



REVISION DU PLU

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Note de présentation

SOMMAIRE

1.	LES DOCUMENTS PRESENTES DANS LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	3
2.	NOTE DE PRESENTATION.....	3
2.1.	LES COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE.....	3
2.2.	OBJET DE L'ENQUETE	3
2.3.	LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET	3
2.3.1.	LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU	3
2.3.2.	LES GRANDES LIGNES DE L'ELABORATION DU PLU	5
2.4.	RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET DE REVISION DU PLU A ETE RETENU.....	15
2.4.1.	EXPLICATIONS DES CHOIX ENVIRONNEMENTAUX	15
2.4.2.	CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LE PLU.....	18
2.4.3.	ANALYSE GLOBALE DU PLU AU REGARD DES PRINCIPAUX CHAMPS D'EVALUATION ENVIRONNEMENTAUX	21

1. LES DOCUMENTS PRESENTES DANS LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

1° - Le dossier d'enquête publique comporte la décision par laquelle le PLU est dispensé d'évaluation environnementale.

2° - La note de présentation est présentée au chapitre 2.

3° - L'enquête publique portant sur le document d'urbanisme communal est régie par le Code de l'Environnement, et, notamment, les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

À l'issue de l'enquête publique, l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol est en mesure d'approuver le PLU de la commune de Drancy par délibération de son conseil territorial qui est susceptible d'être modifié pour tenir compte, soit des avis des Personnes Publiques Associées et consultées, soit des réserves et des recommandations du Commissaire Enquêteur et, soit des observations du public.

4° - Les avis émis sur le projet de l'élaboration du PLU figurent dans le dossier d'enquête publique.

5° - Le bilan de la concertation figure dans le dossier d'enquête publique.

2. NOTE DE PRESENTATION

2.1. LES COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Le projet de la révision du PLU de Drancy est conduit par Monsieur BIAGIO CORTESE représentant de Monsieur BESCHIZZA, Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol

2.2. OBJET DE L'ENQUETE

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

2.3. LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

2.3.1. LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU

La délibération en date du 25 juin 2015 a prescrit la révision générale du PLU. Les objectifs, fixés dans Le cadre de cette délibération, et ayant permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du PADD sont les suivants :

- Intégrer les évolutions du contexte législatif et réglementaire ;

- Prendre en compte les plans et programmes de rang supérieur, notamment le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret en date du 27 décembre 2013, le schéma de cohérence écologique de la région Ile de France adopté par un arrêté préfectoral du 21 octobre 2013, le Plan de déplacement urbain d'Ile de France approuvé par délibération du Conseil régional du 19 juin 2014 ;

- . Maîtriser de façon plus cohérente et proportionnée le développement urbain dans les quartiers pavillonnaires, notamment en zone UG, en tenant compte de la qualité de vie des Drancéens et du respect des paysages de Drancy ;
- . Prendre en compte la réalisation des gares du Grand Paris Express (GPE) qui, grâce à l'offre exceptionnelle des services de transport, nécessite de reconsidérer sur le plan urbain l'ensemble du territoire et plus particulièrement les quartiers de l'Avenir Parisien, le Petit Drancy et Paris-Campagne ;
- . Prendre en compte les objectifs du Contrat de Développement Territorial du pôle métropolitain du Bourget ;
- . Intégrer les objectifs du programme du renouvellement urbain du Quartier Gaston Roulaud et ses quartiers environnants ;
- . Requalifier l'entrée de ville de Drancy depuis Bobigny ;
- . Rendre possible la création de nouveaux squares répartis de manière harmonieuse sur tout le territoire communal ;
- . Favoriser le développement de l'utilisation des véhicules électriques.

2.3.2. LES GRANDES LIGNES DE L'ELABORATION DU PLU

2.3.2.1. RAPPEL DES ENJEUX DU PROJET DE VILLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de l'élaboration du PLU se décline en quatre grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme :

- AXE 1 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

- . Poursuivre l'attractivité résidentielle du territoire
- . Poursuivre le renouvellement urbain des grands ensembles
- . Poursuivre la recomposition et l'intensification des grands axes
- . Créer de nouveaux lieux de vie autour des nouvelles gares, dans le quartier du Baillet, en centre-ville
- . Préserver un cadre de vie agréable dans le tissu pavillonnaire
- . Faciliter les parcours résidentiels
- . Renforcer la mixité sociale sur le territoire

- AXE 2 : AMELIORER LA QUALITE DE VIE A DRANCY

- . Révéler de nouveaux paysages bâtis
- . Préserver l'identité patrimoniale du territoire
- . Embellir et requalifier certaines entrées de ville
- . Consolider et dynamiser le cœur commerçant de la commune
- . Maintenir une offre d'équipements satisfaisante pour la population
- . Soutenir l'activité économique
- . Accompagner le développement du numérique sur le territoire

- AXE 3 : DEVELOPPER LA MOBILITE ALTERNATIVE A L'AUTOMOBILE

- . Tirer parti de l'arrivée des gares du Grand Paris Express
- . Conforter les pôles multimodaux
- . Pacifier l'espace public pour les modes doux
- . Tenter de pallier les effets déstructurants des emprises ferrées et autoroutière
- . Améliorer l'offre de stationnement

- AXE 4 : FAVORISER LES DEMARCHES ENVIRONNEMENTALES

- . Tendre à rétablir les fonctions de continuités écologiques en protégeant et en renforçant le patrimoine végétal
- . Promouvoir la qualité environnementale
- . Préparer la transition énergétique du territoire

2.3.2.2. CHOIX RETENUS

Axe 1. Renforcer l'attractivité résidentielle avec les enjeux de :

- . Poursuivre l'attractivité résidentielle du territoire
- . Poursuivre le renouvellement urbain des grands ensembles
- . Poursuivre la recomposition et l'intensification des grands axes
- . Créer de nouveaux lieux de vie autour des nouvelles gares, dans le quartier du Baillet, en centre-ville
- . Préserver un cadre de vie agréable dans le tissu pavillonnaire
- . Faciliter les parcours résidentiels
- . Renforcer la mixité sociale sur le territoire

Ces dernières années, la Ville de Drancy s'est fortement engagée pour renforcer l'attractivité résidentielle de son territoire, grâce à un important programme de rénovation urbaine, qui à son issue aura permis la réhabilitation de la plupart des résidences de l'Office Public d'Habitat datant de plus de 30 ans et grâce à une intervention significative de promoteurs privés qui a permis de créer des logements neufs en accession à la propriété ou en logements sociaux et intermédiaires.

Ces initiatives ont permis à la fois de maintenir la mixité résidentielle et sociale du parc résidentiel, de lutter contre l'habitat indigne, d'améliorer le parcours résidentiel des habitants et de rétablir le niveau démographique de la ville à celui des années 1970.

Le nouveau document d'urbanisme reconduit cette préoccupation majeure qui repose également sur l'enjeu de répondre aux objectifs de production de logements du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et de développer les segments manquants de l'offre résidentielle ou présentant un fort potentiel pour le territoire. L'arrivée des grands projets de transports en commun ne fera que renforcer cette attractivité résidentielle.

En cohérence avec le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) de l'ancienne Communauté d'Agglomération de l'Aéroport du Bourget, la commune s'engage à produire 404 nouveaux logements par an en moyenne.

Cette production de logements sera concentrée sur les espaces les mieux desservis par les transports en commun, et disposant d'un potentiel de mutation ou de densification ainsi que sur les axes structurants et secondaires de la commune constitués notamment par la RD 30 et la RD 115.

Les secteurs de la ville susceptibles d'accueillir de nouveaux programmes résidentiels sont situés en « zone à fort potentiel de densification » autour des futures gares du GPE et en « zone à densifier à proximité des gares » notamment autour de la gare de Drancy, sur le secteur du quartier de l'Avenir Parisien et le long de la RN186 entres autres sur le secteur Gaston Roulaud.

