



# **REVISION DU PLU**

## **7 Pièces administratives**

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil de Territoire du 3 Juillet 2017  
arrêtant le PLU



# **REVISION DU PLU**

## **7 Pièces administratives**

### **7.1. Délibérations prescrivant la révision générale du PLU**



REPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté-Egalité-Fraternité

CONSEIL MUNICIPAL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le 25 juin deux mille quinze, le Conseil Municipal dûment convoqué le 19 juin deux mille quinze, s'est réuni sous la présidence de M. Jean-Christophe LAGARDE, Maire.

**PRÉSENTS :**

M. Jean-Christophe LAGARDE, Maire

Nombre de membres composant le Conseil.	49	M. Anthony MANGIN, M. Farid AMARI, Mme Bernadette VANDENABELLE, M. Jean-Luc MILLARD, M. Romain DACHIVILLE, Mme Georges-Marie YERRO, M. François ZANGRILLI, M. Michel LASTAPIS, Mme Martine BOUVELOT, M. Domenico BARTUCCIO, Mme Arhella ELSODY, Mme Muriel LAGNEAU, Mme Martine MOREAU, Mme Marlène DI MANNO, Adjointes au Maire
Nombre de membres en exercice.....	49	M. Max CAMUS, M. Michel SEBAG, M. Alain ANANDANE, M. Raoul ROSA, Mme Jacqueline BOUTHORS, M. Jean-Louis ROGER, M. Jean-Jacques BENITAH, Mme Merzouba COCOZZA, M. Jean-François MERLY, Mme Sonia ZERIZER, M. Mohamed KHEMLICHE, M. Stéphane SALINI, Mme Nadège DEGBOE, Mme Marina NIKODJEVIC, M. Grégory CHAVAROC, M. Hamid CHABANI, Mme Clémentine MAKANGILA, M. Tom ZEMITI, Mme Nathalie VASSEUR, M. Olivier VALENTIN, Mme Nathalie LAROCHE, M. Hacène CHIBANE
Présents à la séance..	36	
Représentés.....	12	
Absente	1	CHIBANE

Conseillers Municipaux

REPRESENTE :

Mme Aude LAGARDE	par	M. Anthony MANGIN
Mme Elisa CARCILLO	par	M. Romain DACHIVILLE
M. Jacques SHALLER	par	M. Jean-Luc MILLARD,
Mme Paule BEAUJOUR	par	Mme Arhella ELSODY
Mme Sylviane MICAULT	par	M. Domenico BARTUCCIO
Mme Fernande GODIER	par	Mme Bernadette VANDENABELLE
Mme Jacqueline TORDJMAN	par	M. François ZANGRILLI
Mme Jacqueline BOUTHORS	par	M. Jean-Christophe LAGARDE
Mme kathrin SOLER	par	M. Max CAMUS
Mme Luisa PILMANN	par	Mme Martine BOUVELOT
M Xavier BOURGEOIS	par	M. Farid AMARI
M. Grégory CHAVAROC	par	Mme Georges-Marie YERRO

ABSENTE : Mme Gloria DA SILVA

Secrétaire de séance : M. TOM ZEMITI

Objet : Mise en révision du plan local d'urbanisme de la commune.

LE CONSEIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2129,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants;

Vu le Code de l'Environnement,

Vu l'article L300-2 du code de l'urbanisme, relatif à la concertation ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 20 décembre 2005, modifié le 27 septembre 2007, révisé le 17 décembre 2009, modifié le 22 septembre 2011,

Vu la loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le logement ;

Vu la loi du 03 juin 2010 relative au Grand Paris ;

Vu la loi du 12 juillet 2010 (portant engagement national pour l'Environnement) qui a renforcé l'exigence de prise en compte, par les documents d'urbanisme, des objectifs de développement durable

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé le 27 décembre 2013,

Vu le Contrat de Développement Territorial du pôle métropolitain du Bourget,

Vu la loi du 27 janvier 2014 de la Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;

Vu la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi Alur ;

Vu le Porter à connaissance départemental du Préfet de Seine-Saint Denis relatif aux plans locaux d'urbanisme de février 2015 ;

Considérant la prise en compte des évolutions législatives, réglementaires ainsi que les documents supra-communaux,

Considérant que cette révision permettra de répondre au mieux aux préoccupations urbanistiques et environnementales des Drancéens tout en préservant un développement maîtrisé de la commune.

Considérant qu'il y a lieu de mener une réflexion globale afin d'adapter les règles du Plan Local d'Urbanisme pour satisfaire aux enjeux d'un développement urbain durable,

Considérant que la ville de Drancy entend bénéficier des puissants effets de levier des deux nouvelles gares dont les retombées, sur tout le territoire communal, devraient être majeures.

**D E L I B E R E :**

Article 1: de prescrire la révision générale du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal

Article 2 : de définir les objectifs poursuivis par le biais de cette révision :

- Intégrer les évolutions réglementaires liées à l'évolution du contexte législatif
- Prise en compte des plans et programmes de rang supérieur, notamment le schéma de cohérence écologique de la région Ile de France adopté par un arrêté préfectoral du 21 octobre 2013, le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret en date du 27 décembre 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 nos 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 de services de transport, nécessite de reconsidérer sur le plan urbain l'ensemble du territoire et plus particulièrement les Quartiers 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

Article 3 : une concertation sera organisée, pendant toute la durée de la procédure d'élaboration du projet, selon les modalités suivantes :

- une exposition en Mairie présentant les orientations générales du Projet d'Aménagement et Développement Durable.
- organisation dans chaque quartier de la ville (au nombre de 9) d'une réunion publique présidée par le Maire ou son représentant permettant échanges et réflexions avec la population,
- tenue en Mairie d'un registre dans lequel la population pourra présenter ses observations jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.
- Les observations pourront également être adressées à Monsieur le Maire, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU, par courrier ou être consignées dans ce registre tenu à disposition du public, aux jours et heures habituelles d'ouverture du service urbanisme situé au 3ème étage du centre administratif.
- publication de 2 articles dans le bulletin d'informations municipales destiné au grand public d'ici l'arrêt du projet de PLU.
- une information sur le site internet de la ville.

A l'issue de cette concertation, le Maire en présentera le bilan en conseil qui en délibérera et arrêtera le projet du PLU.

Article 4 : dit que, conformément à l'article L123-6, à compter de la publication de la présente délibération, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer dans les conditions et délai prévus à l'article L111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Article 5 : de notifier la présente délibération aux personnes publiques associées en application de l'article L 123-6 du code de l'urbanisme, notamment :

- au Préfet de la Seine-Saint-Denis
- au Président du Conseil Régional d'Ile de France
- au Président du Conseil Départemental de Seine Saint Denis
- au Président de la Communauté d'Agglomération de l'Aéroport du Bourget
- au Président de l'Etablissement Public d'Aménagement de la Plaine de France
- au Président du Syndicat des Transports d'Ile de France, autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains (S.T.I.F)
- au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine Saint Denis
- au Président de la Chambre Régionale d'Agriculture d'Ile de France
- au Président de la Chambre des Métiers de Seine Saint Denis

Article 6 : d'associer à la révision du P.L.U, conformément au Code de l'Urbanisme, l'ensemble des personnes visées à l'article L121-4 ;

Article 7 : d'associer à la révision du P.L.U, conformément au Code de l'Urbanisme, les services de l'Etat visées à l'article L123-7 ;

Article 8 : de consulter à leur demande au cours de la révision du PLU, les personnes publiques, visées à l'article L123-8, du code de l'urbanisme,

Article 9 : autorise le maire à signer tous les actes utiles à la mise en œuvre de la présente délibération.

Article 10 : la présente délibération fera l'objet, en application de l'article R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme

- d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois
- d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département
- d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

Reçu(e) en Préfecture le ..... **29 JUIN 2015** .....  
Affiché(e) le ..... **29 JUIN 2015** .....  
Certifié(e) exécutoire le ..... **29 JUIN 2015** .....



Pour le Maire  
L'Adjoint



Fait et délibéré en séance  
du 25 juin 2015  
Le Maire,

Jean-Christophe LAGARDE

OBJET : Transfert à L'établissement Public Territorial 7 (Ept 7) de la Procédure de Révision du Plu (Reprise des formalités et achèvement)

LE CONSEIL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L 2122-21,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 123-1 et suivants, L. 123-9, L 123-18, L 141-17, L 300-2, R. 123-1 et suivants,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et renouvellement urbains,

Vu la loi n° 2000-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe),

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé par décret n° 2013-1241, le 27 décembre 2013,

Vu le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France adopté par arrêté du Préfet de la Région d'Ile-de-France, le 14 décembre 2012,

Vu le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France adopté par arrêté du Préfet de la Région d'Ile-de-France, le 21 octobre 2013,

Vu le Plan de Déplacement Urbains de la Région Ile-de-France approuvé le 19 juin 2014,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 20 décembre 2005, modifié le 27 septembre 2007, révisé le 17 décembre 2009, modifié le 22 septembre 2011,

Vu la délibération du 27 juin 2015 lançant la révision générale du PLU,

Considérant le PLU en cours,

Considérant la création de l'Etablissement Public Territorial 7 (EPT 7) au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le transfert obligatoire de la compétence PLU des villes à l'échelon territorial,

Considérant la nécessité de poursuivre et d'achever la procédure de révision du PLU dans les mêmes conditions,

DELIBERE:

Article 1 : Demande au futur Etablissement Public Territorial 7 dont lequel dépend la ville de Drancy de reprendre et d'achever la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme,

Article 2 : Précise que cette délibération sera transmise dès sa désignation au président de l'Etablissement Public Territorial,

Article 3 : Dit que, conformément aux dispositions des articles R. 421-1 à R. 421-5 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter des mesures de publicité.

Reçu(e) en Préfecture le 24 DEC 2015  
Affiché(e) le 24 DEC 2015  
Certifié(e) exécutoire le 24 DEC 2015

Pour le Maire  
L'Adjoint



Fait et délibéré en séance  
du 17 décembre 2015  
Le Maire,

Jean-Christophe LAGARDE

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ



# **REVISION DU PLU**

## **7 Pièces administratives**

### **7.2. Porter A Connaissance**





Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS



Direction Régionale et Interdépartementale de  
l'Équipement et de l'Aménagement  
de la Seine Saint Denis

Bobigny, le **19 MAI 2016**

Direction Territoriale de la Seine-Saint-Denis

Service de l'Aménagement Durable des Territoires

Pôle Planification Urbaine et Aménagement

Affaire suivie par : Gautier LLEXA

Courriel : gautier.llexa@developpement-durable.gouv.fr

Tel : 01 41 60 67 34

6 / 17

Monsieur le Président,

Par délibération en date du 25 juin 2015, le conseil municipal de Drancy a engagé la révision du projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

Conformément aux articles L.121-2 et R.121-1 du code de l'urbanisme, l'État porte à votre connaissance les informations nécessaires à l'exercice de votre compétence en matière d'urbanisme. Un PAC départemental est disponible sur le site internet de la Préfecture au lien suivant :

<http://www.seine-saint-denis.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-et-construction/Documents-d-urbanisme/Porter-a-connaissance-departemental-PLU>

Ce document met en évidence les évolutions portées par les dispositions législatives récentes ayant profondément impacté le code de l'urbanisme, en particulier le Schéma directeur d'Île-de-France (SDRIF) du 27 décembre 2013, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR) du 24 mars 2014 ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 qui inscrivent pour Drancy un certain nombre d'obligations nouvelles à appliquer dans les PLU.

Je porte aujourd'hui à votre connaissance les enjeux identifiés par l'État, dans le cadre de la révision du PLU de Drancy, et conditionnant une planification durable des territoires. Vous trouverez par ailleurs, joints à ce courrier, des documents annexes au porter-à-connaissance, dont notamment les servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire de Drancy, y compris les aspects relatifs au bruit et à l'environnement.

Les communes limitrophes du Bourget, de Bobigny, de La Courneuve révisent leur PLU. Je serai particulièrement attentif à la cohérence des projets territoriaux et au respect des continuités écologiques.

**Monsieur Bruno BESCHIZZA**  
Président de l'EPT Paris Terres d'Envol  
Conseiller régional d'Île-de-France  
16 boulevard de l'Hôtel de Ville  
93600 Aulnay-sous-Bois

Copie : Monsieur le Maire de Drancy

## 1. Drancy dans la Métropole du Grand Paris

### *Contexte métropolitain*

La commune de Drancy est un territoire à enjeux pour la mise en œuvre du projet du Grand Paris. A l'échelle métropolitaine, la commune est inscrite au titre du SDRIF dans le territoire d'intérêt métropolitain compris entre le canal de l'Ourcq et Clichy-Montfermeil, dont les enjeux sont : l'amélioration de la desserte en transports en commun, la requalification du tissu résidentiel, le renforcement de l'activité économique et la valorisation des espaces remarquables via la création de pistes cyclables ou d'itinéraires de promenades. Le PLU devra permettre la mise en œuvre du contrat de développement territorial (CDT) du Pôle métropolitain du Bourget, validé en comité de pilotage du 12 juillet 2013, en présence du préfet de région.

### *Le quartier de gare Drancy-Bobigny*

La nouvelle gare de Drancy-Bobigny sera desservie par la ligne de métro 15 et par la tangentielle Nord (Tram Express Nord), en correspondance avec le tramway T1. Le quartier de gare se situe en limite des communes de Drancy et de Bobigny. Une vision intercommunale pourrait être développée pour l'aménagement de ce secteur, caractérisé par la présence de la RD186, de l'hôpital Avicenne, du site industriel de Bosch et du quartier NPNRU Gaston Roulaud.

L'amélioration de la pratique de l'espace public est une condition importante à la réussite de ce projet urbain. La création d'espaces publics de transitions permettra de relier la gare au quartier résidentiel au Sud de la RD186. L'accessibilité via les différents équipements du secteur pourra contribuer à la création d'un espace urbain unifié, atténuant l'effet d'îlots autonomes ressenti sur site (hôpital Avicenne et site industriel Bosch). Enfin, un travail sur les mobilités douces permettra la pacification de la RD186, dans un principe de liaison Est-Ouest avec le quartier NPNRU Gaston Roulaud.

De nombreux espaces résiduels, le long du réseau ferré et le terrain ELM Leblanc notamment, rendent le potentiel de mutation important. Le PLU, à travers la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce quartier appelé à évoluer, pourra encadrer son développement, de manière à garantir un haut niveau en matière de qualité urbaine, architecturale et d'espaces publics.

Le PLU devra permettre notamment de définir l'insertion urbaine du projet élaboré par le cabinet Castro Denissof et Associés sur le secteur du triangle, en permettant l'émergence de formes urbaines en adéquation avec le tissu environnant et par la prise en compte de la présence de l'hôpital Avicenne, classé monument historique.

Plus largement, afin d'exploiter les potentiels liés à l'arrivée du quartier de gare pour le développement urbain de la commune, les OAP pourront être localisées sur les quartiers l'Avenir Parisien, le Petit Drancy et Paris Campagne, mentionnés dans la délibération du 25 juin 2015 actant la révision du PLU.

### *Requalification de la RD186 et la RD115, potentiels boulevards urbains métropolitains*

L'aménagement de la RD186, en lien avec l'évolution de quartier de gare Bobigny-Drancy, devra permettre l'accessibilité en mode doux depuis les quartiers d'habitation qui l'entourent. La

pacification de cet axe devra s'appuyer d'une part sur la création d'un hub de transport et d'autre part sur l'intensification urbaine qui pourra être initiée entre Drancy et La Courneuve.

La RD115 constitue un second secteur de développement sur lequel le PLU de la commune de Drancy permettra le développement urbain du département de la Seine-Saint-Denis : cette route permet en effet de relier Pantin à Tremblay-en-France, en desservant plusieurs gares existantes ou en projet. À l'échelle de Drancy, cet axe structurant constitue une opportunité pour développer un projet cohérent, par sa programmation et par son insertion urbaine, avec l'ensemble du territoire dans lequel s'insère la commune

Ainsi, la RD186 et la RD115 pourront faire l'objet de requalifications opportunes, par les orientations définies dans le PLU, en particulier sur les quartiers de l'Avenir Parisien, du Petit Drancy et de Paris Campagne, mentionnés dans la délibération du 25 juin 2015 actant la révision du PLU. Ces axes routiers pourront ainsi remplir leurs fonctions de boulevards métropolitains.

## **2. Le développement de l'offre de logements et le renouvellement urbain**

Au regard des enjeux régionaux, le SDRIF, approuvé le 28 décembre 2013, fixe un objectif de création de 70 000 logements par an, couplé à des objectifs de densification et de limitation de consommation des espaces non bâtis. Pour Drancy, ils correspondent à un accroissement de 15 % de la densité humaine et bâtie des espaces d'habitat d'ici 2030 et à un rythme de construction décliné comme suit dans le PLH : 404 logements/an, soit 2425 logements à l'échéance du document (485 logements sociaux, 525 logements abordables et 1415 logements privés).

En moyenne 300 logements par an sont autorisés depuis 2013 sur le territoire de Drancy. La production de logements doit donc être encouragée, pour atteindre les objectifs inscrits dans le PLH. Le projet de PLU devra permettre ce développement résidentiel, qui constituera un levier clef pour accompagner la transformation du territoire, tout en proposant des aménagements adaptés en termes de qualité urbaine et dans un souci de mixité sociale (le taux de logements sociaux s'élève à plus de 31 % pour Drancy). La commune pourra à ce titre mobiliser un certain nombre d'outils d'aide à la création de logements, comme l'aide aux maires bâtisseurs et la TVA réduite à 5,5 % au sein du périmètre des quartiers prioritaires élargi de 300m.

Le quartier Gaston Roulaud, reconnu prioritaire au titre de la politique de la ville, fera l'objet d'un projet d'intérêt national dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). L'intégration de la gare Drancy-Bobigny devra être une composante principale du projet. Par ailleurs, la cohérence et la complémentarité du projet avec le potentiel de requalification de la RD186 devront faire l'objet d'une vigilance renforcée, pour que les habitants de ce quartier prioritaire puissent accéder confortablement à cette gare de transport lourd.

Dans la délibération du 25 juin 2016, vous manifestiez votre volonté d'intégrer les objectifs du PRU du quartier Gaston Roulaud et de ses quartiers environnants. Afin de favoriser le développement de la mixité sociale, une stratégie de rééquilibrage de l'offre de logement social devra être élaborée à l'échelle communautaire dans le cadre de la mise en œuvre du protocole de préfiguration du NPNRU du quartier Gaston Roulaud. Elle devra conduire à reconstituer l'offre

de logement social démolie et à territorialiser l'offre nouvelle (PLUS-PLAI) prioritairement hors quartiers de la politique de la ville, à proximité immédiate des gares et dans des sections cadastrales présentant un taux de logement social inférieur à 50 %. Le PLU pourra donc définir ces secteurs de développement de l'offre de logement social.

### **3. Prise en compte des enjeux environnementaux et du patrimoine**

#### *Gare de triage Drancy-Le Bourget*

La gare de triage de matières dangereuses constitue une installation à « risque majeur » implantée sur la commune de Drancy.

L'arrêté préfectoral du 6 mars 2013 donnant acte de l'étude de danger relative à la gare de triage a été annulé le 11 décembre 2014 par jugement du tribunal administratif de Montreuil. L'étude de danger de RFF du 5 août 2011 indique une zone d'effets létaux entre 0 et 620 mètres. Dans cette zone, le niveau de risque nécessite la mise en œuvre de mesures pour maîtriser l'urbanisation, en consacrant le principe de ne pas accroître la population exposée aux risques. Une nouvelle étude de dangers doit être menée, sur la base de l'évolution juridique relative aux études de danger des gares de triage. Le PLU de Drancy devra évoluer en même temps que l'évolution de la connaissance du risque.

#### *Nuisances sonores*

La ville de Drancy est exposée aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres. Le territoire est traversé par les voies ferrées de la Grande Ceinture (à laquelle est accolée la future Tangentielle légère nord – TLN) et du RER B classées catégorie 1, la plus bruyante, dans le classement sonore des infrastructures terrestres de mars 2000.

#### *Transition énergétique*

72 % du parc de la commune, soit environ 20 700 logements, a été construit avant 1975, date d'entrée en vigueur de la première réglementation thermique. Ce parc potentiellement à rénover est constitué principalement de logements collectifs et comprend : 5 000 logements sociaux qui constituent le deuxième parc communal de ce type le plus important sur le département après Saint-Denis, 7 000 logements en collectif non social (propriétaire occupant ou locatif non social) soit le troisième parc communal de ce type le plus important du département et 8 700 maisons individuelles.

Votre PLU pourra par exemple autoriser l'installation de dispositifs d'isolation thermique à l'intérieur des marges de retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives.

La commune de Drancy ne dispose pas de réseau de chaleur urbain. Cependant, le potentiel géothermique et la présence d'équipements publics importants rendent l'opportunité de création d'un réseau de chaleur pertinente. Le PLU pourra à ce titre prévoir la réalisation d'un schéma directeur de réseau de chaleur urbain.

#### *Protection du patrimoine*

L'architecte des Bâtiments de France sera en mesure, lors de la révision du document d'urbanisme, de proposer à la commune une modification des périmètres de protection de 500

mètres autour des monuments historiques de son territoire, au profit de périmètres de protection modifié (PPM) pour enquêtes publiques conjointes. Il conviendrait que la ville dresse et annexe à son document d'urbanisme un inventaire détaillé et fourni ainsi qu'une cartographie des éléments remarquables de l'architecture et du paysage à protéger au titre du L123 du Code de l'Urbanisme (ou R151)

Enfin, le projet de renouvellement urbain devra être soucieux des particularités architecturales de la cité Gaston Roulaud et de son inscription dans le périmètre de protection de 500m de l'hôpital Avicenne.

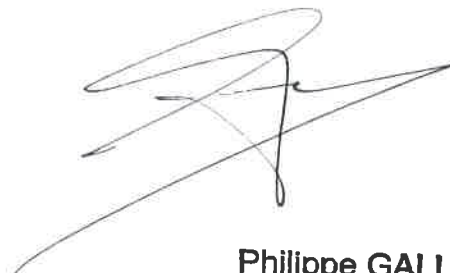
En conclusion le projet de territoire de Drancy devra veiller à la prise en compte des enjeux suivants :

- l'aménagement du quartier de gare Drancy-Bobigny, assurant un traitement des espaces publics exemplaire pour une meilleure accessibilité depuis les différents quartiers d'habitation qui l'entourent, l'intensification de la RN186 et les mutations du tissu environnant ;
- le développement de l'offre en logement, en accord avec les objectifs du PLH ;
- la maîtrise de l'urbanisation au regard des contraintes imposées par la gare de triage Drancy-Le Bourget.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

*à la suite de*

Le Préfet



**Philippe GALLI**



# PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT

---

## Porter-à-connaissance départemental relatif aux plans locaux d'urbanisme (PLU)

Février 2015



Crédit photo : Arnaud Bouissou/MEDDE

Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement Ile-de-France  
UTEA Seine-Saint-Denis

[www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/)

# SOMMAIRE

<b>Introduction - Le PLU, un outil au service d'un aménagement durable du territoire.....</b>	<b>6</b>
<b>1.Cadrage juridique sur la procédure d'élaboration et le contenu du dossier de PLU.....</b>	<b>9</b>
<b>1.1.Respect des plans et programmes de rang supérieur art. L111-1-1 et L.123-1-9 du code de l'urbanisme (CU).....</b>	<b>9</b>
<b>1.2.Étapes de la révision du PLU.....</b>	<b>10</b>
1.2.1.Concertation : L.300-2 et R.123-18 CU.....	10
1.2.2.Association des personnes publiques : L.121-4 et L.123-6 à L.123-9 CU.....	11
1.2.3.Consultation des personnes publiques : L.123-8, L.123-9, L.121-5 et R.123-16 CU.....	11
1.2.4.Débat sur le PADD : L.123-9 CU.....	11
1.2.5.Enquête publique sur le projet de PLU arrêté : L.123-10 et R.123-19 CU.....	12
1.2.6.Approbation du PLU : L.123-12 CU.....	12
1.2.7.Évaluation du PLU : L.123-12-1 CU.....	12
<b>1.3.Contenu du dossier de PLU : L.123-1 CU.....</b>	<b>13</b>
1.3.1.Le rapport de présentation : L.123-1-2, L.123-1-6 et R.123-2 CU.....	13
1.3.2.Le projet d'aménagement et de développements durables : L.123-1-3 et R.123-3 CU.....	14
1.3.3.Les orientations d'aménagement et de programmation : L.123-1-4 et R.123-3-1 CU.....	14
1.3.4.Le règlement.....	15
<b>1.4.Evaluation environnementale du PLU : L.121-10, R.121-14 à R.121-18 et R.123-2-1 CU - L.414 code de l'environnement.....</b>	<b>17</b>
<b>1.5.Modalités de transmission.....</b>	<b>19</b>
<b>2.Les communes dans l'évolution de la Région Ile-de-France.....</b>	<b>20</b>
<b>2.1.Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF).....</b>	<b>20</b>



<b>2.2.Le Grand Paris.....</b>	<b>20</b>
2.2.1.La loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010.....	20
2.2.2.Les contrats de développement territorial.....	21
<b>3.Les principales politiques portées par l'Etat en matière de planification durable des territoires.....</b>	<b>22</b>
<b>3.1.Habitat et renouvellement urbain.....</b>	<b>22</b>
3.1.1.La prise en compte des besoins en logements.....	22
3.1.2.Schéma régional de l'hébergement et de l'habitat L.302-13 CCH.....	24
3.1.3.Programme local de l'hébergement et de l'habitat L.302 CCH.....	24
3.1.4.Logement social.....	24
3.1.5.Rénovation urbaine.....	25
3.1.6.Hébergement et habitat spécifique.....	25
<b>3.2.Stratégie foncière.....</b>	<b>28</b>
<b>3.3.Transports et télécommunications.....</b>	<b>32</b>
3.3.1.Le plan de déplacements urbains de la région Île-de-France (PDUIF).....	32
3.3.2.Sécurité routière.....	36
3.3.3.Aménagement numérique des territoires.....	37
3.3.4.Performance énergétique, réduction des gaz à effet de serre, qualité de l'air.....	37
3.3.5.Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) : L.222-1 du code de l'environnement.....	38
3.3.6.Plan climat-énergie territorial (PCET) : L.229-25 et L.229-26 du code de l'environnement.....	38
3.3.7.Plan de protection de l'atmosphère (PPA) : L.222-4 à L.222-7 du code de l'environnement.....	39
3.3.8.Approvisionnement en énergie.....	39
<b>3.4.Nature et biodiversité.....</b>	<b>41</b>
3.4.1.Protections réglementaires du patrimoine naturel en Seine-Saint-Denis.....	42
3.4.2.Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	44

3.4.3.Préservation des continuités écologiques pour la biodiversité (trame verte et bleue).....	44
3.4.4.Préservation des milieux aquatiques et de la ressource en eau pour les usages.....	52
3.4.5.Paysages et patrimoine.....	54
3.4.6.Préservation du patrimoine bâti.....	55
3.4.7.Protection des vestiges archéologiques.....	56
3.4.8.Réglementation de l'affichage publicitaire : L.111-1-4 CU et L.581.1 et suivants du code de l'environnement.....	57
<b>3.5.Prévention des risques et nuisances.....</b>	<b>59</b>
3.5.1.Risques naturels.....	59
3.5.2.Risques technologiques.....	60
3.5.3.Pollutions des sols.....	61
3.5.4.Nuisances sonores.....	62
3.5.5.Gestion des déchets.....	63
<b>3.6.Servitudes d'utilité publique.....</b>	<b>64</b>
<b>4.SITES INTERNET UTILES.....</b>	<b>65</b>

## Grille de lecture du porter à connaissance :

Ce document a pour objet de porter connaissance :

- **des obligations juridiques liées à l'élaboration et au contenu du plan local d'urbanisme**, mises à jour au travers des dernières législations et en particulier des dispositions issues des lois portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 et pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

**Les modifications apportées au code de l'urbanisme par la loi ENE seront représentées en bleu dans l'ensemble du porter à connaissance.**

**Les modifications apportées au code de l'urbanisme par la loi ALUR seront représentées en rouge dans l'ensemble du porter à connaissance.**

- **des grandes politiques publiques portées par l'Etat** en matière de planification territoriale.

