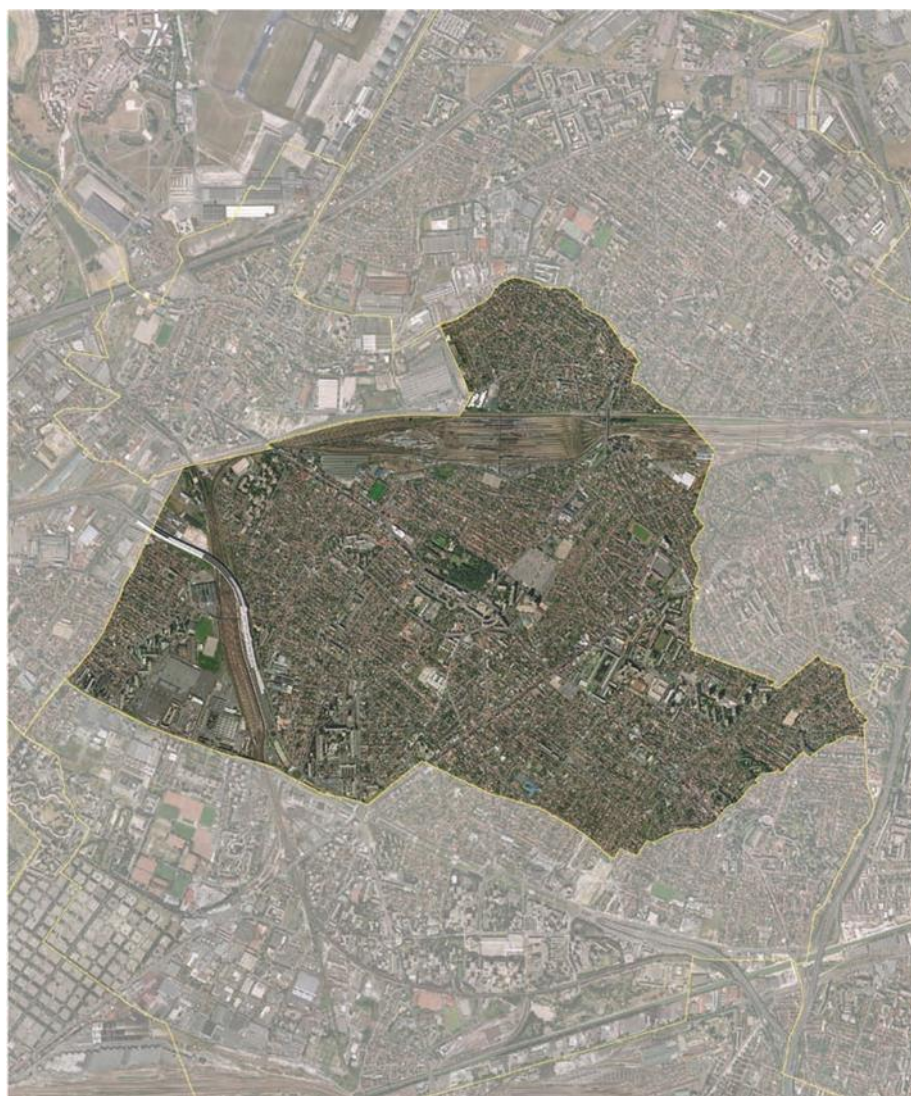


ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Drancy

NOVENBRE - DECEMBRE 2017

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS



Concernant :

La demande formulée par le Territoire « Paris Terres d'Envol » pour la Commune de Drancy en vue de la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément au Code de l'Urbanisme.

SOMMAIRE

Partie 1 : CONCLUSIONS MOTIVEES

Partie 2 : AVIS

PARTIE 1

CONCLUSIONS MOTIVEES

Concernant la concertation préalable :

Conformément à l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fasse l'objet d'une concertation du public dans les conditions définies à l'article L. 103-2 à L. 103-6 et L. 600-11 du Code de l'Urbanisme, la concertation a associé pendant toute la durée de l'élaboration du projet, la population, les résidents et les autres personnes concernées.

Les services de l'Etat et les personnes publiques mentionnées aux articles L. 132-12 et L. 132-13 du Code de l'Urbanisme, ont été associés à l'élaboration du PLU, notamment dans le cadre de deux réunions spécifiques les 20 février 2017 et 20 juin 2017. Pour chaque réunion, une présentation avec un support Power Point a été élaborée.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Je considère qu'à mon avis, la concertation préalable a été satisfaisante et conforme à l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, je regrette que certaines observations des services de l'Etat et des personnes publiques associées n'ait pas été intégrées dans le projet de PLU soumis à enquête publique comme :

- *La division de l'OAP « Avenir Parisien » en plusieurs OAP qui avait, dès le 20 juin 2017, été soulevée par la DRIEA ;*
- *L'insertion de la durée (maximum 5 ans) dans les zones de gel issues de l'application de l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme. En effet, la DRIEA, le 20 juin 2017, évoque l'annulation partielle du PLU de la commune de Saint-Denis par le Tribunal Administratif de Montreuil pour défaut d'indication de la durée de gel.*

Concernant la composition du dossier et le déroulement de l'enquête :

Composition du dossier :

En premier lieu, je souhaite noter la qualité du dossier soumis à enquête tant dans la forme que dans la précision des informations fournies.

Il a particulièrement été apprécié la note de présentation jointe au dossier qui a permis au public de s'informer de façon précise sur le projet de PLU sans être obligé de parcourir les 900 pages du dossier soumis à enquête publique.

Je souhaite également souligner la réactivité de la commune pour fournir les documents que j'ai souhaités verser au dossier pour le compléter ou le rendre plus lisible comme le plan de zonage du projet de PLU incluant le nouveau périmètre de la gare de triage conforme au porter à connaissance de la Préfecture de Seine-Saint-Denis du 30 juin 2017.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Je considère que le dossier soumis à enquête public est complet et de qualité, même s'il peut sembler volumineux. En complément, je remarque que la note de présentation a été particulièrement efficace pour rendre ce dossier accessible au plus grand nombre de Drancéens.

De plus, le plan de zonage du projet de PLU incluant le nouveau périmètre de la gare de triage permet de lever, en partie, la première réserve de l'Etat dans son avis comme Personnes Publiques Associées.

Déroulement de l'enquête publique :

Le dossier d'enquête et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été déposés dans les locaux (service urbanisme) de la Mairie de Drancy (Siège de l'enquête), Place de l'Hôtel de Ville, Direction de l'Urbanisme (3ème étage), 93700 Drancy, pendant la durée de l'enquête, et consultables aux horaires suivants : Tous les jours de 09H00 à 12H00 et de 13H30 à 17H30, sauf le mardi matin et jeudi matin. Les samedis de 09H00.

Les courriers destinés au commissaire enquêteur pouvaient être adressés au siège de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a assuré des permanences à la mairie de Drancy (Service de l'urbanisme), Place de l'Hôtel de Ville, 93700 Drancy, pour recevoir les observations écrites ou orales et répondre aux demandes d'information du public aux dates et heures suivantes :

- Le mercredi 22 novembre 2017 de 09H00 à 12H00
- Le mardi 23 novembre 2017 de 14H00 à 17H00
- Le samedi 09 décembre 2017 de 09H00 à 12H00
- Le mercredi 13 décembre 2017 de 14H30 à 17H30
- Le vendredi 22 décembre de 14H30 à 17H30.

De plus l'ensemble du dossier a été accessible sur internet sur le site de la commune (www.drancy.net) et de l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol » (www.paristerresdenvol.fr) et a permis de recueillir les observations en ligne de façon électronique grâce à un lien direct vers une adresse électronique dédiée : commissaire-enqueteur-plu@drancy.fr.

Conformément au décret n° 2017-626 du 25 avril 2017, un poste informatique a été accessible au public à la Mairie de Drancy (Service de l'urbanisme) pendant la durée de l'enquête.

D'autre part, la commune n'a pas souhaité organiser de réunion publique dans le cadre de l'enquête publique dès la rédaction de l'arrêté d'ouverture d'enquête bien que le bilan de la concertation montre que la plupart des questions recueillies lors de celle-ci l'ont été lors des réunions publiques de quartier.

Durant l'enquête, j'ai considéré que l'organisation d'une telle réunion publique ne se justifiait pas vu le déroulement de l'enquête, ni la nécessité de prolonger la durée de l'enquête.

Le procès-verbal de synthèse a été dressé par le commissaire enquêteur le 28 décembre 2017.

Il a été notifié au Territoire « Paris Terres d'Envol » le 28 décembre 2017 et les délais de réponse lui ont été rappelés.

Par lettre du 10 janvier 2018, l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol » (Autorité Organisatrice de l'Enquête) a prolongé de 30 jours le délai pour la remise du mémoire en réponse soit avant le 11 janvier 2018.

Par le même courrier, l'Autorité Organisatrice de l'Enquête repousse également la date de remise du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur de 30 jours.

Par lettre du 9 février 2018, dont le commissaire enquêteur avait été informé en amont, l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol » (Autorité Organisatrice de l'Enquête) a prolongé de 15 jours supplémentaires le délai pour la remise du mémoire en réponse soit avant le lundi 26 février 2018.

Par le même courrier, l'Autorité Organisatrice de l'Enquête repousse également la date de remise du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur de 15 jours soit avant le 8 mars 2018.