Sur ces secteurs, le PLU répond aux objectifs régionaux en intégrant les opérations d'envergure destinées à régénérer et à enrichir le tissu urbain existant et à améliorer l'image de la Ville.

Ceux-ci sont identifiés au PLU par le biais de divers outils inscrits au plan de zonage et au règlement, traduits par l'inscription de zones urbaines spécifiques, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et par l'instauration de « périmètres de gel » dans l'attente d'un projet abouti notamment sur une le secteur de l'Avenir Parisien.

Ainsi les secteurs, qui nécessitent un renouvellement urbain pour permettre d'éradiquer l'habitat indigne notamment et de restructurer les axes structurants de la ville ou encore certaines entrées de ville, sont identifiés.

Sur les grands ensembles urbains existants, la volonté de la Ville est de poursuivre les actions de rénovation urbaine notamment sur les quartiers des cités du Nord et Pierre Sépard ou en cours d'étude sur la cité Gaston Roulaud.

Sur les quartiers des cités du Nord et Pierre Sépard, les opérations de requalification urbaine rendues possibles dans la zone urbaine du PLU (UCa) se poursuivront dans la continuité des opérations engagées ces dernières années, pour créer de la continuité et de la cohérence urbaine et paysagère.

Sur le secteur Gaston Roulaud, le PLU intègre une Orientation d'Aménagement et de Programmation avec les objectifs d'aménagement d'améliorer l'intégration du quartier résidentiel, de renouveler et de valoriser l'offre de logements.

Parallèlement, le PLU établit sur ce secteur un règlement conforme aux morphologies, aux densités et à la programmation souhaitées, avec la création d'un secteur UCc. A terme, le quartier, qui compte aujourd'hui 800 logements, pourrait accueillir environ 1 000 logements, dont environ 40% à 50% de logements sociaux.

Sur les grands axes ainsi que sur certains axes secondaires les enjeux urbanistiques sont poursuivis par le biais de la zone UA. Celle-ci permet de réaffirmer les alignements sur les grands axes, de conforter l'identité de ces voies par une approche gabaritaire plus stricte (obligation de créer du R+4). Dans ce cadre, les secteurs UAa et UAb du PLU antérieur ont été fusionnés pour établir sur ces secteurs des linéaires bâtis continus. Le secteur du Marché classé en zone UAa au PLU antérieur est quant à lui classé en secteur UAb, car il s'agit d'un îlot spécifique à restructurer.

Le projet de ville prévoit d'accompagner l'arrivée des gares du Grand Paris Express sur le territoire.

Sur le secteur de l'Avenir Parisien, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été définie. Il s'agit de désenclaver ce secteur et de lui assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère. L'objectif de cette OAP est de constituer un nouveau quartier mixte (logements, activités tertiaires) accompagné de nouvelles formes urbaines contemporaines, plus hautes, avec une offre importante de logements.

Les enjeux urbains à terme sont, dans l'attente de l'approbation d'un projet global, d'engager la réalisation de nouveaux quartiers en constituant de nouvelles continuités urbaines et paysagères, en lien avec le renforcement de l'attractivité du secteur du fait de la future structuration de la Grande Gare.

Le délai octroyé de 5 ans permettra à la collectivité de mûrir sa réflexion d'aménagement sur ce secteur et de définir précisément les règles d'urbanisme applicables.

Sur le site de la gare GPE Drancy-Bobigny, le PLU par un zonage spécifique UCd permet l'accueil de la nouvelle gare et ses services et favorise l'accueil de l'opération immobilière phare du projet de la tour de Castro-Denissof « habiter dans le ciel ». Elle sera essentiellement destinée à du logement en accession et constituera un signal urbain fort le long de cette entrée de ville. Ce secteur devrait notamment permettre la construction d'environ 100 logements et la construction de 120 logements étudiants.

Sur le quartier du Baillet composé d'une friche industrielle d'environ 6,5 hectares, le long de la gare de triage, la ville souhaite reconquérir cet espace, par le renouvellement d'une nouvelle offre résidentielle accompagnée d'équipements publics et de commerces.

C'est dans ce contexte qu'il est envisagé sur cette opportunité foncière de mener une opération d'aménagement qui s'accompagne du souci de l'optimiser tout en poursuivant une exigence d'intégration urbaine. Pour cela, le PLU propose la réalisation d'une OAP, dans la perspective d'y aménager un quartier mixte, combinant de l'habitat collectif, des locaux d'activités tertiaires et commerciales et quelques équipements publics, accompagnée d'un règlement spécifique UD.

Le potentiel de construction sur ce site est estimé entre 600 et 800 logements.

Sur le site de l'îlot du Marché, dit des « Quatre Routes », l'enjeu communal est de marquer véritablement le centre-ville. Pour favoriser l'accueil du projet de renouvellement urbain pressenti, le PLU introduit au règlement un secteur spécifique à la zone UA (UAb), voué à permettre la réalisation d'un nouveau marché couvert, d'une place publique et d'une offre résidentielle d'environ 330 logements.

Sur l'îlot du stade nautique, la municipalité souhaite allier à la rénovation-extension de l'équipement nautique un nouveau programme de logements d'environ 200 logements, qui sera rendu possible dans la zone urbaine UCe du PLU.

Le PLU favorise également le renouvellement et la densification sur certains secteurs de la ville, classés au PLU antérieur en secteurs pavillonnaires (UGa), pour faciliter le développement d'opérations d'ensemble. Il s'agit notamment du secteur situé rue de Ladoucette, classé dorénavant en UCb pour favoriser l'accueil d'opérations résidentielles estimées à environ 300 logements. Il s'agit également du secteur situé au Sud de la cité Gaston Roulaud, en limite communale de Bobigny avenue Louis Aragon, pour favoriser l'accueil d'une opération résidentielle de type R+4, avec du commerce en rez-de-chaussée.

Ces objectifs résidentiels auxquels s'ajoutent les périmètres de gel notamment sur le secteur de l'Avenir Parisien, les emplacements réservés à destination d'habitat, la densification de la zone UA en imposant désormais du R+4, constituent des réponses aux enjeux de densification du SDRIF auxquels doit répondre la ville de Drancy et qui sont exposés pages 5 et 6 du préambule.

La lutte contre l'habitat indigne est une priorité de la municipalité. En effet, le territoire est fortement touché par ce phénomène, qui peut prendre différentes formes suivant qu'il concerne le tissu de collectifs ou le tissu pavillonnaire.

Dans le cadre du PLU, les règlements incitatifs des zones UA, UC devraient permettre de résorber à terme une partie de l'habitat indigne grâce à des opérations de renouvellement.

Par ailleurs, dans les quartiers pavillonnaires, on assiste ces dernières années à un phénomène de découpes des pavillons en petits collectifs et sur-occupations des logements.

La disposition spécifique qui vise à imposer une augmentation de 20% de la réglementation thermique en vigueur en cas de travaux sur une construction existante entraînant la création de plus de deux logements, devrait favoriser la réhabilitation de certains pavillons.

L'enjeu communal repose sur la volonté de fluidifier le parcours résidentiel sur la commune et d'ancrer la population sur le territoire. La ville souhaite maintenir une réelle mixité sociale au sein du territoire afin de répondre aux besoins identifiés.

Pour cela, même si la ville de Drancy répond largement aux obligations en termes de logements sur son territoire avec environ 30% de logements sociaux, elle poursuit l'offre de logements sociaux en adéquation avec les besoins des ménages du territoire.

Par ailleurs pour permettre une meilleure diffusion du logement social à travers le territoire communal, un équilibre entre la production de logements social et privés sera trouvé dans les opérations de renouvellement urbain. Dans la lignée de cet objectif de renforcer la mixité sociale sur le territoire, la Ville a mis des Emplacements Réservés pour permettre la réalisation d'une mixité résidentielle alliant logements en accession et logements aidés.