La présentation de ces enjeux sera accompagnée :

- de documents destinés à compléter le diagnostic territorial et enrichir les réflexions sur les orientations urbaines à engager ;
- de « boîtes à outils » (non exhaustives) présentant plusieurs outils d'urbanisme mobilisables dans le PLU, en lien avec les différentes politiques publiques ;
- des données à annexer au PLU au titre des servitudes d'utilité publique ou d'annexes informatives.

## Introduction - Le PLU, un outil au service d'un aménagement durable du territoire

Le plan local d'urbanisme (PLU), issu de la **loi solidarité et renouvellement urbain (SRU)** du 13 décembre 2000, constitue un outil privilégié de mise en cohérence de politiques sectorielles, en matière d'urbanisme, d'environnement, d'habitat, de déplacements et d'activité économique, pour l'émergence d'un projet urbain à l'échelle communale intégré dans un territoire plus large. Ces différentes problématiques doivent être étudiées conjointement lors de l'élaboration du document d'urbanisme afin de définir le projet communal de manière adaptée aux enjeux supra-communaux. Le projet communal s'exprimera dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et sera décliné dans les autres pièces du PLU.

La loi SRU a placé le principe de développement durable au cœur de la démarche de planification, en inscrivant trois principes fondamentaux à respecter lors de la démarche d'élaboration du PLU : objectif d'**équilibre entre l'aménagement et la protection**, objectif de **diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat**, objectif de **gestion économe et équilibrée de l'espace**.

Ce principe de développement territorial durable, respectueux des principes d'équilibres, de diversité et de préservation de l'environnement, défini par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, a été considérablement renforcé par les **lois dites Grenelles 1 et 2**<sup>1</sup>.

En effet, face au constat de l'urgence écologique, la loi dite **Grenelle 1** du 3 août 2009 a défini un ensemble d'objectifs à mettre en œuvre dans tous les secteurs pouvant avoir une incidence sur l'environnement ou le changement climatique, et notamment de nouveaux enjeux à prendre en compte dans le domaine de l'urbanisme.

### → **Art. L.110 du code de l'urbanisme : Règles générales d'utilisation du sol**

modifié par la [loi de programmation relative à la mise en œuvre du grenelle de l'environnement \(Grenelle 1\) du 3 août 2009 - art. 8](#) :

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, [de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles](#), d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, [la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques](#), ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de [promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales](#) et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. [Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.](#)"

**La loi Grenelle 2**, dite aussi **loi ENE**, a repris les changements législatifs opérés par la loi Grenelle 1, dont elle se veut la boîte à outils. Elle a ainsi engagé une réforme en profondeur du droit de l'urbanisme et de l'environnement, assignant aux collectivités de nouvelles obligations visant à répondre aux objectifs du

---

<sup>1</sup> Loi Grenelle 1 : loi de programmation relative à la mise en œuvre du grenelle de l'environnement du 3 août 2009  
Loi Grenelle 2 : loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010

développement durable, dans le cadre de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme. Les PLU doivent intégrer les dispositions de la loi ENE **avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017**.

→ **Art. L.121-1 du code de l'urbanisme : Règles générales relatives aux documents d'urbanisme**

modifié par la **loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 - art. 14** et par la **loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)– art. 132** :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, **dans le respect des objectifs du développement durable** :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, **la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville** et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

**d) Les besoins en matière de mobilité**

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, **notamment** des entrées de ville<sup>2</sup> ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs **de l'ensemble des modes d'habitat**, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier **des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs alternatifs à l'usage individuel de l'automobile** ;

3° **La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la **biodiversité**, des écosystèmes, des espaces verts, **la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques**, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

A noter que la loi ENE du 12 juillet 2010 a placé le respect des objectifs du développement durable en préambule de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme qui établit les dispositions générales à appliquer dans les documents d'urbanisme.

---

<sup>2</sup> 1 bis : article issu de la loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit du 17 mai 2011

Au regard de ces éléments, il apparaît donc que les documents d'urbanisme doivent aujourd'hui, en sus des objectifs définis par la loi SRU, contribuer à répondre aux grands défis suivants :

- **l'adaptation au changement climatique** par la limitation des émissions de gaz à effet de serre et la diminution des obligations de déplacement ;
- **la maîtrise de l'énergie** notamment par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et la constitution d'un tissu bâti plus compact ;
- **l'enrayement de la surconsommation des espaces naturels et agricoles** par la lutte contre l'étalement urbain, la mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace et la reconstruction de la ville sur elle-même ;
- **l'enrayement de la perte de la biodiversité** sur le territoire, à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques (trames vertes et bleues).
- **le développement des communications numériques.**

# 1. Cadrage juridique sur la procédure d'élaboration et le contenu du dossier de PLU

## 1.1. Respect des plans et programmes de rang supérieur art. L111-1-1 et L.123-1-9 du code de l'urbanisme (CU)

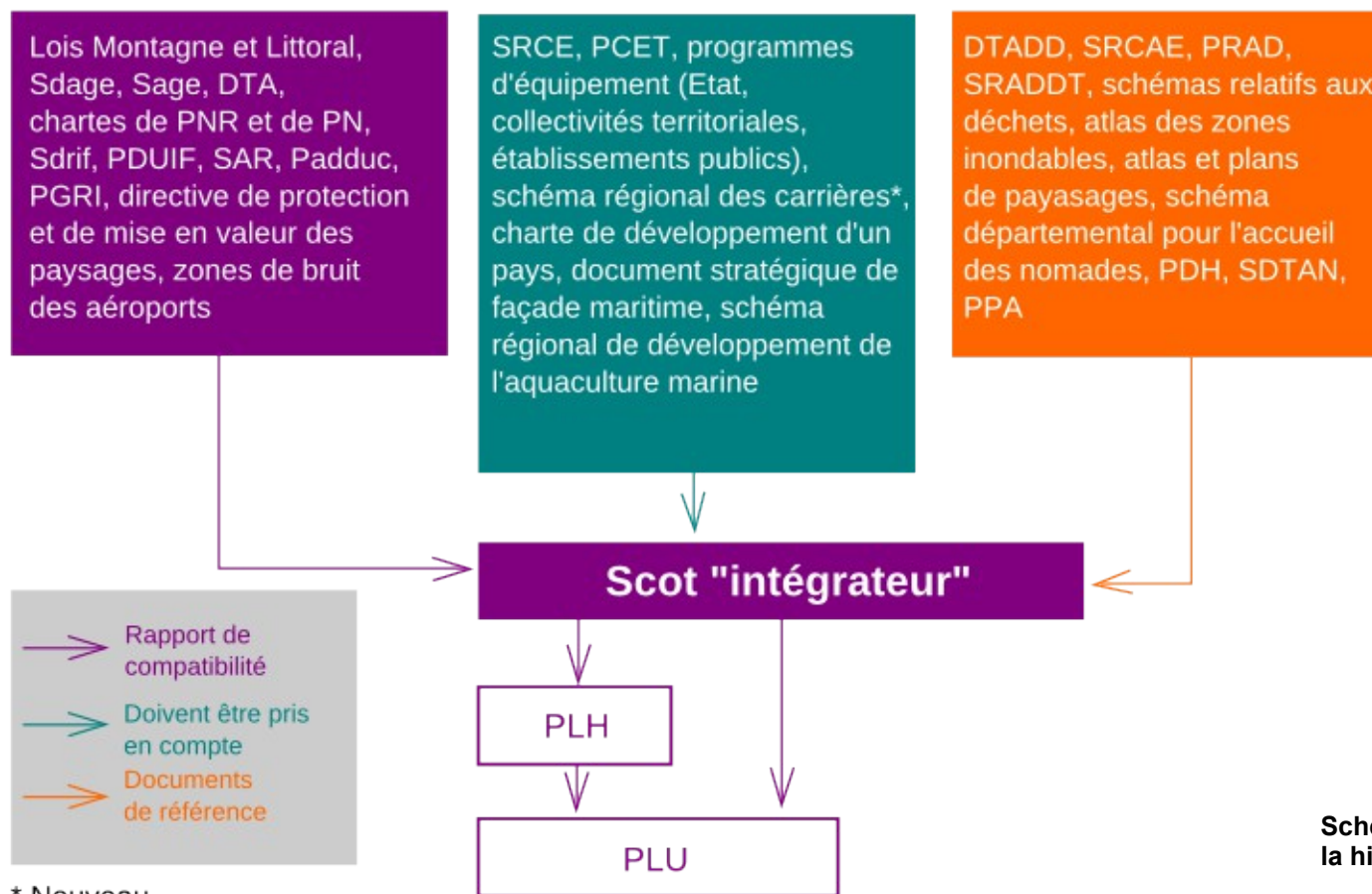


Schéma d'explication simplifiée de la hiérarchie des normes

DRIEA – avril 2014

La loi ENE du 12 juillet 2010 a renforcé le rôle du SCOT et son lien avec le PLU. Le SCOT voit ainsi confirmé son rôle d'intégrateur des normes supérieures et les PLU couverts par un SCOT ont celui-ci pour unique référence au regard des exigences de compatibilité. **La sécurité juridique des PLU se référant au SCOT est encore améliorée par la loi ALUR du 24 mars 2014.**

→ **Le PLU de la commune devra être compatible avec :**

- le schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF) opposable approuvé en 2013.
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé en 2014 ;
- le programme local de l'habitat (PLH) ;
- le schéma directeur d'aménagement du bassin Seine-Normandie ;
- le futur schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Croult Enghien-Vieille Mer, en cours d'élaboration ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

→ **Le PLU devra prendre en compte :**

- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)
- le plan climat-énergie territorial (PCET)
- Le schéma régional des carrières d'Île-de-France

Ces différents documents seront présentés dans les chapitres du porter à connaissance relatifs à leurs thématiques respectives.

## **1.2. Étapes de la révision du PLU**

### **1.2.1. Concertation : L.300-2 et R.123-18 CU**

La concertation avec les habitants doit se dérouler pendant la phase d'élaboration du projet, depuis les études préalables jusqu'à l'arrêt du document. Elle doit être encadrée par deux délibérations du conseil municipal : la première fixe les modalités de la concertation, la seconde en tire le bilan.



### **1.2.2. Association des personnes publiques :** **L.121-4 et L.123-6 à L.123-9 CU**

Devront être associés à la révision du PLU :

- les services de l'Etat,
- le Conseil régional,
- le Conseil général,
- le président de la communauté d'agglomération,
- le syndicat des transports d'Ile-de-France (STIF),
- la chambre de commerce et d'industrie de la Seine-Saint-Denis(CCIP),
- la chambre régionale d'agriculture d'Ile-de-France,
- la chambre des métiers et de l'artisanat de la Seine-Saint-Denis.

Le principe régissant l'association des personnes publiques est celui de la souplesse. La loi SRU a supprimé les groupes de travail officiels qui encadraient le travail commun dans un strict formalisme juridique, et a ouvert la voie à une collaboration beaucoup plus effective entre ces personnes publiques. Le travail de révision du document s'organise donc librement.

Les personnes publiques reçoivent la notification de la délibération prescrivant la révision du PLU et peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure. Le projet de PLU arrêté devra leur être transmis pour avis, lequel sera annexé au dossier soumis à enquête publique.

### **1.2.3. Consultation des personnes publiques :** **L.123-8, L.123-9, L.121-5 et R.123-16 CU**

Outre les personnes publiques associées, devront être notamment consultées, à leur demande, les présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins et les maires des communes voisines. Elles pourront demander à recevoir le projet de PLU arrêté pour émettre un avis, qui devra être annexé au dossier soumis à enquête publique.

Par ailleurs, sont consultées obligatoirement, si elles le demandent, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement visées à l'article **L.141-1 du code de l'environnement**.

Vous pourrez recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements.

### **1.2.4. Débat sur le PADD :** **L.123-9 CU**

Le débat, sans vote, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables devra avoir lieu au sein du conseil municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

### 1.2.5. Enquête publique sur le projet de PLU arrêté : **L.123-10 et R.123-19 CU**

L'enquête publique sur le projet de PLU arrêté durera un mois au minimum. Le commissaire enquêteur, qui sera désigné par le tribunal administratif, devra remettre ses conclusions dans un délai de un mois après la clôture de l'enquête.

Le PLU pourra faire l'objet de modifications après l'enquête publique, "pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur", selon les termes de l'article **L.123-10 du code de l'urbanisme**, dans sa version modifiée par l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

### 1.2.6. Approbation du PLU : **L.123-12 CU**

La délibération du conseil municipal approuvant le PLU deviendra exécutoire un mois suivant sa transmission au préfet. Dans ce délai de un mois, le préfet aura la possibilité de suspendre le caractère exécutoire du PLU pour demander des modifications qu'il estimera nécessaires si le document ne répond pas à un certain nombre d'obligations, notamment le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, ou la compatibilité du PLU avec les documents supérieurs. En ce cas, le PLU ne devient exécutoire qu'après l'intervention des modifications demandées par le préfet.

La loi ENE du 12 juillet 2010 a renforcé le pouvoir de suspension du préfet qui, en sus des motifs précédents, peut désormais s'opposer au caractère exécutoire d'un PLU si les dispositions de celui-ci :

- sont contraires à un projet d'intérêt général,
- autorisent une consommation excessive de l'espace, notamment en ne prévoyant pas la densification des secteurs desservis par les transports ou les équipements collectifs,
- ne prennent pas suffisamment en compte les enjeux relatifs à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.

### 1.2.7. Évaluation du PLU : **L.123-12-1 CU**

Au plus tard **neuf ans après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme** le conseil municipal doit procéder à **une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du CU.**

### 1.3. Contenu du dossier de PLU : L.123-1 CU

Le PLU comprend :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation, rendues obligatoires par la loi ENE du 12 juillet 2010,
- un règlement,
- des annexes.

#### 1.3.1. Le rapport de présentation : L.123-1-2, L.123-1-6 et R.123-2 CU

Le rapport de présentation constitue une pièce fondamentale du PLU puisqu'il doit permettre en particulier de présenter la démarche de la commune et d'expliquer et justifier ses choix de développement.

Les lois ENE et ALUR attribuent de nouvelles obligations au rapport de présentation du PLU, qui doit à présent :

- présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers passée des 10 dernières années ou depuis la dernière révision ;
- justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de ces espaces et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le PADD au vu de l'analyse effectuée.
- analyser la capacité de densification et de mutation de tous les secteurs bâtis et exposer les dispositions qui favorisent la densification
- inventorier les capacités de stationnements de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et les possibilités de mutualisation de ces espaces

La loi ENE du 12 juillet 2012 a également introduit deux problématiques nouvelles dont le PADD devra définir les orientations : la préservation et la remise en état des continuités écologiques et le développement des communications numériques<sup>3</sup>. A cet égard, il conviendra de veiller à traiter ces questions dès le diagnostic établi dans le rapport de présentation.

Le décret du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme dispose que le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour évaluer les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant de l'ouverture des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Enfin, le rapport de présentation du PLU doit présenter une analyse de l'état initial de l'environnement, évaluer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, et exposer la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur<sup>4</sup>.

L'étude de ces différentes thématiques impliquera une analyse du territoire communal dans un contexte territorial supra-communal.

3 Cf. chapitre 3.2.4 relatif aux communications numériques

4 Cf. chapitre 1.4 relatif à l'évaluation environnementale des PLU

### 1.3.2. Le projet d'aménagement et de développement durables : L.123-1-3 et R.123-3 CU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) doit exposer de façon synthétique les grandes orientations retenues par la commune. Le champ de ces orientations a été considérablement élargi par la loi ENE.

Ainsi, en complément des orientations générales en matière d'aménagement et d'urbanisme, de nouvelles politiques doivent être obligatoirement abordées lors de l'élaboration du projet d'aménagement communal.

Il en résulte que le PADD doit désormais :

- définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD doit en outre établir désormais des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD fera l'objet d'un débat en conseil municipal avant l'arrêt du PLU. Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement du PLU devront être élaborés en cohérence avec le PADD, qui constitue par ailleurs l'élément de référence pour la gestion future du PLU. En effet, les choix quant aux révisions ou modifications du document d'urbanisme s'effectueront sur le fondement de la remise en cause ou non de l'économie générale du PADD.

### 1.3.3. Les orientations d'aménagement et de programmation : L.123-1-4 et R.123-3-1 CU

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, peuvent être utilisées de manière complémentaires aux dispositions inscrites dans le règlement du PLU, en reportant des principes d'aménagement, écrits ou graphiques, opposables aux autorisations d'occupation du sol. Cette opposabilité s'établit sur un principe de compatibilité.

La loi ENE du 12 juillet 2010 a rendu obligatoire l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation. La loi ALUR du 24 mars 2014 en a modifié le contenu. Les OAP sont désormais de trois ordres :

- Les **OAP "Aménagement"**, qui ne se réfèrent plus nécessairement à un secteur géographique. Ainsi, il peut être envisagé d'élaborer une orientation d'aménagement et de programmation pour compléter les dispositions réglementaires du PLU au regard de problématiques spécifiques à l'échelle de la commune : mise en valeur des continuités écologiques, des paysages, des entrées de villes et du patrimoine, lutte contre l'insalubrité, renouvellement et développement urbains.  
Par ailleurs, les OAP aménagement peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants, elles peuvent également prévoir un pourcentage de commerce dans les opérations d'aménagement.
- Les **OAP "Habitat"** ne concernent que les PLU intercommunaux tandis que les **OAP "Transports et déplacements"** ne concernent que les PLU intercommunaux des collectivités localisées hors de l'Île-de-France.

### 1.3.4. Le règlement

#### 1.3.4.1 Dispositions écrites : L.123-1-5, R.123-4 et R.123-9 CU

La loi ENE a instauré de nouveaux dispositifs pouvant être inscrits dans le règlement du PLU, afin de permettre au document d'urbanisme de contribuer à la réduction des gaz à effet de serre, et pour accompagner le renforcement des exigences liées aux performances énergétiques des constructions.

A cet effet, le règlement du PLU peut désormais :

- imposer une densité minimale de construction dans des secteurs délimités et situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés : L.123-1-5 13° bis et R.123-4 ;
- imposer le respect de performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit : L.123-1-5 14° et R.123-9 15° ;
- autoriser un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation, lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent : L.123-1-5 12° et R.123-9

Par ailleurs, le règlement du PLU peut désormais :

- imposer le respect de critères de qualité renforcés qu'il définit, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques : L.123-1-5 14° et R.123-9 16° ;
- délimiter, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : L.123-1-5 14°.

Les dispositions de la loi ALUR clarifient le règlement du PLU afin de le rendre plus lisible et le modifie afin qu'il facilite la construction de logement tout en évitant une consommation excessive d'espace et qu'il participe à la préservation de l'environnement.

Ainsi le règlement du PLU s'articule désormais autour des thèmes suivants (cette mesure ne sera applicable qu'après la publication d'un décret du Conseil d'État) :

- usage du sol et destination des constructions L.123-1-5 II
- caractéristiques architecturale, urbaine et écologique L.123-1-5 III
- équipement des terrains L.123-1-5 IV
- servitudes et règles générales d'utilisation des sols

Le règlement du PLU a désormais la possibilité de :

- localiser, dans les zones urbaines, les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques L.123-1-5 III 5°
- fixer des emplacements réservés aux espaces nécessaires aux continuités écologiques L.123-1-5 V

- comporter des règles imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de contribuer au maintien de la biodiversité en ville. [L.123-1-5 III 1°](#)
- possibilité d'utiliser l'ex L.123-1-5 7° pour identifier et préserver des espaces au titre de la Trame Verte et Bleue<sup>5</sup>
- fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux [L.123-1-12](#)

#### 1.3.4.2 Documents graphiques du règlement : [R.123-11 et R.123-12 CU](#)

Le décret du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme précise que les documents graphiques du règlement-ci doivent faire apparaître, s'il y a lieu :

- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- les secteurs dans lesquels des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;
- les secteurs dans lesquels des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

#### Les annexes : [R.123-13 et R.123-14 CU](#)

Les annexes fournissent à titre d'information les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations, notamment les servitudes d'utilité publiques<sup>6</sup>. Elles comportent des informations substantielles dans la mesure où elles portent sur des éléments déterminant des contraintes opposables sur l'utilisation du sol.

Le décret du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme a complété la liste des annexes, qui doivent désormais faire apparaître, s'il y a lieu :

- les secteurs dans lesquels une délibération du conseil municipal a autorisé un dépassement des règles du PLU pour les constructions respectant les critères de performance énergétique, en application de l'article L.128-1 du code de l'urbanisme. La délibération précisant les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;
- les périmètres dans lesquels ne s'applique pas l'obligation établie au 1er alinéa de l'article L.111-6-2<sup>7</sup> du code de l'urbanisme, délimités par délibération du conseil municipal après avis de l'architecte des bâtiments de France.

<sup>5</sup> L.123-1-5-III-2 :Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique ; Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation

<sup>6</sup> Servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune : cf. chapitre 3.7 et annexes du porter à connaissance

<sup>7</sup> L.111-6-2 CU : le permis de construire ne peut s'opposer, nonobstant les dispositions du PLU, à l'utilisation de matériaux renouvelables ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie. Cette obligation n'est pas applicable dans un certain nombre de secteurs tels que les ZPPAUP, les périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, les immeubles protégés au titre de l'article L.125-1-5 7° CU, non plus que dans les périmètres délimités par délibération du conseil municipal sur des motifs de protection du patrimoine ou des paysages et après avis de l'architecte des bâtiments de France.

#### 1.4. **Évaluation environnementale du PLU** : **L.121-10, R.121-14 à R.121-18 et R.123-2-1 CU - L.414 code de l'environnement**

L'**évaluation environnementale** des documents d'urbanisme résulte de la transposition française<sup>8</sup> de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La procédure d'évaluation environnementale constitue une démarche d'intégration des problématiques environnementales tout au long du processus d'élaboration du PLU. Elle implique pour les communes qui y sont soumises la réalisation d'un contenu étoffé du rapport de présentation, permettant de rendre lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement, et prévoyant la présentation de solutions alternatives. Le contenu du rapport de présentation des PLU soumis à évaluation environnementale doit respecter les exigences inscrites aux articles R.123-2-1 du code de l'urbanisme et R.414-23 du code de l'environnement.

#### **Evolution de la procédure d'évaluation environnementale** : **R.121-14 à R.121-16 CU**

La procédure d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a été modifiée par décret du 23 août 2012, pris en application des articles 16 et 23 de la loi ENE du 12 juillet 2010. Ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> février 2013, date d'entrée en vigueur du décret :

- **Sont soumis à une évaluation environnementale** :
  - les révisions de PLU des communes qui possèdent tout ou partie d'un site Natura 2000 : **R.121-16-4a CU**
  - les procédures d'évolutions de PLU susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et des communes possédant tout ou partie d'un site natura 2000 (critères particuliers pour les sites Natura 2000) : **R.121-16-1 CU**
- **Doivent faire l'objet d'un examen au cas par cas** par l'autorité environnementale, qui déterminera si une évaluation environnementale est à mener :
  - les révisions de PLU des communes n'accueillant pas sur leur territoire un site Natura 2000 : **R.121-16-4c CU**

#### **Application des obligations liées à l'évaluation environnementale pour la révision du PLU de la commune** :

→ **Obligation de solliciter un examen du projet de PLU auprès de l'autorité environnementale** : **R.121-14-1 CU**

Au regard des dispositions sus-mentionnées, la révision du PLU de la commune nécessitera un examen qui définira si la procédure est susceptible « d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».

Cet examen vise à déterminer si le document d'urbanisme en cours d'élaboration est susceptible « d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement » et nécessite à ce titre, la réalisation d'une évaluation environnementale.

---

<sup>8</sup> Transposition de la directive européenne par l'ordonnance du 3 juin 2004 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'environnement

Pour ce faire, la collectivité doit, conformément à l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme, solliciter le préfet de département en sa qualité d'autorité environnementale et lui transmettre « *après le débat relatif aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables* » :

- une description des caractéristiques principales du document ;
- une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
- une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

L'autorité environnementale accuse réception de cette transmission et se prononce sur la nécessité d'une évaluation environnementale dans un délai de deux mois. Faute de réponse dans ce délai, la réalisation d'une évaluation environnementale est obligatoire.

S'il est établi, après examen, que la révision nécessite une évaluation environnementale : **R.121-16-4c CU**

Le rapport de présentation doit montrer comment les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire de la collectivité ont orienté ses choix d'aménagement à chaque étape du processus d'élaboration du PLU. Pour ce faire, ce rapport doit respecter les exigences de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme et de l'article R.414-23 du code de l'environnement<sup>9</sup>. La collectivité peut consulter, en tant que besoin, le préfet de département, en sa qualité d'autorité environnementale, sur le degré de précision des informations que doit contenir cette évaluation environnementale, ainsi que le prévoit l'article L.121-12 du code de l'urbanisme. Des outils et des guides sont également disponibles sur le site internet de la DRIEE, à la rubrique « développement durable et évaluation environnementale » des documents d'urbanisme.

