-234-366-367-236-296-297-238-239-282-283-229-228-223-222-219-218-217-321-322-212-211-210-209-208
C04	RUE FAINCE FROMOND	ELARGISSEMENT DE VOIRIE	COMMUNE	390	1,00	BJ138-124-125-126-129-146-203-202-123-122-121-120-119-141-140
C05	RUE AIME LAPERRUQUE COTE PAIR	ELARGISSEMENT DE VOIRIE	COMMUNE	230	1,00	BJ181-205-88-134-87-86-85-84-83-82-81-80-79-78-77-76-74-152-153
C06	RUE JULES MELLIER	ELARGISSEMENT DE VOIRIE	COMMUNE	290	1,00	BL112-111-110-109-139-108-107-106-105-104-103-102-100
C07	RUE CHARLES SAGE	ELARGISSEMENT DE VOIRIE	COMMUNE	620	1,00	BK061-062-107-106-105-168-167-100-099-098-164-097-096-095-094-093-092-091-090-089-175-204-203-163-086-154-153-224-223-222-109-110-111-112-190-191-115-173-174-197-196-118-119-214-122-123-124-125-126-127-128
C08	RUE EUGENE POTTIER	ELARGISSEMENT DE VOIRIE	COMMUNE	0	1,00	K004-005-006-007-010-014-015-016-017-018-019-020-021-022-104-105-119-120-121-122-1005-1014

CREATIONS

MODIFICATIONS (soit graphique, soit références cadastrales, soit destination, soit bénéficiaire...)

Accusé de réception en préfecture
093-200058097-20220711-104-04-07-2022-DE
Date de télétransmission : 11/07/2022
Date de réception préfecture : 11/07/2022



PLAN DE SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Accusé de réception en préfecture
 093-200058097-20220711-104-04-07-2022-DE
 Date de télétransmission : 11/07/2022
 Date de réception préfecture : 11/07/2022

3.2 Modifications apportées au règlement du PLU

3.1.1. Modifications apportées à l'article 2 dispositions générales

«

- ~~1- 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.»~~

Afin d'assurer une plus grande souplesse dans l'organisation du bâti dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (PA, PCVD), il a été décidé de supprimer cet article afin de gérer les règles du PLU dans le cadre de l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération et non plus lot par lot.

3.1.2. Zone UA

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur UAa, où les logements en rez de chaussée des façades sur rue sont interdits, **les équipements publics, les équipements d'intérêt collectif, les logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire du règlement**, sont exclus de cette interdiction. Cette dérogation a pour objectif de répondre aux besoins de la population en termes d'équipements mais permettra également le relogement des habitants lors des opérations de démolition-reconstruction, notamment lors des projets ANRU.

Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

Des adaptations aux règles de hauteur ont été intégrées afin de mieux gérer l'altimétrie des constructions par rapport à leur environnement immédiat.

Extrait de la règle :

« . 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.

Toutefois, rue Eugène Pottier, la hauteur des constructions pourra être de R + 4 + attique et n'excédant pas 19,00 m à l'égout du toit,

La dérogation de hauteur pour les constructions situées du 123 au 129 rue Roger Salengro est étendue au 5-7 rue Gustave Devèze afin d'avoir un îlot cohérent à R+2+C.

Extrait de la règle :

« La hauteur des constructions situées rue Roger Salengro, du numéro 123 au numéro 129 et des constructions situées du numéro 5 au numéro 7 de la rue Gustave Devèze ne pourra excéder R+2+C. »

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 **ainsi que la rue de la Démocratie** ne pourra excéder R + 2 soit 10,00 m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions situées rue Roger Salengro, du numéro 123 au numéro 129 ne pourra excéder R+2+C. »

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. **Ce retrait sera porté à 3,00 m minimum pour la rue Eugène Pottier.**

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.

Article UA 12 - Stationnement

Afin d'assouplir les règles de stationnement pour le commerce dans le secteur UAb et ainsi favoriser son développement, le PLU introduit une règle de mutualisation des places de stationnement.

Extrait de la règle :

«

1- Il est exigé dans tous les secteurs :

a- ***pour les constructions à usage d'activité artisanale : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher ;***

b- ***pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction ;***

A l'exception du secteur UAb : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction, celles-ci pourront être mutualisées avec celles dédiées aux équipements publics ou aux équipements d'intérêt collectif. L'insuffisance des places pourra être compensée par un excédent des places dédiées aux équipements publics ou aux équipements d'intérêt collectif. »

De même, cette règle de stationnement est également assouplie pour les établissements de restauration se trouvant à moins de 200m du parking public.