L'enjeu du PADD reste de poursuivre les actions de diversité résidentielle de manière à maintenir le dynamisme et l'attractivité du territoire.

Axe 2 : Améliorer la qualité de vie à Drancy avec les enjeux de :

- . Révéler de nouveaux paysages bâtis
- . Préserver l'identité patrimoniale du territoire
- . Embellir et requalifier certaines entrées de ville
- . Consolider et dynamiser le cœur commerçant de la commune
- . Maintenir une offre d'équipements satisfaisante pour la population
- . Soutenir l'activité économique
- . Accompagner le développement du numérique sur le territoire

L'amélioration de la qualité urbaine et paysagère sur la commune de Drancy passe en premier lieu par un travail de recomposition sur les secteurs ciblés précédemment.

Pour cela sur ces espaces fonciers opérationnels, la Ville institue des OAP. Ces outils permettent de garantir sur ces secteurs stratégiques, un aménagement cohérent qui répondent à des objectifs d'urbanisme particuliers, en imposant graphiquement des localisations de destinations réfléchies et cadrées, des limites de densités de hauteurs garants d'un cadre de vie agréable.

Par ailleurs, l'enjeu est de réaliser de nouveaux espaces publics (espaces paysagers, parcs et squares de proximité notamment) pour recréer de nouveaux paysages urbains durables et paysagers, irrigués chaque fois que possible de cheminements doux, reliés aux infrastructures de transports en commun.

Au-delà de la création de nouveaux paysages bâtis, il convient de porter une attention particulière à la préservation du patrimoine bâti de qualité de la commune. La commune a ainsi fait le choix de protéger une trentaine d'éléments bâtis remarquables. Ces bâtiments sont les témoins d'une époque, d'un courant architectural et historique original et constituent à ce titre le patrimoine commun de la ville entière.

Le projet de ville entend favoriser les opérations de renouvellement le long de certaines entrées de ville. Pour y parvenir, le PLU se veut incitatif, avec des hauteurs augmentées. Elles devront permettre à terme de créer un repère urbain notamment au niveau de la gare de Drancy- Bobigny le long de la RN186 avec le bâtiment de Castro-Denissof« habiter dans le ciel » ou encore le projet de recomposition sur le site de Gaston Roulaud grâce à de nouveaux volumes bâtis et d'un nouveau maillage viaire et paysager. L'entrée de ville avenue Louis Aragon sera également mieux identifiée, grâce à des gabarits plus hauts (R+4) animés de commerces à rez-de-chaussée.

Sur le secteur de Saint-Gobain, la recomposition urbaine attendue à proximité de la nouvelle gare du Bourget RER devrait également contribuer à rendre une lisibilité et à valoriser cette entrée de ville en proposant de nouvelles morphologies urbaines et architecturales. Les nouveaux enjeux urbains attendus sur le secteur de l'Avenir Parisien devraient modifier le paysage drancéen, en proposant en lieu et place des nombreux îlots résiduels dégradés ou en friches notamment le long du réseau ferré, de nouveaux gabarits plus hauts et plus contemporains.

La relocalisation de l'espace culturel du Parc situé rue Sadi Carnot, dans le futur quartier du Baillet avec l'objectif de retrouver la perspective historique menant au Château de Ladoucette, s'inscrit sans l'enjeu de redorer l'entrée de ville depuis l'avenue Marceau, en lien avec l'enjeu communal de recomposer et d'intensifier cet axe majeur du territoire.

Concernant le commerce, l'objectif au travers du PLU est notamment de conforter l'offre dans le cœur commerçant de la Ville. Dans ce but, le PLU reconduit l'interdiction de créer de l'habitat en rez-de-chaussée des façades sur rue en zone UAa pour susciter l'implantation de commerces sur une partie des linéaires de la RD30 et RD115. L'OAP du Baillet inscrit dans sa programmation le développement d'un supermarché, complémentaire aux commerces et services de l'avenue Marceau.

Le secteur de projet des Quatre Routes est un élément stratégique du développement du commerce de qualité au centre-ville. Les études réalisées montrent que les règles de la zone UAb permettront la réalisation d'un projet cohérent.

L'attractivité des nouveaux quartiers de vie sur les secteurs ciblés précédemment devra également être renforcée par une diversité des fonctions. Le développement d'activités commerciales de proximité pourrait s'avérer nécessaire au vu de la vocation essentiellement résidentielle des quartiers et des objectifs de densification.

Le diagnostic a montré que l'offre d'équipement est adaptée au poids de population de Drancy. L'objectif municipal reste d'offrir un cadre de vie ajusté aux attentes de ses habitants.

Pour cela, la Ville au travers de cette orientation du PADD est non seulement d'accompagner la croissance démographique, en maintenant le niveau de l'offre de proximité, mais également de permettre le développement d'équipements rayonnants ailleurs qu'au centre-ville de manière à valoriser le cadre de vie de certains quartiers.

Concernant l'offre de proximité, le PLU met en place différents outils favorables à son développement. Tout d'abord, le règlement, dans une logique de mixité affirmée des fonctions à l'échelle du territoire, autorise les équipements dans l'ensemble des zones. Pour ne pas contraindre la réalisation d'équipements, il est imposé dans les zones (UA, UC, UD, UG), une emprise plus favorable à leur implantation.

Des emplacements réservés sont également définis pour compléter l'offre d'équipements de proximité. Il s'agit entre autres d'emplacements réservés destinés à l'extension de deux groupes scolaires, de l'extension de l'hôtel de ville, de l'extension d'une MJC, de la création d'un gymnase,...

Le PLU vise à favoriser le développement des équipements dans le cadre des projets d'ensemble. Notamment, au travers des OAP, le PLU impose par exemple sur le secteur du Baillet que l'aménagement comprenne la relocalisation de l'espace culturel du Parc, ou encore dans la cité Gaston Roulaud la reconstruction du conservatoire de musique, la création de locaux associatifs et l'extension du groupe scolaire Salengro/Voltaire. Au centre-ville, l'îlot du marché intégrera dans sa programmation la restructuration du marché couvert et sur le centre nautique, il est prévu la rénovation et l'extension du stade nautique, une diversification des équipements aquatiques et la création d'un nouveau gymnase.

Concernant l'activité économique, l'enjeu municipal est de soutenir toute initiative. C'est la raison pour laquelle, la révision du PLU reconduit la plupart des zones d'activités du PLU antérieur, à l'exception de quelques terrains voués à muter sur le secteur de l'Avenir. Ces derniers constituent des conditions favorables à l'accueil de nouvelles entreprises et sont autant de potentialités à soutenir et à organiser dans le cadre de la création d'une mixité des fonctions.

Le pôle d'activités du secteur de l'Avenir Parisien, avec pour locomotives le centre commercial Drancy Avenir Parisien et l'entreprise Bosch est notamment maintenu dans son zonage U1a et U1b. L'objectif est de maintenir un tissu d'activités varié et d'accueillir de nouvelles activités (industrie, artisanat, bureau et commerce (autres que lié à l'habillement et à l'alimentation pour ne pas concurrencer le centre-ville). Les règles de ces zones, qui permettent cette valorisation, ont été conservées. La zone UB, qui correspond à des secteurs situés globalement en bordure des voies ferrées, à destination principale d'activités compatibles avec la présence de constructions à vocation d'habitat, est également maintenue.

Concernant le site de l'ancienne activité de Saint-Gobain, l'objectif est de créer un quartier mixte, comme le traduit l'OAP définie sur le secteur. La ville a pour ambition de développer un quartier à forte densité résidentielle incluant de l'activité tertiaire, des espaces verts et des équipements publics.

