



PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE
DE LA COMMUNE de DRANCY

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification simplifiée

En vue de supprimer un emplacement réservé

Rapport de présentation

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| 1. Rappel règlementaire : contenu et portée d'une procédure de modification simplifiée | 4 |
| 2. Secteur concerné par la modification simplifiée du PLU de Drancy | 5 |
| 3. Description de la modification proposée | 6 |
| 4. Justifications et impact de cet ajustement règlementaire sur le PLU en vigueur, notamment au regard de la constructibilité de la zone | 11 |
| • Impact de la procédure de modification simplifiée sur la constructibilité de la zone | |
| • Impact de la procédure de modification simplifiée sur les possibilités de construire | |
| • Impact sur la surface urbaines et à urbaniser au PLU en vigueur | |
| • Compatibilité de la procédure en cours avec les documents de planification | |

1. Rappel réglementaire : contenu et portée d'une procédure de modification simplifiée.

En application de l'article L 153-45 du code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée du document d'urbanisme peut être utilisée lorsque la commune envisage de modifier le règlement et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et que les modifications envisagées ne conduisent pas :

- A majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- A diminuer ces possibilités de construire
- A réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification simplifiée peut également être mise en œuvre dans le cas des majorations à construire prévus à l'article 151-28 du Code de l'Urbanisme et notamment :

- Augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social,
- D'augmenter de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique

La modification simplifiée permet également de rectifier une erreur matérielle.

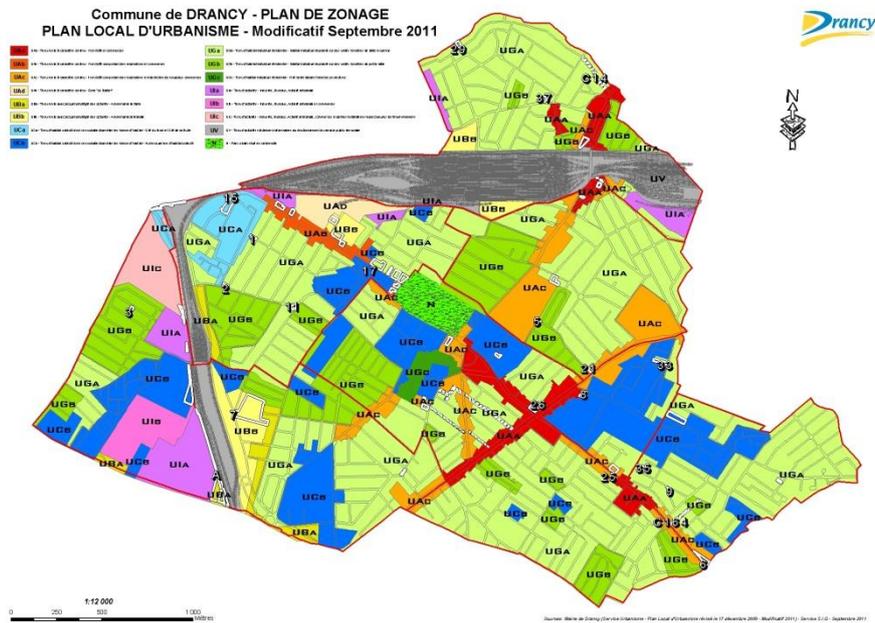
Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition (Article 153-47 du Code de l'Urbanisme).

A l'issue de la mise à disposition, le **président** de l'EPT en présente le bilan devant le conseil territorial, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public par délibération motivée (Article L153-47 du code de l'urbanisme).