Le mémoire en réponse de ce dernier est parvenu au commissaire enquêteur en main propre contre récépissé le 26 février 2018.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Malgré le faible nombre de contributions du public, je considère le déroulement de l'enquête comme satisfaisant puisque le public s'est exprimé sur des points délicats comme la « Zone pavillonnaire des Castors » et la transition entre la zone UG et les zones limitrophes telles que la zone UA.

Bien que la mise à disposition du public d'un poste informatique à la Mairie de Drancy (Service de l'urbanisme) pendant la durée de l'enquête soit conforme au décret n° 2017-626 du 25 avril 2017, je considère que cette disposition du décret est inutile quand le lieu choisi pour installer le poste informatique est le siège de l'enquête puisque le public a déjà à sa disposition la version papier du dossier et le registre d'enquête.

Dans le cas de Drancy, je pense qu'il aurait été plus judicieux de placer ce poste informatique dans des locaux habituellement ouverts au public comme une médiathèque ou la Maison des projets, rue Salengro, quitte à adapter les horaires d'ouverture de cette Maison des projets pour accueillir le plus grand nombre de Drancéens.

Concernant l'organisation d'une réunion publique et sans préjuger de l'éventuelle efficacité en termes de questions du public, je regrette que dès l'ouverture de l'enquête celle-ci n'ait pas été prévue puisque les réunions publiques ont été très efficaces dans la phase de concertation. Son organisation en cours d'enquête aurait nécessité probablement une prolongation de l'enquête peu compatible avec l'échéancier retenu par le Territoire et la commune de Drancy et sa pertinence n'a pas été jugé utile en fonction du déroulement de l'enquête.

Enfin, concernant le décalage de la date de remise du mémoire en réponse, je ne peux qu'adhérer au choix fait par l'Autorité Organisatrice de l'Enquête. En effet, le procès-verbal étant relativement important (74 pages) et remis le 28 décembre 2017, en conformité avec l'Arrêté N°2017/282 du Territoire « Paris Terres d'Envol » du 3 novembre 2017, soit la veille du week-end du nouvel an, il est apparu que le délai de 15 jours ne paraissait pas suffisant pour que le mémoire en réponse réponde de façon complète et précise aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur.

Je me félicite que l'Autorité Organisatrice de l'Enquête ait prolongé de la même durée la date de remise du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Concernant la publicité de l'enquête

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié, par voie d'affiches en mairie et sur les panneaux municipaux de la Ville de Drancy ainsi qu'au siège social de l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol situé place de l'Hôtel de Ville à Aulnay-Sous-Bois quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. La présence des affiches a pu être constatée lors des différentes visites des lieux effectuées par le commissaire enquêteur et lors des permanences de ce dernier.

Cet avis a également été publié sur le site internet de la commune de Drancy (www.drancy.net) ainsi que sur le site internet de l'EPT Paris Terres d'Envol (www.paristenesdenvol.fr) quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci (Présence vérifiée par le commissaire enquêteur).

Cet avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département :

- **Les Echos du 7 novembre 2017 et du 28 novembre 2017.**
- **Le Parisien du 7 novembre et du 27 novembre 2017.**

En complément de cette publicité légale, la commune a également mis cet avis d'enquête publique sur la page « Facebook » de la commune.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Je considère donc que, à mon avis, la publicité a été satisfaisante et conforme à l'article L123-10 du Code de l'Environnement et que les mesures supplémentaires, comme l'utilisation de Facebook, sont des plus par rapport à la réglementation.

Concernant les zones de gels :

Dans mon procès-verbal de synthèse, j'avais rappelé que la DREIEA avait soulevé le fait que la durée de gel issue de l'application de l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme devait être explicitée dans chaque zone (Jurisprudence concernant l'annulation partielle du PLU de Saint-Denis pour absence d'inscription de la durée).

J'avais donc proposé l'insertion de la durée (maximum 5 ans) dans toutes les zones de gel issues de l'application de l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme pour éviter une annulation partielle éventuelle du PLU de la commune Drancy par le Tribunal Administratif de Montreuil pour défaut d'indication de la durée de gel en cas de recours, comme cela a été le cas pour le PLU de la commune de Saint-Denis.

Dans son mémoire en réponse Paris Terres d'Envol a validé l'inscription de la durée de gel dans toutes les zones de gel. La durée de gel proposée pour chaque secteur est la suivante :

- Secteur UCa1 : 5 ans
- Secteur UCc1 : 3 ans
- Secteur UD1 : 3 ans
- Secteur UGa1 : 3 ans
- Secteur UGb1 : 5 ans
- Secteur UIa1 : 5 ans
- Secteur UIa1 (Rue Georges Pitard) : zone supprimée
- Secteur UIc1 : 5 ans

Concernant la durée de gel du secteur UD1, je m'interroge sur la pertinence du choix d'une durée de 3 ans. Aucun planning n'ayant été prévu, il pourrait être intéressant de porter cette durée à 5 ans pour se laisser le temps d'affiner le projet.

Concernant la durée de gel du secteur UCc1, je ne trouve pas cohérent d'avoir inscrit une durée de gel de 3 ans. En effet, la zone de gel se termine en mars/avril 2021 et n'est pas renouvelable alors que la mise en œuvre de l'OAP débutera au mieux en fin d'année 2020. Il me semble plus pertinent d'inscrire une durée de gel de 5 ans, mais laisse évidemment à Paris Terres d'Envol l'option de maintenir s'il est sûr que les études concernant l'OAP Gaston Roulaud auront abouties en 3 ans.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Il conviendra donc d'insérer la durée (maximum 5 ans) dans toutes les zones de gel issues de l'application de l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme. La durée des zones de gel pourrait être la suivante :

- *Secteur UCa1 : 5 ans*
- *Secteur UCc1 : 3 ans (Recommandation du Commissaire enquêteur : 5 ans)*
- *Secteur UDI : 3 ans (Recommandation du Commissaire enquêteur : 5 ans)*
- *Secteur UGa1 : 3 ans*
- *Secteur UGb1 : 5 ans*
- *Secteur UIa1 : 5 ans*
- *Secteur UIa1 (Rue Georges Pitard) : zone supprimée*
- *Secteur UIc1 : 5 ans*

Concernant l'évocation de la gare du GPE Drancy-Centre dans le PADD

Dans mon procès-verbal de synthèse, j'avais noté que dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document opposable, il est précisé :

« En centre-ville

Enfin, l'ancrage d'une gare du GPE au centre-ville constituerait une réelle opportunité de reconquête urbaine pour le cœur commerçant de Drancy.

Sa réalisation serait en effet **déterminante** au regard des projets qui y sont ambitionnés :

- L'opération de l'îlot du marché, sur le secteur dit des « Quatre Routes », dont l'enjeu communal repose sur la valorisation de cette emprise pour renforcer l'intensité urbaine et marquer véritablement le centre-ville.
- Le projet repose sur l'accueil d'un nouveau marché couvert, auxquels s'ajouteront commerces, services publics, et logements structurés autour d'une place urbaine ouverte, marqueur d'une nouvelle centralité.
- L'îlot du stade nautique, dont une grande partie va être requalifiée à l'occasion de la rénovation-extension de l'équipement nautique qui est accompagnée d'un programme de logements, d'autres équipements sportifs, et d'ouvrages de stationnement.

Cette troisième gare du GPE renforcera les possibilités de développement sur l'avenue Henri Barbusse tout en offrant un accès facilité à la nouvelle maison médicalisée, aux lycées et au mémorial de la Shoah. ».

Pourtant, l'arrivée d'une gare du Grand Paris Express à Drancy-centre **n'est pas envisagé à ce jour.**

En effet, le 13 février 2017, les préfets de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ont déclaré d'utilité publique la ligne 15 Est du Grand Paris Express, qui doit relier Saint-Denis Pleyel (93) à Champigny Centre (94) sans y intégrer une gare du Grand Paris Express à Drancy-centre, ni lancer une enquête publique complémentaire pour une telle intégration. Une enquête complémentaire ayant bien été ordonnée, mais elle ne concerne que la position du SMR/SMI sur la commune de Rosny-Bois-Perrier.

Je m'interrogeais sur le lien entre deux projets (Îlot du Marché et Îlot Stade Nautique) et leur lien avec l'arrivée d'une gare du GPE et la stabilité juridique des permis de construire accordés dans ces deux zones.

Dans sa réponse, Paris Terres d'envol précise que ces deux projets ne sont pas directement liés à l'arrivée d'une gare GPE à Drancy-Centre, et que la municipalité compte bien dans tous les cas mener ces projets à terme.

Paris Terres d'envol propose de remplacer dans le PADD d'une part :

« Sa réalisation serait en effet **déterminante** au regard des projets qui y sont ambitionnés »

Par

« Sa réalisation serait en effet **utile** au regard des projets qui y sont ambitionnés. »

Et d'autre part :

Cette troisième gare du GPE **renforcera** les possibilités de développement sur l'avenue Henri Barbusse tout en offrant un accès facilité à la nouvelle maison médicalisée, aux lycées et au mémorial de la Shoah. »

Par

Cette troisième gare du GPE **renforcerait** les possibilités de développement sur l'avenue Henri Barbusse tout en offrant un accès facilité à la nouvelle maison médicalisée, aux lycées et au mémorial de la Shoah. »

Conclusions du commissaire enquêteur :

J'adhère totalement à la proposition de Paris Terres d'Envol, il conviendra donc de modifier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) concernant le centre-ville en ce sens.