Sur les terrains situés au Sud de l'autoroute, il s'agit également de retrouver un quartier durable proposant en vis-à-vis de l'autoroute un écran économique pour développer en arrière-plan un quartier résidentiel paisible.

Le déploiement de la fibre est en cours sur le territoire. De manière à poursuivre les actions pour faire de Drancy, une ville parfaitement connectée, le PLU prescrit à cette fin, dans l'ensemble de ses articles 16, l'obligation de réaliser les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques.

Axe 3 : Développer la mobilité alternative à l'automobile avec les enjeux de :

- . Tirer parti de l'arrivée des gares du Grand Paris Express
- . Conforter les pôles multimodaux
- . Pacifier l'espace public pour les modes doux
- . Tenter de pallier les effets déstructurants des emprises ferrées et autoroutière
- . Améliorer l'offre de stationnement

Le projet de Ville de Drancy tire parti de l'arrivée des gares du Grand Paris Express.

Un pôle multimodal sera organisé sur la commune du Bourget autour de la future gare. Il regroupera notamment différents modes de transports en commun structurants (RER, tangentielle Nord, gare GPE). Dans sa proximité immédiate, sur la commune de Drancy, un nouveau quartier mixte est envisagé comprenant des activités tertiaires et des services, ainsi que des logements reliés au reste de la ville, via une pacification de la grande trame viaire. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du quartier de l'Avenir Parisien définit le principe d'organisation de la nouvelle trame viaire du nouveau quartier.

Le pôle d'échange de Drancy-Bobigny permettra la correspondance directe entre trois infrastructures lourdes de transport, la Tangentielle Légère Nord, la Ligne 15 Est du Grand Paris Express, et le tramway T1. Le pôle multimodal de cette gare, organisé sur le territoire de Drancy, en limite de la commune de Bobigny, est pris en compte dans le cadre du PLU (ER8). Il s'accompagnera d'un projet ambitieux de requalification urbaine comprenant notamment la réalisation d'un bâtiment voyageur et la réalisation d'une tour résidentielle. Un nouveau zonage UCd, spécialement créé pour le secteur, favorisera sa requalification et sa valorisation. La pacification de la RN186 sera engagée dans cette perspective.

La création éventuelle d'une nouvelle gare en centre-ville est également, pour la ville de Drancy, un enjeu majeur qui offrirait l'opportunité de créer un maillage cohérent du territoire et d'en réorganiser la desserte.

En termes réglementaires, le PLU pour poursuivre le développement de ces déplacements alternatifs, intègre des dispositions pour la réalisation de places de stationnement à destination des vélos dans les constructions nouvelles.

En complément de l'amélioration à venir du réseau de transports en commun sur le territoire, la commune souhaite proposer à ses habitants des possibilités de déplacements autres que la voiture : pistes cyclables, cheminements piétons, autolib'... .

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) réalisées sur les secteurs de renouvellement urbain font des liaisons douces une volonté. Ainsi, les schémas font apparaître des principes de maillage, vers les pôles multimodaux des gares du GPE notamment, en lien avec les secteurs communaux limitrophes.

L'ensemble de ces dispositions visent à créer à l'échelle de la ville des itinéraires doux pour relier les polarités et les pôles multimodaux.

Pour faciliter les déplacements sur le territoire et compenser les coupures urbaines induites par les emprises ferrées et autoroutière, l'OAP dessinée sur le secteur de l'Avenir Parisien met en place des dispositifs de liaison pour désenclaver le secteur. Il s'agit de le relier au reste du territoire avec un maillage renforcé. Ces nouvelles liaisons permettent notamment la traversée Nord/Sud de l'A86, la création de voies publiques longeant le flanc sud et le flanc nord de l'A86, vers La Courneuve pour se raccorder à l'ex-RN2.

De la même manière, la Ville a également pour ambition de raccorder la Cité du Nord à l'îlot Saint-Gobain avec la création d'une nouvelle voie tous modes en tunnel sous les voies ferrées.

Dans l'optique d'initier de nouveaux comportements, le PLU s'attache également à réduire les normes de stationnement pour le logement à proximité des transports en commun, et impose, conformément au PDUIF, une norme plafond pour les bureaux.

Axe 4 : Favoriser les démarches environnementales

- . Tendre à rétablir les fonctions de continuités écologiques en protégeant et en renforçant le patrimoine végétal
- . Promouvoir la qualité environnementale
- . Préparer la transition énergétique du territoire

Le territoire de Drancy abrite peu d'espaces naturels et les espaces verts se limitent à quelques espaces verts publics et squares de quartiers et essentiellement, aux jardins résidentiels de l'habitat tant pavillonnaire que collectif. En effet, la commune est presque totalement urbanisée depuis de nombreuses années.

La Ville de Drancy s'engage au travers de son Plan Local d'Urbanisme à protéger et à renforcer le patrimoine végétal, avec la préoccupation de préserver et de conforter la biodiversité pour améliorer le paysage urbain notamment sur les tissus de renouvellement urbain.

Il s'agit tout d'abord de reconduire dans son intégralité le périmètre de protection du Parc de La Doucette qui se traduit par le maintien de son classement en zone naturelle N. Cet espace naturel est d'ailleurs inscrit en « espaces vert et de loisirs » au Schéma Directeur de la Région Ile-de France qui impose ainsi sa protection au PLU.

Au-delà de cet espace strictement naturel, la Ville confortera ses espaces verts publics et en particulier les squares de quartiers existants et nouveaux. A cette fin, le PLU propose de nouveaux aménagements verts publics en imposant dans les OAP du Baillet et du secteur de l'Avenir Parisien la création de squares et dans celle relative à Gaston Roulaud la restructuration et la valorisation du parc public. Par ailleurs, il est instauré dans le quartier de la Mare, un nouvel emplacement réservé à vocation de square le long de la rue de la Liberté (ER24).

La Ville souhaite préserver et renforcer les différents éléments constitutifs de la trame verte. Pour cela, le PLU confirme les zones pavillonnaires comme support de végétation. En effet, les jardins présents en zone UG confèrent au territoire son caractère vert.

Le développement d'une densité végétale est assuré au PLU, avec une limite d'emprise au sol de 40% pour laisser des espaces non bâtis, qui par le biais de l'article 13 doivent être plantés à raison de 80% minimum de leur superficie. Le PLU renforce ces dispositions en intégrant dans la zone UG l'obligation de créer sur la parcelle au moins 40% d'espaces verts de pleine terre. Ces normes favorisent le vœu municipal de conserver sur rue les silhouettes vertes depuis le domaine public et de favoriser les poumons verts en fond de parcelles.

Dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement cadrées notamment par le biais des OAP, la Ville a porté une réflexion sur la fonction paysagère et récréative. Il s'agit de permettre d'offrir aux habitants et aux usagers de ces secteurs, des espaces paysagers et de détente qui participent notablement au cadre de vie.

A cette fin, le dessin des OAP apporte des directives paysagères comme socles de développement urbain. Ainsi, il est prévu la création et/ou la requalification d'espaces verts publics, de cœurs d'îlots paysagers, de nouvelles mailles vertes. Dans la lignée de cet objectif paysager, les nouveaux aménagements de voirie seront accompagnés d'alignements d'arbres qui constitueront des corridors verts de type linéaire.

La gestion de l'eau doit être intégrée dans une approche durable de la ville, afin de préserver et valoriser la ressource.

En cohérence avec le Règlement Communal d'Assainissement et le Règlement Sanitaire Départemental, la ville de Drancy réaffirme la volonté de favoriser l'infiltration des rejets supplémentaires d'eaux pluviales et des dispositifs de rétention alternative.