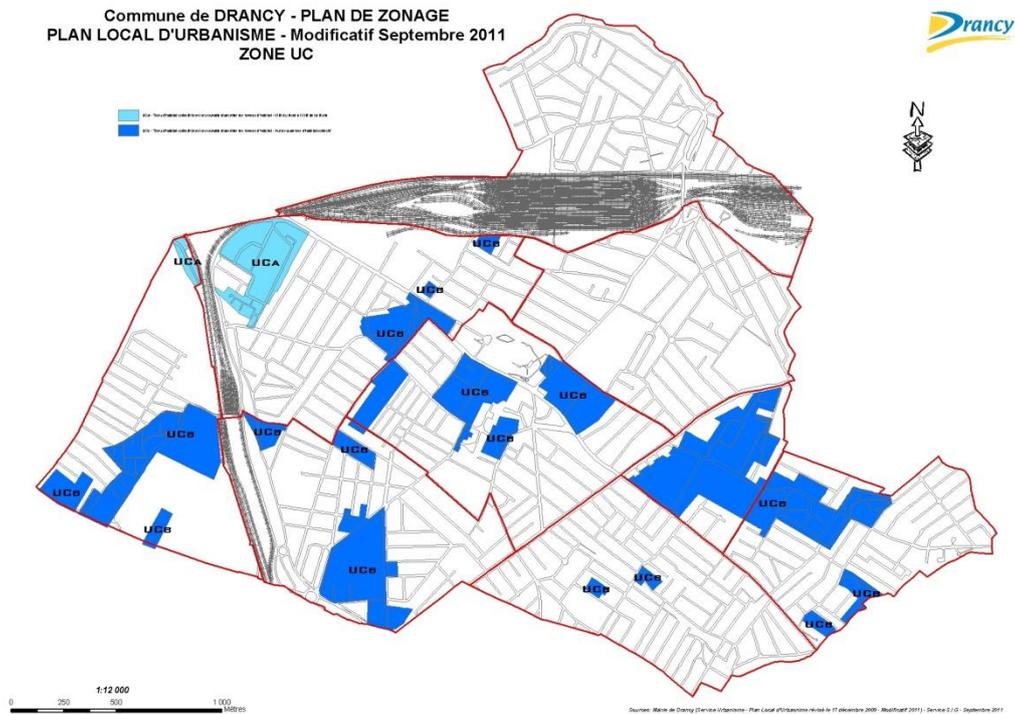
Dans le cas d'espèce, il s'agit de supprimer l'emplacement réservé n°28 grevant la parcelle, cadastrée section CF n°23 avec une superficie de 2964 m² au 6, rue des midinettes, pour création de 15 logements en accession.

2. Secteur concerné par la modification simplifiée du PLU de DRANCY

Plan de zonage de la ville de Drancy actuellement en vigueur :



Secteur concerné :



Caractère de la zone UC

La zone UC correspond à des ensembles d'habitat collectif qui sont répartis sur l'ensemble du territoire communal de Drancy.

Elle comprend deux secteurs.

- **Le secteur UC a** correspond à la Cité du Nord qui est située au nord-ouest du territoire communal en limite du Bourget, ainsi que la Cité de la Butte. La Cité du Nord est concernée par un Programme de Rénovation Urbaine qui est pris en compte dans les dispositions réglementaires de ce secteur. Ce secteur accueille de l'habitat, des commerces et des bureaux.
- **Le secteur UC b** correspond aux autres quartiers d'habitat collectif dans lesquels on souhaite diversifier les formes de l'habitat : la construction de nouveaux logements est autorisée sous la forme de petits immeubles collectifs ou de maisons individuelles en bande. Les choix réglementaires ont été faits dans le but de rendre possibles les opérations de démolition-construction dans un objectif de renouvellement urbain, ainsi que les opérations de réhabilitation.

La présente modification concerne la suppression d'un emplacement réservé de la zone UCb.

3. Description de la modification proposée

Le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du conseil municipal le 20 décembre 2005. Puis, il a été modifié le 27 septembre 2007, révisé le 17 décembre 2009, modifié le 22 septembre 2011 et est actuellement mis en révision générale par délibération du conseil municipal du 25 juin 2015.