Par ailleurs, l'autorité environnementale est consultée pour avis « sur l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme », conformément à l'article R.121-15<sup>10</sup> du code de l'urbanisme. Cette consultation intervient indépendamment de celle prévue à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme qui concerne l'avis des « personnes publiques associées » sur le projet de PLU arrêté par le conseil municipal.

L'évaluation environnementale fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (le préfet du département), annexé au dossier d'enquête publique sur le PLU.

L'évaluation environnementale devra faire l'objet d'un bilan dans un **délai maximal de 6 ans**.

---

<sup>9</sup> Évaluation des incidences Natura 2000.

<sup>10</sup> Issu du décret n°2012-995 du 23 août 2012.



S'il est établi, après examen, que la révision ne nécessite pas d'évaluation environnementale :

Il est rappelé que la prise en compte de l'environnement a été renforcée pour tous les documents d'urbanisme depuis la loi SRU du 13 décembre 2000. Aussi, le rapport de présentation devra contenir, conformément aux dispositions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme :

- un état initial de l'environnement ;
- une justification du projet d'aménagement et de développement durable ;
- une évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement ;
- un exposé de la manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

### **1.5. Modalités de transmission**

Le portail national de l'urbanisme est en cours de création. Il sera, pour l'ensemble du territoire, le site national pour l'accès dématérialisé, à partir d'un point d'entrée unique, aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, transmis à l'Etat selon les modalités définies à l'article L. 129-2.

A compter du 1er janvier 2016, les communes ou leurs groupements compétents transmettent à l'Etat sous format électronique, au fur et à mesure des modifications de leurs dispositions, la version en vigueur des schémas de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme, des documents en tenant lieu et des cartes communales applicables sur leur territoire incluant les délibérations les ayant approuvés.

A ce titre, je vous invite dès à présent à mettre vos documents d'urbanisme en révision sous le format CNIG.

## **2. Les communes dans l'évolution de la Région Ile-de-France**

### **2.1. Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)**

Le nouveau schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) a été approuvé par l'Etat le 28 décembre 2013. Il constitue le schéma directeur actuellement en vigueur, opposable aux documents d'urbanisme locaux.

Il se compose :

- d'un préambule présentant une vision régionale de l'Ile-de-France
- d'une présentation des défis, du projet spatial régional et des objectifs
- des orientations réglementaires et une carte de destination générale des différentes parties du territoire
- d'une évaluation environnementale
- de propositions pour la mise en œuvre du SDRIF, en annexes du document.

Le SDRIF intègre les objectifs de l'État pour le Grand Paris en matière de construction de logements (70 000 nouveaux logements par an), de développement des transports en commun (construction des nouvelles lignes de métro du Grand Paris Express et amélioration des réseaux existants), de développement économique, de répartition plus équilibrée des emplois, et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Le PLU devra être compatible avec ce schéma directeur : [L111-1-1 et L.123-1-9 CU](#).

### **2.2. Le Grand Paris**

#### **2.2.1. La loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010**

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris inscrit l'objectif de renforcer l'attractivité économique de la région d'Ile-de-France et de réduire ses déséquilibres territoriaux, en s'appuyant sur le développement de nouveaux pôles de compétitivité et de nouvelles centralités urbaines à l'échelle régionale, ainsi que sur la constitution d'un nouveau réseau de transports publics de voyageurs en rocade.

Pour accompagner le développement économique et urbain de la région, la loi relative au Grand Paris prévoit la construction annuelle de 70 000 logements en Île-de-France.<sup>11</sup>

La loi relative au Grand Paris fixe les modalités de la maîtrise d'ouvrage, les outils juridiques et les moyens de financement de ces différents objectifs.

Ainsi, elle crée la Société du Grand Paris (SGP), établissement public de l'État à caractère industriel et commercial pour assurer la conception et la réalisation du

<sup>11</sup> La problématique logement est abordée plus spécifiquement dans le chapitre dédié 3.1 Habitat et renouvellement urbain

réseau de transports publics du Grand Paris, qui reliera les pôles de développement aux grandes infrastructures de transports existantes, ferroviaires et aéroportuaires, et au cœur de l'agglomération.

La mise en œuvre des objectifs de la loi sur le Grand Paris repose également sur la signature des contrats de développement territorial (CDT) entre les communes et/ou leurs groupements et le préfet de la région Île-de-France.

### **2.2.2. Les contrats de développement territorial**

Les CDT sont élaborés sous l'égide du préfet de la région Île-de-France. Ils définissent les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logement, de transports, de déplacements et de lutte contre l'étalement urbain, d'équipement commercial, de développement économique et culturel. Chaque contrat doit porter sur le développement d'un territoire constitué d'une ou de plusieurs communes, d'un seul tenant et sans enclave. Le contrat fixe la liste des communes concernées.

En Seine-Saint-Denis, sept CDT sont adoptés ou en cours d'élaboration :

- le CDT de la Culture et de la Création sur le territoire de la communauté d'agglomération de Plaine Commune (signé) ;
- le CDT du Pôle métropolitain du Bourget, identifié comme pôle de développement basé sur l'aviation et le tourisme d'affaires (validé) ;
- le CDT Est Seine-Saint-Denis, identifié comme « pôle urbain de qualité » ;
- le CDT Descartes Cœur de Cluster et le CDT Descartes Ouest "Paris est entre Marne et Bois", qui s'inscrivent dans l'ensemble du pôle Descartes (quatre CDT), identifié comme territoire de l'innovation de la ville durable ;
- le CDT Cœur Economique Roissy – Terres de France (CERTF) Roissy-Villepinte-Tremblay, identifié comme pôle de développement autour des échanges internationaux, des congrès et du développement industriel et logistique (signé).
- Le CDT de la communauté d'agglomération Est Ensemble, identifié comme la « Fabrique du Grand Paris » (signé).

Les CDT devront notamment être en mesure de contribuer :

- au développement et rayonnement économique de la Seine-Saint-Denis et à l'augmentation de l'offre d'emplois pour ses habitants ;
- à la construction d'un volume de logements ambitieux (70 000 logements par an en Ile-de-France dont 11 640 logements par an en Seine-Saint-Denis)
- à l'amélioration notoire du cadre de vie des habitants, par une diminution des nuisances sonores liées aux infrastructures, une qualité urbaine et architecturale et une offre accrue d'espaces verts.

Les CDT pourront valoir déclaration de projet emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme, pour tout ou partie des actions ou opérations d'aménagement et des projets d'infrastructures prévus.

Les documents d'urbanisme pourront également, le cas échéant, être mis en compatibilité après l'approbation des CDT pour permettre la réalisation des actions, opérations et projets inscrits dans le contrat. Cette mise en compatibilité a posteriori pourra être inscrite dans les termes du CDT.

La loi relative au Grand Paris, modifiée par la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (art. 21) repousse au 31 décembre 2014 la date butoir pour lancer les enquêtes publiques.

### 3. Les principales politiques portées par l'Etat en matière de planification durable des territoires

#### 3.1. Habitat et renouvellement urbain

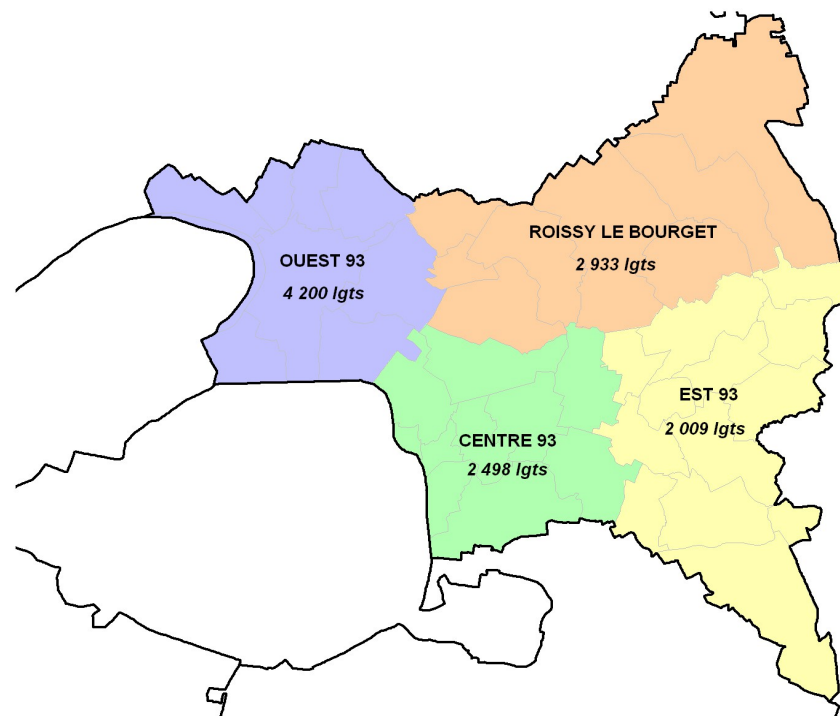
##### **3.1.1. La prise en compte des besoins en logements**

Face à la crise du logement qui caractérise le territoire national depuis plusieurs années et qui affecte particulièrement la région Ile-de-France, le développement de l'offre constitue l'une des priorités de l'État.

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris fixe ainsi à 70 000 logements par an la production neuve de logements à atteindre en Ile-de-France pour permettre tout à la fois de :

- maintenir la population actuelle en place en renouvelant le parc (pour 35 000 logements) ;
- accueillir des populations nouvelles tout en diversifiant les modes de résidence (pour 25 000 logements) ;
- et enfin répondre aux besoins supplémentaires engendrés par le projet du Grand Paris (pour 10 000 logements).

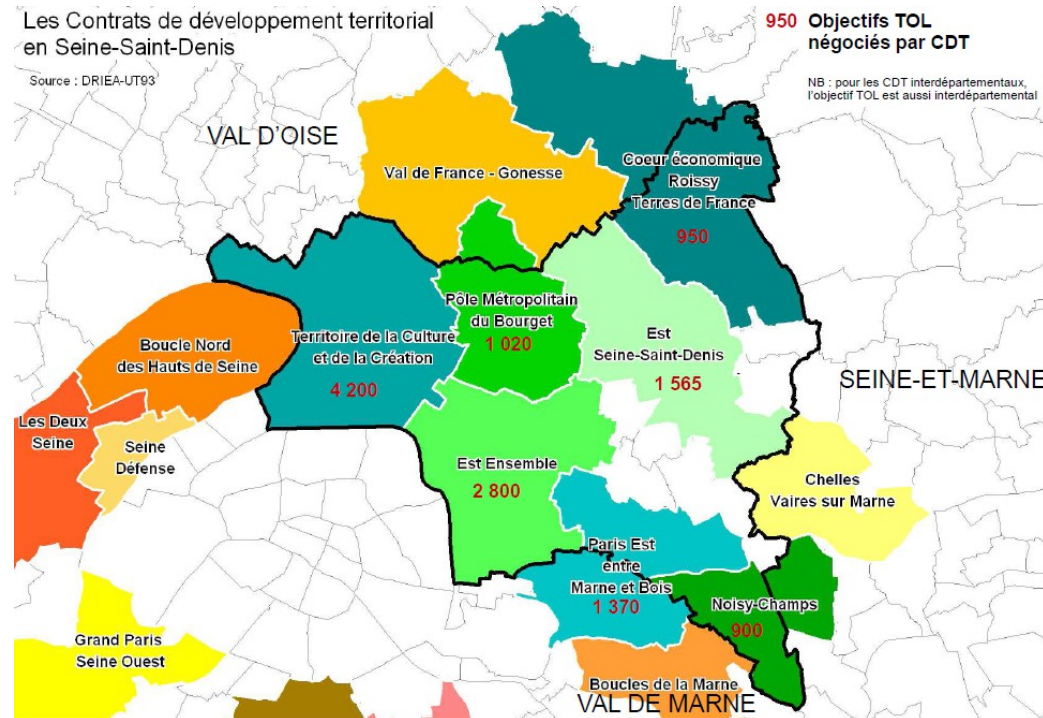
Une répartition de l'effort de construction (Territorialisation de l'Offre de Logements ou TOL) a été réalisée à l'échelle de bassins d'habitat selon le potentiel de développement des territoires. Celle-ci a été validée par le Comité régional de l'habitat le 16 juin 2011 et arrêtée par le Préfet de la région Ile-de-France le 26 mars 2012. Au sein du département de la Seine-Saint-Denis, qui se voit attribuer un objectif global de production de 11 640 logements par an, 4 bassins ont été retenus.



*Bassins et objectifs TOL en Seine-Saint-Denis*

Afin de rendre opérationnels ces objectifs et de permettre leur bonne prise en compte dans les documents de planification, une déclinaison locale a par ailleurs été réalisée, par contrat de développement territorial (CDT), et par collectivité (commune ou communauté d'agglomération, le cas échéant).

Déclinaisons locales de la TOL en Seine-Saint-Denis, par contrat de développement territorial (source : DRIEA-UT93)



### 3.1.2. Schéma régional de l'hébergement et de l'habitat [L.302-13 CCH](#)

À compter du 1er juillet 2014, le comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France est chargé d'assurer la cohérence des politiques de l'habitat et de l'hébergement en Île-de-France. Il élabore un schéma régional de l'habitat et de l'hébergement. Ce schéma fixe, pour une durée de six ans, les objectifs globaux et leurs déclinaisons territoriales au niveau de chaque établissement public de coopération intercommunale, en matière de construction et de rénovation de logements, de construction et d'amélioration des structures d'hébergement, de développement équilibré du parc de logements sociaux, de rénovation thermique des logements, d'actions en faveur des populations défavorisées, de rénovation urbaine, de requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne.

Il prévoit des critères, des indicateurs et des modalités permettant de suivre l'application de ses dispositions et leurs incidences. Il indique les objectifs à atteindre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, en précisant notamment :

- l'offre nouvelle et la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation des besoins. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant, privé et public ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des jeunes et des étudiants.

### 3.1.3. Programme local de l'hébergement et de l'habitat [L.302 CCH](#)

Le programme local de l'habitat, établi par l'EPCI compétente, définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le PLU devra, si nécessaire, être mis en compatibilité avec les dispositions du PLH dans un délai de trois ans. Ce délai peut être réduit à un an si nécessaire, pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le PLH mais nécessitant une modification du PLU (L.123-1-9 CU)

Par ailleurs, trois ans après l'approbation du PLU, un débat devra être organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application du plan au regard de la satisfaction des besoins en logements ainsi que sur l'opportunité d'une mise en révision de celui-ci : [L.123-12-1 CU](#). A noter que [le rapport de présentation du PLU devra préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation de ces résultats](#) : [R.123-2 CU](#). Cette obligation a été inscrite dans le code de l'urbanisme par le décret du 29 février 2012 (article 15) relatif aux documents d'urbanisme.

### 3.1.4. Logement social

Conformément à l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), modifié par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative au renforcement des obligations de production de logement social, toutes les communes de plus de 1500 habitants en Île-de-France (3500 dans les autres régions) doivent disposer **d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux** parmi les résidences principales [L 302-5 du CCH](#).

Certaines communes peuvent être exonérées de cette obligation (communes de moins de 1 500 habitants d'Ile-de-France, contraintes liées à la constructibilité ou contexte local : cf décret n° 2014-870 du 1<sup>er</sup> août 2014).

Les communes ayant moins de 25 % de logements sociaux (dites communes « SRU ») sont soumises à un objectif de réalisation de rattrapage sur trois ans : ces périodes sont appelées « période triennale ». Cet objectif de rattrapage correspond à 25 % du déficit en logement social de la commune pour la première période triennale 2014-2016, 33 % pour la période 2017-2019, 50 % pour la période 2020-2022 et 100 % pour la dernière période.

### **3.1.5. Rénovation urbaine**

L'élaboration du PLU doit permettre d'accompagner les restructurations des quartiers de rénovation urbaine en définissant les orientations d'aménagement et les outils réglementaires adaptés pour anticiper la mise en œuvre des projets à venir.

### **3.1.6. Hébergement et habitat spécifique**

#### **3.1.6.1 L'accueil des gens du voyage**

Dans l'attente de l'entrée en vigueur du schéma départemental des gens du voyage, en cours de révision, référence à la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

#### **3.1.6.2 Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) de la Seine-Saint-Denis**

Le plan 2014-2016 fixe pour la Seine-Saint-Denis des objectifs visant à « favoriser l'offre de logements accessibles pour les ménages défavorisés sur les territoires ainsi que la mobilité résidentielle » (orientation B) :

- Fiche-action n°2 : définir les objectifs à atteindre en matière de production de l'offre en faveur des populations défavorisées
- Fiche-action n°3 : Mobiliser les outils fonciers et financiers favorisant la production de logements à prix accessibles

L'orientation E vise à « définir les besoins de développement d'une offre adaptée aux gens du voyage ».

#### **3.1.6.3 Habitat indigne**

Dans l'attente de l'entrée en vigueur du PDLHI, l'axe d'intervention n°6 du PDALPD définit les modalités d'« accompagnement les politiques de lutte contre l'habitat indigne et de prévention de l'habitat dégradé »

## Outils d'urbanisme mobilisables pour la production de logements, la diversité de l'habitat et le renouvellement urbain :

Certains des outils présentés ci-après relèvent directement de dispositions du PLU. D'autres ne relèvent pas du document d'urbanisme et sont instaurés par délibération du conseil municipal, à annexer, le cas échéant au PLU.

### → **Agir sur la densité et les formes urbaines :**

- augmenter les droits à construire dans les secteurs stratégiques de la commune, en particulier dans les secteurs bien desservis par les transports en commun, dans le respect du cadre de vie des habitants (ex : maisons de ville accolées dans le tissu pavillonnaire, ou petits immeubles collectifs destinés à former un front urbain le long d'un axe structurant et/ou commercial) ;
- agir sur la compacité du tissu en réduisant les normes de retrait des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives (articles 6 et 7 du règlement du PLU) ;
- conjuguer intensification et maîtrise de la forme urbaine en établissant des normes appropriées aux articles du règlement relatifs à l'implantation (articles 6 et 7), à l'emprise au sol (article 9) et aux hauteurs (article 10) des constructions ; ces dispositions permettent d'agir sur l'évolution du paysage urbain contrairement au coefficient d'occupation des sols,
- **imposer, dans des secteurs situés à proximité des transports en commun, des densités minimales de constructions** : **L.123-1-5 13° bis CU**
- inscrire un versement pour sous-densité (VSD) sur des secteurs identifiés de la commune : **L.331-35 à L.331-46 CU**

### → **Favoriser la qualité environnementale des constructions :**

- autoriser une majoration des droits à construire pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique, en leur permettant de dépasser les règles relatives au gabarit et à la densité **dans la limite de 30%** (20% dans les secteurs protégés) : **L.128-1 et L.128-2 CU**



→ **Agir sur la mixité sociale :**

- créer des emplacements réservés pour la construction de programmes de logements favorisant la mixité sociale. Cette disposition ouvre un droit de délaissement pour les propriétaires des terrains concernés. Il est ainsi possible de délimiter un emplacement réservé où tout projet de construction doit affecter un pourcentage minimal à une catégorie de logement (social ou de droit commun), selon que le secteur est déficitaire ou exclusif en matière de logement social : [L.123-2b CU](#)
- inscrire des secteurs au sein desquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette disposition peut être appliquée sur des secteurs plus étendus que l'emplacement réservé au titre du L.123-2b, puisqu'elle n'ouvre pas de droit de délaissement aux propriétaires : [L.123-1-5 16° CU](#)
- délimiter des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logements devront comporter une proportion définie de logements d'une taille minimale. Les secteurs délimités devront figurer sur les documents graphiques du règlement du PLU : [L.123-1-5 15° CU](#)
- autoriser une bonification des droits à construire pour les opérations de logement social pouvant aller jusqu'à 50% du volume constructible tel qu'il résulte des dispositions relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol inscrites dans le règlement du PLU. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération (ainsi, dans un secteur où la bonification est fixée à 40%, la bonification effective d'une opération de 100 logements ne comprenant que 10 logements sociaux sera limitée à 10%) : [L.127-1 CU](#)
- exempter les logements sociaux de l'obligation de créer des places de stationnement : [L.123-1-13 CU](#)

→ **Se donner le temps de penser les projets :**

- définir des périmètres d'études, par délibération du conseil municipal à annexer au PLU, donnant la possibilité de droit de surseoir à statuer sur les demandes de permis de construire le temps de mûrir un projet cohérent : [L.111-7 CU](#)
- inscrire des périmètres en attente de projet d'aménagement global, dit aussi "zone de gel", dans le règlement du PLU, permettant de "geler" la constructibilité des terrains pendant 5 ans, le temps de la définition d'un projet. Le périmètre concerné est alors reporté sur le plan de zonage du PLU, qui mentionne la surface à partir de laquelle les constructions sont interdites (ex : travaux autorisés à hauteur de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée maximum par unité foncière) : [L.123-2a CU](#)

### **3.2. Stratégie foncière**

Face à la nécessité de développer notamment l'offre de logements, et sur un territoire départemental qui dispose d'un potentiel foncier important, la mise en place d'une politique foncière à court, moyen et long terme est indispensable. Elle doit permettre, préalablement à la mise en œuvre de projets d'aménagement et d'opérations de construction, d'identifier le foncier puis d'en assurer sa maîtrise.

Depuis la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004, l'élaboration du volet foncier est obligatoire dans le programme local de l'habitat. Par ailleurs, la loi ALUR du 24 mars 2014 a consacré le rôle des établissements publics fonciers comme des acteurs essentiels des politiques foncières.

#### **3.2.1. L'observatoire régional du foncier en Ile-de-France (ORF)**

L'observatoire régional du foncier en Ile-de-France est une association regroupant l'Etat, les collectivités locales et les professionnels de l'aménagement et de la construction. Il a pour objectif de favoriser la connaissance et la diffusion d'informations foncières.

Ses missions consistent à :

- collecter, analyser et diffuser les données relatives aux marchés fonciers et immobiliers ;
- coordonner les différentes initiatives prises dans le domaine de la connaissance du foncier ;
- faciliter la diffusion et présentation des travaux relatifs à la question foncière ;
- proposer des mesures et des actions pour améliorer l'offre foncière.

De nombreuses publications et notes d'actualité sont à disposition sur le site internet : <http://www.orf.asso.fr/>

#### **3.2.2. L'EPIFIF, opérateur foncier partenaire des collectivités**

L'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPIFIF) est un établissement public foncier d'Etat qui a été créé le 13 septembre 2006 et dont le périmètre de compétence couvre les départements de Seine-Saint-Denis, Paris, Val-de-Marne, Seine-et-Marne et Essonne.

Il peut assurer pour le compte des collectivités, via la signature d'une convention d'intervention, l'ensemble des actions constitutives d'une politique foncière, à savoir :

- veille foncière et veille prospective afin de repérer les opportunités ;

- expertise technique (diagnostic de mutabilité, études techniques, études de sol, vérification de la faisabilité économique des différents scénarii d'opération envisagés) ;
- maîtrise foncière pour acquérir les terrains ;
- travaux de requalification afin de produire du foncier « prêt à l'emploi ».

Sur le département, 31 conventions sont en cours avec l'EPFIF.

Vous trouverez des informations complémentaires sur le site de l'EPFIF : [www.epfif.fr](http://www.epfif.fr)

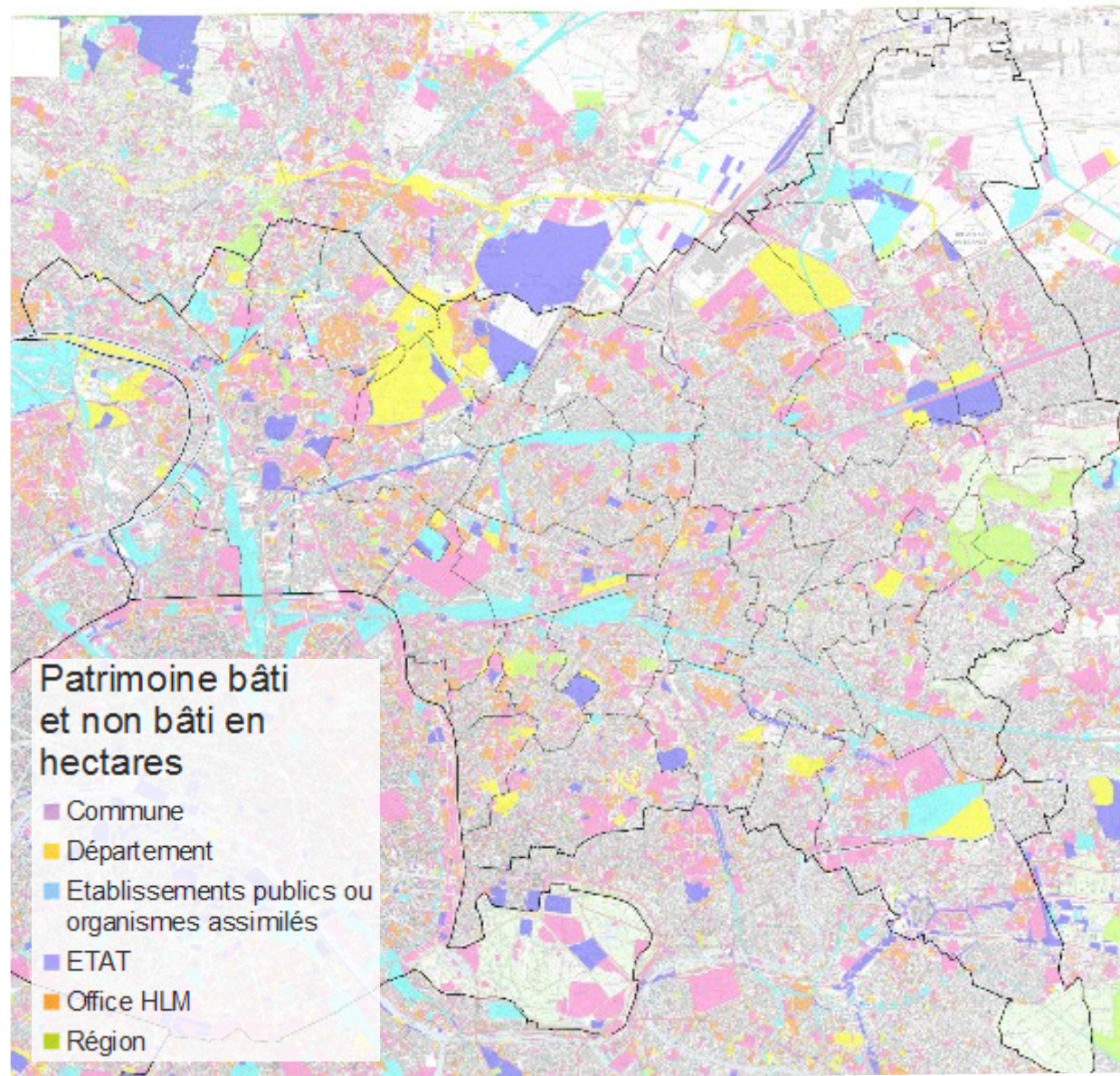
### **3.2.3. La mobilisation du foncier public en faveur du logement**

Le foncier public (propriété de l'Etat, des collectivités, des établissements publics ou des bailleurs sociaux) représente près du tiers de la superficie du département : environ 77 km<sup>2</sup> pour 236 km<sup>2</sup>.