Concernant la lutte contre la division pavillonnaire

La taille des logements après division

Selon une étude quantitative menée par Cerema/Espacité, Drancy est la deuxième ville la plus concernée par la division pavillonnaire dans le département de Seine-Saint-Denis. Il est ainsi estimé qu'entre 2003 et 2013, 140 pavillons ont fait l'objet de divisions.

La limitation à 45 m² minimum par logement lors de la division en appartements des pavillons proposée dans le projet, est considérée par le commissaire enquêteur comme un affichage politique de la commune pour montrer son souhait de lutter contre la division pavillonnaire.

En effet, cette disposition « draconienne » ne trouve pas réellement de justification vis-à-vis de la surface retenue (Pourquoi 45 m² ?).

Je reconnais plutôt en cette disposition, un palliatif à l'impossibilité d'interdire la division pavillonnaire.

De plus, je note que cette mesure n'inciterait pas et c'est un euphémisme, la création de T1 pourtant nécessaire comme premier maillon d'un parcours résidentiel sur la commune appelé de ses vœux dans le PADD (Qui objectivement créerait un T1 de 45 m² ?).

D'autre part, je pense que des esprits chagrins pourraient y voir une volonté de la commune de limiter les offres de logement de type T1 pénalisant ainsi les jeunes qui pourraient alors devoir se tourner vers des communes limitrophes.

D'ailleurs dans l'étude sociologique, il est constaté que la taille des ménages diminue et que ce desserrement a diverses origines, telles que la progression du nombre de familles monoparentales, la décohabitation des jeunes... Et pourtant, la catégorie « ménage d'une

personne » présente une évolution contraire à celle de la Seine-Saint-Denis, soit pour Drancy une évolution de -3,4% tandis que pour le département une évolution de + 5,5%.

Ce dernier point montre bien un déficit de logement de petite taille à destination des jeunes en décohabitation et des familles monoparentales.

Enfin, je considère qu'il est plus opportun d'adopter d'autres dispositions. Il a donc été proposé à la commune de Drancy de remplacer le seuil de 45 m² par logement, prévu au règlement, par une surface minimale par type de logement (surface loi Carrez) qui semble plus juste et au moins aussi efficace, ceux-ci puisque les parties communes ne sont pas intégrées dans ces surfaces. En complément, j'ai proposé d'imposer qu'en cas de division pavillonnaire, la division devra au minimum comporter un T3 (54 m²) ou deux T2 (2 x 41 m² soit 82 m²). Je propose également d'autoriser en complément de créer, si la surface le permet, des T1 (16 m²) qui sont le premier maillon d'un parcours résidentiel appelé de ses vœux par la commune (Voir le PADD).

Dans son mémoire en réponse, l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol », après avoir recueilli l'avis de son conseil juridique, propose de supprimer le seuil de 45 m² par logement, et en s'inspirant des propositions du commissaire enquêteur d'inciter les propriétaires à adopter dans l'attente du PMHM, les surfaces telles que proposées par le commissaire enquêteur.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Adhérant à la proposition de Paris Terres d'Envol, je considère donc qu'il conviendra de modifier en ce sens l'Article UG2 – Occupations du sol autorisés sous conditions particulières pour lire :

« Dans tous les secteurs, sont autorisés sous conditions particulières : la division pavillonnaire.

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

Type	Nb de Pièces	Surface minimale en cas de division pavillonnaire (Loi Carrez) *
T1	1	16 m²
T1 n°2	T1 n°2	27 m²
T2	2	41 m²
T3	3	54 m²
T4	4	66 m²

***Hors parties communes ».**

Concernant les performances énergétiques et environnementales en cas de division pavillonnaire

L'Article UG 15 – Performances énergétiques et environnementales dispose :

« 2. En cas de création de 2 logements ou plus dans une construction existante, la performance énergétique de la construction doit être augmentée de 20% par rapport à la réglementation thermique en vigueur. »

Le commissaire enquêteur a fait part à l'EPT de ses doutes concernant l'augmentation de 20% par rapport à la réglementation en vigueur en cas de création de 2 logements ou plus. A son

avis, cette disposition n'est pas juridiquement conforme à la législation, à priori on ne peut pas imposer plus que la réglementation en vigueur pour des constructions neuves.

Je propose une rédaction légèrement différente mais restant contraignante mais dont la légalité a moins de risque d'être mise en cause :

« 2. En cas de création de 2 logements ou plus dans une construction existante, la performance énergétique de la construction devra être rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) de la réglementation thermique en vigueur. »

Dans son mémoire en réponse l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol » se déclare favorable à cette modification en précisant qu'il souhaite la rédaction suivante :

« En cas de création de logement supplémentaire dans une construction existante, la performance énergétique de la construction devra être rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation. ».

Conclusions du commissaire enquêteur :

Je suis favorable à cette nouvelle rédaction qui prend en compte la notion de label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation nouvellement introduit dans la réglementation.

Il conviendra donc de modifier l'Article UG 15 – Performances énergétiques et environnementales, en ce sens.

Concernant les réseaux de communications électroniques

L'Article UG 16 – Réseaux de communications électroniques ne prévoit aucune disposition particulière en cas de division pavillonnaire.

Le commissaire enquêteur a proposé à l'EPT de compléter l'Article UG 16 de la mention suivante :

« 2. En cas de création de 2 logements ou plus dans une construction existante, le câblage de tous les logements créés par la division dans le bâtiment existant et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans tous les cas et raccordés immédiatement quand le réseau existe ou dès que celui sera disponible. »

Dans son mémoire en réponse l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol » se déclare favorable à cette modification en précisant qu'il souhaite la rédaction suivante :

« 2- En cas de création de logement supplémentaire dans une construction existante, le câblage de tous les logements créés par la division dans le bâtiment existant et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans tous les cas et raccordés immédiatement quand le réseau existe ou dès que celui sera disponible. »

Conclusions du commissaire enquêteur :

Je suis favorable à cette nouvelle rédaction.

Il conviendra donc de rajouter dans l'Article UG 16 – Réseaux de communications électronique le paragraphe supplémentaire suivant :

« 2- En cas de création de logement supplémentaire dans une construction existante, le câblage de tous les logements créés par la division dans le bâtiment existant et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans tous les cas et raccordés immédiatement quand le réseau existe ou dès que celui sera disponible. »

Concernant les déclarations et les autorisations préalables de mise en location

Le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, précise les dispositions de la loi ALUR visant à améliorer le suivi des mises en location dans les zones où l'habitat indigne se développe.

La loi ALUR permet aux établissements de coopération intercommunale (EPCI) ou aux Etablissement Publics Territoriaux et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable.

Le régime de la déclaration de mise en location oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location. Le décret précise le contenu de la déclaration, dont le dépôt donnera lieu à la délivrance d'un récépissé dans un délai d'un mois :

- Pour un bailleur personne physique, son identité, son adresse et ses coordonnées.
- Pour un bailleur personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration.
- Dans le cas où le mandataire agit pour le compte du bailleur, le nom ou la raison sociale du mandataire, son adresse ainsi que l'activité exercée et, le cas échéant, le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle.
- La localisation, la désignation et la consistance du logement et, le cas échéant, de l'immeuble dans lequel il est situé, ainsi que la date de conclusion du contrat.

Le régime d'autorisation préalable de mise en location qui est plus contraignant puisqu'il conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable.

Délivrée dans un délai d'un mois, cette autorisation est valable deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location.

Le transfert de l'autorisation à un nouvel acquéreur d'un logement s'effectue sur simple déclaration auprès de l'EPCI, de l'EPT ou de la commune.

L'autorisation ne pourra être délivrée à un logement situé dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

Pour tout logement considéré comme « susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique » la demande pourra donner lieu à un rejet, ou autorisation sous conditions de travaux ou d'aménagements.

De plus, ces deux régimes permettent aux communes de réaliser des contrôles pour vérifier la bonne qualité des logements mis en location.

En outre, les propriétaires contrevenants au respect de la déclaration ou de l'autorisation préalable de mise en location seront passibles d'amendes pouvant aller jusqu'à 5 000 €, voire 15 000 € en cas de location d'un bien malgré un avis défavorable de l'EPCI du Territoire ou du Maire à l'autorisation préalable.

Lors de mon entretien avec Monsieur **Jean-Christophe LAGARDE**, Député de la circonscription et Maire de la Commune jusqu'en septembre 2017 et initiateur du PLU, celui-ci s'est déclaré très favorable à cette intégration dans le PLU concernant la division pavillonnaire.

Dans son mémoire en réponse Paris Terres d'envol se déclare favorable à d'autres outils législatifs pour encadrer la division pavillonnaire tel que le permis de louer afin de **contrôler**

la qualité des logements mis en location et a précisé que cette disposition devrait être adoptée par une délibération en amont de l'adoption du PLU.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Je considère que le dispositif d'autorisation préalable pourrait compléter de manière très efficace les différentes mesures ci-dessus adoptées pour lutter contre la division pavillonnaire puisque le décret autorise l'application de ce dispositif à des catégories de logements. Dans notre cas, ce dispositif s'appliquerait aux logements issus d'une division pavillonnaire en zone UG.