Pour anticiper l'évolution urbaine et l'augmentation des rejets dans le réseau et ainsi réduire le risque d'inondation et de pollution diffuse, l'eau pluviale pourra également être infiltrée à la parcelle, lorsque la capacité d'infiltration du sol le permet et permettre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que des noues, fossés ou espaces faiblement décaissés. L'enjeu à terme est de tendre vers le rejet 0.

Une gestion adaptée des déchets participe également à la qualité environnementale du territoire. Depuis plusieurs années, la ville a mis en place une collecte sélective des déchets.

Enfin, la nature des sols et les infrastructures exposent le territoire à des risques à la fois naturels (aléa retrait-gonflement des argiles, ...) et technologiques (risque lié au transport de matières dangereuses, bruit, ...). Les annexes du PLU rappellent les dispositions particulières dans les zones concernées par ces risques.

Concernée par les enjeux environnementaux, la Ville de Drancy s'engage à faire de cette problématique, un thème central de son projet de ville. Pour y répondre, la commune a mis en place dans le PLU des outils qui permettront d'améliorer la performance environnementale de son parc bâti.

Des dispositions réglementaires particulières visent à favoriser une meilleure performance énergétique des constructions existantes. Ainsi, pour l'application des articles 6, 7 et 10, en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, un débord de 20 cm maximum est autorisé.

Une règle a également été mise en place afin d'imposer l'augmentation de la réglementation thermique en vigueur en cas de travaux sur une construction existante entraînant la création deux logements et plus.

Le recours aux énergies renouvelables sera encouragé, en tenant compte du potentiel solaire photovoltaïque, et également du potentiel géothermique existant sur le territoire.

Les réseaux de chaleur, mis en place sur le territoire concernent tout particulièrement les secteurs Marcel Cachin, Jules Auffret, la cité du Nord, Gaston Roulaud, et La cité Gagarine bénéficie d'un réseau biomasse. La Ville étudiera notamment les opportunités de développer les réseaux de chaleur qui pourraient se présenter dans les nouveaux développements proches des nouvelles gares, notamment celle du Bourget. L'efficacité énergétique dans le cadre de la rénovation de la cité Gaston Roulaud sera visée dans les travaux de rénovation du bâti et de construction de bâtiments neufs grâce notamment à l'adoption d'une réglementation thermique stricte et la mise en œuvre d'un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelable.

2.4. RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET DE REVISION DU PLU A ETE RETENU

Le PLU de Drancy ne se situe pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale.

Toutefois, le rapport de présentation du PLU a évalué les incidences des orientations du plan sur l'environnement, présenté les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution... et exposé les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

2.4.1. EXPLICATIONS DES CHOIX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux de qualité résidentielle et de réponse aux besoins

Le PADD affirme fortement une volonté d'amélioration de la qualité résidentielle qui passe à la fois par la qualité des logements et à la fois par la qualité des espaces extérieurs. Cette orientation est traduite dans les documents réglementaires et d'aménagement par des normes de traitement planté des espaces libres.

La commune souhaite également poursuivre les efforts déjà engagés en matière de réhabilitation et lutter contre l'habitat indigne. En effet, la commune a eu recours à un Programme de Rénovation Urbaine qui a permis de réhabiliter la plupart des résidences de l'Office Public de l'Habitat datant de plus de 30 ans. D'autres quartiers ont fait l'objet de requalification. Certains quartiers sont aujourd'hui concernés par la géographie prioritaire de la ville et feront l'objet de projets dans les années à venir.

Une attention sera également portée sur les grands axes avec une hauteur imposée à R+4 afin d'obtenir une façade urbaine homogène et cohérente de centralité.

Le tissu pavillonnaire est très peu mutable car il comporte peu de dents creuses et le bâti est assez dense avec des jardins limités ; il est donc essentiel de le conserver. Seuls quelques secteurs pavillonnaires pourront faire l'objet d'une densification douce (Avenir Parisien, secteur Castor, cité Gaston Roulaud,...).

Par ailleurs, la ville de Drancy veillera à maintenir la bonne répartition des équipements publics, administratifs socioculturels et sportifs.

La consommation de l'espace et le renouvellement urbain

L'objectif étant de limiter les extensions urbaines, certaines parties sont concernées par le potentiel de renouvellement urbain notamment le long des deux axes principaux (RD30 et RD115). Une certaine densification est attendue, les formes compactes étant encouragées.

De manière générale, les opérations d'aménagement et de programmation devront s'insérer de manière harmonieuse dans leur contexte urbain. Les bâtiments pourront atteindre les hauteurs déjà présentes voire plus, quand le contexte s'y prête pour créer des repères urbains, notamment à proximité des gares du GPE.

Les deux nouvelles gares GPE constituent de véritables leviers d'intensification urbaine et permettront le renouvellement des secteurs déjà urbanisés et situés à proximité des voies ferrées. Ces projets autour des gares participent ainsi à la lutte contre l'étalement urbain et à la lutte contre la consommation d'espaces naturels. Ils prévoient des aménagements paysagers et des surfaces d'espaces verts favorisant la diversité biologique et la présence de la nature en ville.

La densification sera très modérée dans les quartiers pavillonnaires. Toujours dans un souci d'optimisation de l'espace, de densification, mais aussi de qualité des opérations et de respect de l'intimité, sont formulées des recommandations concernant l'implantation du bâti selon la forme de la parcelle, le recul du bâti par rapport à l'espace à public et par rapport aux limites séparatives.

En matière de développement urbain, la ville souhaite privilégier le caractère résidentiel de son territoire en préservant un type d'urbanisme à une échelle appréciée des habitants et en valorisant son patrimoine architectural ancien pour renforcer notamment un sentiment d'appartenance.

La maîtrise des déplacements

Le PADD de Drancy a pris en compte la problématique des déplacements en réorientant le développement urbain sur les secteurs desservis par les transports en communs ou dans les secteurs où les TC peuvent facilement être étendus. Le PADD affirme la priorité donnée aux secteurs de renouvellement urbain (Gare Le Bourget RER, Gare Drancy Bobigny, Gare de Drancy centre).

La ville porte donc comme ambition de réaménager progressivement l'espace public pour faciliter la cohabitation entre les différents types de mobilité et promouvoir l'utilisation de modes de transport alternatifs à la voiture individuelle. Dans ce cadre, la ville entamera une réflexion pour anticiper l'arrivée du métro du Grand Paris Express, permettant le désenclavement de la commune qui apportera une dynamique en terme de flux : échanges facilités vers les pôles d'emplois et de formation d'Ile de France, l'implantation de nouveaux pôles d'emplois sera simplifiée...

De plus, le PLU affirme des positions favorisant le développement des modes doux qui sont ensuite traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation pour chaque secteur de développement urbain et notamment afin de relier certains quartiers aux gares RER et du GPE.

La maîtrise des émissions de GES et les énergies renouvelables

Le PADD a pour objectif de rapprocher les secteurs d'habitat des centralités et des transports en communs, développe des maillages piétonniers, met en place une compacité bâtie qui devraient contribuer à maîtriser les émissions de GES : moins de déplacements automobiles, moins de déperditions énergétiques des nouvelles constructions.

De plus le PLU incite à la rénovation thermique des bâtiments afin de lutter contre la précarité énergétique et à une meilleure performance énergétique des nouvelles constructions (isolation performante du bâti, etc.).

La ville a également pour objectif d'améliorer ses performances énergétiques en encourageant l'utilisation d'énergies renouvelables, et sur certains quartiers comme Gaston Roulaud dont l'OAP prescrit la mise en place d'un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelables, ou encore sur le quartier de l'Avenir Parisien dont l'OAP affirme la volonté de mener des études sur les opportunités de développement des réseaux de chaleur.

L'OAP du quartier Gaston Roulaud contribue au développement d'un habitat moins énergivore avec la construction de nouveaux bâtiments exemplaires sur le plan de la performance environnementale.