Il constitue ainsi, dans certains territoires, un potentiel important pour bâtir des projets et produire de nouveaux logements. Le foncier communal notamment est très développé sur le territoire : avec environ 30 km<sup>2</sup> de terrains détenus, il représente plus de 40 % des terrains publics.

L'Etat s'engage aussi dans la mobilisation de son foncier. Dans le cadre de la politique de relance de la construction de logements menée depuis 2005, la loi du 18 janvier 2013, dite Duflot 1, permet en effet à l'Etat de pouvoir céder ses terrains et ceux de ses établissements publics à une valeur inférieure à leur valeur vénale, par application d'une décote, pour des projets de construction de logements et notamment de logements sociaux.

Cette décote doit ainsi permettre de contribuer à l'équilibre financier des opérations en apportant une contribution d'autant plus forte que les logements construits s'adressent à des populations modestes et que le marché local est tendu.



## **Outils méthodologiques afin de bénéficier du dispositif de décote :**

- *Sur quel terrain ?*

Le projet de construction doit porter sur un terrain dit cessible (déclaré inutile par l'utilisateur) appartenant au domaine privé de l'Etat ou de ses établissements publics de transport (RFF, SNCF, RATP). Ce terrain peut être bâti ou non bâti.

- *Décote de droit ou consentie ?*

Des listes régionales de terrain cessibles ont été arrêtées par le Préfet de Région (arrêtés du 10 janvier 2015 pour les terrains Etat - mise à jour de l'arrêté du 17 octobre 2013- et du 16 octobre 2014 pour les terrains RFF, SNCF, RATP).

Cette liste traduit la volonté de l'Etat de mobiliser son foncier en vue de la production de logement, sur lequel les collectivités et les opérateurs peuvent donc demander une « décote de droit ». Dans ce cas, sera également prise en compte pour la décote la part des équipements publics prévus dans le projet pour servir aux habitants des logements sociaux.

Quand le terrain n'est pas inscrit sur la liste régionale, la décote est consentie par le Préfet de département.

- *Pour quel projet ?*

Le programme de construction à réaliser sur le terrain doit comporter essentiellement du logement (75 % de la surface de plancher totale au minimum), dont une partie au moins de logements sociaux ou assimilés (logements locatifs sociaux, logements en accession sociale, logements étudiants, hébergement..).

- *A quel prix ?*

Les modalités de calcul de cette décote ont été précisées par les décrets n°2013-315 du 15 avril 2013 et n°2013-936 du 18 octobre 2013. Elle est globalement proportionnelle au développement de l'offre de logements permise et à son caractère social, même si des critères locaux sont également pris en compte (tension du marché, contribution à la mixité sociale dans un sens comme dans l'autre, etc.).

Pour plus d'informations :

<http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/une-fiche-pour-faire-le-point-sur-le-foncier-a850.html>

### 3.2.4. D'autres outils pour l'action foncière

Une mise à jour de l'ouvrage « Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques » (2006) a été réalisée en 2013 par le Certu.

Il se structure autour de 4 grandes thématiques :

**Observer et caractériser les dynamiques foncières** : l'observation foncière, l'observation de la consommation d'espaces, les principales sources d'information pour l'observation foncière ;

**Connaître les acteurs du foncier** : les établissements publics fonciers d'État (EPFE), les établissements publics fonciers locaux (EPFL) ;

**Acquérir le foncier** : les réserves foncières en vue d'un projet d'aménagement, la zone d'aménagement différé (ZAD), la DUP « réserve foncière », le droit de préemption urbain (DPU), le droit de préemption sur les fonds de commerces ;

**Financer les politiques locales** : les taxes foncières.

Les fiches actualisées sont téléchargeables sur le lien suivant : <http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/outils-de-l-action-fonciere-a657.html>

## 3.3. Transports et télécommunications

La loi SRU du 13 décembre 2000 a imposé l'obligation, pour les PLU, de déterminer les conditions permettant d'assurer "la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile", introduisant une approche entre l'urbanisme et les déplacements lors de la détermination des projets d'aménagement et de planification urbaine : **L.121-1 CU**.

La loi ENE du 12 juillet 2010 a renforcé cet objectif, imposant aux PLU de "tenir compte des objectifs de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs" et de "créer les conditions permettant d'assurer la réduction des gaz à effet de serre" : **L.121-1 CU**.

### 3.3.1. Le plan de déplacements urbains de la région Île-de-France (PDUIF)

Le plan de déplacements urbains de la région Île-de-France (PDUIF), approuvé par le Conseil Régional d'Île-de-France en juin 2014, vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, le tout sous la contrainte des capacités de financement.

La loi SRU, qui a affirmé la nécessité de mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable et une mise en cohérence des politiques sectorielles (urbanisme, habitat, déplacements, activités), a instauré un lien de compatibilité des PLU avec le PDUIF, pour assurer une cohérence indispensable entre les objectifs d'aménagement et de déplacements. Ce lien de compatibilité fait des PLU des outils de mise en œuvre et d'adaptation au contexte

local des actions définies dans le PDUIF, lors de la réalisation d'opérations d'aménagement.

Le PDUIF a identifié 9 défis à relever, déclinés en 34 actions opérationnelles :

1. Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo
2. Rendre les transports collectifs plus attractifs
3. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
4. Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
7. Rationaliser l'organisation des flux de marchandises, et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau
8. Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF
9. Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Certaines de ces actions ont un caractère prescriptif et s'imposeront alors notamment aux documents d'urbanisme.

Les prescriptions du PDUIF s'imposent :

- aux documents d'urbanisme,
- aux décisions prises par les autorités chargées de la police et de la circulation ayant des effets sur les déplacements dans la région Île-de-France,
- aux actes pris au titre du pouvoir de la police du stationnement,
- aux actes relatifs à la gestion du domaine public routier.

Le PDUIF, ainsi que les prescriptions et actions, sont disponibles sur : <http://pdu.stif.info/>

Prescriptions du PDUIF en matière de stationnement :

4.2.1	<p><b>Mettre en place des dispositifs de stationnement vélo dans les pôles d'échanges</b> (voir carte des pôles d'échanges multimodaux en annexe) Responsables de mise en œuvre = collectivités territoriales (subvention STIF)</p>
4.2.2	<p><b>Réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public</b> en prenant des arrêtés municipaux permettant la mise en application des prescriptions suivantes : Sur le domaine public, une partie des places de stationnement sera réservée au stationnement des vélos dans les zones U et AU des PLU, et dans un rayon de 800m autour des pôles d'échanges multimodaux (carte en annexe). Ces places seront implantées de préférence à proximité des réseaux de transports en commun et des équipements, en privilégiant les abords des carrefours. Ratio à appliquer : Dugny, Villepinte, Tremblay-en-France, Coubron, Vaujours : 1 place sur 50 / Autres communes : 1 place sur 40</p>
4.2.3	<p><b>Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles</b> en intégrant dans l'article 12 des PLU les normes <b>minimales</b> suivantes<sup>12</sup> : Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement si 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup> au total. Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SdP Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SdP, industries et équipements publics : à minima, 1 place pour 10 employés + prévoir le stationnement des visiteurs Établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves</p>
5.3.2	<p><b>Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux</b> Inclure dans les PLU des normes <b>plafonds</b> de stationnement pour les opérations de bureaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Saint-Ouen, Saint-Denis, Aubervilliers, La Courneuve, Pantin, le Pré-Saint-Gervais, les Lilas, Bagnole, Montreuil, Bobigny : 1 place pour 90 m<sup>2</sup> de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte en transport collectif structurante<sup>13</sup> 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de SdP à plus de 500 m d'un point de desserte en transport collectif structurante</li> <li>• Dugny, Villepinte, Tremblay-en-France, Vaujours, Coubron : 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte en transport collectif structurante Au-delà de 500 m, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'1 place pour 55 m<sup>2</sup> de SdP (borne à la norme plancher)</li> <li>• Autres communes : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte en transport collectif structurante 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SdP à plus de 500 m d'un point de desserte en transport collectif structurante</li> </ul> <p><b>Ces normes de production des places s'entendent pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elles incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés</b> <b>Cette prescription s'étend aux futures lignes de transports collectifs structurantes dès lors que les mesures de sauvegarde pour la réalisation de ces lignes ou de ces gares ont été instaurées par une décision de l'autorité compétente visant à engager la réalisation de l'opération</b></p>

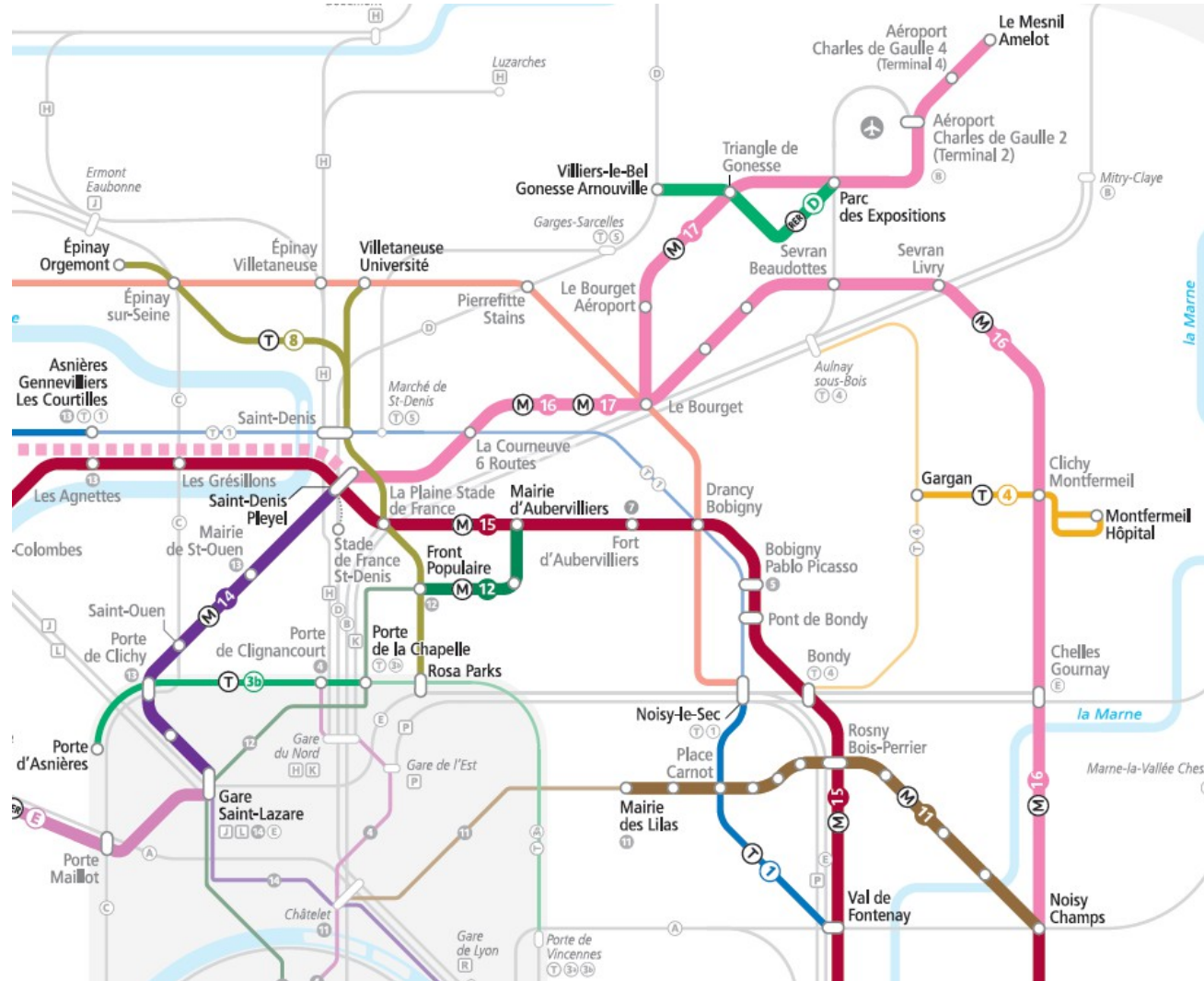
<sup>12</sup> Conformément à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation

<sup>13</sup> Sont considérées comme points de desserte par les lignes de transports collectifs structurantes les gares desservies par les lignes de RER ou trains de banlieue, et les stations de métro, de tramway et de TZEN



## Les réseaux de transport en commun sur le territoire

Dans le cadre du projet d'aménagement métropolitain du « Nouveau Grand Paris », présenté par le Premier ministre le 6 mars 2013, un volet transports en commun est développé et cofinancé par l'Etat, les collectivités, le STIF et les opérateurs de transport (RATP, SNCF, RFF). Il articule la modernisation et l'extension du réseau existant (traduites dans le plan de mobilisation pour les transports) ainsi que la création de nouvelles lignes de métro automatiques (le Grand Paris Express).



### Le Nouveau Grand Paris

Source : <http://www.stif.org/les-developpements-avenir/les-projets-investissement/350.html>

Le département de Seine-Saint-Denis est particulièrement concerné par ce projet qui renforcera très fortement l'offre de transports à l'horizon 2030 avec :

- 6 lignes de métro, dont 3 du Grand Paris Express-GPE (15 Est, 16 et 17), et 3 prolongements de lignes de métro existantes (11, 12 et 14). Au total, 24 nouvelles gares de métro desserviront le territoire (soit 1/3 des nouvelles gares à l'échelle de l'Île-de-France) ;
- 6 nouvelles lignes de transport en commun en site propre, dont 3 nouvelles lignes de tramways (T5 mis en service en 2013, T8 mis en service en 2014, tram express nord dit aussi tangentielle légère nord – TLN), 2 lignes de tramways prolongées (T1 et T4), et un bus de type TZEN (TZEN 3) ;
- la modernisation des RER B et D (tronçons nord), ainsi que la création d'une nouvelle branche du RER D entre Villiers-le-Bel et la station Parc des Expositions du RER B, dite « barreau de Gonesse ». Un bus à haut niveau de service doit préfigurer cette liaison.

Le SDRIF approuvé en 2013 prévoit, à une échéance plus lointaine, la création ou le prolongement de plusieurs lignes de transports. Ces projets ne font actuellement l'objet d'aucune contractualisation et ne sont, pour la plupart, qu'au stade d'études d'opportunité ou de faisabilité. Leur réalisation dépendra donc des conclusions de ces études et de la disponibilité des financements. Concernant la Seine-Saint-Denis, on peut citer :

- prolongement de la ligne 7 jusqu'au Bourget RER
- prolongement de la ligne 1 jusqu'à Val-de-Fontenay (sous réserve que la variante passant par Montreuil Mûrs à Pêches soit l'option retenue)
- prolongement de la ligne 9 jusqu'à Montreuil Mûrs à Pêches
- prolongement de la ligne 5 jusqu'à Drancy
- TCSP RN2 le Bourget-Villepinte
- TCSP Noisy-le-Grand Mont d'Est – Sucy-Bonneuil RER
- TCSP Tremblay-en-France – Aulnay-sous-Bois (en remplacement de l'actuelle ligne de bus 15)
- TCSP Torcy – Noisy-le-Grand (via la RD 199)
- TCSP gare de Gargan – Vaujours (prolongement du TZEN 3)

### **3.3.2. Sécurité routière**

La sécurité routière est une composante des objectifs de sécurité publique, auxquels doivent répondre les communes dans leurs actions en matière d'aménagement du territoire : [L.110 CU](#).

En effet, l'aménagement de l'espace a des conséquences directes sur les besoins de déplacements et sur les conditions de sécurité routière. Au-delà des caractéristiques des infrastructures, le PLU pourra influencer sur la sécurité routière par le choix des zones d'intensification urbaine, des modalités de déplacement offertes aux usagers, de la perception du danger en zone bâtie et des conditions de fluidité du trafic.

### 3.3.3. Aménagement numérique des territoires

Les infrastructures haut débit, et demain très haut débit, jouent désormais un rôle déterminant dans le développement économique et l'évolution et la compétitivité des territoires. L'aménagement numérique constitue en effet un enjeu essentiel pour :

- l'attractivité économique du territoire, par la mise à disposition d'une offre haut débit concurrentielle et par une offre très haut débit, qui participent de la compétitivité des entreprises qui s'y implantent ;
- la cohésion sociale et le désenclavement, grâce à un accès facilité aux services et aux commerces en ligne, la possibilité du télétravail, la télé-formation, la télé-médecine etc.

La loi du 7 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique vise en particulier à prévenir l'apparition d'une fracture numérique dans le très haut débit. Elle prévoit notamment la création de schémas directeurs territoriaux d'aménagement du territoire et la possibilité, pour les collectivités, de poser des fibres optiques lors de travaux de tranchées effectuées sur le domaine public.

Dans le même temps, les lois Grenelle ont donné aux documents d'urbanisme l'obligation de tenir compte des objectifs de développement des communications électroniques.

En Île-de-France, le président du Conseil régional et le préfet de Région ont conduit une concertation pour définir les priorités de desserte et les ambitions de couverture numérique à très haut débit de la région à l'horizon 2020-2025. Ces orientations ont été synthétisées dans la stratégie de cohérence régionale d'aménagement numérique (SCoRAN) francilienne. Parallèlement, le Conseil général de la Seine-Saint-Denis s'est engagé dans la rédaction de son schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN).

Le PLU de la commune devra faire l'état des lieux, dans le rapport de présentation, des communications numériques existantes et à venir sur son territoire, et prendre en compte cette analyse dans les orientations qu'il fixera pour son territoire. Le règlement du PLU pourra également [imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements des obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques](#), ainsi que le prévoit le décret du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme : [R.123-9 16° CU](#).

### 3.3.4. Performance énergétique, réduction des gaz à effet de serre, qualité de l'air

Les collectivités territoriales doivent désormais prendre en considération les problématiques énergétiques et climatiques lors de la définition de leurs projets urbains. "[Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.](#) " : [L.110 CU](#) modifié par la loi Grenelle 1 du 3 août 2009.

A ce titre, les documents d'urbanisme doivent notamment permettre, la « [réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation de la qualité de l'air, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables](#) » : [L.121-1 CU](#).

La loi ENE a introduit deux nouveaux outils de planification dans le domaine de l'énergie et du climat, s'inscrivant sur des échelles différentes :

- le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), incluant le schéma régional éolien (SRE) ;
- le plan climat énergie territorial (PCET).

### 3.3.5. Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) : **L.222-1 du code de l'environnement**

A travers le paquet Énergie/Climat dit « 3 fois 20 » et les directives pour un air pur en Europe, la France s'est engagée, à l'horizon 2020, à :

- réduire de 20% ses émissions de gaz à effet de serre,
- à améliorer son efficacité énergétique de 20%,
- à faire en sorte que 23% de sa consommation énergétique finale soit couverte par des énergies renouvelables.

A l'horizon 2050, la France se fixe l'objectif d'une division par quatre de ses émissions de gaz à effet de serre.

Pour atteindre ces objectifs, chaque région doit élaborer un schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie, document stratégique, co-élaboré par l'Etat et la Région, qui fixe des orientations en matière d'efficacité énergétique, de développement des énergies renouvelables, d'amélioration de la qualité de l'air et d'adaptation au changement climatique.

Le SRCAE d'Île-de-France a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012, et par le préfet de région le 14 décembre 2012. Il définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le SRCAE est déterminant pour orienter les actions des acteurs publics et privés sur le territoire afin de répondre aux objectifs pré-cités. Ses orientations devront aider les collectivités territoriales de plus de 50 000 habitants à élaborer leur Plan Climat Énergie Territorial (PCET). Elles serviront également de cadre de référence dans les actions définies par les collectivités en matière d'urbanisme, définies dans les SCOT et PLU.

Le schéma régional éolien (SRE), approuvé par le préfet de région et le président du Conseil régional le 28 septembre 2012, constitue un volet annexé au SRCAE. Il établit la liste des 648 communes qui pourront accueillir des zones de développement de l'éolien (ZDE), en prenant en compte les sensibilités paysagères, patrimoniales et environnementales, ainsi que les contraintes et servitudes techniques.

### 3.3.6. Plan climat-énergie territorial (PCET) : **L.229-25 et L.229-26 du code de l'environnement**

La loi ENE du 12 juillet 2010 a rendu obligatoire, pour les collectivités de plus de 50 000 habitants, l'élaboration d'un bilan des émissions de gaz à effet de serre (BEGES) et l'adoption d'un plan climat-énergie territorial (PCET) qui constitue le cadre d'engagement d'un territoire face aux enjeux énergétiques et climatiques.

Le plan climat-énergie a été adopté par la région Île-de-France le 24 juin 2011, et celui du Conseil général de la Seine-Saint-Denis le 25 juin 2010.

Toute communauté d'agglomération est soumise à l'obligation d'élaborer un BEGES et un PCET. Ce dernier pourra s'appuyer directement sur les dispositions du SRCAE<sup>14</sup>, avec lequel il devra être compatible. Le PLU devra quant à lui prendre en compte le PCET de la communauté d'agglomération.

---

<sup>14</sup> Ces dispositions sont mentionnées dans le chapitre « Synthèse des actions recommandées aux collectivités territoriales »

### 3.3.7. Plan de protection de l'atmosphère (PPA) : L.222-4 à L.222-7 du code de l'environnement

La région Île-de-France a adopté, le 7 juillet 2006 un plan de protection de l'atmosphère (PPA), conformément aux obligations inscrites par la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30 décembre 1996.

Le PPA constitue un outil de planification ayant pour objectif de ramener, à l'intérieur de la zone qu'il couvre, la concentration en polluants dans l'atmosphère à un niveau inférieur aux valeurs limites, et de définir les modalités de la procédure d'alerte. L'intérêt du PPA réside dans sa capacité à améliorer la qualité de l'air dans un périmètre donné, en mettant en place des mesures locales adaptées à ce périmètre. En regard des objectifs à atteindre, le plan établit ensuite la liste des mesures pouvant être prises par les autorités administratives.

Le PPA doit être réalisé pour chaque agglomération de plus de 250 000 habitants, ainsi que dans les zones où les normes de qualité de l'air, inscrites dans le code de l'environnement ( L.221-1 et L.222-1 I 2° ), ne sont pas respectées ou risquent de ne pas l'être. Le périmètre retenu pour le PPA de l'agglomération de Paris couvre l'ensemble de la région Île-de-France. Il s'agit du seul PPA élaboré à échelle régionale. Ce périmètre comprend 1 281 communes et huit départements.

Le PPA doit faire l'objet d'une évaluation au terme d'une période de cinq ans pour être, le cas échéant, révisé. La révision du PPA de la région Île-de-France a été approuvée le 25 mars 2013

Le PPA doit être compatible avec les orientations du plan régional de la qualité de l'air (PRQA) et, à compter de son adoption, avec les orientations du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE).

### 3.3.8. Approvisionnement en énergie

#### *Développement et extension des réseaux de chaleur existants*

Des zones du territoire sont situées à moins de 1000 mètres d'un réseau de chaleur existant. La collectivité analysera la possibilité de faciliter le raccordement sur ce réseau des zones à réhabiliter, des zones à urbaniser, des bâtiments existants (notamment publics), etc.

En effet, dans les zones urbanisées ou à urbaniser du territoire, les réseaux de chaleur constituent le meilleur moyen de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de valoriser, à grande échelle, les énergies renouvelables (biomasse et géothermie) et de récupération (chaleur des usines d'incinération des ordures ménagères) disponibles sur le territoire. Les chaufferies centralisées raccordées aux réseaux de chaleur, même fonctionnant au gaz naturel, présentent de très bons rendements énergétiques et sont donc nettement moins émettrices de gaz à effet de serre que la somme d'une multitude de petites chaudières individuelles ou collectives.

La collectivité pourra s'appuyer utilement sur les recommandations en matière d'urbanisme préconisées dans le cadre du schéma directeur de création et/ou de développement de son réseau de chaleur. L'élaboration d'un tel schéma permet d'établir une vision prospective de l'évolution du réseau en concertation avec les acteurs locaux (bailleurs sociaux, copropriétés, gestionnaires de bâtiments tertiaires , etc.) et de quantifier les enjeux d'une densification, d'une extension, d'une interconnexion avec un réseau voisin ou d'une création de réseau. Elle permet également de prévoir et maximiser l'usage des énergies nouvelles et renouvelables.

Pour minimiser les coûts pour la collectivité comme pour les usagers finaux, les priorités à prendre en compte dans le document d'urbanisme en cours de préparation sont :

- en premier lieu, de faciliter le raccordement des bâtiments existants situés à proximité immédiate du(des) réseau(x) existant(s) ;
- puis, l'extension du(des) réseau(x) existant(s) pour alimenter des bâtiments situés à moins de 1000m et enfin, la création de réseaux neufs.

#### *Création de nouveaux réseaux de chaleur*

Une étude menée dans le cadre de l'élaboration du schéma régional climat air énergie (SRCAE) d'Ile-de-France a permis d'identifier les zones favorables au développement du chauffage urbain dans la région francilienne. Les collectivités situées dans une telle zone sont invitées à mener une étude spécifique pour évaluer précisément les enjeux d'un développement du chauffage urbain et des réseaux de chaleur sur son territoire et les conséquences à en retirer en matière d'organisation de l'urbanisme local, pour être en mesure de les traduire dans le document d'urbanisme en cours de préparation.