En effet, l'ensemble de ces dispositions sera très dissuasif vis-à-vis de la division pavillonnaire.

Il conviendra donc de :

- *Adopter par une délibération en amont de l'adoption du PLU : l'autorisation préalable à la mise en location.*
- *Rajouter la disposition suivante à l'Article UG2 – Occupations du sol autorisés sous conditions particulières :*
 - « 2- Pour mémoire, en cas de mise en location de logements issus d'une division de logements existants, le bailleur devra obtenir une autorisation préalable de mise en location. »

Concernant le besoin en petites surfaces de types T1 et/ou T2

Dans l'étude sociologique, il est constaté que la taille des ménages diminue et que ce desserrement a diverses origines, telles que la progression du nombre de familles monoparentales, la décohabitation des jeunes... Et pourtant, la catégorie « ménage d'une personne » présente une évolution contraire à celle de la Seine-Saint-Denis, soit pour Drancy une évolution de -3,4% tandis que pour le département une évolution de + 5,5%.

Ce dernier point montre bien un déficit de logement de petite taille à destination des jeunes en décohabitation vis-à-vis de leurs parents et les familles monoparentales.

Dans le PADD, la commune souhaite que les Drancéens puisse bénéficier d'un parcours résidentiel sur la commune.

La création de T1 et/ou de T2, premier maillon du parcours résidentiel appelé de ses vœux par la commune, devrait donc être un point où la commune doit être attentive en particulier dans les constructions neuves.

D'ailleurs, la Communauté d'Agglomération de l'Aéroport du Bourget (dissoute depuis la création de l'EPT Paris Terres d'Envol) avait adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH) en mai 2012 devenu caduc en décembre 2017 dont un des axes retenus était :

- Accompagner la réalisation de parcours résidentiels ascendants.

Plus spécifiquement, sur la commune, le PLH décline ces objectifs, notamment en termes de production et de diversification de l'offre logements au travers de la fiche action n°1 soit :

Segment du parc	Drancy
Locatif social	T1/T2 : 30 à 35% T3/T4 : 50 à 60% T5 et + : 10 à 15%
Locatif privé	T1/T2 : 40 à 45% T3/T4 : 50 à 55% T5 et + : 5 à 10%
Accession libre/aidée	T1/T2 : 15 à 20% T3/T4 : 60 à 70% T5 et + : 15 à 20%

Conclusions du commissaire enquêteur :

Je considère donc que, dans l'attente du PMHH adopté par la Métropole, la commune devrait apporter une attention particulière aux constructions neuves et à leur contribution en termes de petites surfaces en respectant les objectifs du PLH de la Communauté d'Agglomération de l'Aéroport du Bourget.

Concernant les ouvertures de toit en zone pavillonnaire

Ces ouvertures de toit sont régies par l'Article UG 11 - Aspect extérieur.

Dans les observations de la commune qu'elle a bien voulu transmettre en fin d'enquête, elle propose de modifier, de façon très sensible, certaines dispositions concernant les fenêtres de toit et leurs autorisations. Ces dispositions sont à l'opposé de celles prévues dans le projet de PLU soumis à enquête publique, sans aucune justification particulière pour expliquer ce revirement.

Les dispositions retenues pour les fenêtres de toit semblent plus motivées par une mesure de lutte contre la division pavillonnaire que par une gestion des nuisances en termes de vis-à-vis.

De plus, il me semble injustifié de prendre des mesures générales contraignantes pour tous pour rendre plus difficile la division pavillonnaire pour quelques propriétaires indécents alors que la majorité des propriétaires de pavillons drancéens sont « des citoyens honnêtes ».

En revanche, il me semblait plus judicieux d'autoriser une ouverture de toit sur chaque pente de toit pour tout type de constructions en zone UG en les autorisant uniquement quand elles sont compatibles avec la notion de « vis-à-vis ».

Lors de mon entretien avec Monsieur Jean-Christophe LAGARDE, député de la circonscription et Maire jusqu'en septembre 2017, initiateur du projet de PLU, j'ai été convaincu par la pertinence d'introduire une interdiction en R+1 et au-dessus.

Dans son mémoire en réponse l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol » complète pour sa part les arguments exprimés lors de l'entretien avec Monsieur Le député. IL précise :

Pour donner suite à une remarque d'un riverain, la ville a souhaité interdire les ouvertures de toit en R+1 et au-dessus et n'autoriser les ouvertures que pour les combles des constructions en RdC.

En effet, en créant et en aménageant un 3^{ème} niveau, cela conduit à une sur-densification de la zone pavillonnaire.

Afin d'éviter une sur-densification de la zone pavillonnaire :

- ⇒ Il sera précisé en zone UGb, **une hauteur de faitage de 13 m**, pour les unités foncières dont la largeur de façade de terrain est inférieure ou égale à 10 m.

Les fenêtres de toit, permettant d'aménager des espaces habitables sous les toitures, favorisant la division pavillonnaire et la sur-densification des bâtiments dans la mesure où les espaces rendus habitables peuvent générer des logements peu qualitatifs, seront donc interdites en R+1 et au-dessus.

En revanche, ce principe peut effectivement être rendu dérogatoire pour les constructions n'ayant qu'un rez-de-chaussée dans la mesure où il ne faut pas pénaliser outre mesure les propriétaires de bâtiments peu denses.

L'enquête publique a donc permis de revoir la rédaction de l'article 11 de la zone UG, concernant la réglementation sur les ouvertures de toit.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je suis satisfait par la réponse fournie par Paris Terres d'Envol. En effet, celle-ci répond parfaitement à la volonté de limiter la sur-densification en interdisant les fenêtres de toit en R+1+C et au-dessus, mais permet de ne pas pénaliser les propriétaires de bâtiments peu denses comme des R+C.

Il conviendra de modifier l'Article UG 11 - Aspect extérieur en ce sens.

D'autre part, il faudra compléter le « Rapport de présentation - Choix retenus pour établir le PADD, les OAP, et justifications du zonage et du règlement » en intégrant l'explication fournie par l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol » pour justifier les propositions proposées par la commune de Drancy dans ses observations par la justification suivante :

« Les fenêtres de toit, permettant d'aménager des espaces habitables sous les toitures, favorisant la division pavillonnaire et la sur-densification des bâtiments dans la mesure où les espaces rendus habitables peuvent générer des logements peu qualitatifs, seront donc interdites en R+1 et au-dessus.

En revanche, ce principe peut effectivement être rendu dérogatoire pour les constructions n'ayant qu'un rez-de-chaussée dans la mesure où il ne faut pas pénaliser outre mesure les propriétaires de bâtiments peu denses. ».

Cependant, je regrette que n'ait pas été reprises, pour les fenêtres de toit, les distances retenues pour les ouvertures en façade permettant de limiter les vis-à-vis.

Il serait utile d'étudier la pertinence, avant l'adoption du PLU, d'appliquer aux les fenêtres de toit, les distances retenues dans l'article UG7 pour les ouvertures en façade limitant les vis-à-vis.

Concernant la transition entre les secteurs de la zone UA et la zone UG

Dans les observations de la commune qu'elle a bien voulu me transmettre en fin d'enquête, elle proposait de modifier le paragraphe 6 de l'Article UA10 – Hauteur maximale des constructions – Dans les secteurs UAa, UAb et UAc soit l'article suivant :

« 6- Pour les parcelles contiguës à la zone UG, dont la profondeur calculée à partir de l'alignement jusqu'à la limite séparative de fond de parcelle est supérieure à 25 m les constructions toute construction devra présenter dans une bande de 10m depuis la limite de la zone UG, deux étages de moins que la hauteur maximale autorisée. »

Par la rédaction suivante :

« 6- Pour les parcelles contiguës à la zone UG, toute construction devra présenter dans une bande de 10m depuis la limite de la zone UG, deux étages de moins que la hauteur maximale autorisée. »

Dans mon procès-verbal de synthèse, j'ai proposé de compléter ce paragraphe par la formule suivante : « les constructions ne pourront pas être inférieures à R+1+A ou R+2 dans tous les cas ».

En effet, l'article tel qui était proposé pouvait rendre un terrain peu constructible (R) si au départ la hauteur autorisée était de R+2, comme c'est le cas 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.

Dans son mémoire en réponse, l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol » précise :

« La ville de Drancy souhaite imposer une hauteur, majoritairement, à R+4, sur les grands axes, afin de densifier et obtenir une homogénéité sur le front de rue.

Pour une homogénéité du front bâti en zone UA, où les R+4 seront autorisés, dans les 15 premiers mètres compter à partir de l'alignement un R+4 sera obligatoire pour éviter les dents creuses.

De plus, afin de pouvoir permettre une transition entre la zone UA dense et la zone pavillonnaire, toute construction appartenant à une parcelle en zone UA contiguë à la zone UG devra présenter, 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 en zone UA avec un minimum de R+2. ».

Conclusions du commissaire-enquêteur :

Je trouve particulièrement judicieuses les deux mesures permettant d'une part d'assurer une cohérence du front bâti en zone UA en évitant les dents creuses et d'autre part d'assurer une transition douce vers un zone UG contiguë.