La stratégie développement durable de l'agglomération s'est formalisée dans le cadre d'un Plan Climat-Energie (PCET) de Seine-Saint-Denis qui a pour objectif de réduire les consommations d'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre sur le territoire. Elle a pour ambition de prioriser les projets portés en maîtrise d'ouvrage départementale au bénéfice de la lutte contre la précarité énergétique.

La préservation et la valorisation des espaces naturels

Les espaces verts de la commune sont peu nombreux et sont représentés principalement par le grand parc de Ladoucette et des squares de quartier. Ils jouent un rôle important pour la qualité de vie des habitants et notamment des familles et des jeunes enfants. Il est donc important de les conserver et d'en développer de nouveaux dans le cadre de nouvelles opérations.

Le futur PLU favorise la préservation et le renforcement du patrimoine végétal en :

- Préservant le parc de Ladoucette
- Confortant le rôle des squares de quartier existants et nouveaux
- Faisant en sorte que les nouveaux alignements d'arbres contribuent à la fonction de corridor écologique dans le cadre des actions de requalification des espaces publics de voirie
- Portant une réflexion sur les espaces publics et sur les espaces verts privatifs (voire des jardins collectifs) dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement et des projets de renouvellement urbain
- Veillant à la prise en compte de cet objectif, tout particulièrement dans les zones pavillonnaires avec une obligation d'espaces de pleine terre et aussi avec des règles d'urbanisme, notamment

pour conserver sur rue les silhouettes vertes depuis le domaine public et pour favoriser les poumons verts en fond de parcelles.

Les enjeux de préservation paysagère et patrimoniale

Ces enjeux ont aussi été pris en compte dans le PADD. En effet, la municipalité a fait le choix de favoriser l'intégration paysagère des nouveaux développements, notamment par la mise en place de prescriptions. Ce choix est fondé sur un objectif de préservation et de valorisation du patrimoine identitaire communal. L'objectif de la municipalité est la recherche d'une plus grande cohérence urbaine et qualité architecturale sur le front bâti des axes principaux (RD30 et RD115) d'améliorer l'ambiance générale du centre-ville.

L'objectif communal est de gommer les effets de rupture créés par les grandes infrastructures de transport (A86, voies ferrées...) et de retisser les quartiers entre eux.

Certaines entrées de ville nécessitent également une attention particulière en termes de qualité urbaine et paysagère. Pour y parvenir, le PLU encourage le renouvellement et des hauteurs augmentées notamment au niveau de la gare de Drancy- Bobigny, le long de la RN186 avec le bâtiment de Castro-Denissof « habiter dans le ciel » ou encore le projet de recomposition sur le site de Gaston Roulaud grâce à de nouveaux volumes bâtis et d'un nouveau maillage viaire et paysager. L'entrée de ville avenue Louis Aragon sera également mieux identifiée, grâce à des gabarits plus hauts (R+4) animés de commerces à rez-de-chaussée.

Les enjeux d'équilibre entre le cadre de vie et l'activité économique

La Ville doit assurer le renouvellement des secteurs économiques, afin de permettre la croissance des entreprises existantes et d'encourager de nouvelles implantations. Un secteur dispose d'atouts indéniables pour l'accueil d'activités : le secteur à proximité de la gare du Bourget RER. Ce secteur, affaibli par le départ récent de l'entreprise Saint-Gobain, bénéficiera d'une situation privilégiée pour renouveler son parc économique.

Afin de permettre et d'encourager l'implantation de nouvelles entreprises, l'opérateur Orange a pour objectif de couvrir l'intégralité du territoire en fibre optique à horizon 2020.

2.4.2. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LE PLU

Renouvellement et densification dans le diffus de la zone UA

Le règlement du futur PLU de Drancy encourage de manière notable la densification et le renouvellement de la zone UA le long des deux axes principaux (RD30 et RD115) mais également le long des axes secondaires (rue Marcelin Berthelot et une portion des rues Anatole France et Roger Salengro).

Ce sont des axes de densification privilégiés de par leur bonne accessibilité en transport et la largeur des voies qui permet une hauteur plus importante. Ces axes sont concernés par des opérations de renouvellement ponctuelles avec la construction d'immeubles collectifs en remplacement du tissu dégradé ou sous-exploité.

Ces mutations successives permettront d'aboutir à des façades urbaines de qualité et à l'échelle.

La densification est essentiellement réalisée par la hauteur des constructions, imposée à R+4, pour créer un front urbain homogène et cohérent.

Ces linéaires étant déjà urbanisés, l'impact en termes de consommation d'espace sera donc faible.

- **Création d'un secteur spécifique UA_B pour l'îlot du marché**

Le projet de recomposition de l'îlot du Marché correspond au souhait de la Ville de tirer parti de terrains aujourd'hui sous-utilisés au regard de leur localisation très favorable, dans le cœur de l'activité commerciale drancéenne, et de valoriser un site constitué de bâtiments et d'installations peu qualitatifs.

Le projet de requalification de cet îlot déjà urbanisé n'engendrera pas d'effet négatif sur l'environnement ni sur la consommation d'espace.

Mutation du secteur UC_C: Le quartier Gaston Roulaud

Ce secteur fait l'objet de l'OAP Gaston Roulaud. La commune a souhaité établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur propice à muter à court terme. La cité Gaston Roulaud est un des grands ensembles du quartier Le Petit Drancy, limitrophe de Bobigny. Ce grand ensemble montre aujourd'hui d'importants signes de vétusté, notamment en matière d'isolation thermique et acoustique. On observe sur le quartier une forte rotation dans l'occupation des logements. La cité fait partie des « nouveaux quartiers prioritaires de la ville » et est concernée dans cadre d'un NPNRU par un important projet de renouvellement urbain.

Le projet de requalification de ce secteur n'engendrera pas d'effet négatif sur l'environnement ni sur la consommation d'espace. Au contraire, la ville souhaite mettre en place un quartier durable portant une ambition environnementale forte.

Le quartier prendra en compte les usages et les enjeux de gestion notamment dans la gestion des espaces extérieurs à travers la mobilisation des différents usagers et partenaires dans la gestion urbaine de proximité.

Le projet de renouvellement urbain se fixe comme objectif d'offrir aux habitants du quartier un cadre de vie qualitatif, notamment grâce à la réduction des nuisances de circulation automobile (pollution, bruit). La promotion de la mobilité douce au sein du quartier est à ce titre un élément central du projet. Le projet propose également des aires de stockage et de stationnement des vélos et anticipe d'éventuels points de recharge de véhicules électriques.

L'efficacité énergétique sera visée dans les travaux de rénovation du bâti et de construction de bâtiments neufs grâce notamment à l'adoption d'une réglementation thermique stricte et la mise en œuvre d'un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelables. Le projet visera l'efficacité énergétique dans les opérations liées au bâti et les nouvelles constructions auront pour ambition de fonctionner à énergie passive.

A l'échelle du quartier, c'est un fonctionnement durable et écologique qui sera recherché et qui passera par une gestion efficace des eaux et des déchets.

En matière de gestion des déchets, la mise en place d'un système de points d'apport volontaire enterrés avec tri-sélectif et gestion des encombrants est préconisée et sera pris en compte dans le cadre des créations de voiries nouvelles.

Une stratégie de gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place à l'échelle du quartier. Le long des nouvelles voies projetées, il sera créé un réseau de canalisation où seront implantées des grilles pluviales permettant de récupérer les eaux de surfaces. Chaque nouvel îlot disposera d'un branchement EP sur domaine public, permettant de se raccorder sur le réseau principal. Par ailleurs, les eaux pluviales qui transiteront par les agrafes vertes seront gérées via des noues, larges et de faibles profondeurs. Les noues seront plantées permettant d'assurer une phyto-épuration.