#### *Développement de la géothermie sur l'aquifère du Dogger*

Une étude menée dans le cadre de l'élaboration du schéma régional climat air énergie (SRCAE) d'Ile-de-France a permis de chiffrer et de localiser les potentiels de développement de la géothermie profonde sur l'aquifère du Dogger par :

- extension des réseaux de chaleur géothermiques existants,
- géothermisation des réseaux existants en substitution d'énergies fossiles,
- création de nouveaux réseaux géothermiques.

Les collectivités situées dans une zone à potentiel important de développement de cette géothermie sont invitées à mener une étude spécifique pour évaluer précisément les enjeux de cette énergie sur son territoire. Le potentiel géothermique des territoires est accessible à partir du site internet Géothermie Perspective développé par le BRGM et l'ADEME : la carte de l'exploitabilité du Dogger de la région Ile-de-France est disponible sur <http://www.geothermie-perspectives.fr/18-regions/idf-01-ressources-04.html> et un SIG permet d'identifier le potentiel géothermique des aquifères superficiels sur <http://www.geothermie-perspectives.fr/18-regions/idf-01.html>.

Les résultats de cette étude permettront de définir une stratégie en matière d'urbanisme facilitant une valorisation optimale de cette énergie renouvelable disponible localement. Le document d'urbanisme en cours de préparation traduira les grandes orientations pour faciliter la mise en œuvre de cette stratégie.

## Outils d'urbanisme mobilisables pour l'amélioration des performances énergétiques et la réduction des émissions de gaz à effet de serre :

Pour accompagner les collectivités dans leurs contributions à la lutte contre le changement climatique, l'article 19 de la loi ENE a instauré de nouveaux dispositifs directement applicables dans le règlement du PLU et accru les possibilités d'application des outils réglementaires antérieurs.

Ainsi, le règlement du PLU peut :

- **imposer** aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, de **respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées** qu'il définit : [L.123-1-5 14° CU](#) ;
- **autoriser**, lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, **un nombre maximal d'aires de stationnement** à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation : [L.123-1-5 12 CU](#) ;
- **imposer une densité minimale** de construction dans des secteurs délimités et situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés pour limiter l'étalement urbain, contributeur d'émissions de gaz à effet de serre : [L.123-1-5 13° bis et R.123-4 CU](#) .
- **autoriser une majoration des droits à construire pour les constructions** satisfaisant à des **critères de performance énergétique**. Ainsi, les constructions écologiquement performantes **pourront dépasser les règles du PLU** relatives au gabarit et à la densité, **dans la limite de 30%** (limite de 20% dans les secteurs protégés) : [L.128-1 et L.128-2 CU](#) .

Depuis le 1er janvier 2013, ce dispositif n'est plus instauré par délibération du conseil municipal à annexer au PLU, mais est directement reporté dans le règlement du PLU, conformément au point II de l'article 3 de l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme<sup>15</sup>. Cette évolution simplifie la mise en œuvre du dispositif et améliore sa visibilité pour les pétitionnaires.

Le règlement du PLU peut également opportunément autoriser le dépassement des normes de retrait inscrites aux articles 6 et 7 pour les travaux d'isolation des bâtiments.

A noter enfin que l'article 12 de la loi ENE dispose que, **nonobstant toute disposition contraire instaurée dans le règlement du PLU, les autorisations d'urbanisme ne pourront plus s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables, de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable ou permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre**, à l'exception de certains secteurs protégés ou de périmètres délimités par délibération du conseil municipal : [L.111-6-2 CU](#) .

La liste de ces matériaux, procédés et dispositifs est fixée par le décret du 12 juillet 2011 et est inscrite à l'article [R.111-50 CU](#) .

<sup>15</sup> Il en est de même pour les majorations des normes de constructibilité prévues pour l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation (L.123-1-11) et pour la réalisation de logements sociaux (L.127-1 CU)

### **3.4. Nature et biodiversité**

Les plans locaux d'urbanisme doivent créer les conditions permettant d'assurer une utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières : **L.121-1 CU**

#### **3.4.1. Protections réglementaires du patrimoine naturel en Seine-Saint-Denis**

La protection du patrimoine naturel s'opère à travers plusieurs outils de connaissance et de protection de l'environnement dont les périmètres réglementaires et d'inventaires sont exposés dans le code de l'environnement ou dans le code de l'urbanisme. La désignation de ces périmètres s'appuie généralement sur la présence d'espèces ou d'habitats naturels remarquables.

##### **3.4.1.1 Natura 2000**

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Ce réseau mis en place en application de la Directive « Oiseaux » de 1979 et de la Directive « Habitats » de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe.

La zone de protection spéciale Natura 2000 FR1112013 « sites de la Seine-Saint-Denis » est composée de 15 entités réparties sur 20 communes. Ce site classé au titre de la directive « Oiseaux » par arrêté interministériel du 26 avril 2006, concerne 12 espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive. Un document d'objectifs (Docob), dont le conseil général est l'animateur depuis le 29 novembre 2011, a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2011-2161 le 5 septembre 2011.

La carte des sites Natura 2000 est consultable sur [http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/18/Nature\\_et\\_Biodiversite.map](http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/18/Nature_et_Biodiversite.map)

#### **Évaluation des incidences Natura 2000**

Selon l'article 6.3 de la directive « Habitat », « tout plan ou projet non directement lié ou nécessaire à la gestion du site mais susceptible d'affecter ce site de manière significative, individuellement, ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site ». Le système de l'évaluation des incidences repose sur l'identification préalable d'activités à travers un système de liste. En France, le système normatif repose sur trois listes :

- une liste nationale fixée par Décret n° 2010-365 du 9 avril 2010, relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000, pour des projets dans ou en dehors des sites Natura 2000 ;
- une liste locale 1, complémentaire à la liste nationale en fonction des spécificités du département, approuvée par arrêté préfectoral n° 2011-2142 du 31 août 2011 ;
- une liste locale 2, régime propre Natura 2000, élaborée à partir d'une liste nationale de référence, approuvée par arrêté préfectoral n° 2013-2281 du 09 août 2013.

Tous les items présents sur ces listes, qu'il s'agisse de documents de planifications, les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, et les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage devront faire l'objet d'une évaluation des incidences.



### 3.4.1.2 Zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF)

Lancé en 1982 par le ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif de produire un inventaire naturaliste et scientifique, « essentiellement dans la perspective de fournir au ministère un outil d'aide à la décision ». La désignation d'une ZNIEFF repose surtout sur la présence d'espèces à fort intérêt patrimonial. Son inventaire, est validé scientifiquement dans chaque région par le conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN), puis nationalement par le Muséum national d'histoire naturelle (MNHN).

Il existe deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I : secteurs de très grande richesse patrimoniale, biologique ou écologique (milieux rares ou très représentatifs, espèces protégées...) d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire. Sont souvent de superficie limitée ;
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

Les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire directe : elles ont le caractère d'un inventaire scientifique. La loi de 1976 sur la protection de la nature impose cependant aux PLU de respecter les préoccupations d'environnement, et interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu » des espèces animales ou végétales protégées (figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'État). De plus, l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme « déterminent les conditions permettant d'assurer [...] la protection des espaces naturels, [...] la préservation [...] des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels [...] ». Tout zonage, réglementation ou réservation d'espace public qui ne prendrait pas en compte les milieux inventoriés comme les ZNIEFF, surtout si elles contiennent des espèces protégées, est susceptible de conduire à l'annulation des documents d'urbanisme.

Le principe général est donc d'éviter autant que possible tout aménagement à l'intérieur d'une ZNIEFF de type I dont l'intérêt écologique est avéré. Il s'agit de zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées. Il est souhaitable de les classer en zones N ou de n'y tolérer que de légers aménagements à finalité pédagogique (sentiers pédestres, points de vue...). Il est aussi possible d'utiliser l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme : les PLU peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et [...] secteurs à protéger [...] pour des motifs d'ordre écologique » et les porter au plan de zonage avec une trame particulière comme le prévoit l'article R. 123-11, h).

Pour les ZNIEFF de type II, des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés sous réserve d'un diagnostic préalable et de la vérification des impacts, et à condition que ces projets ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées, ni ne remettent pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

### 3.4.1.3 Arrêté préfectoral de protection biotope (APPB)

L'APPB a pour objectif la préservation des milieux naturels nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie des espèces animales ou végétales protégées par la loi. Un biotope est une aire géographique bien délimitée, caractérisée par des conditions particulières (géologiques, hydrologiques, climatiques, sonores, etc). Cette réglementation vise le milieu de vie d'une espèce, plus que l'espèce en elle-même.

La réglementation instituée par l'arrêté préfectoral consiste essentiellement en l'interdiction d'actions ou d'activités pouvant nuire à l'objectif de conservation du ou des biotopes. L'arrêté de protection de biotope ne comporte pas de mesures de gestion, il est limité à des mesures d'interdiction ou d'encadrement d'activités, susceptibles d'être contrôlées par l'ensemble des services de police de l'État.

## Espaces naturels sensibles (ENS)

Les espaces naturels sensibles des départements (ENS) sont un outil de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics. Ils ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels ; mais également d'aménager ces espaces pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel (article L.142 du code de l'urbanisme).

Les modes de gestion des ENS peuvent être : réglementaire, contractuel, concerté. Ils dépendent des orientations prises par les Conseils généraux dans le choix de leurs espaces et des possibilités qui leur sont offertes dans le cadre de leurs compétences. La personne publique propriétaire est responsable de la gestion des terrains acquis et s'engage à les préserver, les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public. La gestion peut, le cas échéant, être confiée à une personne publique ou privée compétente.

### 3.4.1.4 Sites naturels classés/inscrits

Les sites inscrits et classés ont pour objectif la conservation ou la préservation d'espaces naturels ou bâtis présentant, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. L'inscription constitue la reconnaissance de la qualité d'un site, justifiant une surveillance de son évolution par la consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur les travaux qui y sont entrepris. Le classement offre une protection renforcée, interdisant, sauf autorisation spéciale, la réalisation de tous travaux tendant à modifier l'aspect du site.

Les sites classés et les sites inscrits sont protégés au titre des articles L.341-1 et suivants, R.341-1 et suivants du code de l'environnement.

### **3.4.2. Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Tout projet visant à remettre en question l'usage ou la vocation agricole de ces parcelles doit être soumis à l'avis de la Commission Interdépartementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CICEA), prochainement Commission Interdépartementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CIPENAF) en application de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. [Art L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#) et [Art L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime](#)

Par ailleurs, La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové apporte des modifications aux règles applicables en matière de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) : la loi exige dorénavant un **avis systématique de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles, bientôt CIPENAF sur les STECAL et encadre les possibilités de « pastillage » sur les zones agricoles (A) et naturelles (N).** [art L123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme](#)

### **3.4.3. Préservation des continuités écologiques pour la biodiversité (trame verte et bleue)**

#### 3.4.3.1 La double inscription de la trame verte et bleue dans le code de l'environnement et de l'urbanisme

Afin de favoriser la cohérence des politiques publiques, les objectifs relatifs à la préservation des continuités écologiques, portés par les lois Grenelle 1 et 2, ont été traduits à la fois dans le code de l'environnement et dans le code de l'urbanisme.

Ainsi, la loi Grenelle 1 du 3 août 2009 établit :

- dans le code de l'urbanisme  :  
→ l'objectif de [préservation de la biodiversité, notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques](#) : [Art. 7 loi du 3 août 2009](#)
- dans le code de l'environnement  :  
→ l'objectif de [création d'une trame verte et bleue d'ici fin 2012](#) : [Art. 23 loi du 3 août 2009](#)

La loi ENE du 12 juillet 2010 établit quant à elle :

- dans le code de l'urbanisme  :  
→ l'obligation, pour les documents d'urbanisme, de créer les conditions permettant d'assurer la [préservation de la biodiversité ainsi que la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques](#), qui vient s'ajouter aux objectifs inscrits par la loi SRU de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation de ressources naturelles et de lutte contre l'étalement urbain :  
[L.121-1 et suivants, L.123-1 et suivants CU](#)
- dans le code de l'environnement  :  
→ l'inscription de la TVB avec définition, objectifs, dispositif, « [la trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.](#) » : [L.371-1 du code de l'environnement](#)

Le décret du 27 décembre 2012 est venu compléter la définition de la trame verte et bleue et préciser les modalités de mise sa mise en œuvre.

Au-delà de la préservation de la biodiversité dans les espaces naturels remarquables, la trame verte et bleue a pour objectif d'assurer la conservation et/ou la remise en bon état des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire. Par conséquent, en milieu urbain dense, l'atteinte de cet objectif implique la prise en compte de la nature dite « ordinaire ».

Par ailleurs, outre la protection de la biodiversité, l'inscription de la trame verte et bleue peut contribuer à répondre à des objectifs environnementaux additionnels, selon les spécificités de chaque territoire. Ainsi, dans les tissus urbanisés tels qu'en Seine-Saint-Denis, la trame verte et bleue peut participer à l'amélioration de la qualité de l'air, à la diminution du bruit et à la réduction des îlots de chaleur urbains grâce aux espaces végétalisés de nature en ville, au stockage du CO2 atmosphérique dans le sol et la végétation, ainsi qu'à l'amélioration de la qualité des cours d'eau (en vue de l'atteinte du bon état écologique demandé par la directive-cadre sur l'eau – DCE – en 2015).

Enfin, en plus de ses fonctions écologiques, la trame verte et bleue assure des fonctions sociales en contribuant à la qualité du cadre de vie pour les habitants des milieux urbains denses et en participant à l'équilibre de la ville par des coupures vertes dans le tissu urbain. En fournissant des lieux de loisirs et de nature accessibles, elle augmente l'attractivité du territoire et constitue un facteur d'acceptation de la densité.

Ainsi, sous condition de respecter un certain nombre de modalités en faveur de la biodiversité, son inscription peut contribuer à :

- favoriser les déplacements « doux » par l'aménagement de lieux de promenade, sentiers, pistes cyclables ;
- contribuer à l'accueil d'activités de loisirs, qui pourront constituer des « poumons verts » pour les populations urbaines ;
- améliorer la qualité paysagère du territoire, par la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti, la préservation de certains éléments caractéristiques du territoire tels que des jardins familiaux, qui peuvent ainsi retrouver leur utilité économique.

#### 3.4.3.2 Éléments constitutifs de la trame verte et bleue : **L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement**

La trame verte et bleue est constituée :

- **d'une composante verte** qui s'inscrit sur les milieux naturels ou semi-naturels terrestres ;
- **d'une composante bleue**, correspondant au réseau aquatique et humide (cours d'eau, canaux, zones humides, mares ...) ;  
et
- **de réservoirs de biodiversité** : ces espaces présentent un caractère remarquable ou un grand potentiel en matière de diversité biologique et peuvent à ce titre faire l'objet de protections environnementales ou des inventaires particuliers (Natura 2000, ZNIEFF, arrêté de protection de biotope, etc.) ;
- **de corridors écologiques** : il s'agit des voies de déplacement empruntées par les espèces, qui relient les réservoirs de biodiversité. Ces corridors peuvent être linéaires ou discontinus ; c'est leur fonctionnalité qui importe.

### Illustrations des notions de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques :

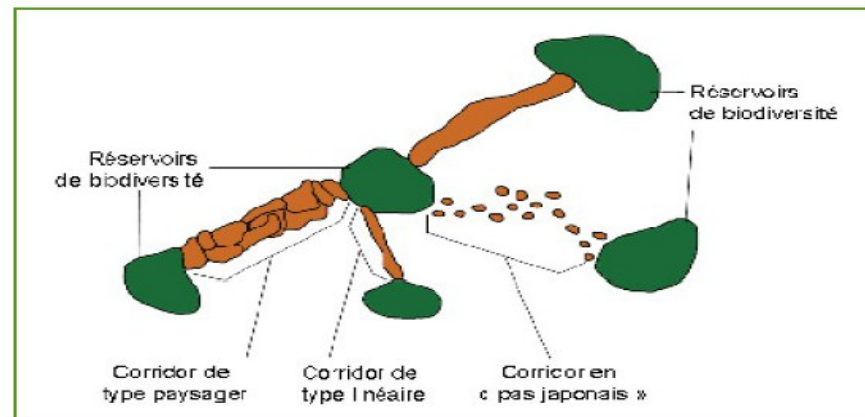
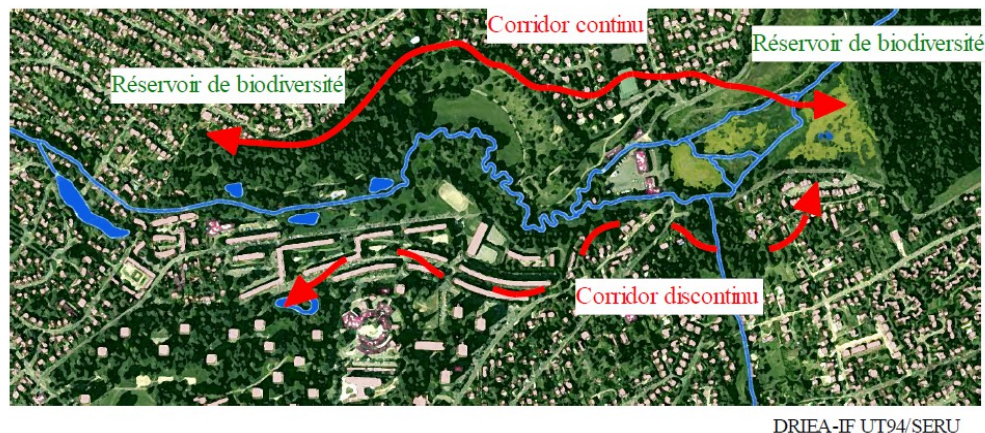


Illustration 1: Les différentes composantes de la trame verte et bleue (source : CEMAGREF – MEDDTL)

Selon les enjeux et le contexte, les espaces non imperméabilisés ainsi que les structures végétales peuvent constituer des supports de corridors écologiques. Ces espaces ne constituent pas des « milieux remarquables ». Toutefois, en fonction de leur potentiel d'accueil et de leur perméabilité, ils constituent des espaces de déplacement pour les espèces et sont indispensables à leur cycle de vie. L'enjeu de la préservation et/ou de la restauration de ces milieux naturels dits « ordinaires » est donc extrêmement important dans les zones urbanisées.

#### 3.4.3.3 La trame verte et bleue à l'échelle régionale : le schéma régional de cohérence écologique : [L.371-3 et R.371-24 et s. du code de l'environnement](#)

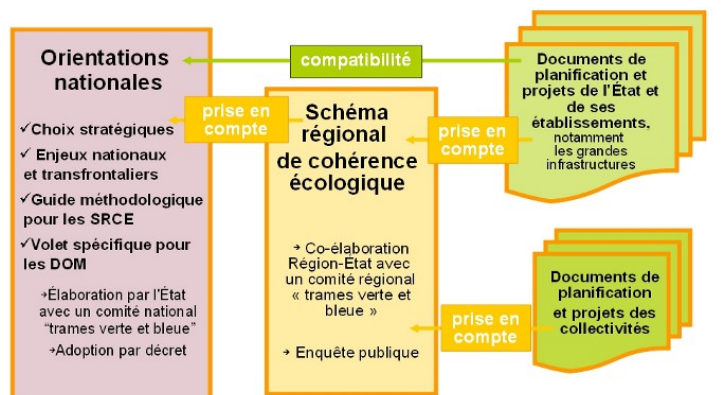
Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est un document-cadre prenant en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, en les déclinant au niveau régional. Il est élaboré conjointement par l'État et la Région, autour d'un comité régional « Trame Verte et Bleue », qui réunit l'ensemble des partenaires au niveau régional : départements, communes, parcs nationaux, parcs naturels régionaux, associations, partenaires socioprofessionnels. Il comporte un volet identifiant l'ensemble des composantes de la trame verte et bleue au niveau régional (espaces naturels, corridors écologiques, cours d'eau, zones humides...), les mesures contractuelles mobilisables pour préserver ou restaurer les continuités écologiques et les mesures prévues pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre du schéma.

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013 et publié au recueil des actes administratifs accessible ici.<sup>16</sup>

Le SRCE oriente les stratégies et les projets de l'État et des collectivités territoriales. Il s'impose à ces derniers dans un rapport de « prise en compte » qui est une

<sup>16</sup> L'ensemble des informations mises à jour sur l'élaboration et le contenu du SRCE sont accessibles sur l'extranet : <http://extranet.srce-idf.fr> (login : accesgeneral | Mot de passe : srceidf)

forme d'opposabilité qui, en droit, rend possible la dérogation. Ainsi, les orientations du SRCE devront être prises en compte par les PLU : [L.123-1-9 CU](#).



Les SRCE prennent en compte les éléments pertinents des SDAGE actuels.  
Les SDAGE 2015 comprendront la mise en place de la trame bleue figurant dans les SRCE adoptés.

Source : centre de ressource pour la trame verte et bleue

Dans la hiérarchie des normes, le SRCE définit la trame verte et bleue à l'échelle régionale, et assure la cohérence régionale et interrégionale du réseau écologique. Le SCOT est adapté pour aborder les grands enjeux d'équilibre, de développement durable et de protection de l'environnement. La vision globale qui ressort d'un SCOT permet de mieux appréhender l'aménagement de son territoire et de tenir compte de ses effets sur l'environnement. L'échelle du SCOT est particulièrement adaptée pour identifier et caractériser les continuités écologiques. Le PLU permet d'instaurer un zonage accompagné d'un règlement, voire des orientations d'aménagement, qui permettront de garantir la fonctionnalité des continuités écologiques. S'il se situe dans le territoire d'un SCOT, le PLU devra notamment décliner le document d'orientation et d'objectifs.

Le projet de SRCE précise que les réservoirs de biodiversité s'appuient sur les contours de zonages existants, de manière obligatoire ou après examen au cas par cas. Ces réservoirs comprennent :

- le socle des espaces à considérer obligatoirement : Réserves Naturelles Nationales (RNN), Réserves Naturelles Régionales (RNR), Réserves Biologiques en Forêt publiques (RBF), Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB) ;
- des entités complémentaires retenues, après examen, par le conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN) d'Île-de-France : les ZNIEFF de type 1 et 2, les sites Natura 2000, les réservoirs biologiques du SDAGE.

Ces réservoirs sont classés, dans le cadre du projet de SRCE dans quatre sous-trames : la sous-trame arborée, composée de parcs, de petits bois et de bosquets ; la sous-trame grandes cultures ; la sous-trame herbacée, composée des prairies mésophiles et des pelouses sèches ; la sous-trame bleue, composée des milieux aquatiques et des zones humides.

D'autres espaces naturels ne bénéficiant pas, au moment de l'élaboration du SRCE d'inventaires suffisants de manière homogène à l'échelle régionale, auraient pu constituer des habitats favorables ou jouer un rôle relais important pour certaines espèces. Il s'agit notamment des sites classés au titre du patrimoine naturel, des espaces naturels sensibles, des « cœurs de nature » et autres espaces d'intérêt écologique des parcs naturels régionaux, des boisements de plus de 100 hectares

en grande couronne et de plus de 50 hectares en petite couronne, des secteurs de concentration de mares et mouillères, des mosaïques agricoles de plus de 100 hectares.

Ces éléments pourront être repris, lors de l'élaboration d'une trame verte et bleue à l'échelle locale. C'est également à cette échelle que des éléments constitutifs des corridors écologiques seront identifiés comme les parcs et squares, les terrains de sport en plain air, les bords de berges et zones humides, les délaissés d'infrastructures, les ensembles pavillonnaires et jardins familiaux, les friches urbaines et anciennes carrières, les terrains de sport et cimetières, les boisements ponctuels, les alitements d'arbres et haies arbusives.

#### 3.4.3.4 La trame verte et bleue l'échelle locale : L.121-1, L.123-1-3, R.123-11 CU

La loi ENE impose que l'objectif de préservation soit traduit dans les documents d'urbanisme. Ces derniers devront ainsi établir les conditions permettant d'assurer la [préservation de la biodiversité](#), ainsi que [la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques](#) : **L.121-1 CU**.

La prise en compte de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, débute dès la phase de diagnostic, permettant d'identifier les éléments potentiellement constitutifs de la trame verte et bleue sur le territoire communal. Cette analyse méritera d'être effectuée dans une perspective élargie aux communes voisines, afin de favoriser le maillage des continuités écologiques potentielles à une échelle supra communale<sup>17</sup>.

Au regard de la pression foncière qui prend place sur les centres urbains, le maintien des espaces verts existant constitue un enjeu majeur pour la qualité urbaine et environnementale. En outre, la présence de ces espaces dans un tissu largement artificialisé doit permettre de constituer un support pour le développement de la trame verte urbaine. À ce titre, l'enjeu de préservation des espaces verts est renforcé par un enjeu d'amélioration environnemental de ces espaces, en intégrant le développement de la biodiversité.

Les éléments suivants, présent sur la commune pourront être pris en compte :

Les espaces ouverts (friches, carrières, zones humides, jardins...) présentent un intérêt écologique fort, à intégrer dans la réflexion d'une trame verte et bleue locale ; ces sites étant a minima des zones relais (connectivités écologiques).

La création et la valorisation des continuités écologiques participent à la requalification des tissus urbains traversés en créant de nouveaux espaces publics de nature en ville. Ce sont des atouts pour la circulation des espèces entre les pôles de nature ainsi reliés. **Les enjeux paysagers et les enjeux naturels sont à prendre en compte en amont des projets d'aménagement, afin de développer les liaisons écologiques entre les espaces naturels dans un secteur fortement urbanisé.** Ainsi, tout projet d'aménagement devrait veiller à l'adéquation entre, qualité urbaine et insertion dans la ville, d'une part et participation au fonctionnement de la trame verte et bleue d'autre part.

Après l'identification des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, ces derniers devront être retranscrits dans les différentes pièces du PLU.

- **Le rapport de présentation** définira les typologies d'espaces naturels et d'espaces ouverts présents sur le territoire communal, ainsi que les principaux éléments pouvant faire obstacle aux liaisons écologiques.

---

<sup>17</sup> Cf. Annexes : « Carte des objectifs et potentialités d'actions en faveur de la trame verte et bleue dans le cœur urbain de l'agglomération parisienne »

- **Le PADD** devra définir les politiques de protection des espaces naturels agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques : **L.123-1-3 CU**.
- **Le règlement** établira les prescriptions à même de répondre à ces objectifs.
- **Les documents graphiques du règlement** devront faire apparaître les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue », ainsi que le prévoit le décret du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme : **R.123-11 CU**.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** pourront prévoir des actions/opération visant à mettre en valeur l'environnement, le paysage, le patrimoine et à aménager les entrées de villes.