Extrait de la règle :

a- ***pour les établissements de restauration (restauration rapide, café, brasserie, salon de thé...) : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ;***

Pour les établissements de restauration (restauration rapide, café, brasserie, salon de thé...) se trouvant à moins de 200 m du parking public de la médiathèque Georges Brassens : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de salle de restaurant ;

La règle de stationnement pour l'habitat été assouplie en UAb. C'est une recommandation du SDRIF de se rapprocher du taux de motorisation des ménages (1,3 places maximum autorisé à Drancy). En UD12, les normes de stationnement pour les logements n'ont pas été modifiées à l'exception des résidences seniors. Depuis 2018 (date d'approbation du présent PLU), le taux de motorisation des ménages a sans doute diminué, c'est pourquoi afin de favoriser un projet de renouvellement urbain, la norme de stationnement a été assouplie sur UAb à 1,1 place par logement :

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.*

A l'exception du secteur UAb : 1,1 place de stationnement par logement,

3.1.3. Zone UC

Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

Il est autorisé un étage supplémentaire en secteur UCe (comme en UCa) afin de favoriser les commerces en rez-de-chaussée et d'harmoniser cet îlot avec son environnement.

Extrait de la règle :

« . Dans le secteur UC a et UCe

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

Pour tous les secteurs, il a été étendu la règle de hauteur spécifique pour les équipements publics, d'intérêt collectif et des logements sociaux. Il s'agit d'une erreur matérielle depuis 2018. C'est sur l'ensemble de la zone UC que cette dérogation devait s'appliquer.

Extrait de la règle :

. Dans ~~les secteurs UC b et UC c~~ — tous les secteurs

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.

3.1.4. Zone UD

Article UD 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

La disposition a été réintégré à l'article 1 au lieu de l'article 2 ; elle est ainsi plus appropriée. Sa rédaction est revue afin de faciliter sa compréhension.

Extrait de la règle :

« Sont interdits :

1- Les logements en rez-de-chaussée 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. »

L'article 1 interdit désormais les établissements industriels. En effet, cette zone mixte concernée par l'OAP du Baillet n'a pas vocation à accueillir des établissements industriels.

Extrait de la règle :

« **Sont interdits** : [...]

2- **Les établissements industriels** »

Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Afin de favoriser une meilleure qualité architecturale ainsi que le confort des habitants, la commune souhaite permettre des surplombs plus importants du domaine public avec une saillie maximum de 3m au lieu de 1m.

Extrait de la règle :

« 4- Les ouvrages édifiés en surplomb du domaine public ne sont pas autorisés s'ils forment une saillie supérieure à **13,00 m**. »

Article UD 10 – Hauteur des constructions

Afin de favoriser les activités commerciales, la règle de hauteur est assouplie pour les constructions comportant une surface commerciale > 5000m². La zone UD correspond à des secteurs de projet à proximité de la gare. Le règlement favorise une certaine densification urbaine qui peut se traduire par des hauteurs plus importantes lorsqu'un rez-de-chaussée actif (commerce ou équipement) est aménagé. C'est pourquoi une souplesse de hauteur est autorisée pour les constructions d'intérêt collectif, mais aussi pour les emplacements réservés et les logements sociaux.

Extrait de la règle :

- 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. **Toutefois, il pourra être autorisé un niveau supplémentaire pour les constructions accueillant une surface commerciale supérieure à 5000 m².***
- 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.*

- 1- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions des équipements d'intérêt collectif, **des équipements publics et aux logements sociaux définis au glossaire du présent règlement.**

Article UD 12 – Stationnement

Une destination a été ajoutée pour encadrer les règles de stationnement pour les résidences seniors, les résidences sociales étudiantes/jeunes actifs.

Extrait de la règle :

Pour la résidence seniors : 1 place de stationnement pour 3 unités de vie

Pour les résidences sociales étudiantes/jeunes actifs : 1 place de stationnement pour 4 chambres. »

3.1.5. Zone UG

Article UG 10 – Hauteur des constructions

Dans le secteur UGb, des adaptations mineures ont été introduites à l'article 10 pour tenir compte de la caractéristique des parcelles.

Extrait de la règle :

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 **ou égale** à 10,00 m.

3.1.6. Définitions

La définition de l'attique est ajoutée dans le glossaire afin de faciliter la compréhension du règlement par le public.

3.1.7. Annexe

Afin de se conformer au SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer, une liste des espèces envahissantes ou à surveiller selon le niveau de risque est ajoutée en annexe du PLU.

4. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE N°2 DE LA LIGNE 15 EST DU GRAND PARIS EXPRESS

La procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) modificative vise à déclarer d'utilité publique des évolutions du projet de la ligne 15 Est du réseau transport du Grand Paris.

Les études techniques ont conduit, sur le territoire de Drancy, à modifier l'emprise chantier de la gare de Drancy - Bobigny.

Son emplacement définitif n'est pas modifié par rapport à la DUP de 2017. Il est cependant nécessaire de modifier la zone d'intervention potentielle afin d'intégrer la totalité de l'emprise de chantier nécessaire à l'organisation des travaux telle qu'elle résulte des études actuelles.

Suite à l'approfondissement des études, il est apparu nécessaire de mettre en compatibilité les articles 4, 7 et 12 du règlement des zones UC et UI, en fonction de la logique suivante :

- Desserte par les réseaux (article 4) :

Les règles d'assainissement relatives aux eaux pluviales prévoient des techniques de stockage à réaliser. Au regard de l'intégration du projet celui-ci dans un environnement particulièrement contraint, ces techniques de stockage des eaux pluviales ne semblent pas adaptées dans le cadre de la conception de la gare de Drancy - Bobigny.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) :

La gare de Drancy - Bobigny s'insère dans un périmètre restreint. Le projet de la gare se veut d'une modernité architecturale de qualité, adaptée aux espaces publics dans une idée d'ouverture à l'éclairage direct par la lumière naturelle. En ce sens, les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont mises en compatibilité afin de ne pas contraindre l'implantation de la gare de Drancy - Bobigny.

- Stationnement (article 12) :

Les règles de stationnement sont incompatibles avec les besoins et contraintes propres du projet. Les places de stationnement sont en principe définies et créées dans le cadre des études de pôle multimodal, en compatibilité avec le PDUIF défi 4, action 4.2. Il est donc nécessaire d'assurer de la compatibilité des règles de stationnement avec le projet.

5. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT

Les modifications du PLU portent sur des adaptations réglementaires du plan de zonage et du règlement dont l'objectif est d'assurer :

- **une meilleure intégration des constructions nouvelles** dans leur environnement bâti, de permettre une plus grande souplesse de réalisation des bâtiments
- la **pérennité du fonctionnement économique commercial** le long des principaux axes commerçants dans la ville, (assouplissement des règles de stationnement, assouplissement de la règle plafond de hauteur pour les constructions comportant des RC commerciaux > 5000 m²),.
- Un **assouplissement des règles de gabarit** pour les équipements publics, les logements sociaux en UA, UC et UD.
- **La mise en œuvre d'une ambitieuse politique des mobilités douces dans la ville** (instauration d'ER pour compenser la perte du stationnement longitudinal lié à l'aménagement de pistes cyclables dans la ville).

5.1. INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE ET LES FORMES URBAINES

La présente modification du PLU va permettre la réalisation de nouveaux projets résidentiels, notamment rue Alsace Lorraine concourant ainsi à poursuivre la dynamique de constructions de logements sur le territoire communal.

Les modifications et instaurations des nombreux emplacements réservés **vont concourir à développer les mobilités douces dans la ville et à créer de nouveaux espaces verts publics pour les habitants : ces deux objectifs contribuent à améliorer la qualité de vie des habitants.**

Toutes les évolutions contribuent à favoriser un urbanisme qualitatif tout en veillant à l'attention portée aux « principes d'accroches urbaines » et en préservant les règles d'urbanisme actuelles garant d'une transition harmonieuse des formes urbaines.

Toutes les actions présentées dans ce dossier concourent à **améliorer le cadre de vie des habitants et à façonner une ville de plus en plus attractive, dynamique et agréable à vivre et garant de la santé des habitants.**

5.2. INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL,

La présente modification n'engendre aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Les modifications mises en œuvre dans le cadre de cette modification de PLU n'exerceront pas de pression particulière sur les ressources naturelles et n'auront pas d'impact sur le sol, le sous-sol, l'eau, l'air, les zones humides.

5.3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET PATRIMONIAL

Cette procédure de modification de PLU ne va pas induire d'effets sur l'environnement paysager et patrimonial (Natura 2000, ZNIEFF, sites inscrits ou classés, monuments historiques, Espaces Boisés Classés, ...).

Les nouveaux espaces verts qui seront aménagés rue H Barbusse par l'instauration des nouveaux ER vont contribuer à améliorer la trame verte sur le territoire communal.