Il conviendra de modifier l'article UA10 en ce sens pour lire :

- « 6- En zone UA, où des R+4 sont autorisés, dans les 15 premiers mètres compter à partir de l'alignement un R+4 sera obligatoire. ».
- « 7- Toute construction appartenant à une parcelle en zone UA contiguë à la zone UG devra présenter, 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 en zone UA avec un minimum de R+2. »

En complément, il faudra modifier à la marge la définition de la zone UA pour y intégrer le terme « principalement ». En effet, certains secteurs de la zone UA ne sont pas sur des grands axes comme le sous-secteur UAA situé avenue Pasteur.

Enfin, il pourrait être utile sur le plan de zonage pour assurer le maximum de densification de la zone UA contiguë à une zone UG d'intégrer en zone UA la voirie. En effet, cette disposition permet de réduire la zone couverte par l'épandage (la zone d'épandage sera égale à 10 mètres moins la largeur de la voirie).

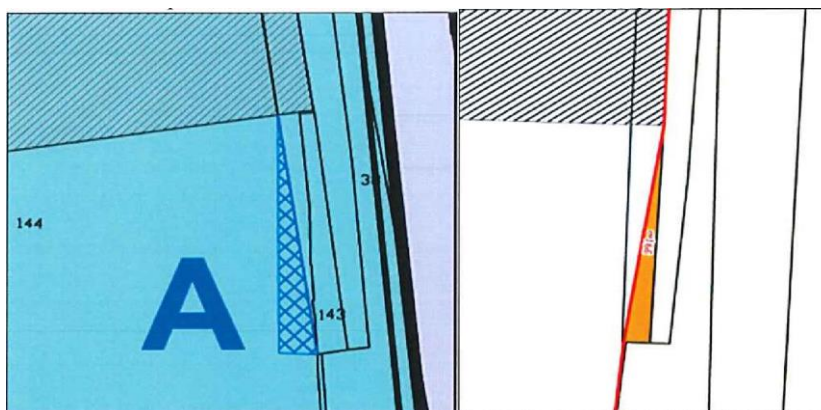
Concernant les emplacements réservés

SNCF Réseaux a fait part, dans les observations du public, que des emplacements réservés à son profit, inscrits au PLU, ne sont pas conforme à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) visant à la prolongation vers l'Est du Tram T11 Express. Les emplacements réservés sont les suivants :

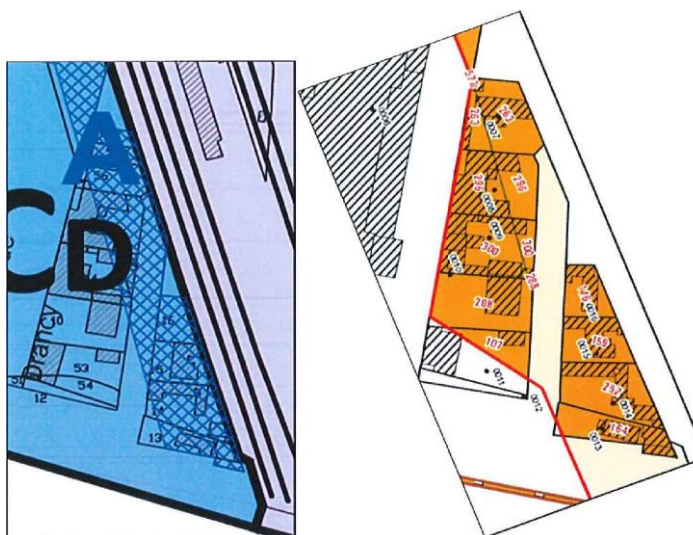
- **Parcelle AO 144 Transports Réunis** : L'Emplacement Réservé A est décalé dans la parcelle Transport Réunis, en réalité l'Emplacement Réservé devrait correspondre à la parcelle 143 sur le plan de gauche.

Emplacement réservé au PLU

Emprises DUP



- **Rue des Rupins** : L'Emplacement Réservé A n'inclut pas l'ensemble des parcelles situées sur la partie gauche de la rue des Rupins sur le plan, notamment la parcelle Haegel (10). L'Emplacement Réservé doit donc être élargi à cette portion.



Emplacement réservé au PLU

Emprises DUP

Dans son mémoire en réponse, l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol » se déclare favorable à cette modification.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Les emplacements réservés situés sur la Parcelle AO 144 Transports Réunis et sur la Rue des Rupins devront être rendus conforme à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) visant à la prolongation vers l'Est du Tram T11 Express.

Concernant l'article UG15 - Performances énergétiques et environnementales

Actuellement cet article est rédigé de la façon suivante :

« 3. Dans le cas de constructions nouvelles, les constructeurs pourront bénéficier d'une augmentation de constructibilité, applicable à leur terrain, en fonction de l'augmentation de la performance énergétique (soit une réduction de la consommation) des objectifs fixés dans la Règlementation Thermique en vigueur.

Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 20%, un bonus de 10% sur l'emprise au sol sera accordé. »

D'une part, l'article UG15 ne traite donc pas des constructions existantes et n'incite donc pas les propriétaires à une rénovation thermique du bâti existant.

D'autre part, on pourrait admettre dans le cas des constructions neuves l'objectif de 20% au-dessus de la réglementation en vigueur.

Cependant, le commissaire-enquêteur pense qu'il serait plus judicieux de demander le label Bâtiment Basse Consommation (BBC) pour obtenir un bonus de 10 % sur l'emprise au sol pour les nouvelles constructions mais également en cas de rénovation du bâti existant.

J'ai donc proposé la modification à la marge du paragraphe 3 de l'article UG15 :

« (...) Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est ~~augmentée de 20%~~ conforme au label Bâtiment Basse Consommation (BBC), un bonus de 10% sur l'emprise au sol sera accordé. ».

Dans son mémoire en réponse l'EPT « Paris Terres d'Envol » propose une nouvelle rédaction plus contraignante :

« Dans le cas de constructions nouvelles, les bâtiments à énergie positives bénéficieront d'un bonus de 10% d'emprise au sol supplémentaire (selon le décret 2016-1821 du 21/12/2016). ».

Conclusions du commissaire-enquêteur :

J'adhère à la rédaction proposée par Paris Terres d'Envol car par cette rédaction pour bénéficier d'un bonus d'emprise au sol, il est nécessaire de franchir un vrai pas dans les constructions neuves pour améliorer la performance énergétique en rendant obligatoire la construction d'un bâtiment à énergies positives pour bénéficier d'un bonus.

L'article UG 15 sera donc modifier en ce sens.

J'ai également proposé pour inciter à la rénovation des bâtiments existants d'introduire un paragraphe 4 à l'article UG15 :

« Dans le cas de rénovation de constructions existantes, les propriétaires pourront bénéficier d'une augmentation de constructibilité, applicable à leur terrain, en fonction de l'augmentation de la performance énergétique (soit une réduction de la consommation) des objectifs fixés dans la Règlementation Thermique en vigueur.

Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est conforme au label Bâtiment Basse Consommation (BBC), un bonus de 10% sur l'emprise au sol sera accordé. ».

Dans son mémoire en réponse l'EPT « Paris Terres d'Envol » adhère à la proposition de fixer des bonus en termes d'emprise au sol en rénovation mais propose de préciser le terme « Label BBC » pour lire « Label BBC Rénovation »

Conclusions du commissaire-enquêteur :

Je suis satisfait de la prise en compte de la notion de bonus en rénovation et trouve pertinent de préciser « Label BBC Rénovation », mis en place à partir de janvier 2018.

L'article UG15 devrait être complété par un paragraphe 4 :

« 4. Dans le cas de rénovation de constructions existantes, les propriétaires pourront bénéficier d'une augmentation de constructibilité, applicable à leur terrain, en fonction de l'augmentation de la performance énergétique (soit une réduction de la consommation) des objectifs fixés dans la Règlementation Thermique en vigueur.

Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est conforme au label Bâtiment Basse Consommation (BBC) Rénovation, un bonus de 10% sur l'emprise au sol sera accordé. ».

Enfin, pour montrer la volonté de la commune d'inciter à la rénovation thermique, j'ai proposé d'introduire un paragraphe 5 supplémentaire contraignant à l'article UG15 qui s'appliquerait en cas d'extension ou de surélévation du bâti existant :

« 5. Une extension ou surélévation demandée en conformité aux articles UG6, UG7, UG8 et UG9 ne sera autorisée que si elle est associée à la rénovation thermique pour que l'ensemble de la propriété soit conforme à la réglementation thermique en vigueur. ».

Dans son mémoire en réponse l'EPT « Paris Terres d'Envol » n'est pas favorable à l'introduction d'un paragraphe 5 dans la présente révision générale.

Je comprends la réticence de Paris Terres d'Envol vis-à-vis de cette proposition. Pourtant, cette mesure est un moyen efficace pour « imposer » la rénovation dans les bâtiments existants.

J'engage le territoire à réévaluer cette disposition dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Je recommande donc que l'introduction d'un paragraphe supplémentaire, détaillé ci-dessous, à l'article UG15 fasse l'objet d'une attention particulière lors d'une modification ultérieure du PLU de Drancy et/ou soit généralisé dans le futur PLUi :

« Une extension ou surélévation demandée en conformité aux articles UG6, UG7, UG8 et UG9 ne sera autorisée que si elle est associée à la rénovation thermique pour que l'ensemble de la propriété soit conforme à la réglementation thermique en vigueur. ».