Au delà du PLU, des actions simples peuvent être mises en place par les collectivités afin de préserver la biodiversité, notamment :

- le fauchage tardif ;
- la diversification des milieux ;
- la conservation des friches ;
- la création/préservation de linéaires verts ;
- la limitation de l'utilisation de produits phytosanitaires ;
- la limitation des tontes.



## Outils d'urbanisme mobilisables pour la préservation et la restauration de la trame verte et bleue sur le territoire de la commune

A l'issue d'un travail de diagnostic identifiant les espaces ouverts potentiellement constitutifs de la trame verte et bleue, l'utilisation conjuguée des outils réglementaires écrits et graphiques, éventuellement complétés par une orientation d'aménagement et de programmation, permettra de garantir la protection et la restauration des continuités écologiques sur le territoire.

### **Règlement écrit et graphique :**

Les représentations cartographiques doivent permettre d'identifier les éléments utiles au fonctionnement écologique des milieux et à leur mise en réseau. Les éléments identifiés doivent faire l'objet de prescriptions adaptées aux espaces et aux enjeux qu'ils recouvrent.

#### → **Documents graphiques :**

- **Zones naturelles « N »** présentant une inconstructibilité stricte, pour les principaux espaces verts et les réservoirs de biodiversité ;
- **Sous-zones N, U ou AU, indicées « continuités »**, par exemple pour les corridors de biodiversité, faisant l'objet de prescriptions particulières.

Indépendamment du zonage, les documents graphiques permettent d'inscrire des dispositifs réglementaires visant d'une part, à assurer la préservation d'éléments paysagers existants, et d'autre part, de prévoir la création de nouveaux espaces verts :

- **Espaces boisés classés ( L.130-1 CU )** : le classement en EBC a pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, particulièrement en milieu urbain ou péri-urbain. Ils concernent les bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations, qu'ils soient privés ou publics. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés.
- **Espaces paysagers à protéger ( L.123-1-5 7° CU )** : cet outil permet d'identifier les éléments de paysage à protéger, repérés sur les et les terrains cultivés à protéger ( L.123-1-5 9° CU ) et de définir, dans le règlement, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

**EBC ou Espaces Paysagers ?** La pression foncière et la régression des massifs forestiers en petite couronne incitent au classement en EBC de tous massifs forestiers présentant des enjeux de qualité paysagère (sujets remarquables), de préservation d'écosystèmes particuliers et de maintien de corridors biologiques (le long des cours d'eau par exemple). Ce classement engendre un certain nombre de contraintes : il interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ; les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers (forêts publiques gérées par l'ONF ; coupes réalisées dans le cadre de plans simples de gestion ; enlèvement d'arbres dangereux). A noter que le classement en EBC est incompatible avec la servitude liée aux lignes à haute tension, en application de la circulaire ministérielle du 2 mars 1993.

Ainsi, il convient d'utiliser ce classement en tenant compte des enjeux liés à la protection des boisements, et en le coordonnant avec les protections des espaces paysagers, qui permet d'identifier des éléments de paysage sur le plan de zonage du PLU et de définir, dans le règlement des prescriptions visant à assurer leur protection. Cette mesure peut s'avérer judicieuse pour protéger certains boisements d'intérêt local moins marqué tels que certaines haies, bosquets, plantations d'alignement. Ce classement autorise en effet les possibilités de travaux d'aménagement nécessitant des suppressions ponctuelles dans ces boisements (élargissement d'une voirie, création d'un accès etc.). Lorsque des boisements sont identifiés à ce titre, leur suppression doit faire l'objet d'une déclaration préalable (R. 421-23 h CU).

- **Emplacements réservés** (L.123-1-5 8°) : ces outils de maîtrise foncière permettent de figer des terrains en vue de la création d'espaces verts (parcs, squares, jardins etc.)

→ **Règlement écrit :**

- **Articles 6 et 7** : Dans les espaces identifiés comme corridors, garantir une largeur minimale à maintenir par rapport aux voies ou limites séparatives, à traiter en espaces libre de pleine terre (dont le pourcentage total sur la parcelle sera réglementé à l'article 13.
- **Article 10** : Réglementer les hauteurs des constructions dans les secteurs identifiés à enjeux pour le déplacement des oiseaux.
- **Article 11** :
  - Autoriser les façades et toitures végétalisées ;
  - Favoriser les clôtures ajourées ou plantées afin de permettre le déplacement de la petite faune.
- **Article 13** :
  - Délimiter un pourcentage d'espaces libres de pleine terre dans les parcelles
  - Inscrire la possibilité de moduler les espaces verts en imposant, en sus des espaces verts de pleine terre, des espaces verts complémentaires, sur dalle, toiture ou mur. Le pourcentage de ces espaces complémentaires sera déterminé, dans le règlement du PLU, en fonction de leur valeur écologique, qui dépend elle-même de l'épaisseur de terre déposée. Ce dispositif qui permet de développer le végétal non seulement au sol mais aussi sur les murs et les toits des bâtiments, contribue à préserver et développer la biodiversité en ville, tout en améliorant le cadre de vie des habitants, en particulier dans les secteurs contraints en termes d'espaces. Il contribue également à limiter les risques d'inondations liés à l'imperméabilisation des sols, puisqu'une toiture végétalisée permet de retenir temporairement les eaux pluviales à la parcelle.
- **Les espaces paysagers à protéger** au titre de l'article L.123-1-5 7° font l'objet de prescriptions particulières, pouvant être insérées dans tous les articles du règlement, notamment aux articles 11 et 13. En revanche, les prescriptions ne peuvent excéder ce qui est nécessaire pour assurer cet objectif de protection et de mise en valeur.

**Orientations d'aménagement et de programmation** : les OAP constituent une piste intéressante pour préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors, identifiés dans une zone urbaine ou à urbaniser, en fixant des principes de liaisons douces, des objectifs de conservation d'espaces non urbanisés ou de cœurs d'îlots, d'espaces naturels, des orientations sur les plantations à conserver ou créer, etc.

### 3.4.4. Préservation des milieux aquatiques et de la ressource en eau pour les usages

Les plans locaux d'urbanisme doivent créer les conditions permettant d'assurer la préservation de la qualité de l'eau : **L.121-1 CU**

#### 3.4.4.1 SDAGE du bassin Seine-Normandie : **L.212-1, L.212-3 code de l'environnement**

Le PLU de la commune devra être compatible avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie, approuvé par arrêté du Préfet de la région Île-de-France le 20 novembre 2009 <sup>18</sup>.

Le PLU devra également être compatible avec les objectifs de protection qui seront définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) concerné. Le règlement du SAGE et ses documents cartographiques seront directement opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activité soumis à autorisation ou déclaration en application de la réglementation sur l'eau.

#### 3.4.4.2 Préservation des milieux aquatiques

Pour répondre aux objectifs de bon état de la directive-cadre sur l'eau européenne du 23 octobre 2000, les espaces favorables à la vie aquatique (zones humides, berges, frayères), doivent être préservés, restaurés voire reconquis et les pressions sur ces espaces, réduites.

De même, l'amélioration et la restauration des continuités écologiques qui participent à la reconquête des milieux aquatiques doivent être mises en œuvre (suppression éventuelle d'ouvrages, etc.) conformément aux exigences portées par les lois Grenelle 1 et 2 en termes de protection et restauration des trames bleues. A ce titre, il est à noter que les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue identifiés par le projet de SRCE d'Île-de-France présentent des cours d'eau à préserver et à restaurer.

Le SDAGE recommande de classer les zones humides et milieux aquatiques en zones naturelles N du PLU afin d'éviter leur dégradation voire leur disparition. Ainsi, les aménagements qui impacteraient des zones humides devront être réalisés en compatibilité avec le SDAGE et pourront se voir interdire ou exiger des mesures réductives ou compensatoires<sup>19</sup>.

Enfin, les affouillements effectués pour la création de plans d'eau devront être limités, car ils favorisent la prolifération d'algues (eutrophisation) et la banalisation des espèces aquatiques qui y vivent.

#### 3.4.4.3 Préservation de la ressource en eau pour les usages

La ville devra s'assurer que la qualité et la quantité en eau potable seront suffisantes pour les populations et activités futures, en particulier si le territoire communal est situé dans une zone de répartition des eaux.

Sur l'ensemble du département de la Seine-Saint-Denis, le SDAGE<sup>20</sup> établit que l'Yprésien de la masse d'eau 3104 Eocène du Valois constitue une réserve pour l'alimentation d'eau potable future. Son utilisation doit à cet égard être réservées à l'alimentation en eau potable et exceptionnellement à certains forages industriels.

18 Cf. Guide de prise en compte du SDAGE Seine-Normandie 2010-2015 dans les documents d'urbanisme : [http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/DRIEE\\_cle218bab.pdf](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/DRIEE_cle218bab.pdf)

19 Cf. Dispositions 83 et 78 du SDAGE

20 Cf. Disposition 118 du SDAGE

Il convient de ne prélever pour les autres usages, dont la géothermie, que les eaux des nappes supérieures au lutécien. La séparation entre les couches Yprésien et Lutécien n'est pas toujours nette. Concernant la géothermie, les techniques avec ré-injection sont à privilégier quand les prescriptions techniques permettent de garantir qu'il n'y aura pas de pollution des nappes.

#### 3.4.4.4 Prévention des pollutions

Le PLU devra tenir compte des exigences liées aux pollutions ponctuelles accidentelles des captages d'alimentation en eau potable, au titre de la santé publique, et les traduire dans les dispositions réglementaires.

Dans le cadre de futurs forages ou usines, il conviendra de prévoir la sécurisation de l'approvisionnement et son interconnexion.

Reconquérir le bon état chimique des eaux et éviter de mettre en difficulté les éventuelles prises d'eau potable impliquent en outre de limiter la présence de pesticides issus de la gestion des espaces urbains. Pour ce faire, il est recommandé de maintenir et développer les espaces enherbés des berges le long des cours d'eau pour éviter le transfert des pesticides dans les eaux, à l'instar de ce qui est demandé aux exploitants agricoles.

Enfin, toute installation potentiellement polluante doit prévoir des dispositifs de prévention des pollutions accidentelles ainsi que leur entretien. En particulier, les projets soumis à la loi sur l'eau ou à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) peuvent faire l'objet de prescriptions fortes au regard de ces dispositifs de prévention. L'espace que ces dispositifs peuvent nécessiter devra avoir été anticipé dans les dispositions du PLU.

#### 3.4.4.5 Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Les collectivités doivent s'assurer de la capacité de leur système épuratoire à collecter et traiter les effluents produits sur leurs territoires (eaux domestiques, industrielles et pluviales), ainsi que du respect du schéma directeur d'assainissement (assainissement collectif ou non collectif). Concernant l'assainissement collectif, la ville doit s'assurer que la capacité de traitement de la station d'épuration est cohérente avec la nature et la quantité des effluents collectés.

Les maires ont la responsabilité de la police des réseaux et sont notamment compétents en matière de collecte puisqu'ils délivrent, en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique, les autorisations de déversement d'effluents non domestiques dans les réseaux. Concernant l'assainissement collectif, il doit s'assurer de la cohérence entre la collecte (nature et quantité des effluents) et la capacité de traitement de la station d'épuration <sup>21</sup>.

Le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis élabore actuellement un nouveau zonage pluvial en application de l'article L.2224-10 du code général de collectivités territoriales.

En vertu de l'art. L.331-1 du code de la santé publique, le gestionnaire des réseaux peut fixer des prescriptions techniques pour les rejets d'eaux pluviales dans le réseau de collecte. En sus du respect des dispositions du SDAGE, il conviendra donc de se rapprocher de la direction de l'eau et de l'assainissement du Conseil général, en amont des futurs aménagement pour appréhender au mieux la gestion de leurs eaux de ruissellement.

Les annexes du PLU devront comprendre, à titre informatif, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets : **R.123-14 CU**.

---

21 Cf. Etat des lieux national sur la situation de l'assainissement collectif et portail d'information cartographique sur l'assainissement communal : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/la-directive-sur-les-eaux,12217.html>.

### 3.4.5. Paysages et patrimoine

L'ensemble du tissu urbain, remarquable et ordinaire (habitat collectif, quartiers pavillonnaires, secteurs d'entrées de ville, axes de transport, etc.) qui se donne à voir aux habitants est constitutif d'une trame paysagère qui représente un élément majeur de la qualité du cadre de vie et du bien être individuel et social.

Les plans locaux d'urbanisme doivent donc créer les conditions pour assurer la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville : **L. 121-1 CU**

Il est conseillé à la collectivité de s'appuyer sur le guide de « prise en compte du paysage dans les documents d'urbanisme » téléchargeable sur le site internet de la DRIEE à l'adresse suivante : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/guide-pour-la-prise-en-compte-du-a1492.html>.

Prise en compte du paysage :

Depuis la loi du 2 mai 1930 <sup>22</sup>, la perception du paysage a fortement évolué. D'une vision patrimoniale, la politique paysagère est passée à une vision " ordinaire" répondant à une demande sociale accrue pour la sauvegarde d'un paysage familier. Ainsi, avec la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, les politiques publiques ne se limitent plus à la prise en compte du paysage et des sites exceptionnels mais prend en compte l'ensemble des paysages, ordinaires et exceptionnels pour définir la politique d'aménagement des territoires.

La France est signataire de la convention européenne du paysage, approuvée par le Conseil de l'Europe le 20 octobre 2000 (dite convention de Florence), à travers laquelle elle s'engage à « intégrer le paysage dans les politiques d'aménagement du territoire, d'urbanisme et dans les politiques culturelle, environnementale, agricole, sociale et économique, ainsi que dans les autres politiques pouvant avoir un effet direct ou indirect sur le paysage » (article 5d).

L'approche paysagère peut s'organiser autour de trois dimensions essentielles :

- a) Les caractéristiques physiques : il s'agit, dans cette première étape, de mettre en évidence les fondements géographiques et historiques, de la constitution des paysages, d'identifier les différentes unités de paysages, rurales ou urbaines, composant le territoire, et d'identifier les « éléments remarquables » et les « structures paysagères » caractérisant ces unités de paysage et méritant une attention particulière : éléments ou les structures paysagères végétales, minérales, et dans le paysage urbain, la forme et la volumétrie du bâti des différents types de tissus.
- b) L'analyse des perceptions sensibles, qui vise à identifier les points ou les axes de vue qui offrent au regard des portions de territoires, qui en deviennent de ce fait particulièrement sensibles. Il peut s'agir de routes principales, voies ferrées, entrées de villes, belvédères, etc. La localisation de ces axes et points de vue à enjeux permet d'établir la carte des espaces à forte sensibilité paysagère, les cônes de vue, etc.
- c) L'étude des représentations sociales et culturelles, qui permettra d'identifier les éléments et espaces participant de la valeur paysagère du territoire.

La loi du 8 janvier 1993 impose un volet paysager dans les documents d'urbanisme et dans les permis de construire. L'analyse résultant des trois niveaux de l'approche paysagère permettra donc d'alimenter les différentes étapes d'élaboration du PLU au regard de cet enjeu.

Le rapport de présentation pourra à cet effet comporter, pour l'approche morphologique, une carte des unités paysagères et une description des éléments caractérisant chacune d'elles, des cartes thématiques (hydrographie, occupation de l'espace, logique d'implantation du bâti, etc.) ; pour les perceptions sensibles,

---

22 Loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque

une localisation des axes et points de vue à fort enjeu, une carte des perceptions (cônes de vue, points focaux, crêtes ou silhouettes structurantes etc.) ; pour les représentations culturelles : les conclusions spatiales de l'analyse des représentations culturelles du territoire.

Chacun de ces trois niveaux d'approche devra être conclu par une explicitation des enjeux paysagers qui en découlent et les orientations ou intentions de projets auxquelles ces analyses conduisent.

Par la suite, la prise en compte du paysage pourra s'inscrire dans les différentes pièces réglementaires <sup>23</sup>.

En outre, les orientations d'aménagement et de programmation pourront définir les « actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine » : [L. 123-1-4 CU](#)

La réflexion sur les enjeux paysagers présentée dans le PLU pourra être alimentée par l'étude paysagère du département de la Seine-Saint-Denis, réalisé en 1999 par le paysagiste Jacques SGARD. Un atlas des paysages de la Seine-Saint-Denis est actuellement réalisé par la DRIEA.

### **3.4.6. Préservation du patrimoine bâti**

#### **3.4.6.1 Monuments historiques**

La protection au titre des monuments historiques est un dispositif législatif d'utilité publique basé sur des principes d'analyse scientifique. L'intérêt patrimonial d'un bien s'évalue en examinant un ensemble de critères historiques, artistiques, scientifiques et techniques. Sont susceptibles d'être protégés les immeubles ou parties d'immeubles (jardins, parcs, vestiges archéologiques et terrains renfermant de tels vestiges) et des objets mobiliers (meubles par nature ou immeubles par destination). Une évolution sensible du type des biens protégés dans les procédures récentes témoigne de l'intérêt accru pour le patrimoine technique.

Il existe deux niveaux de protection :

- l'inscription au titre des monuments historiques (autrefois connue comme « inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques »), pour les meubles et immeubles présentant un intérêt à l'échelle régionale,
- le classement au titre des monuments historiques, à un niveau d'intérêt national.

Ces protections ont valeur de servitude d'utilité publique.

Tout immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques génère automatiquement un périmètre de protection de 500 mètres. Ce périmètre permet de préserver le monument historique et son environnement direct en s'assurant notamment de la qualité des travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité du monument historique. L'article 40 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU, a introduit la possibilité de modifier le périmètre des 500 mètres. Ainsi, en application de l'article [L. 621-30-1 CU](#), l'architecte des bâtiments de France peut proposer après accord de la commune, la modification de ce périmètre de protection de 500 mètres.

---

23 Cf. Outils d'urbanisme mobilisables pour la protection du paysage et du patrimoine p.55

Selon divers critères (le degré de visibilité du monument, la qualité du bâti ou des paysages environnants), un périmètre en cohérence entre le monument et le territoire et ses enjeux, peut alors se substituer au périmètre initial d'un rayon de 500 mètres autour du monument. La révision du document d'urbanisme est un moment propice pour s'interroger sur les périmètres. L'Architecte des Bâtiments de France proposera, dans le cadre de la révision du PLU, des périmètres de protection modifiés (PPM) autour des monuments historiques. Une demi-journée par monument sur place est à prévoir avec l'ABF.

#### 3.4.6.2 Patrimoine bâti non protégé au titre des monuments historiques

L'article 3 de la loi de protection et de mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 précise que le PLU peut notamment identifier les quartiers, rues ou monuments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique et définir des prescriptions pour assurer leur protection : **L.123-1-5 III 2° CU**. (ancien **L.123-1-5 7 CU**).

Ces éléments sont à repérer par les services patrimoine de la ville en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Labellisations :

En 2008, le ministère de la Culture a décerné à la Cité de l'Étoile le label "Patrimoine du XXe siècle".

#### 3.4.6.3 Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine : **L.111-1-4 CU**

L'article 28 de la loi ENE crée les **aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**, qui ont vocation à remplacer les ZPPAUP. Les AVAP ont un caractère de servitude d'utilité publique. Elles sont fondées sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du PADD. Lorsque le projet d'AVAP n'est pas compatible avec les dispositions du PLU, celui-ci doit être mis en compatibilité avec le projet.

#### **3.4.7. Protection des vestiges archéologiques**

Tous les projets affectant le sous-sol et portant sur des emprises supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> devront également être envoyés pour examen au préfet de la région Île-de-France (DRAC - service régional de l'archéologie).

Enfin, sur l'ensemble du territoire communal, s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique, qui prévoit que les découvertes réalisées doivent être déclarées en mairie et au service régional de l'archéologie : **L.531-14 du code du patrimoine**

### 3.4.8. Réglementation de l'affichage publicitaire : [L.111-1-4 CU et L.581.1 et suivants du code de l'environnement](#)

La loi ENE du 12 juillet 2010 a modifié la procédure d'élaboration des règlements locaux de publicité (RLP), qui doivent à présent être élaborés, révisés ou modifiés [conformément aux procédures d'élaboration, de révision ou de modification des plans locaux d'urbanisme](#) : [L.581-1 et suivants du code de l'environnement](#)

Il est rappelé que le RLP est un document de planification qui permet d'adapter la réglementation nationale en matière d'affichage publicitaire aux spécificités du territoire, afin de mieux protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, paysager ou naturel local. Il vise aussi à rechercher une cohérence de l'implantation des dispositifs publicitaires dans le paysage tout en répondant aux attentes de la population en recherchant un cadre de vie de qualité. Le RLP permet aussi de réintroduire la publicité et les préenseignes dans les lieux où elles sont en principe interdites et dont la liste figure à l'article L.581-8 du code de l'environnement, pour mieux signaler les activités.

[L'élaboration, la révision ou la modification du RLP et du PLU peuvent faire l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.](#)

La procédure d'élaboration d'un RLP est ainsi désormais la suivante : [L.581-14-1 du code de l'environnement](#)

- le conseil municipal (ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme) prescrit, par délibération, l'élaboration du RLP et fixe les modalités de la concertation ;
- la délibération est notifiée aux personnes publiques associées ;
- le maire (ou le président de l'EPCI) peut recueillir l'avis d'organismes ou associations compétents ;
- le projet de RLP doit être soumis pour avis à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysage et de sites ;
- le projet de RLP doit être soumis à enquête publique ;
- le projet de RLP doit être approuvé par le conseil municipal ou l'organe délibérant ;
- le RLP doit être annexé au PLU.

Le décret du 30 janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux pré-enseignes, entré en vigueur le 1er juillet 2012, [fixe le contenu du RLP et prévoit une mise en conformité des RLP existant avec la nouvelle réglementation avant le 13 juillet 2020.](#)

Le décret fixe également la répartition des compétences en matière de police de la publicité entre le maire et le préfet. En cas de RLP, le maire est compétent au nom de la commune, même si le pouvoir de substitution du préfet est maintenu.



## Outils d'urbanisme mobilisables pour la prise en compte du paysage et la préservation du patrimoine

Le document graphique du règlement pourra localiser, au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les éléments de paysage caractéristiques de la commune, identifiés dans le rapport de présentation. Ce dispositif permet de sauvegarder, d'une façon souple et adaptée, les éléments du paysage et patrimoine, par l'inscription, dans les différents articles du règlement du PLU, de dispositions particulières à même d'assurer leur préservation. A noter que toute modification ou démolition du patrimoine protégé par cet outil législatif sera soumis à une déclaration préalable.

Le règlement du PLU offre en outre un certain nombre d'outils adaptés pour contribuer à déterminer l'évolution du paysage urbain de la commune :

### Formes urbaines :

L'évolution qualitative du paysage dépend du dialogue opéré entre les différents tissus présents dans la commune, ce qui révèle l'importance des transitions urbaines qui éviteront des confrontations brutales, ainsi que de la cohérence avec laquelle les projets viennent s'insérer dans l'existant.

Des dispositions réglementaires adaptées sur les hauteurs et les gabarits des constructions (articles 6, 7, 9, 10) autorisant le cas échéant des épannelages de hauteurs et des volumétries fragmentées, contribuent à assurer des transitions urbaines harmonieuses entre les tissus (entre les grands ensembles collectifs et l'habitat pavillonnaire notamment) tout en permettant une certaine densité bâtie.

Une rédaction adaptée des dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies et limites séparatives (article 6 et 7) permettra en outre de préserver ou rétablir des visibilitées depuis l'espace public vers des éléments qualitatifs du tissu urbain (cœurs d'îlots verts, par exemple).

### Aspect extérieur :

Une rédaction précise des dispositions régissant l'aspect extérieur des constructions, et l'aménagement de leurs abords (article 11) contribuera à préserver ou à améliorer la perception des fronts bâtis depuis l'espace public. A cet effet, il conviendra de veiller particulièrement à un traitement attentif des rez-de chaussée dans les centres urbains ou encore des clôtures dans les zones pavillonnaires.

### Accompagnement végétal :

Les dispositions relatives aux articles 13 permettront d'apporter un paysage vert et une ambiance « naturelle » au tissu urbain. Le verdissement du paysage urbain pourra être favorisé par l'inscription de dispositions favorisant le développement d'une trame végétale sur les toitures, dalles et murs, en complément des espaces verts de pleine terre.

Enfin, des **orientations d'aménagement** pourront opportunément retranscrire de façon détaillée les attentes de la commune au regard des secteurs à fort enjeux paysager, tels que les entrées de ville.

### 3.5. Prévention des risques et nuisances

Les plans locaux d'urbanisme doivent créer les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature : [L.121-1 CU](#)

Les secteurs où l'existence de risques et nuisances justifie que les occupations et utilisations du sol soient interdites ou soumises à des conditions spéciales devront apparaître dans les documents graphiques du règlement du PLU : [R.123-11b](#)

Devront notamment être reportés sur les documents graphiques du règlement, les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières, à l'existence de poches de dissolution du gypse et à la traversée de canalisations de transport de matières dangereuses. Pour une bonne lisibilité des documents, ces éléments pourront être reportés sur un plan spécifique.

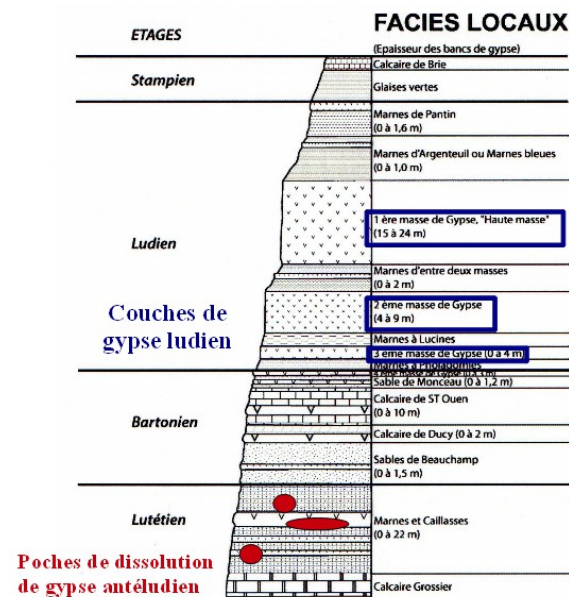
Les articles 1 et 2 du règlement du PLU, relatifs aux constructions et occupations interdites ou soumises à conditions, devront, le cas échéant, prescrire des dispositions spécifiques au regard de ces risques et nuisances et, pour la parfaite information des pétitionnaires, faire référence aux plans de prévention des risques concernés.