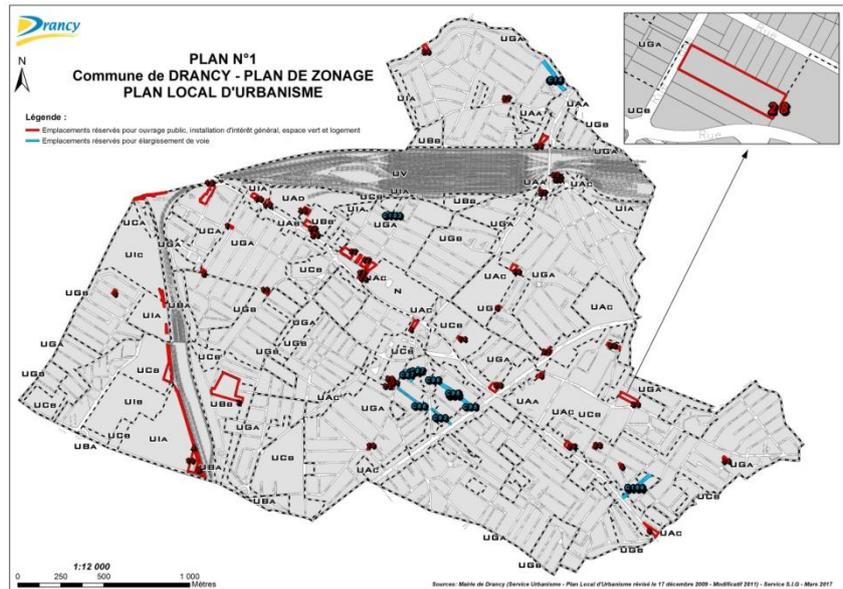


La modification simplifiée envisagée par la commune de Drancy vise à supprimer un emplacement réservé N° 28 rue des Midinettes. Cette emprise figurant à la liste des emplacements réservés pour création de 15 logements en accession sous le n° 28. Il grève la parcelle cadastrée section CF n°23 pour une emprise de 2964 m².

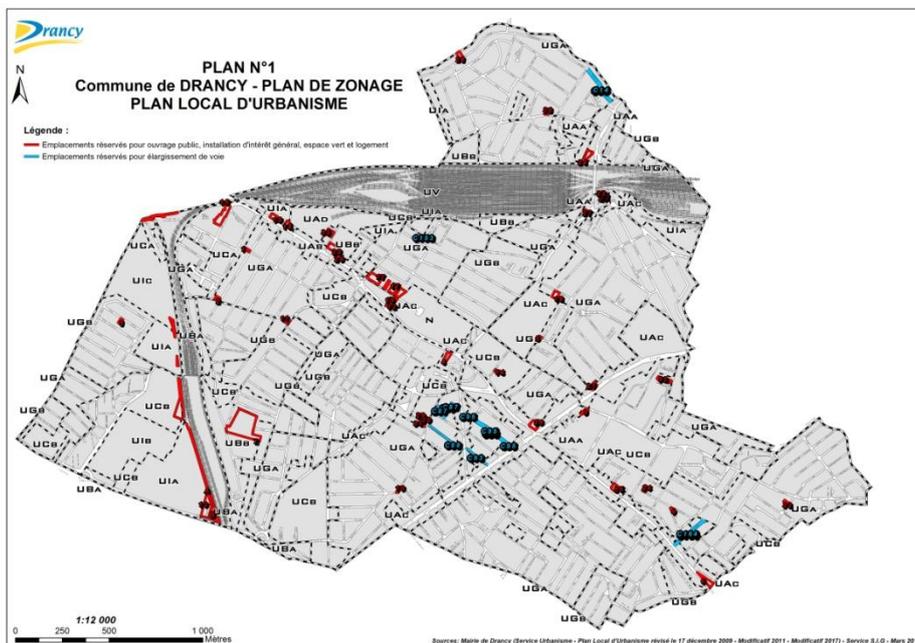
Cette obligation de construire 15 logements en accession est incluse dans un ensemble immobilier regroupant plusieurs parcelles dont la parcelle cadastrée section CF n° 23,

Cet emplacement réservé n'a donc plus d'objet.