Concernant l'article UG16 - Réseaux de communications électroniques
(R.123.9-16° du Code de l'Urbanisme)

Dans mon procès-verbal de synthèse, j'ai remarqué que l'article 16 dans le règlement (Partie généralités) précisait :

« L'article 16 : Réseaux de communications électroniques (R.123.9-16° du Code de l'Urbanisme)

Il peut fixer des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Dans toutes les zones urbaines, l'article 16 impose que les constructeurs se raccordent au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. De plus, 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. ».

Cette disposition semble ne s'appliquer qu'aux constructions neuve. Il aurait pu être judicieux d'inciter également les propriétaires, en particulier lors de travaux de rénovation, d'extension ou de surélévation.

J'ai proposé d'intégrer le paragraphe suivant dans les articles 16 de toutes les zones :

« Lors de travaux, extension et/ou surélévation demandés en conformité aux articles 6, 7, 8 et 9 et 11, ils ne seront autorisés que s'ils sont associés à un raccordement au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe ou le câblage de toute la construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques et le raccordement devra être fait à la mise en service du réseau futur. »

Dans son mémoire en réponse Paris Terres d'envol est favorable à l'introduction de ce paragraphe dans la présente révision générale et propose la rédaction suivante :

« 3- Les travaux demandés pour les extensions et/ou surélévation en conformité aux articles 6, 7, 8 et 9 et 11, ne seront autorisés que s'ils sont associés à un raccordement au réseau de communications électroniques. Lorsque le réseau existe, le raccordement nécessaire devra être réalisé. Dans le cas contraire, le câblage et les fourreaux de raccordement devront être prévus. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardin, aux piscines et aux serres inférieures à 20 m².

Comme pour les serres inférieures à 20 m², il serait opportun d'envisager également de rendre les vérandas dérogatoires ici et dans certains articles, notamment à l'article 16 alinéa 3.

Conclusions du commissaire-enquêteur :

Je suis satisfait de la réponse de Paris Terres d'Envol. Cette disposition incitera les propriétaires qui souhaitent faire des extensions ou surélévations à raccorder leur propriété au réseau de communications électroniques. Je ne suis pas opposé d'étendre cette dérogation aux vérandas.

Cette disposition devrait être introduite dans les articles 16 de toutes les zones.

Concernant la « zone pavillonnaire des castors »

La zone pavillonnaire des castors bénéficie d'un zonage UGA et plus particulièrement avec un sous-secteur UGA1 (Servitude de gel issu de l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme).

Durant l'enquête, j'ai constaté que la justification particulière demandée par l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme n'était pas clairement explicitée et n'était pas suffisamment justifiée dans les documents du PLU, ni dans le PADD, ni dans le Rapport de Présentation exposant les choix retenus par la commune.

En effet, le Rapport de Présentation exposant les choix retenus par la commune précise, pour l'îlot Castors, les motivations qui ont conduit à instaurer cette servitude est liée à leur environnement (à priori la proximité de la future gare du GPE de Drancy-Bobigny), afin de leur redonner une nouvelle dynamique et de nouvelles densités et à la volonté de requalification de cet espace, parfois vétuste, sous-exploité ou mal intégré et enfin que le délai octroyé permettra à la collectivité de mûrir sa réflexion d'aménagement sur ce secteur et de définir précisément les règles d'urbanisme applicables visant une intensification douce de ces quartiers. Ainsi, c'est tout autant le contrôle de l'évolution de ces emprises que l'affichage dans le PLU des évolutions souhaitées qui sont mis en avant par l'instauration de ce périmètre. ».

Je considère que ces éléments ne sont pas une justification particulière comme demandée par l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme pour les raisons suivantes :

- D'une part, les évolutions souhaitées qui sont mis en avant pour l'instauration de ce périmètre n'apparaissent absolument pas dans le PLU. D'ailleurs cette éventuelle évolution souhaitée liée à la proximité de la future gare du GPE de Drancy-Bobigny n'apparaît pas vraiment dans les actions de la commune quand on constate que celle-ci, sur des terrains bien plus proche de la future gare que cette zone pavillonnaire, a choisi de construire de nouveaux terrains de tennis couverts, inaugurés récemment, au lieu d'y construire de l'habitat répondant sûrement mieux à la nécessité de densification autour des gares préconisée par le SDRIF.
- D'autre part, concernant la requalification de cet espace, que l'on décrit parfois vétuste, sous-exploité ou mal intégré, je me pose la question comment l'emprise de la zone a été choisie puisque les pavillons en zone de gel sont similaires aux pavillons voisins hors zone de gel comme le montre mon compte-rendu de ma visite sur place.

De plus, le Rapport de Présentation – Diagnostic communal décrit la zone pavillonnaire des castors : « Quelques opérations d'habitat groupé se démarquent dans le tissu pavillonnaire. Elles ont pour la plupart été réalisées dans les années 50 et se caractérisent, contrairement aux grands lotissements, par une homogénéité des constructions. Parmi ces opérations, on notera les « maisons castors » construites autour de la rue du Commandant Louis Bouchet. ». Ce rapport ne décrit pas « Les castors » comme vétustes, sous-exploités ou mal intégrés au regard de la zone pavillonnaire limitrophe.

Dans son mémoire en réponse, Paris Terres d'envol précise :

« Cette zone est impactée par plusieurs projets structurants. Dans cette perspective le périmètre de gel est justifié car la mairie est en attente de la date de réalisation de la gare Drancy-Bobigny, du périmètre exact de l'ANRU Gaston Roulaud, et de l'aménagement en liaison douce de la RN 186 reliant Gaston Roulaud à la gare de Drancy-Bobigny.

De plus, par cette zone de gel, la commune souhaite préserver les propriétaires vis-à-vis d'investissement disproportionné, en limitant à 10 m² les extensions. »

« La durée sera fixée à 3 ans. »

Je me félicite tant de cette justification nouvelle qui correspond à la justification particulière demandée par l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme que de la limitation de la durée de gel à 3 ans

Conclusions du commissaire-enquêteur :

Sur la zone UG, le secteur UGA1 (Zone pavillonnaire des castors), secteur de gel issu de l'application de l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme sera maintenu et sa durée limitée à 3 ans.

D'autre part, il faudra compléter le « Rapport de présentation - Choix retenus pour établir le PADD, les OAP, et justifications du zonage et du règlement » en intégrant l'explication suivante fournie par l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol » pour justifier la zone de gel :

« Le secteur UGA1 est impacté par plusieurs projets structurants. Dans cette perspective le périmètre de gel est justifié. En effet, la commune est en attente de la date de réalisation de la gare Drancy-Bobigny, du périmètre exact de l'ANRU Gaston Roulaud, et de l'aménagement en liaison douce de la RN 186 reliant Gaston Roulaud à la gare de Drancy-Bobigny.

De plus, par cette zone de gel, la commune souhaite préserver les propriétaires vis-à-vis d'investissement disproportionné, en limitant à 10 m² les extensions. »

Concernant le secteur UIA1 (Partie Nord de la zone -Rue Georges Pitard)

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 UIA1 de servitude de gel qui n'est pas justifié ni dans le rapport de présentation, ni dans le PADD.

Une observation du public, propose la construction de petits collectifs entre le R+1 et le R+3 ou d'un équipement collectif qui constituerait une meilleure cohérence urbaine.

En effet, ces logements collectifs pourraient créer une zone tampon entre les hauts et larges entrepôts situés sur la commune du Bourget et la zone pavillonnaire de Drancy en agissant à la fois comme un filtre venant amoindrir l'impact visuel des entrepôts et de créer un dégradé de hauteurs pour ne pas laisser ces entrepôts dominer la zone pavillonnaire. Cette zone tampon pourrait ainsi garantir une meilleure insertion paysagère du quartier et de la mitoyenneté avec la ville du Bourget.

Dans son mémoire en réponse Paris Terres d'envol précise :

- La zone de gel de la rue Georges Pitard sera supprimée.
- Un nouveau secteur sera créé permettant une intensification douce (Secteur UAD avec du R+2+A).

Conclusions du commissaire-enquêteur :

J'adhère totalement à la proposition de Paris Terres d'envol d'autant que la zone ne gel n'était pas justifiée.

Il conviendra donc de créer un secteur UAD autorisant du R+2 +A.

Concernant l'évocation de la gare du GPE de Drancy-Centre

Dans mon procès-verbal de synthèse - Thème 5 : Îlot du Marché et Îlot du Stade Nautique, j'ai appelé l'attention de l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'envol » que dans le PADD – Axe 1 Renforcer l'attractivité résidentielle, un lien était établi entre ces deux projets et l'arrivée d'une gare du Grand Paris express à Drancy-Centre.

Ce lien permet lors d'un éventuel recours par un pétitionnaire contre un permis de construire sur ces deux zones, de fournir une base légale, à mon sens, puisque le PADD est un document opposable et que la création de cette gare n'est pas prévue dans la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la ligne 15 Est Ligne Orange).

En effet, le PADD précise plusieurs fois ce lien :

« En centre-ville

Enfin, l'ancrage d'une gare du GPE au centre-ville constituerait une réelle opportunité de reconquête urbaine pour le cœur commerçant de Drancy.