Afin de promouvoir la biodiversité, le projet urbain propose la mise en valeur du jardin central. Une charte de gestion O phyto liée notamment au rôle hydraulique du jardin et à la présence à proximité de publics fortement vulnérables (enfants..) sera mise en place.

Mutation des secteurs UC_E

Le secteur UC_E correspond à des secteurs de renouvellement urbain destinés à recevoir un programme mixte.

- **Recomposition de l'îlot du stade nautique**

La ville souhaite recomposer cet îlot d'équipements et y intégrer un programme de logements.

Le projet de requalification de cet îlot déjà urbanisé n'engendrera pas d'effet négatif sur l'environnement ni sur la consommation d'espace.

- **Le projet avenue Louis Aragon**

Le projet avenue Louis Aragon, réparti sur les communes de Drancy et de Bobigny, n'est pas défini de façon précise. Les deux villes souhaitent recomposer le front bâti le long de l'Avenue Louis Aragon (R+4) et créer ou recomposer des commerces.

Ce linéaire étant déjà urbanisé, l'impact sera donc faible.

Création d'un secteur spécifique UC_D pour le secteur de la gare Drancy-Bobigny.

Ce projet n'est pas défini de façon précise. La ville souhaiterait intégrer un programme dense (en hauteur) associé à la nouvelle gare avec commerces et services qui y sont liés.

Le projet de requalification de cet îlot déjà urbanisé n'engendrera pas d'effet négatif sur l'environnement ni sur la consommation d'espace. Il permettra la redynamisation de ce quartier, aujourd'hui marginalisé.

Création d'une zone spécifique UD pour le quartier du Baillet

Ce secteur fait l'objet de l'OAP du Baillet. La commune a souhaité établir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur propice à muter à court terme. Le secteur du Baillet est une friche industrielle de taille importante, qui est apparue dans les années 2000, le long des voies ferrées.

Dans la perspective d'y aménager un quartier mixte, combinant principalement de l'habitat collectif, des équipements publics, des commerces et des services, la Ville de Drancy souhaite élaborer une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur. La volonté municipale est de tirer parti de ce site de grande capacité, opportunité rare de développement au sein de la commune.

Ce projet de revalorisation et de requalification de ce territoire aujourd'hui marginalisé n'engendrera pas d'effet négatif sur l'environnement ni sur la consommation d'espace. Au contraire, ces projets sont ancrés dans une démarche de développement durable notamment dans le domaine de la gestion de l'eau et des déchets, de la consommation énergétique, des nuisances sonores...

L'historique d'occupation du site et les pollutions du sol qui ont été révélées par les différentes études ne permettant pas d'envisager la gestion de l'eau pluviale par infiltration, l'intégralité des eaux pluviales sera donc collectée et traitée par rejet dans le réseau d'assainissement avec un débit de fuite limité.

Le dispositif de collecte des déchets sera en adéquation avec les besoins des habitants, les contraintes des opérateurs et les exigences des services techniques.

Afin de maîtriser les consommations énergétiques, une réflexion sera menée sur la mise en place d'un réseau de chauffage urbain biomasse (alimentation bois), l'insertion bioclimatique, la volumétrie, les réducteurs de puissance des éclairages publics...

Un traitement qualitatif des espaces publics permettra d'assurer leur tranquillité et leur convivialité.

Afin de se protéger des nuisances sonores dues aux infrastructures ferroviaires au nord du quartier, un front bâti sera aménagé le long des voies ferrées afin de réduire les nuisances acoustiques.

L'intégralité des bâtiments en limite des voies ferrées répondra à un niveau d'isolement conforme à l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation des secteurs affectés par le bruit.

Renouvellement et densification de l'Avenir Parisien

Le quartier de l'Avenir Parisien comprend de nombreux îlots résiduels dégradés ou en friches notamment le long du réseau ferré. Le départ récent de l'entreprise Saint-Gobain, dont le site se situait au Nord du quartier de l'Avenir Parisien, a généré une nouvelle friche économique, à proximité de la gare RER Le Bourget.

L'objectif est de constituer un nouveau quartier mixte (logements, activités, commerces et services) de grande qualité urbaine et architecturale, mieux connecté à la ville, en lien avec l'arrivée des deux gares du GPE.

Le projet de requalification de ce secteur n'engendrera pas d'effet négatif sur l'environnement ni sur la consommation d'espace. Au contraire, la ville souhaite mettre en place une démarche environnementale « exemplaire » dans toutes les composantes de la conception du nouveau quartier.

L'encadrement environnemental du nouveau quartier s'attachera à répondre aux cibles suivantes :

- Déplacements : un quartier desservi par les stations des transports collectifs et connecté aux modes doux. Ces déplacements propres aux courtes distances seront conçus à partir de la trame végétale. L'évolution des déplacements sera fondée sur la limitation de la place accordée à la voiture et à son stationnement et sur la priorité aux piétons et aux vélos. L'utilisation de la voiture électrique sera prise en compte aussi bien sur le domaine public que privé (offre de stationnement spécifique, présence de bornes de recharge,...). Le projet propose également des aires de stockage et de stationnement des vélos.
- Economie des énergies : efficacité énergétique visée, étude notamment des opportunités de développer les réseaux de chaleur qui pourraient se présenter dans les nouveaux développements proches des nouvelles gares, notamment celle du Bourget, conception bioclimatiques des bâtiments, impact environnemental des matériaux, utilisation de matériaux locaux et écologiques pour la construction : éco-conception, éco-construction.
- Gestion de l'eau : préservation de la ressource en eau et mise en place d'une gestion qualitative et économe : récupération de l'eau de pluie pour une réutilisation dans le quartier et création de systèmes alternatifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, masses végétales : noues, fossés drainants, toitures végétalisées ..., porosité des sols pour les stationnements.
- Traitement des déchets : collecte des déchets sélective, tri, compostage, recyclage,....
- Biodiversité : renforcement de la nature dans la ville. Les nouveaux espaces publics, les mails plantés seront des supports d'espaces végétalisés nouveaux. La trame verte comprendra également les espaces communs paysagers des nouveaux îlots bâtis, les espaces publics paysagers avec notamment la création d'un square dans les quartiers résidentiels.