Plan des Emplacements Réservés annexés au PLU en vigueur :



Plan modifié suite à la modification simplifiée :



Annexes du Plu en vigueur :

| EMPLACEMENTS RESERVES A CREER | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|--|--|--------------|--|-----------|--|------------------|--|--|--------------|------------------------|---------|
| N° sur les plans | Localisation | Destination | Bénéficiaire | Références cadastrales | Emprise | | N° sur les plans | Localisation | Destination | Bénéficiaire | Références cadastrales | Emprise |
| 1 | 40, rue Edouard Vaillant | ANRU Cité du Nord Aménagement de voirie | Commune | AL n° 48 | 363 m² | | 20 | 6 et 8, 10 rue E. Pottier 28, 30 avenue Marceau | logements aidés et en accession (faisant partie de l'opération 28-40, avenue Marceau) | | K n° 20, 21, 27, 28 | 2307 m² |
| 2 | 102, rue Edouard Vaillant | Extension équipement public MJC | Commune | AK n° 26 | 390 m² | | 21 | 201-205, avenue H. Barbusse | 30 logements aidés | | Y n° 177 | 882 m² |
| 3 | 28-30, rue Daisy | Extension Groupe scolaire Avenir | Commune | AP n° 149, 148 | 447 m² | | 22 | 7 et 13 rue Brément | logements en accession (faisant partie de l'opération Garc-Sud) | | H n° 20, 22 et 274 | 310 m² |
| 4 | 39-41, rue Sadi Carnot | Aménagement et extension de l'Hôtel de Ville | Commune | AD n° 11 | 932 m² | | 23 | 12-14 rue Brément | 16 logements en accession | | R n° 2 | 448 m² |
| 5 | 1, rue de la Prospérité | Aménagement de voirie | Commune | X n° 78, 160 | 239 m² | | 24 | 14-16 rue Morin | 54 logements en accession | | G n° 110 | 1399 m² |
| 6 | 283-301 avenue Jean Jaurès | Aménagement de voirie entrée de ville et maintien de l'équipement socio-éducatif | Commune | BV n° 1 | 1465 m² | | 25 | 179-183 avenue Jean Jaurès | 40 logements dont 16 logements aidés | | BY n° 45,46,47 | 1361 m² |
| 7 | 107-121 rue Diderot Site ELM Leblanc | Pépinière communale d'entreprises | Commune | AX n° 35 | 17 461 m² | | 26 | 77, 79, 81 av Jean Jaurès | 77 logements en accession et aidés | | Z n°101, 103 | 1817 m² |
| 8 | 8 rue A. Blanqui | Extension du groupe scolaire | Commune | BZ n° 2 | 411 m² | | 27 | 170, rue Anatole France | 8 logements en accession | | R n° 9 | 236 m² |
| 9 | 1, rue Marcel Sembat | Equipement public et aménagement de voirie | Commune | BX n° 101 | 292 m² | | 28 | 6 rue des Midinettes | 15 logements en accession | | CF n° 23 | 2964 m² |
| 10 | 72, rue Raymond Justice 63, rue Nieuport | Ouverture et aménagement de voirie | Commune | BH n° 181, 182 | 291 m² | | 29 | 116-118, rue du XI Novembre | 15 logements aidés | | B n°7, 130 | 704 m² |
| 11 | 2, rue Gutenberg | élargissement de voirie | Commune | AI n° 30 | 465 m² | | 30 | 10, rue Toubiana | 8 logements en accession | | BI n° 70 | 275 m² |
| 12 | 4 et 6 rue Thibault | Equipement public et extension du Parc | Commune | L n° 16, 18 | 541 m² | | 31 | 2, rue Toubiana | 2 logements en accession | | BI n° 65 | 101 m² |
| 13 | rue des Rupins de Drancy | Pépinière communale d'entreprises et parking public | Commune | AU n° 6 pour partie | 4300 m² | | 33 | 32, rue Daniel Féry | 10 logements en accession | | CE n° 24 | 1130 m² |
| 14 | 26, rue Roger Petieu | Equipement public | Commune | AB n° 9 | 443 m² | | 32 | 1, rue Toubiana | 25 logements en accession | | BI n° 64 | 851 m² |
| 15 | 1, 8, 10, 14, 16, 18 rue Pierre Semard 1, rue de la Station | Equipements Publics | Commune | AM n° 152, 204, 253, 84, 256, 257, 260, 83, 264, 261 | 3533 m² | | 34 | 49, av. Martyrs de Chateaubriant | 3 logements aidés | | CI n° 86 | 275 m² |
| 16 | 10, rue Thibault | Equipement public et extension du Parc | Commune | L n° 20 | 548 m² | | 35 | 1,3 rue de l'Aviation | 10 logements aidés | | BX n° 345, 346, 347 | 625 m² |
| 17 | rue Ladoucette | Equipement public et extension du Parc | Commune | L n° 37, 35, 33, 29, 27, 181, 26, 25, 23, 22, 39 | 5226 m² | | 36 | 15-19, rue E. Pottier | 6 logements aidés et en accession | | J n° 5 | 1117 m² |
| 18 | 22-26, rue A. Croizat | Equipement public | Commune | X n° 153 | 1366 m² | | 37 | 72 avenue de la Division Leclerc | 6 logements aidés et en accession | | E n° 180 | 549 m² |
| 19 | 82, 84, 92, 94, 94b, 96, 98, 100 avenue Marceau | 70 logements aidés et en accession | | AL n° 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24 | 1785 m² | | | | | | | |