La réalisation serait en effet déterminante au regard des projets qui y sont ambitionnés :

- L'opération de l'îlot du marché, sur le secteur dit des « Quatre Routes », dont l'enjeu communal repose sur la valorisation de cette emprise pour renforcer l'intensité urbaine et marquer véritablement le centre-ville.

Le projet repose sur l'accueil d'un nouveau marché couvert, auxquels s'ajouteront commerces, services publics, et logements structurés autour d'une place urbaine ouverte, marqueur d'une nouvelle centralité.

- L'îlot du stade nautique, dont une grande partie va être requalifiée à l'occasion de la rénovation-extension de l'équipement nautique qui est accompagnée d'un programme de logements, d'autres équipements sportifs, et d'ouvrages de stationnement.

Cette troisième gare du GPE renforcera les possibilités de développement sur l'avenue Henri Barbusse tout en offrant un accès facilité à la nouvelle maison médicalisée, aux lycées et au mémorial de la Shoah. ».

Lors de mon entretien avec Monsieur Jean-Christophe LAGARDE, Député de la circonscription et Maire de Drancy jusqu'en septembre 2017 donc initiateur de la révision du PLU, celui-ci m'a précisé :

- Son attachement à cette gare et souhaite vivement que son évocation soit clairement lisible dans le PLU.
- Qu'il est conscient qu'il ne faut pas relier les deux grands projets à la réalisation de cette gare.

Il a donc été convenu de maintenir l'évocation de la gare GPE de Drancy-Centre mais de supprimer tous liens associant les deux projets que sont « l'îlot du marché » et « l'îlot stade nautique », à la réalisation effective de la gare.

Dans son mémoire en réponse l'EPT « Paris Terres d'Envol » propose de modifier la rédaction du PADD sur ce point de la manière suivante :

Remplacer dans le PADD – Axe 1 Renforcer l'attractivité résidentielle d'une part :

« Sa réalisation serait en effet ~~déterminante~~ au regard des projets qui y sont ambitionnés »

Par

« Sa réalisation serait en effet utile au regard des projets qui y sont ambitionnés. »

Et d'autre part :

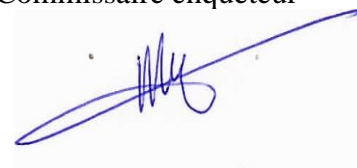
« Cette troisième gare du GPE renforcera les possibilités de développement sur l'avenue Henri Barbusse tout en offrant un accès facilité à la nouvelle maison médicalisée, aux lycées et au mémorial de la Shoah. »

Par

« Cette troisième gare du GPE renforcerait les possibilités de développement sur l'avenue Henri Barbusse tout en offrant un accès facilité à la nouvelle maison médicalisée, aux lycées et au mémorial de la Shoah. »

Épinay sur Seine, le 10 mars 2018

Jean-François BIECHLER
Commissaire enquêteur



PARTIE 2

AVIS

Au regard de mes conclusions motivées et en complément de mon avis formel sur la demande formulée par le Territoire « Paris Terres d’Envol » en vue de réviser le Plan Local d’Urbanisme de la commune de Drancy, je souhaite appeler l’attention de l’Etablissement Public Territorial sur certains points qui **sans en faire des réserves**, mériteraient d’être prises en compte dans le Plan Local d’Urbanisme de la commune de Drancy avant son approbation.

Ces points sont classés en trois catégories :

- **Recommandations** : Points importants ayant obtenu l’accord de principe de Paris Terres d’Envol et pouvant pour certains d’entre eux avoir des conséquences pour la commune en cas de recours tant contre le PLU que contre d’autres actes d’urbanisme.
- **Propositions** : Points qui sans modifier l’équilibre du PLU, pourrait améliorer certaines dispositions par des approches parfois différentes et/ou complémentaires, tout en respectant les objectifs retenus par la commune.
- **Observations** : Regroupe les points qui traite des situations particulières, les remarques de fond mais restant à la marge, les remarques de forme et les suggestions.

Recommandations du commissaire enquêteur

- **Porter à connaissance de l’Etat du 30 juin 2017**

Remplacer le plan de zonage par le plan de zonage intégrant les éléments relatifs aux risques générés par la gare de triage de Drancy-Le Bourget.

Ajouter dans le règlement :

Titre I – Dispositions Générales – Article 2 – Portée du règlement à l’égard des autres législations et réglementations relatives à l’occupation des sols **rajouter** le paragraphe 4 suivant :

4- Dans toutes les zones concernées par le périmètre de protection de la gare de triage de Drancy-Le Bourget, telles que définies au plan de zonage, les éventuelles constructions, extensions, surélévations devront se conformer aux contraintes suivantes :

Autour de la zone de débranchement

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

<u>Au-delà de 250 mètres</u>	Aucune contrainte
------------------------------	-------------------

Autour de la zone de formation amont

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

Autour de la zone de formation aval

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

ERP : Etablissement Recevant du Public

IGH : Immeuble de Grand Hauteur

- **Article 12 dans toutes les zones**

L'article 12 dans toutes les zones, réglementant le stationnement, devra être conforme au Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF) et devra au minimum comporter les points suivants à compléter éventuellement avec les dispositions en matière de stationnement automobile pour les constructions autres que l'habitat :

Pour les constructions à usage d'habitat :

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement,
- Au-delà : 1,3 place de stationnement par logement.

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

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

- Habitat collectif :
 - 0,75 m² par logement si 1 ou 2 pièces principales,
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3 m² au total.
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher,
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher,
- Industries et équipements publics : a minima, 1 place pour 10 employés,
- Etablissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves. ».

La taille des places de stationnement (pour véhicules légers < à 3,5 T) devrait être de 2,30 m X 5,00 m (hormis les places PMR) dans toutes les zones.

- **Evocation de la gare du Grand Paris Express (GPE) de Drancy-Centre dans le PADD**

➤ **Remplacer** dans le PADD – Axe 1 Renforcer l'attractivité résidentielle d'une part :

« Sa réalisation serait en effet ~~déterminante~~ au regard des projets qui y sont ambitionnés »

Par

« Sa réalisation serait en effet **utile** au regard des projets qui y sont ambitionnés. »

Et d'autre part :

« Cette troisième gare du GPE **renforcera** les possibilités de développement sur l'avenue Henri Barbusse tout en offrant un accès facilité à la nouvelle maison médicalisée, aux lycées et au mémorial de la Shoah. »

Par

« Cette troisième gare du GPE **renforcerait** les possibilités de développement sur l'avenue Henri Barbusse tout en offrant un accès facilité à la nouvelle maison médicalisée, aux lycées et au mémorial de la Shoah. »

- **Insertion de la durée (maximum 5 ans)** dans toutes les zones de gel issues de l'application de l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme serait judicieux pour éviter une annulation partielle du PLU de la commune Drancy par le Tribunal Administratif de Montreuil pour défaut d'indication de la durée de gel en cas de recours, comme cela a été le cas pour le PLU de la commune de Saint-Denis.

La durée des secteurs de gel pourrait être :

- Secteur UCa1 : 5 ans
 - Secteur UCc1 : 3 ans (Recommandation du Commissaire enquêteur : 5 ans)
 - Secteur UD1 : 3 ans (Recommandation du Commissaire enquêteur : 5 ans)
 - Secteur UGa1 : 3 ans
 - Secteur UGb1 : 5 ans
 - Secteur UIa1 : 5 ans
 - Secteur UIa1 (Rue Georges Pitard) : zone supprimée
 - Secteur UIc1 : 5 ans
- Les **emplacements réservés** situés sur la Parcelle AO 144 Transports Réunis et sur la Rue des Rupins devront être rendus conforme à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) visant à la prolongation vers l'Est du Tram T11 Express.
 - **Pour lutter contre la division pavillonnaire les modifications suivantes doivent être intégrées au PLU définitif en zone UG :**

- **Remplacer** dans l'Article UG2 – Occupations du sol autorisés sous conditions particulières - Paragraphe IV - Dans tous les secteurs, sont autorisés sous conditions particulières :

« 1- La division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 45 m² de surface de plancher. »

Par :

« 1- La division pavillonnaire.