2.4.3. ANALYSE GLOBALE DU PLU AU REGARD DES PRINCIPAUX CHAMPS D’EVALUATION ENVIRONNEMENTAUX

Dimensions	Domaines	Incidences générales du PLU
<p>La biodiversité et les milieux naturels <u>Objectif</u> : Protéger et valoriser le patrimoine naturel et l’ouvrir aux habitants</p>	<p>Espèces Milieux naturels (espaces et fonctionnalité)</p>	<p>Le parc de Ladoucette, espace vert majeur du territoire est classé en zone naturelle. Le choix d’organisation urbaine de la ville de Drancy privilégie ainsi dans son PADD la densification des espaces peu bâtis et surtout le renouvellement urbain. Les écosystèmes vont être préservés dans toutes leurs dimensions (milieux naturels, biodiversité spécifique et fonctionnalité)</p> <p>Les prescriptions de l'article 13 permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction. Le rôle essentiel de l’article 13 est la protection et la création des espaces verts de manière à conserver et enrichir la trame verte de Drancy. Il impose, dans toutes zones, un pourcentage minimal d’espaces plantés au sein des espaces libres. En zone pavillonnaire UG, il est imposé de traiter 40% de l’unité foncière en pleine terre.</p> <p>Les nouvelles OAP vont participer activement à la trame verte (cœur d’îlots végétalisés, squares, voies plantées ou paysagées, mail piétons végétalisés...). L’aménagement des secteurs de projets s’inscrira également dans cette recherche de qualité environnementale. Notamment, une attention particulière sera portée à la préservation et à la valorisation de la trame verte existante constituée notamment par les espaces privés et jardins, les alignements...</p>
<p>Les pollutions et la qualité des milieux <u>Objectif</u> : Minimiser les rejets dans les milieux et adapter ces rejets aux capacités de ces milieux</p>	<p>Air (qualité/rejets) Eaux (qualité/rejets) Sols (quantité/qualité)</p>	<p>Dans sa quête de tendre vers une ville où il fait bon vivre, récréative, mais aussi moins bruyante et moins polluante, la ville souhaite à terme créer un réseau doux, maillé, cohérent et attractif.</p> <p>De nombreux projets d’infrastructures de transports en commun sont prévus sur la commune. Le futur métro GPE, la Tangentielle Nord, les futures gares le Bourget RER et Drancy-Bobigny permettront la desserte à la fois de la commune, et des territoires de proche et moyenne couronne.</p> <p>Les nouvelles OAP participent également à réduire les nuisances pour les habitants. Afin de ne pas exposer directement les habitants aux nuisances des voies ferrées au nord, l’OAP du Baillet impose des hauteurs plus importantes en limite des voies. Chaque OAP souhaite également participer au développement du maillage doux de la commune à travers des aménagements piétons ou cyclables.</p> <p>La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Le règlement impose que quelle que soit l’opération d’urbanisation, l’imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d’eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l’objet d’une technique de rétention alternative ou bien d’une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas.</p> <p>Les effets de la mise en œuvre du plan n’ont pas d’incidences négatives sur l’alimentation en eau potable. Drancy ne compte pas de captages AEP sur le territoire.</p>

Dimensions	Domaines	Incidences générales du PLU
<p>Les ressources naturelles Objectif : Assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles (eau, sol, énergie, espace...) en les préservant de manière à ce que les générations futures puissent avoir le même niveau de développement.</p>	<p>Eau (consommation) Sols et espaces (consommation/agriculture) Énergies et matières premières Valorisation des déchets</p>	<p>Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau et pour toutes les extensions de constructions existantes. L'eau potable distribuée aux Drancéens provient de la Marne. En cas de pénurie, de sécheresse ou autre le Préfet de la Seine-Saint-Denis peut limiter les usages de l'eau. Ainsi, des mesures de restriction ou d'interdiction provisoires de prélèvement dans les eaux superficielles ou souterraines ainsi que des mesures de restriction ou d'interdiction d'usage de l'eau peuvent être mises en œuvre.</p> <p>En ce qui concerne le volet énergétique, il convient de développer l'utilisation des énergies renouvelables, afin de réduire les émissions de CO2 et de ne pas contribuer à l'augmentation de l'effet de serre. L'incitation à un habitat de qualité environnementale devrait permettre une moindre dépense énergétique. C'est un objectif auquel participent activement les OAP du Baillet, Gaston Roulaud et de l'Avenir Parisien. Le PLU rappelle, notamment par le biais des OAP, la nécessité de respecter la réglementation thermique en vigueur pour les nouvelles constructions. L'OAP Gaston Roulaud prescrit la mise en place d'un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelables et l'OAP de l'Avenir Parisien affirme la volonté de mener des études sur les opportunités de développement des réseaux de chaleur.</p> <p>Il peut fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.</p> <p>Dans toutes les zones urbaines, des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,20m.</p> <p>Les effets de la mise en œuvre du plan sur la production/gestion/collecte de déchets devraient être positifs. En effet le règlement impose que toute construction doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des bacs roulants destinés à recevoir les ordures ménagères des occupants en attente de collecte lorsque des colonnes à déchets enterrées ne sont pas implantées sur le domaine public.</p>
<p>Les risques Objectif : Minimiser et prévenir les risques naturels, sanitaires et technologiques pour l'homme et pour la nature afin de lutter contre tout ce qui peut porter atteinte à la santé de l'homme et aux espèces vivantes.</p>	<p>Risques naturels et technologiques.</p>	<p>La commune de Drancy est concernée par le risque inondation direct par remontée de nappe phréatique (aléa très élevé à l'extrémité ouest et en limite nord de la commune). Le territoire est aussi soumis, au nord-ouest, au risque d'effondrement de terrain du fait de carrières sur la commune du Bourget. Il convient toutefois de préciser que les urbanisations prévues vont se réaliser sur des terrains déjà imperméabilisés et que l'augmentation du risque d'inondation sera limité. Toutefois, afin d'améliorer la prise en compte du risque, il conviendra de prévoir des aménagements hydrauliques adaptés aux enjeux de chaque zone.</p> <p>En ce qui concerne les risques technologiques, la commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses, renforcé par la présence de la gare de triage au nord du territoire. L'Etat avait envisagé un périmètre d'in constructibilité autour de la zone de triage. Au vu des nouvelles réglementations applicables, une nouvelle étude de dangers a été conduite et des mesures de précautions prescrites et mises en œuvre. Le périmètre envisagé pourrait être restreint au seul périmètre de la gare de triage voire limité au seul périmètre de la gare de triage.</p> <p>Certaines opérations d'aménagement de type renouvellement urbain situées au niveau d'anciennes activités pourraient révéler la présence de pollution des sols. Dans le cas où des pollutions des sols seraient avérées, des mesures de dépollution ou de confinement de la pollution seront mises en œuvre.</p>

Dimensions	Domaines	Incidences générales du PLU
<p>Le cadre de vie <u>Objectif</u> : Améliorer le cadre de vie quotidien des habitants et réduire les nuisances (environnement immédiat des lieux de résidence, de travail ou de loisirs : paysages et nuisances acoustiques, esthétiques...).</p>	<p>Paysage. Bâtiments. Nuisances.</p>	<p>Le projet de PLU aura globalement pour effet d'améliorer le cadre de vie des habitants puisqu'il a été conçu afin de respecter au maximum les principes du développement durable. En particulier le PLU de Drancy rend obligatoire un pourcentage d'espaces plantés au sein des espaces libres dans la plupart des zones, plus ou moins important selon les zones, ainsi qu'un pourcentage de pleine terre en zone pavillonnaire UG (40%). De nouveaux squares seront également aménagés dans le cadre des OAP et à travers la mise en place d'un emplacement réservé.</p> <p>Les nouvelles urbanisations se situeront dans l'enveloppe urbaine. Les opérations de renouvellement urbain seront réalisées sur le principe de la densification. Précisons également que la commune développe des modes de déplacement doux afin de réduire les nuisances notamment en centre-ville : stationnements, circulation piétonne.</p>
<p>Le patrimoine naturel et culturel <u>Objectif</u> : Conserver et transmettre aux générations futures des éléments remarquables du patrimoine biologique, paysager ou culturel.</p>	<p>Sites. Architecture et monuments.</p>	<p>En ce qui concerne le patrimoine paysager de la commune, le PLU aura des effets positifs compte tenu des objectifs de préservation et de valorisation des espaces verts et des espaces paysagers urbains (requalification et renouvellement urbain de certains quartiers, des espaces publics,...).</p> <p>Par ailleurs, les aménagements paysagers qui devraient être mis en place dans le cadre de l'urbanisation des nouvelles zones devraient permettre de conforter le caractère végétal de la commune (aménagements paysagers, cœurs d'îlots paysagers, alignements d'arbres...).</p> <p>Dans le tissu pavillonnaire, la faible densité sera préservée et mise en valeur. La Municipalité entend conserver les caractéristiques propres de ces quartiers : maintien du caractère paysager, hauteur mesurée des constructions, faible emprise au sol...</p> <p>L'article 11 du règlement porte également une attention particulière à l'aspect extérieur des constructions afin de favoriser un urbanisme rythmé et cohérent. Ainsi, des dispositions régissent l'aspect des façades, des toitures, des clôtures,...</p> <p>La commune souhaite également préserver son patrimoine bâti à travers la protection de bâtiments remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage.</p>