#### 3.5.1. Risques naturels

Le PLU devra mentionner explicitement les plans de préventions des risques naturels (PPRN) s'appliquant sur le territoire communal, ou tout arrêté préfectoral valant PPRN approuvé.

##### 3.5.1.1 Mouvements de terrains liés à la dissolution du gypse antéludien

La circulation des eaux dans le sous-sol représentant un facteur déclenchant ou aggravant des mouvements de terrain, une attention particulière devra être portée aux dispositifs d'infiltration des eaux de pluie dont il ne faudra recommander la mise en œuvre que sous réserve d'une étude justifiant l'absence d'impact sur la stabilité du sous-sol.



### 3.5.1.2 Mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux

Les couches superficielles du sol du département de la Seine-Saint-Denis sont composées de matériaux argileux en concentration plus ou moins forte. Ces matériaux ont tendance à gonfler en cas d'apport d'eau et à se rétracter lors des périodes de sécheresse. Cela occasionne des mouvements du sol, à cinétique lente, susceptibles d'endommager les constructions possédant des fondations peu profondes que l'on retrouve particulièrement au niveau du bâti pavillonnaire. Cependant, ces mouvements étant lents et de faible amplitude, ils ne présentent, en général, pas de risque pour les vies humaines.

Un plan de prévention des risques naturels liés au retrait-gonflement des sols argileux a été prescrit sur l'ensemble des communes du département Seine-Saint-Denis le 23 juillet 2001. Ce plan n'ayant depuis lors pas fait l'objet d'une approbation, une carte départementale, actualisée en juin 2007 permet d'apprécier le niveau d'aléa sur le territoire.

### 3.5.1.3 Inondations par ruissellement pluvial<sup>24</sup>

Pour limiter les impacts du ruissellement, une politique de gestion et de valorisation des eaux pluviales doit être intégrée aux projets d'aménagement. Néanmoins, il est important de noter que certains ouvrages, parfois mis en œuvre pour lutter contre le risque d'inondation par ruissellement, peuvent aggraver les risques liés à la dissolution du gypse et au retrait-gonflement des argiles. En zone de dissolution du gypse, les dispositifs de rétention des eaux sont à privilégier. Les procédés d'infiltration pourront être mis en œuvre moyennant la réalisation d'une étude hydrogéologique préalable. En raison du risque lié au retrait-gonflement des sols argileux, l'infiltration superficielle des eaux pluviales est à proscrire au droit des fondations des constructions. (cf. 1.2).

Le PLU pourrait être l'occasion, en partenariat avec les gestionnaires de réseau et sur la base d'études hydrauliques, d'identifier les secteurs de la commune les plus exposés à ce risque, de faire apparaître les principaux axes d'écoulement qu'il serait nécessaire de préserver et d'envisager la mise en place de zonages pluviaux.

## **3.5.2. Risques technologiques**

### 3.5.2.1 Risques liés au transport de matières dangereuses : canalisation de transport de gaz à haute pression et d'hydrocarbures

Les communes concernées par une ou plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par arrêté interministériel du 4 août 2006<sup>25</sup>. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz.

### 3.5.2.2 Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments : [art L.511-1 du code de l'environnement](#).

Les ICPE sont classées en fonction de l'importance des dangers ou des nuisances qu'elles sont susceptibles de créer, et selon leurs types d'activités ou les

---

<sup>24</sup> Cf. Chapitre 3.4.5.5 relatif à l'assainissement

<sup>25</sup> Arrêté du ministre d'État, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie du 4 août 2006, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques,

substances qu'elles stockent ou utilisent. Les ICPE sont rassemblées au sein d'une nomenclature régulièrement actualisée<sup>26</sup>.

Les ICPE font l'objet de règles de fonctionnement qu'elles doivent respecter afin de ne pas porter atteinte à l'environnement humain ou naturel. Elles doivent être signalées en préfecture avant leur mise en service et se soumettre au contrôle de l'inspection des installations classées. Suivant l'importance des dangers ou des nuisances qu'elles représentent pour leur environnement, des contraintes concernant leur implantation et leur mise en fonctionnement sont définies par trois régimes de classement :

- **Le régime de déclaration**, par lequel l'exploitant déclare son installation et peut la démarrer sans formalité supplémentaire. En fonction des dangers ou nuisances, il peut se voir imposer, en complément des contrôles de l'inspection des installations classées, un contrôle périodique par un organisme tiers agréé ;
- **Le régime d'autorisation**, qui exige que l'exploitant fournisse notamment une étude d'impact et de dangers et que le dossier fasse l'objet d'une enquête publique. Les installations les plus dangereuses (risques d'explosion ou d'émanation de produits toxiques notamment) sont soumises à des restrictions et peuvent entraîner des interdictions pour l'utilisation des zones environnantes (« installations soumises à autorisation avec servitudes d'utilité publique »). Elles correspondent aux installations « SEVESO seuil haut » de la réglementation européenne ;
- **Le régime d'enregistrement**, introduit dans la législation en juin 2009, qui est intermédiaire entre la déclaration et l'autorisation. Le dossier fourni par le porteur de projet doit établir que le projet est conforme à la réglementation. Il est également soumis à une consultation du public ainsi qu'à une décision du préfet à l'issue de la procédure.

### 3.5.2.3 Risques d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 28 avril 2000, l'ensemble du département de la Seine-Saint-Denis a été classé « zone à risque d'exposition au plomb ».

Cette information devra figurer en annexe du PLU à titre d'information : **R.123-13 CU**.

### 3.5.3. Pollutions des sols

Un site pollué présente un risque pour les populations lorsqu'il regroupe les trois conditions suivantes :

- une source de pollution ;
- des voies de transfert, c'est-à-dire des possibilités de mise en contact direct ou indirect des polluants de la source avec les populations (occupants du site ou riverains), par les eaux souterraines, les eaux superficielles, les envols de poussières, les émissions de vapeurs (...);
- la présence de personnes exposées à cette contamination.

L'inventaire des sites industriels et activités de services ayant une activité potentiellement polluante sont recensés via la base de données BASIAS<sup>27</sup>.

L'inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, sont recensés via la base de données BASOL<sup>28</sup>.

26 Cf. INERIS : [http://www.ineris.fr/aida/liste\\_documents/1/18023/1](http://www.ineris.fr/aida/liste_documents/1/18023/1)

27 Base de données BASIAS : <http://basias.brgm.fr/>

28 Base de données BASOL : <http://basol.environnement.gouv.fr>

### 3.5.4. Nuisances sonores

La lutte contre les nuisances sonores générées par les infrastructures de transport constitue un enjeu fort de santé publique en Seine-Saint-Denis.

#### 3.5.4.1 Classement sonore des infrastructures de transport terrestre : [L. 571-9 et L.571-10 du code de l'environnement](#)

La carte de synthèse du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, ainsi que l'arrêté correspondant du 13 mars 2000 indiquent pour chacun des tronçons d'infrastructures concernés :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans 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 dans les secteurs affectés par le bruit ;
- la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ;
- les niveaux sonores que les constructeurs doivent prendre en compte pour la construction de bâtiments inclus dans ces secteurs.

Les annexes du PLU devront indiquer, à titre d'information, le périmètre des secteurs affectés par le bruit, les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans ces secteurs, la référence de l'arrêté précité et l'indication des lieux où il peut être consulté : [R.123-13 et R.123-14 CU](#).

Ce classement sonore est en cours de révision et devrait être arrêté fin 2013.

#### 3.5.4.2 Cartes de bruit stratégiques en Seine-Saint-Denis et PPBE : [L.572-1 à L.572-12 du code de l'environnement](#)

La réglementation issue de la directive européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement a été transposée en droit français par le décret du 24 mars 2006 et l'arrêté du 4 avril 2006 relatifs à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement.

Les cartes de bruit, approuvées par le préfet de la Seine-Saint-Denis en 2008 et 2009 <sup>29</sup> portent sur :

- les **infrastructures routières** et autoroutières **concédées** supportant un trafic supérieur à six millions de véhicules par an (arrêté préfectoral du 11 décembre 2008) ;
- les **infrastructures routières** et autoroutières **non-concédées** supportant un trafic supérieur à six millions de véhicules par an (arrêté préfectoral du 3 novembre 2009) ;
- les **infrastructures ferroviaires de RFF** supportant plus de soixante mille passages de trains par an (arrêté du 11 novembre 2008) ;
- les **infrastructures ferroviaires de la RATP** supportant plus de soixante mille passages de trains par an (arrêté du 20 octobre 2008) ;
- le **tramway T1** et la **ligne n° 5 du métro** (arrêté du 20 septembre 2008).

Ces cartes ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles servent de fondement à l'élaboration des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE), lesquels formaliseront une perspective de traitement des zones les plus sensibles identifiées.

---

<sup>29</sup> Cartes de bruit publiées sur le site de la préfecture : [http://www.seine-saint-denis.pref.gouv.fr/BRUIT/\\_presentation/classinfra.html#](http://www.seine-saint-denis.pref.gouv.fr/BRUIT/_presentation/classinfra.html#)

### **3.5.5. Gestion des déchets**

#### **3.5.5.1 Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA)**

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et son décret d'application du 29 novembre 2005 ont donné au Conseil régional d'Île-de-France la compétence pour l'élaboration d'un plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA). Le plan a été adopté le 26 novembre 2009 par le conseil régional d'Île-de-France, en remplacement des huit plans départementaux (PDEDMA) franciliens. Les objectifs du PREDMA sont :

- la prévention et réduction de la production et de la nocivité des déchets ;
- l'organisation du transport des déchets en respectant le principe de proximité en limitant la distance et le volume ;
- la valorisation des déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir, à partir des déchets, des matériaux réutilisables ou de l'énergie ;
- l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique, des opérations de production et d'élimination des déchets ainsi que sur les mesures destinées à en compenser les effets préjudiciables.

#### **3.5.5.2 Plan régional de prévention et de gestion des déchets de chantiers (PREDEC)**

La loi ENE du 12 juillet 2010 rend obligatoires les plans de gestion des déchets du BTP.

Un plan de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics sur Paris et les départements de Petite Couronne a été approuvé le 20 août 2004. Afin d'obtenir une plus grande cohérence de l'échelle de planification, le Conseil régional d'Île-de-France a engagé en novembre 2011 l'élaboration d'un plan régional d'élimination des déchets de chantier (PREDEC). L'enquête publique s'est clôturée le 5 novembre 2014. Il devrait être approuvé en avril 2015 par l'Assemblée régionale.

#### **3.5.5.3 Plan régional d'élimination des déchets dangereux (PREDD)**

Le plan régional d'élimination des déchets dangereux (PREDD) d'Île-de-France a été approuvé par le Conseil régional le 26 novembre 2009. Il vise à coordonner et à programmer des actions en vue de la prévention et l'optimisation de la gestion des déchets dangereux à l'horizon 2019. Il fixe notamment des objectifs en termes de prévention, de captage, de valorisation, de traitement, de proximité et de transport multimodal, et établit des prescriptions pour l'encadrement du parc des installations qui concourent à la gestion des déchets dangereux. L'article R.541-39-1 du code de l'environnement introduit l'obligation de suivi du plan, qui donne lieu à un rapport annuel soumis à la commission consultative du plan. La loi ENE du 12 juillet 2010 impose une échéance d'évaluation réglementaire à six ans. Le PREDD devra donc être évalué en 2015.

### **3.6. Servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol s'imposent directement aux autorisations d'occuper le sol et doivent être annexées au PLU : [L.126-1 et R.123-14 CU](#).

Une liste et un plan des servitudes d'utilité publique applicables au territoire de la commune est communiqué lors du porter-à-connaissance de l'Etat à la commune suite à la notification de délibération.

Les servitudes d'utilité publique figureront sur le portail national de l'urbanisme à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015. Les gestionnaires de servitude sont responsables du passage au format CNIG. L.129-2

## 4. SITES INTERNET UTILES

**Préfecture de Seine-Saint-Denis** : <http://www.seine-saint-denis.gouv.fr/>

**Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement** : <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

**Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie** : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

### GRENELLE de l'ENVIRONNEMENT

**Memento sur le Grenelle à l'usage des maires** (Ministère de l'écologie - 71 pages) : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Memento.pdf>

### OUTILS DE CONNAISSANCE TERRITORIALE :

**Indicateurs et outils cartographiques de la démarche @D aménagement durable®** :

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/d-amenagement-durable-r-r515.html>

**Système d'information géographique de l'IAURIF** : <http://www.iau-idf.fr/cartes/cartes-et-fiches-interactives.html>

### URBANISME REGLEMENTAIRE :

**Récapitulatif des textes régissant l'urbanisme (Ministère de l'écologie – mai 2012 – 137 pages)** : [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/compil\\_mai\\_2012.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/compil_mai_2012.pdf)

**Réforme de la surface de plancher** : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Reforme-de-la-surface-de-plancher.html>

**Réforme de la fiscalité de l'aménagement** (dont modèles de délibérations pour instaurer la taxe d'aménagement et le versement pour sous-densité) :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Reforme-de-la-fiscalite-de-l.html>

**Outils et guides sur l'évaluation environnementale (DRIEE)** : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/l-evaluation-environnementale-r201.html>

### INTENSITE URBAINE

**L'essentiel de la densité urbaine (CERTU - septembre 2010 - 12 pages)** :

[http://www.cete-nord-picardie.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/densite\\_presentation\\_27\\_sept\\_2010b\\_cle55b133.pdf](http://www.cete-nord-picardie.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/densite_presentation_27_sept_2010b_cle55b133.pdf)

**BIMBY** : <http://bimby.fr/>

**Potentiel BIMBY en Ile de France** : [http://cartelie.application.i2/cartelie/voir.do?carte=bimby&service=DRIEA\\_IF](http://cartelie.application.i2/cartelie/voir.do?carte=bimby&service=DRIEA_IF)

### TRANSPORTS

**PDUIF** : <http://pdu.stif.info/>

**Nouveau Grand Paris** : <http://www.stif.org/les-developpements-avenir/les-projets-investissement/350.html>



**Rapport des groupes de travail sur les gares du Grand Paris** : <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/grand-paris-demarche-gares-rapport-a3884.html>

## **ACCESSIBILITE**

**Décliner l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite dans les PLU (CERTU – juin 2012)** : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Decliner-l-accessibilite-aux.html>

## **AMENAGEMENT NUMERIQUE**

**Point d'appui national sur l'aménagement numérique des territoires (ANT)** : <http://www.ant.developpement-durable.gouv.fr>

**Présentation du schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN - août 2011 - 16 pages)** :  
[http://www.ant.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2011\\_08\\_25\\_Brochure\\_SDTAN\\_finale\\_cle75e792.pdf](http://www.ant.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2011_08_25_Brochure_SDTAN_finale_cle75e792.pdf)

**Autorité de régulation des communications électroniques et de postes** : <http://www.arcep.fr/>

**Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCoRAN) francilienne** : <http://old.idf.pref.gouv.fr/SCORAN.pdf>

**Circulaire ministérielle du 31 juillet 2009 sur l'aménagement numérique du territoire** : [http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2009/09/cir\\_29442.pdf](http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2009/09/cir_29442.pdf)

## **AIR - CLIMAT - ENERGIE**

**Données Air – Climat – Énergie** : <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/energie-climat-air-r35.html>

**SRCAE Ile-de-France** : <http://www.srcae-idf.fr/>

**Circulaire du 23 déc. 2011 relative aux bilans d'émissions de gaz à effet de serre et aux PCET** : [http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2012/01/cir\\_34397.pdf](http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2012/01/cir_34397.pdf)

**Centre de ressources de l'ADEME sur les PCET** : <http://www.pcet-ademe.fr/>

**Présentation de l'outil GES – PLU (CERTU - décembre 2010)** : [http://www.certu.fr/fr/\\_Ville\\_et\\_environment-n29/Air-n142/IMG/pdf/fiche\\_PLUDGALN\\_version\\_170111.pdf](http://www.certu.fr/fr/_Ville_et_environment-n29/Air-n142/IMG/pdf/fiche_PLUDGALN_version_170111.pdf)

**Réseaux de chaleur et outils de l'urbanisme – panorama des interactions (CETE de l'Ouest / CERTU – février 2011)** :  
[http://www.cete-ouest.developpement-durable.gouv.fr/article.php3?id\\_article=629](http://www.cete-ouest.developpement-durable.gouv.fr/article.php3?id_article=629)

**Potentiel géothermique des territoires (Bureau de Recherches Géologiques et Minières – ADEME)** : <http://www.geothermie-perspectives.fr/>

**Potentiel géothermique en Ile-de-France** : <http://www.geothermie-perspectives.fr/18-regions/idf-01.html>

**Cartographie interactive de l'IAURIF, dédiée aux consommations énergétiques territorialisées du bâti francilien** : <http://www.iau-idf.fr/cartes/cartes-et-fiches-interactives/visiau-energie-center.html>

## ESPACES NATURELS - TRAME VERTE ET BLEUE

### Natura 2000 et périmètres de protection

**Ministère l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie** : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Natura-2000>

**Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE), données environnementales régionales** :  
[http://carment.developpement-durable.gouv.fr/18/Donnees\\_Carmen\\_IDF.map](http://carment.developpement-durable.gouv.fr/18/Donnees_Carmen_IDF.map)

**Inventaire national du patrimoine naturel (INPN) - Muséum d'Histoire Naturelle** : <http://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

**Les services de l'Etat en Seine-Saint-Denis (Préfecture)** : [http://www.seine-saint-denis.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement\\_rubrique](http://www.seine-saint-denis.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement_rubrique) Natura 2000 pour la consultation des Documents d'Objectifs (DOCOB)

**Atelier technique des espaces naturels (groument d'intérêt public créé en 1997 à l'initiative du ministère de l'environnement)** : <http://www.espaces-naturels.fr/>

**Centre de ressources multi-partenarial sur la trame verte et bleue** : <http://www.trameverteetbleue.fr>

**Informations mises à jour sur l'élaboration et le contenu du SRCE** : <http://extranet.srce-i.fr> (login : accesgeneral | Mot de passe : srceidf )

**Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine (ODBU-CG93)** : <http://parcsinfo.seine-saint-denis.fr/spip.php?rubrique4>

**Base de données cartographique sur l'environnement (DRIEE)** : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/donnees-geographiques-et-r380.html>

## ZONES AGRICOLES

**Plan régional d'agriculture durable (PRAD)** : <http://www.draf.ile-de-france.agriculture.gouv.fr/commission-regionale-de-l-economie>

**Méthodologie d'analyse fonctionnelle des espaces ouvert (IAU-IdF / DRIAFA)** :  
[http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude\\_628/Realiser\\_une\\_analyse\\_fonctionnelle\\_des\\_espaces\\_ouverts\\_01.pdf](http://www.iau-idf.fr/fileadmin/Etudes/etude_628/Realiser_une_analyse_fonctionnelle_des_espaces_ouverts_01.pdf)

## RESSOURCE EN EAU

**Guide de prise en compte du SDAGE Seine-Normandie 2010-2015 dans les documents d'urbanisme** :  
[http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/DRIEE\\_cle218bab.pdf](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/DRIEE_cle218bab.pdf)

**Service public d'informations sur les outils de gestion de l'eau** (dont le projet de SAGE Croult Enghien-Vieille Mer) : [www.gesteau.eaufrance.fr](http://www.gesteau.eaufrance.fr)

**Recueil de textes, guides et portail d'information sur l'assainissement et la gestion des eaux pluviales :**

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-L-assainissement-.html>

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Contexte,14546.html>

<http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>

**Etat des lieux national sur la situation de l'assainissement collectif et portail d'information cartographique sur l'assainissement communal :**

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/la-directive-sur-les-eaux,12217.html>

**Données cartographiques communales sur les zones humides** : [http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones\\_humides.map](http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map)

## **PAYSAGE ET PATRIMOINE**

**Atlas du patrimoine de la Seine-Saint-Denis (Conseil général)** : [www.atlas-patrimoine93.fr](http://www.atlas-patrimoine93.fr)

## **RISQUES**

**Risques naturels et technologiques en Seine-Saint-Denis** (dont dossier départemental des risques majeurs - 2008) : <http://www.seine-saint-denis.pref.gouv.fr/PPR/accueil.html>

**Recueil de textes et guides sur les activités à risques et ICPE** : <http://www.ineris.fr/aida/?q=node/2>

**Décret du 13 septembre 2005 relatif aux plans particuliers d'intervention concernant certains ouvrages ou installations fixes**: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006052412>

**Loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages** : <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT00000604335>

## **BRUIT**

**Réglementation et données cartographiques liées à la lutte contre le bruit** : [http://www.seine-saint-denis.pref.gouv.fr/BRUIT/\\_presentation/classinfra.html#](http://www.seine-saint-denis.pref.gouv.fr/BRUIT/_presentation/classinfra.html#)

**Projet de PPBE en Seine-Saint-Denis** (consultation publique du 2 juillet au 26 août 2012) : [http://www.seine-saint-denis.pref.gouv.fr/BRUIT/\\_ppbe/projet\\_PPBE.pdf](http://www.seine-saint-denis.pref.gouv.fr/BRUIT/_ppbe/projet_PPBE.pdf)

Paris, le

**06 OCT. 2015**

**Dossier suivi par :**

Marie-Françoise PINEDA

**Courriel :** Marie-Francoise.Pineda@iledefrance.fr

**Tél :** 01 53 85 71 10

**Réf :** CR/UAD/DPASM/N° 268

**Monsieur Jean-Christophe LAGARDE**  
**Maire de Drancy**  
**Hôtel de Ville**  
**Place de l'Hôtel de Ville BP76**  
**93701 DRANCY**

**Objet : Lettre d'information régionale dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Drancy**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 25 juin 2015 vous avez informé le Président du Conseil régional d'Île-de-France du lancement de la révision du plan local d'urbanisme de votre commune, à laquelle la Région s'est associée le 4 septembre 2015.

Le projet « Île-de-France 2030 » porté par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) exprime les ambitions de la Région pour l'aménagement et le développement durable de son territoire. Ses objectifs sont d'améliorer le cadre de vie quotidien des Franciliens en termes de mobilité, d'habitat, de formation et d'emploi, de réduire les disparités sociales, territoriales et environnementales, de promouvoir une organisation urbaine permettant de faire face aux mutations climatiques et énergétiques, de développer l'excellence économique, l'attractivité et le rayonnement international de l'Île-de-France.

Le cœur dense de la métropole, les territoires d'interface entre ville et campagne ainsi que les territoires ruraux contribuent aux objectifs du projet spatial régional, dans le respect de leurs identités. Aussi la planification locale représente-t-elle un enjeu majeur pour réussir collectivement la mise en œuvre du SDRIF.

Dans ce cadre, vous trouverez en annexe une contribution de la Région visant à enrichir votre projet de PLU et vous apportant un premier éclairage technique.

Des informations utiles et des ressources complémentaires sont mises à votre disposition sur le portail Internet « <http://infosdrif.iledefrance.fr> » dédié à la mise en œuvre du SDRIF.

Je vous remercie par avance pour la prise en compte de ces éléments et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.



**Lucile Leblanc**  
**Directrice**

Pièces jointes :

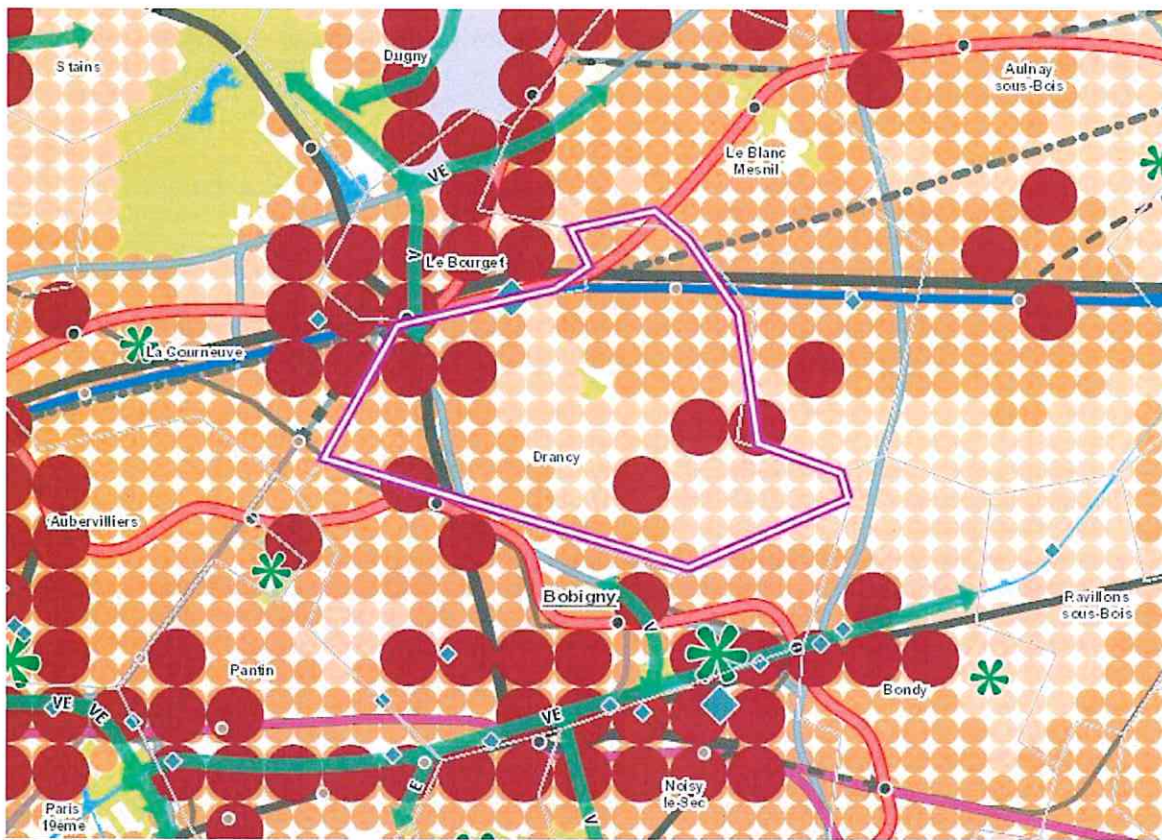
Annexe 1 – Le territoire de Drancy au regard du SDRIF

Annexe 2 – Ile-de-France 2030 – Les orientations réglementaires du SDRIF

## Annexe 1. Le territoire de Drancy au regard du SDRIF

### Drancy en chiffres :

- Superficie : 776,7 hectares
- Population municipale : 67 181(2012) ; Taux de logements sociaux (RPLS 2013) : 30, 70 %
- Emplois : 13 056 (2011) Taux d'emplois 2011 : 40,80 %, Taux de chômage 2011 : 17, 20%



### 1 Le projet stratégique Île-de-France 2030

#### ***Drancy relève du cœur de métropole dans le projet spatial régional***

Le schéma directeur Île-de-France 2030 définit un projet spatial régional qui offre un cadre partagé entre les territoires franciliens pour relever les défis auxquels l'Île-de-France est confrontée. Il s'agit de lutter contre les déséquilibres sociaux et territoriaux, d'anticiper les mutations environnementales et la transition énergétique, de conforter les atouts métropolitains et l'attractivité économique d'une région de rang mondial. Le projet d'aménagement du territoire porté par le SDRIF vise à renforcer la robustesse et la résilience régionales, à valoriser le recyclage et la transformation urbaine. Le schéma directeur est construit dans le respect du principe de subsidiarité entre l'échelle régionale et l'échelle locale, qui joue un rôle fondamental pour sa mise en œuvre collective.