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

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

***Hors parties communes**

- **Rajouter** dans l'Article UG2 – Occupations du sol autorisés sous conditions particulières - Paragraphe IV- Dans tous les secteurs, sont autorisés sous conditions particulières :
 - « 2- Pour mémoire, en cas de mise en location de logements issus d'une division de logements existants, le bailleur devra obtenir une autorisation préalable de mise en location. »

- **Remplacer** dans l'Article UG 15 – Performances énergétiques et environnementales :
 - « 2. En cas de création de 2 logements ou plus dans une construction existante, la performance énergétique de la construction doit être augmentée de 20% par rapport à la réglementation thermique en vigueur. »
 Par :
 - « 2. « **En cas de création de logement supplémentaire dans une construction existante, la performance énergétique de la construction devra être rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation de la réglementation thermique en vigueur.** »
- **Rajouter** dans l'Article UG 16 – Réseaux de communications électroniques :
 - « 2- **En cas de création de logement supplémentaire dans une construction existante, le câblage de tous les logements créés par la division dans le bâtiment existant et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans tous les cas et raccordés immédiatement quand le réseau existe ou dès que celui sera disponible.** »

Propositions du commissaire enquêteur

- **Pour les ouvertures de toit en zone UG**

Les points suivants mériteraient d'être intégrés au PLU définitif :

- **Modifier** l'Article UG 11 - Aspect extérieur telle que proposées par la commune de Drancy dans ses observations soit :
 - **Les ouvertures de toit sont autorisées en R+C.**
 - **Interdiction des ouvertures de toit en R+1+C et au-dessus.**
- **Compléter** le « Rapport de présentation - Choix retenus pour établir le PADD, les OAP, et justifications du zonage et du règlement » en intégrant l'explication fournie par l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol » pour justifier les propositions proposées par la commune de Drancy dans ses observations soit la justification suivante :
 - « Les fenêtres de toit, permettant d'aménager des espaces habitables sous les toitures, favorisant la division pavillonnaire et la sur-densification des bâtiments dans la mesure où les espaces rendus habitables peuvent générer des logements peu qualitatifs, seront donc interdites en R+1 et au-dessus.
 - En revanche, ce principe peut effectivement être rendu dérogatoire pour les constructions n'ayant qu'un rez-de-chaussée dans la mesure où il ne faut pas pénaliser outre mesure les propriétaires de bâtiments peu denses. ».
- **Etudier la pertinence** d'appliquer aux les fenêtres de toit, les distances retenues dans l'article UG9 pour les ouvertures en façade limitant les vis-à-vis.

- **Création d'une zone UE – Equipements publics et d'intérêt général**

Comme le propose Paris Terres d'Envol, la création d'une zone UE – Equipements publics et d'intérêt général devrait être envisagée dans la présente révision du PLU en y intégrant le cimetière et éventuellement d'autres équipements. Il faudra cependant

être attentif à ce que les règles fixées pour la partie habitat quand elle existe, soient identiques en tous points au projet de PLU soumis à enquête publique (comme par exemple les droits à construire et les hauteurs).

- **Zone UA**

- Définition de la zone UA : Il conviendrait de **modifier à la marge** la définition de la zone UA pour y intégrer le terme « principalement ».

- Hauteur maximale des constructions en zone UA :

Il conviendrait de **remplacer le paragraphe 6 de l'Article UA10** – Hauteur maximale des constructions – Dans les secteurs UAa, UAb et UAc par les deux articles 6 et 7 suivants :

« 6- En zone UA, où des R+4 sont autorisés, dans les 15 premiers mètres compter à partir de l'alignement un R+4 sera obligatoire. ».

« 7- Toute construction appartenant à une parcelle en zone UA contiguë à la zone UG devra présenter, 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 en zone UA avec un minimum de R+2. »

- Plan de zonage :

Il paraît judicieux de **modifier le plan de zonage** pour intégrer aux secteurs UAa, UAb et UAc, la voirie, quand elle existe, qui sépare ces secteurs de la zone UG.

- **L'article 16 : Réseaux de communications électroniques**

- **Ajouter** dans l'article 16 de toutes les zones :

« Les travaux demandés pour les extensions et/ou surélévation en conformité aux articles 6, 7, 8 et 9 et 11, ne seront autorisés que s'ils sont associés à un raccordement au réseau de communications électroniques. Lorsque le réseau existe, le raccordement nécessaire devra être réalisé. Dans le cas contraire, le câblage et les fourreaux de raccordement devront être prévus. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardin, aux piscines et aux serres. »

Observations du commissaire enquêteur

- **Besoin en petites surfaces de types T1 et/ou T2**

Dans l'attente du PMHH adopté par la Métropole, la commune devrait apporter une attention particulière aux constructions neuves et à leur contribution en termes de petites surfaces en se conformant aux objectifs du PLH de la Communauté d'Agglomération de l'Aéroport du Bourget

- **Porte charretière en zone UG**

Il serait judicieux **de compléter l'article UG 11 – Aspect extérieur** – Dans les secteurs UGa et UGb - paragraphe 5 : Les clôtures – alinéa b par le point suivant :

« Le nombre et les caractéristiques des portes charretières sont définis dans le Règlement de Voirie de la commune ».

D'autre part, le maximum de 3,50 mètres pour les portes charretières dans le Règlement de Voirie mériterait d'être réexaminé pour éventuellement le porter à 4,00 mètres.

- **Rue Casanova**

Comme proposé par Paris Terres d’Envol, la partie de la rue Casanova, du côté pair de la rue, du n° 4 à 22, devrait être reclassée en zone UGA.

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

La nouvelle rédaction du paragraphe 3 proposée par Paris Terres d’Envol devrait être intégré :

«3. Dans le cas de constructions nouvelles, les bâtiments à énergie positives bénéficieront d’un bonus de 10% d’emprise au sol supplémentaire (selon le décret 2016-1821 du 21/12/2016). ».

Le point suivant mériterait d’être intégré au PLU définitif :

« 4. Dans le cas de rénovation de constructions existantes, les propriétaires pourront bénéficier d’une augmentation de constructibilité, applicable à leur terrain, en fonction de l’augmentation de la performance énergétique (soit une réduction de la consommation) vis-à-vis des objectifs fixés par la Règlementation Thermique en vigueur.

Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est conforme au label Bâtiment Basse Consommation Rénovation (BBC Rénovation), un bonus de 10% sur l’emprise au sol sera accordé. ».

L’introduction du paragraphe ci-dessous à l’article UG15 devrait faire l’objet d’une attention particulière lors d’une modification ultérieure du PLU de Drancy et/ou devrait peut-être être généralisé dans le futur PLUi :

« Une extension ou surélévation demandée en conformité avec l’articles 6,7, 8 et 9 de la zone UG ne sera autorisée que si elle est associée à la rénovation thermique pour que l’ensemble de la propriété soit conforme à la réglementation thermique en vigueur. ».

- **OAP « Avenir Parisien »**

Lors de sa mise en œuvre, il pourrait être utile de rendre les secteurs indépendants tels que suggéré dans le procès-verbal de synthèse.

- **OAP « Développer la mobilité alternative à l’automobile »**

Un OAP « Développer la mobilité alternative à l’automobile » pourrait être utilement créer sur plusieurs communes limitrophes lors de l’élaboration du PLUi.

- Concernant les points évoqués dans les différents avis de fond des Personnes Publiques Associées et qui ne nécessitent pas une analyse particulière, car par principe adoptés par Paris Terres d’Envol dans son mémoire en réponse, ils devraient être inscrits au PLU définitif de Drancy.
- Concernant les points évoqués dans les différents avis de forme des Personnes Publiques Associées, je recommande qu’ils soient étudiés, au cas par cas, afin d’évaluer la pertinence de leur prise en compte dans le PLU de Drancy, en cherchant à les intégrer autant que possible.
- Concernant les points évoqués par la commune dans ses observations et que l’on peut considérer comme adoptés par Paris Terres d’Envol dans son mémoire en réponse, ils devraient être inscrits au PLU définitif de Drancy.

Concernant les corrections mineures améliorant la compréhension et/ou modifiant les références à certains articles de la réglementation devraient pouvoir être faites, à condition que ces précisions ne modifient pas de façon notable les différents articles du règlement, en particulier, qu'elles ne modifient pas les droits à construire qui devront alors faire l'objet d'une éventuelle modification ultérieure du PLU.

L'introduction d'une dérogation pour les vérandas comme pour les serres inférieures à 20 m², à certains articles, notamment au nouvel alinéa 3 de l'article 16 peut être envisagée avant l'adoption définitive du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

J'émet donc un avis **FAVORABLE** à la demande formulée par le Territoire « Paris Terres d'Envol » en vue de réviser le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Drancy.

Avec les **2 (deux) réserves** suivantes :

Sur la zone UG – secteur UGA1 (Zone pavillonnaire des castors), ce secteur de gel issu de l'application de l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme **pourra être maintenu**.

En revanche, la durée de ce gel qui est au maximum de 5 ans dans l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme **devra être précisée**. La durée de gel **ne pourra pas excéder 3 ans**.

D'autre part, il faudra **compléter** le « Rapport de présentation - Choix retenus pour établir le PADD, les OAP, et justifications du zonage et du règlement » en intégrant l'explication suivante fournie par l'Etablissement Public Territorial « Paris Terres d'Envol » pour justifier la zone de gel :

« Le secteur UAG1 est impacté par plusieurs projets structurants. Dans cette perspective le périmètre de gel est justifié. En effet, la commune est en attente de la date de réalisation de la gare Drancy-Bobigny, du périmètre exact de l'ANRU Gaston Roulaud, et de l'aménagement en liaison douce de la RN 186 reliant Gaston Roulaud à la gare de Drancy-Bobigny.

De plus, par cette zone de gel, la commune souhaite préserver les propriétaires vis-à-vis d'investissement disproportionné, en limitant à 10 m² les extensions. »

Sur la zone UI - secteur UIA1 (Partie Nord de la zone – Rue Georges Pitard), ce secteur de gel issu de l'application de l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme **devra être supprimé**.

Ce secteur comme proposé par EPT Paris Terres d'Envol **devra être classé comme le secteur UAD de la zone UA** avec des hauteurs autorisées de R+2 + Attique.

Le règlement concernant la zone UA **devra être complété** par les articles spécifiques à ce nouveau secteur UAD.

Épinay sur Seine, le 10 mars 2018

Jean-François BIECHLER
Commissaire enquêteur