Annexes modifiées suite à la modification simplifiée :

| EMPLACEMENTS RESERVES A CREER | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|--|--|--------------|--|-----------------------|--|--------------------|--|--|--------------|------------------------|---------------------|
| N° sur les plans | Localisation | Destination | Bénéficiaire | Références cadastrales | Emprise | | N° sur les plans | Localisation | Destination | Bénéficiaire | Références cadastrales | Emprise |
| 1 | 40, rue Edouard Vaillant | ANRU Cité du Nord Aménagement de voirie | Commune | AL n° 48 | 363 m ² | | 20 | 6 et 8, 10 rue E. Pottier 28, 30 avenue Marceau | logements aidés et en accession (faisant partie de l'opération 28-40, avenue Marceau) | | K n° 20, 21, 27, 28 | 2307 m ² |
| 2 | 102, rue Edouard Vaillant | Extension équipement public MJC | Commune | AK n° 26 | 390 m ² | | 21 | 201-205, avenue H. Barbusse | 30 logements aidés | | Y n° 177 | 882 m ² |
| 3 | 28-30, rue Daisy | Extension Groupe scolaire Avenir | Commune | AP n° 149, 148 | 447 m ² | | 22 | 7 et 13 rue Brément | logements en accession (faisant partie de l'opération Garc-Sud) | | H n° 20, 22 et 274 | 310 m ² |
| 4 | 39-41, rue Sadi Carnot | Aménagement et extension de l'Hôtel de Ville | Commune | AD n° 11 | 932 m ² | | 23 | 12-14 rue Brément | 16 logements en accession | | R n° 2 | 448 m ² |
| 5 | 1, rue de la Prospérité | Aménagement de voirie | Commune | X n° 78, 160 | 239 m ² | | 24 | 14-16 rue Morin | 54 logements en accession | | G n° 110 | 1399 m ² |
| 6 | 283-301 avenue Jean Jaurès | Aménagement de voirie entrée de ville et maintien de l'équipement socio-éducatif | Commune | BV n° 1 | 1465 m ² | | 25 | 179-183 avenue Jean Jaurès | 40 logements dont 16 logements aidés | | BY n° 45,46,47 | 1361 m ² |
| 7 | 107-121 rue Diderot Site ELM Leblanc | Pépinière communale d'entreprises | Commune | AX n° 35 | 17 461 m ² | | 26 | 77, 79, 81 av Jean Jaurès | 77 logements en accession et aidés | | Z n°101, 103 | 1817 m ² |
| 8 | 8 rue A. Blanqui | Extension du groupe scolaire | Commune | BZ n° 2 | 411 m ² | | 27 | 170, rue Anatole France | 8 logements en accession | | R n° 9 | 236 m ² |
| 9 | 1, rue Marcel Sembat | Equipement public et aménagement de voirie | Commune | BX n° 101 | 292 m ² | | A SUPPRIMER | | | | | |
| 10 | 72, rue Raymond Justice 63, rue Nieuport | Ouverture et aménagement de voirie | Commune | BH n° 181, 182 | 291 m ² | | 28 | 116-118, rue du XI Novembre | 15 logements aidés | | B n°7, 130 | 704 m ² |
| 11 | 2, rue Gutenberg | élargissement de voirie | Commune | AI n° 30 | 465 m ² | | 29 | 10, rue Toubiana | 8 logements en accession | | BI n° 70 | 275 m ² |
| 12 | 4 et 6 rue Thibault | Equipement public et extension du Parc | Commune | L n° 16, 18 | 541 m ² | | 30 | 2, rue Toubiana | 2 logements en accession | | BI n° 65 | 101 m ² |
| 13 | rue des Rupins de Drancy | Pépinière communale d'entreprises et parking public | Commune | AU n° 6 pour partie | 4300 m ² | | 31 | 32, rue Daniel Féry | 10 logements en accession | | CE n° 24 | 1130 m ² |
| 14 | 26, rue Roger Petieu | Equipement public | Commune | AB n° 9 | 443 m ² | | 32 | 1, rue Toubiana | 25 logements en accession | | BI n° 64 | 851 m ² |
| 15 | 1, 8, 10, 14, 16, 18 rue Pierre Semard 1, rue de la Station | Equipements Publics | Commune | AM n° 152, 204, 253, 84, 256, 257, 260, 83, 264, 261 | 3533 m ² | | 33 | 49, av. Martyrs de Chateaubriant | 3 logements aidés | | CI n° 86 | 275 m ² |
| 16 | 10, rue Thibault | Equipement public et extension du Parc | Commune | L n° 20 | 548 m ² | | 34 | 1,3 rue de l'Aviation | 10 logements aidés | | BX n° 345, 346, 347 | 625 m ² |
| 17 | rue Ladoucette | Equipement public et extension du Parc | Commune | L n° 37, 35, 33, 29, 27, 181, 26, 25, 23, 22, 39 | 5226 m ² | | 35 | 15-19, rue E. Pottier | 6 logements aidés et en accession | | J n° 5 | 1117 m ² |
| 18 | 22-26, rue A. Croizat | Equipement public | Commune | X n° 153 | 1366 m ² | | 36 | 72 avenue de la Division Leclerc | 6 logements aidés et en accession | | E n° 180 | 549 m ² |
| 19 | 82, 84, 92, 94, 94b, 96, 98, 100 avenue Marceau | 70 logements aidés et en accession | | AL n° 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24 | 1785 m ² | | | | | | | |

4. Justifications et impact de cet ajustement réglementaire sur le PLU en vigueur, notamment au regard de la constructibilité de la zone

Il convient d'examiner les conséquences éventuelles de cette suppression d'emplacement réservé pour valider le recours à la procédure de modification simplifiée, en reprenant les différentes limitations de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

- Impact de la procédure de modification simplifiée sur la constructibilité de la zone

L'impact de cette suppression de l'emplacement réservé n° 28, compte tenu de son caractère superfétatoire, sur la constructibilité de la zone est nul.

- Impact de la procédure de modification simplifiée sur les possibilités de construire

La zone UC reste inchangée et la suppression de cet emplacement réservé ne vise en aucun cas à réduire des possibilités de construire dans la zone.

- Impact sur la surface urbaine et à urbaniser au PLU en vigueur

La suppression de cet emplacement réservé ne consiste pas à modifier le zonage donc sans conséquences sur les superficies de la zone.

- Compatibilité de la procédure en cours avec les documents de planification

La modification simplifiée, compte tenu de sa portée mineure, ne remet pas en cause le projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU en vigueur.

Au vu de ce qui précède, le projet de modification correspondant en la suppression de l'emplacement réservé n° 28 relève du champ d'application de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme relatif à la « modification simplifiée ».