Le projet spatial régional pour l'Île-de-France en 2030 est celui d'une région métropolitaine compacte, multipolaire et verte. La compacité urbaine est un principe d'aménagement qui permet de poursuivre son développement tout en limitant la consommation d'espace. La densité urbaine doit s'accompagner du développement de transports collectifs de qualité et des modes actifs de déplacement, des services publics de proximité, ainsi que d'une offre

renforcée en espaces ouverts urbains. La multipolarité consiste à renforcer les pôles urbains structurants pour leur bassin de vie. À l'échelle francilienne, cette organisation de l'espace permet de mieux protéger et mettre en valeur les espaces agricoles, boisés et naturels. Drancy est partie prenante du projet Île-de-France 2030 et participe de l'atteinte de ses objectifs.

Au sein du projet spatial régional, Drancy relève du cœur de métropole, c'est-à-dire de l'espace urbanisé dense en continuité avec Paris. Concentrant des fonctions politiques, économiques et culturelles de premier plan, le cœur de métropole détient une part essentielle des facteurs de l'attractivité de l'Île-de-France. À l'horizon 2030, ce territoire connaîtra d'importantes transformations. Son accessibilité sera renforcée par l'amélioration et le prolongement du réseau structurant de RER et de métro, notamment avec la réalisation du métro automatique du Grand Paris Express, mais aussi par le développement du réseau plus fin des tramways, des transports collectifs en site propre, et des circulations douces, sans oublier la desserte des grandes plateformes aéroportuaires régionales d'Orly et Roissy. Les sites les mieux desservis par les transports collectifs seront privilégiés pour accueillir les projets urbains, dans le respect du principe d'intensification. Adaptée au contexte urbain, l'intensification conjugue la densité et la mixité, sociale et fonctionnelle. Elle va de pair avec le renforcement de l'offre d'espaces verts qui constituent des espaces de respiration. Ces espaces de nature en ville fonctionnent en réseau et jouent également un rôle important en matière de préservation de la biodiversité, de santé humaine, de lutte contre les îlots de chaleur et contre l'expansion des crues.

### ***La dynamique du territoire d'intérêt métropolitain du Grand Roissy***

Au sein du territoire régional, le SDRIF identifie de vastes territoires d'intérêt métropolitain (TIM), qui constituent la géographie stratégique du schéma directeur. Ils relèvent d'une échelle de réflexion intermédiaire, incitant les différents territoires qui les composent à partager une vision commune de l'aménagement et du développement, et à concentrer leurs actions pour relever collectivement les défis auxquels l'Île-de-France doit faire face à l'horizon 2030.

Drancy s'inscrit au sein du TIM du Grand Roissy. Le TIM est articulé autour de l'axe aéroportuaire que forme l'A1 reliant le Bourget à Roissy. Il s'étend à l'ouest jusqu'à la vallée de l'Oise et inclut à l'est les terres agricoles de la Plaine de France et les plaines boisées du nord-ouest de la Seine-et-Marne. Porte d'entrée de l'Île-de-France par la présence de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle, le territoire du Grand Roissy est un des principaux moteurs de développement urbain et économique d'Île-de-France.

Du point de vue régional, le TIM du Grand Roissy doit relever plusieurs défis. Il s'agit de trouver un équilibre et une cohérence entre le développement économique et le développement de l'habitat, entre développement urbain et préservation de l'activité agricole en privilégiant un effort de construction de logements autour des gares et dans les territoires subissant le moins de nuisances. Pour améliorer son attractivité économique, le Grand Roissy devra tout à la fois conforter ses spécificités, diversifier ses activités et favoriser une montée en gamme. Ce développement se fera de manière privilégiée en densification des zones d'activités existantes afin d'une part de conforter les pôles économiques, d'autre part de préserver les espaces agricoles, ouverts et naturels. Parallèlement, un des objectifs consiste à réduire la fracture importante entre les richesses du territoire et une population fortement fragilisée. Cela passe notamment par un meilleur accès à l'emploi des habitants. Il s'agit de créer les conditions pour que le pôle d'emploi du Grand Roissy bénéficie plus largement à ses habitants en portant une attention particulière

à la formation pour réduire le décalage entre les emplois et les qualifications demandées, et à l'accessibilité pour désenclaver les territoires les moins bien reliés à la plate-forme.

## **2 Les principaux enjeux et attendus régionaux en matière de planification locale sur le territoire de Drancy**

La présentation qui suit ne constitue qu'un aperçu des principales orientations réglementaires du SDRIF, destiné à faciliter la lecture du document. La compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec le SDRIF devra s'apprécier au regard de l'ensemble des orientations réglementaires du fascicule et de la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

Ces principales orientations sont déclinées au regard des trois piliers du SDRIF, « Relier – structurer » (partie A), « Polariser – équilibrer » (partie B) et « Préserver – valoriser » (partie C).

### **A. Relier – structurer : les déplacements de personnes et le transport de marchandises**

- La commune de Drancy est concernée par l'objectif régional de développement des pratiques de déplacement moins dépendantes de la voiture individuelle, fondées sur le recours aux transports collectifs et aux modes actifs. La commune est desservie par le RER B Nord. Elle accueille sur son territoire la gare de Drancy du RER B Nord et se situe à proximité de la gare du Bourget. Drancy est également accessible par le tramway T1, avec 5 stations situées au sud de la commune en limite de Bobigny.

Drancy bénéficiera en particulier de l'arrivée de projets de transport structurants dont la réalisation est prévue dans l'horizon du SDRIF et qui amélioreront son intégration au système de transport métropolitain : les lignes 16 et 17 du Grand Paris express avec la gare du Bourget et la ligne 15 du Grand Paris express avec la gare de Drancy-Bobigny et la Tangentielle Nord qui desservira les mêmes gares, dont Le Bourget dès 2017.

*Le PLU devra détailler les mesures qui seront mises en place pour accueillir les nouveaux transports dans l'espace urbain (réserves ou mesures de sauvegarde) et veillera à intégrer une réflexion visant à minimiser les impacts induits par ces nouvelles infrastructures en termes de bruit, de pollution, de fragmentation des espaces.*

*Le PLU devra permettre le développement d'itinéraires pour les modes actifs, pour faciliter les mobilités quotidiennes entre les centres urbains, les pôles de services et d'activités, les établissements scolaires et les espaces de loisirs.*

- Le réseau routier francilien doit gagner en fluidité et en fiabilité. Il importe de transformer les usages des réseaux viaires existants et en projet pour assurer leur meilleure intégration dans l'environnement urbain et limiter les nuisances qu'ils induisent. Le SDRIF promeut pour cela le partage multimodal de la voirie, notamment sur les boulevards métropolitains et les voies rapides. Drancy participe à l'atteinte de cet objectif.

*Le PLU proposera des mesures permettant de favoriser le partage multimodal de la voirie par l'insertion des transports collectifs et des modes actifs.*

- Le développement économique et urbanistique de Drancy est influencé par la présence de l'aéroport du Bourget. Pour une région métropolitaine internationale telle que l'Île-de-France, un système aéroportuaire performant est un facteur essentiel d'accessibilité et d'attractivité, un outil au service du développement économique et touristique. Il importe de bien concevoir l'organisation du système territorial lié à la présence de la plateforme



aéroportuaire, et d'adopter une planification locale cohérente au service de l'équilibre des projets du territoire, notamment entre emploi et logement. Au niveau local, l'aéroport est une source importante d'activités et d'emplois, mais représente aussi des nuisances à prendre en considération.

*Les réflexions menées dans le PLU devront intégrer les problématiques liées à la maîtrise des nuisances induites (bruit, pollution).*

- Accueillant sur son territoire un site multimodal d'enjeu national, « Le Bourget Triage », Drancy participe de l'armature logistique du cœur de métropole qui répond à la fois à des besoins de l'industrie, du commerce et de la vie quotidienne des habitants.

*Le PLU devra permettre le maintien du site logistique dans la perspective d'un report modal des transports de marchandises de la route vers le chemin de fer. Le PLU pourra proposer des mesures qualitatives permettant une meilleure compatibilité de cet équipement dans son environnement urbain.*

## **B. Polariser – équilibrer : le développement urbain**

- Comme toutes les collectivités d'Île-de-France, la commune de Drancy doit apporter une réponse aux besoins de ses habitants en matière de logement, mais également participer à l'atteinte de l'objectif régional de production de 70 000 logements par an. Cet objectif tient compte des besoins et anticipe les demandes futures des ménages franciliens. Outre la construction neuve, la réhabilitation du parc existant est un enjeu fondamental.

*Le PLU devra préciser la façon dont la commune compte pourvoir aux besoins locaux en matière de logement, et participer à l'atteinte des objectifs régionaux de production de nouveaux logements, afin de remédier aux inégalités sociales et territoriales.*

*Le PLU devra permettre la mise en œuvre du PLH.*

- Drancy participe à l'objectif défini par le SDRIF de création de 28 000 emplois par an en moyenne en Île-de-France d'ici 2030, ainsi qu'à l'objectif de rééquilibrage territorial de l'offre de logement et d'emploi pour réduire les parcours domicile-travail.

*Dans l'optique d'inciter à la modernisation ou à la reconversion des parcs de bureaux et des zones d'activités, le PLU pourra notamment privilégier leur densification. Le PLU veillera à ce que les nouveaux espaces économiques bénéficient d'une desserte multimodale, en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale. Plus généralement, le PLU favorisera les projets urbains intégrant des locaux d'activités de proximité, aptes à recevoir les entreprises artisanales et de services, compatibles avec le voisinage de l'habitat.*

- À l'échelle locale, les équipements et les services participent de la structuration de l'aménagement urbain, de la mixité des fonctions, de la cohésion sociale, et contribuent à la qualité de vie et à l'animation locale. Les aménagements qui leur sont liés devront privilégier l'existant sur le neuf. Les logiques de mutualisation des équipements et des services sont à encourager.

*Le PLU devra permettre que les emplacements destinés aux commerces de proximité, voués à satisfaire prioritairement les besoins du quotidien, soient créés, maintenus et développés dans les espaces résidentiels, mais aussi dans les zones d'emplois et éventuellement dans les lieux de transit. Il privilégiera autant que possible l'optimisation et la mutualisation des équipements existants. Le PLU veillera à ce que les nouvelles implantations soient accessibles en transports collectifs, mais aussi par les modes actifs de*

déplacement, et à leur bonne intégration afin de minimiser leur impact écologique et visuel sur le paysage.

● La commune de Drancy est concernée par la priorité donnée au développement urbain par densification des espaces déjà urbanisés, cela dans le but de limiter, à l'échelle régionale, la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels. La Région défend le choix de l'accroissement des capacités d'accueil des populations et des emplois dans le tissu déjà urbanisé, notamment dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs, pour une ville économe en énergie, en espace et en fonds publics, qui offre la mixité sociale et la diversité des fonctions à l'échelle de la proximité. L'ensemble du tissu urbain existant doit être optimisé. Il est attendu de toutes les communes qu'elles sollicitent prioritairement le tissu déjà urbanisé pour accueillir de nouveaux logements, de l'emploi et des espaces publics de qualité (renouvellement urbain, dents creuses, friches à reconvertir, etc.).

Les quartiers de gare définis par le SDRIF ont vocation à être optimisés, afin qu'un plus grand nombre de logements et d'emplois soient accessibles par les transports collectifs et pour réduire l'usage de la voiture et les temps de parcours dans les trajets domicile-travail.

*Le PLU devra encourager la mixité des fonctions. Il cherchera à accroître significativement la densification des secteurs d'activité comme des secteurs d'habitat pour répondre aux besoins locaux, mais aussi contribuer à l'atteinte des objectifs régionaux. Il favorisera la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant les friches et les enclaves urbaines, mais aussi les zones pavillonnaires. La recherche de formes plus compactes se fera dans le respect des caractéristiques morphologiques et paysagères de la commune, en intégrant les espaces ouverts. Le PLU devra veiller à ce que les opérations de densification soient coordonnées avec les possibilités d'alimentation par les réseaux et de gestion des rejets. De même, il s'assurera d'une limitation des surfaces imperméabilisées.*

*À l'horizon 2030, à l'échelle de la commune, le PLU devra permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.*

● Drancy comporte des secteurs à fort potentiel de densification. Il s'agit de secteurs comportant des emprises mutables ou un potentiel fort de valorisation:

*Le PLU cherchera à favoriser la densification de ces secteurs. Que ce soient des secteurs d'activité ou de logement, ils constituent une opportunité de contribuer de façon significative à l'atteinte des objectifs régionaux, notamment en matière d'augmentation et de diversification de l'offre de logement. Le PLU ne devra pas compromettre ce potentiel de mutation.*

### **C. Préserver – valoriser : les espaces ouverts et leurs fonctionnalités**

La commune ne dispose que de très faibles superficies en espaces verts. La création d'espaces verts et de loisirs d'intérêt régional est proposée dans les secteurs carencés en la matière, dans un objectif d'atténuation des inégalités territoriales.

*Le PLU veillera à maintenir et optimiser les fonctions et services rendus par les espaces verts et de loisirs qu'ils soient ou non représentés sur la CDGT. Il favorisera le développement d'une offre d'espaces verts publics de proximité afin de tendre vers 10 m<sup>2</sup> par habitant.*



# **REVISION DU PLU**

## **7 Pièces administratives**

### **7.3. Délibération du Conseil de Territoire sur le débat du PADD**

# Le Conseil du Territoire PARIS TERRES D'ENVOL

REPUBLIQUE FRANCAISE

Siège  
Boulevard de l'Hôtel de ville 93600 Aulnay-sous-bois  
(Seine Saint-Denis)

REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL DE TERRITOIRE

Présents : 46  
Excusés : 16  
Absents : 10  
Nombre de Membres en exercice : 72

**REUNION DU 20 MARS 2017**

Le Président certifie, sous sa responsabilité,  
le caractère exécutoire du présent acte  
(conformément à l'article L2131-1 du CGCT)  
Affiché le 27.03.2017

L'an DEUX MILLE DIX SEPT, le LUNDI VINGT MARS à VINGT HEURES, le Conseil de Territoire, dûment convoqué le QUATORZE MARS DEUX MILLE DIX SEPT, s'est réuni, à Aulnay-sous-Bois, Espace Pierre Peugeot 1 boulevard André Citroën, sous la présidence de Madame Martine VALLETON.

ETAIENT PRESENTS :

M. ARDJOUNE Madani, M. ATTIORI Olivier, M. BAILLON Jean-François, M. BARON Stéphane, Mme BELMOUDEN Fatima, M. BOUMEDJANE Karim, Mme BUFFET Marie-George, M. CAHENZLI Denis, M. CARRE Julien, M. CHAUSSAT Jacques, Mme COCOZZA Merzouba, Mme COMAYRAS Christine, M. CONTY Albert, Mme DE CARVALHO Virginie, Mme DELMONT-KOROPOULIS Annie, Mme DUBOE Nicole, M. FERREIRA Lino, M. FLEURY Stéphane, Mme LAGARDE Aude, Mme LANCHAS-VICENTE Karine, M. LAURENT Daniel, Mme LEVE Séverine, M. MANGIN Anthony, M. MAHMOUDI Yacine, Mme MAROUN Séverine, M. MARQUES Paulo, M. MIGNOT Didier, M. MILLARD Jean-Luc, Mme MISSOUR Sabrina, M. MONTES Mathieu, Mme MOREIRA Véronique, M. NICOLAS Frédéric, Mme PINHEIRO Amélie, Mme QUERUEL Marie-Jeanne, M. RAMADIER Alain, M. RANQUET Jean-Philippe, Mme ROLAND IRIBERRY Nelly, Mme VALLETON Martine, Mme VANDENABELLE Bernadette, Mme VAUBAN Maryline, M. VAZ Micaël, Mme VERTE Monique, Mme WANLIN Elsa, M. WATTEZ Robert, Mme YERRO Georges-Marie, M. ZANGRILLI François.

EXCUSES

M. AMARI Farid, M. ASENSI François, Mme ARAB Dalila, Mme AUTAIN Clémentine, Mme BOUR Patricia, M. CANNAROZZO Frank, M. CHABANI Hamid, M. CHALLIER Guy, Mme ELSODY Arhella, Mme JAOUANI Amel, Mme LAGNEAU Muriel, Mme LEMARCHAND Brigitte, Mme MARQUETON Céline, M. MEIGNEN Thierry, Mme SAGNA Fatou, Mme SEGURA Angela,

AYANT DONNE POUVOIR A

M. MANGIN Anthony, M. ARDJOUNE Madani, M. BAILLON Jean-François, Mme DUBOE Nicole, M. BOUMEDJANE Karim, M. CAHENZLI Denis, M. MAHMOUDI Yacine, Mme QUERUEL Marie-Jeanne, Mme YERRO Georges-Marie, M. MONTES Mathieu, Mme VANDENABELLE Bernadette, Mme COMAYRAS Christine, M. FLEURY Stéphane, M. RANQUET Jean-Philippe, Mme WANLIN Elsa, M. CARRE Julien

ABSENTS

M. BESCHIZZA Bruno, M. CAPO-CANELLAS Vincent, M. GATIGNON Stéphane, M. GRAMFORT Mathieu, M. LAGARDE Jean-Christophe, Mme MABCHOUR Najet, Mme MARCHOIS Maryline, M. MARIOT Claude, Mme SAGO Aïssa, M. SALINI Stéphane

SECRETARE DE SEANCE

M. CARRE Julien

**DELIBERATION N°19 – PLU – REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE DRANCY - DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**

**Le Conseil de Territoire,**

Après avoir entendu l'exposé de M. Anthony MANGIN,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121-29 et L.5219-2 et L.5219-5 dans leur rédaction résultant de l'article 59 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-1 et suivants et L.153-12,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 20 décembre 2005, modifié le 27 septembre 2007, révisé le 17 décembre 2009, modifié le 22 septembre 2011,

**Vu** la délibération en date du 25 juin 2015 de la commune de Drancy prescrivant la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,

**Vu** la délibération du 17 décembre 2015 de la commune de Drancy portant demande faite au futur Etablissement Public Territorial 7 (EPT 7) de reprendre et d'achever la procédure de révision du PLU de la Commune de Drancy,

**Vu** la note de présentation afférent à la présente délibération,

**Considérant** le projet de PADD ci-annexé à la présente délibération,

**Considérant** la procédure de révision du PLU de la commune de Drancy actuellement en cours,

Accusé de réception en préfecture  
093-200058097-20170320-19-20-03-2017-DE  
Date de télétransmission : 24/03/2017  
Date de réception préfecture : 24/03/2017

**Considérant** que le PADD de Drancy s'organise autour de quatre grands axes :

- Axe 1 : Renforcer l'attractivité résidentielle,
- Axe 2 : Améliorer la qualité de vie à Drancy,
- Axe 3 : Développer la mobilité alternative à l'automobile,
- Axe 4 : Favoriser les démarches environnementales,


**Considérant** que l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme précise qu'un débat sans vote doit avoir lieu au sein de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme,

**Après en avoir délibéré,**

- **Prend acte** des échanges lors du débat, sans vote, tenu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Ville de Drancy établi dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme,
- **Dit** que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération qui sera transmise au Préfet et fera l'objet d'un affichage au siège de l'EPT Paris Terres d'Envol pendant une durée d'un mois.

**Adopté à l'unanimité**

Le Président  
**Bruno BESCHIZZA**

The seal is circular with the text "Etablissement Public Territorial" at the top and "Paris Terres d'Envol" at the bottom. In the center, there is a depiction of a landscape with a windmill and trees. The seal is partially obscured by a large, stylized signature or scribble.

Accusé de réception en préfecture  
093-200058097-20170320-19-20-03-2017-DE  
Date de télétransmission : 24/03/2017  
Date de réception préfecture : 24/03/2017

# **REVISION DU PLU**

## **7 Pièces administratives**

### **7.3. Compte rendus des réunions d'association des Personnes Publiques Associées**

## ELABORATION DU PLU

### Compte-rendu de la Réunion des Personnes Publiques Associées du 20/02/2017 à 15h à la mairie de Drancy

Présents :

Anthony MANGIN	Commune de Drancy - 1 <sup>er</sup> adjoint au Maire en charge des finances et de la politique de la ville	
François ZANGRILLI	Commune de Drancy - adjoint au Maire en charge de l'urbanisme	<i>francois-zangrilli@drancy.fr</i>
Daniel TEPAZ	Commune de Drancy – directeur général des services	
Yvan COULIOU	Commune de Drancy – chargé de mission à la direction générale	<i>yvan-couliou@aerobourget.fr</i>
Lylyana SCEKIC	Commune de Drancy - Responsable de l'urbanisme	<i>lylyana-scekic@drancy.fr</i>
Montserrat PEREZ	Commune de Drancy	<i>montserrat-perez@drancy.fr</i>
Biagio CORTESE	EPT Paris Terres d'Envol	<i>biagio.cortese@paristde.fr</i>
Pierre LEMARCHAND	Commune du Bourget – Responsable de l'urbanisme	<i>pierre.lemarchand@ville-lebourget.fr</i>
Timothée DIOT	Commune du Blanc-Mesnil - Chargé d'études division de l'urbanisme et de l'aménagement	<i>t.diot@blanc-mesnil.fr</i>
Aymeric DIOT	DRIEA	<i>aymeric.diot@developpement-durable.gouv.fr</i>
Jean-Paul BOURDEAU	DRIEA	<i>jean-paul.bourdeau@developpement-durable.gouv.fr</i>
Françoise ESTEBAN	Conseil départemental de Seine-Saint-Denis	<i>festeban@cg93.fr</i>
Céline CRON DARRACQ	CCI Seine-Saint-Denis	<i>ccrondarracq@cci-paris-idf.fr</i>
Denis CARPENTIER	SNCF Immobilier	<i>denis.carpentier@sncf.fr</i>
Estelle ROUALLO	SNCF Immobilier	<i>estelle.rouallo@sncf.fr</i>
Gilles MORE	ENEDIS	<i>gilles.more@enedis.fr</i>
Virginie STELMACH	UDAP 93	<i>virginie.stelmach@culture.gouv.fr</i>
Nathalie NITSCHKE	Synthèse Architecture	<i>nnitschke@groupeSynthese.com</i>
Patricia FARIN	Synthèse Architecture	<i>pfarin@groupeSynthese.com</i>
Alicia TALLON	Synthèse Architecture	<i>atallon@groupeSynthese.com</i>

**Objet de la réunion : Présentation du diagnostic, de l'état initial de l'environnement, et des premières orientations du PADD de la commune.**

Mme NITSCHKE (Synthèse Architecture) introduit la réunion. L'objectif est de faire état de l'avancement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Drancy et de recueillir les remarques des personnes publiques associées (PPA) à la fois sur le diagnostic et sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la ville.

Mme NITSCHKE présente un diaporama illustrant les travaux de réflexion menés par la commune ; il est joint au présent compte-rendu. Le projet de diagnostic a été précédemment envoyé par mail à l'ensemble des Personnes Publiques Associées.

En introduction Mme NITSCHKE rappelle les objectifs de l'élaboration du PLU détaillés dans la délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2015, ainsi que le planning prévisionnel de l'élaboration du PLU dont l'arrêt est prévu en juin 2017 et l'approbation en décembre 2017.

Mme NITSCHKE présente ensuite les éléments clés du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Elle poursuit en esquissant les premières pistes de réflexion du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui s'articulent autour de quatre axes :

1. Renforcer l'attractivité résidentielle
2. Améliorer la qualité de vie à Drancy
3. Développer la mobilité alternative à l'automobile
4. Favoriser les démarches environnementales

Tout au long de cette présentation, M. MANGIN rappelle et précise quelques points importants :

- Les aménagements des futures gares GPE ne prennent pas en compte les coupures présentes sur le territoire de Drancy dues notamment à la présence de voies ferrées.
- Le carrefour des 4 routes est considéré comme le véritable cœur de ville par les habitants.
- La légère diminution des locataires du parc social est notamment due aux démolitions qui ont eu lieu dans le cadre des opérations ANRU.
- Les migrations pendulaires des habitants ont toujours été très importantes, même avant 2000.
- Sur les deux axes principaux (RD30 et RD115), la surface commerciale est insuffisante et le faible nombre de logements ne permet pas d'assurer une clientèle importante.
- La commune crée de nombreuses classes chaque année avec en moyenne 6 classes par an.
- Une étude est en cours, avec la ville de Bobigny afin de créer un réseau de chaleur sur le site du futur collège.

Après l'exposé du diagnostic, la parole est donnée aux participants.

M. DIOT (DRIEA) salue la prise en compte dans le PADD des objectifs de production de logement et de mixité sociale inscrit au SDRIF et au PLH, et de répartition de la mixité sociale sur le territoire. Il salue également l'ambition de la commune de promouvoir les modes doux, de développer la trame verte, notamment sur les parcelles privées et d'accompagner l'arrivée des futures gares du GPE sur le territoire.

Au sujet du règlement, M. DIOT apprécie le travail mené, notamment cartographique, sur les potentiels de densification du territoire et sur le recensement de la consommation des espaces naturels. Il remarque cependant que ce bilan de consommation des espaces naturels, effectué au sein du PADD, adopte une



réflexion en terme de zonage et non pas en termes d'occupation du sol. Il demande donc la révision de ce paragraphe.

En termes de stationnement, M. DIOT souligne le travail fin qui a été effectué au sujet de la mutualisation des places mais s'interroge sur le lien entre la mutualisation et les capacités en hausse des secteurs du stade nautique et de l'ilot du marché.

Il serait intéressant de préciser le lien de la ville avec les communes limitrophes, notamment à travers le PADD. En effet, comme précisé lors de la présentation, 11% de la commune est tourné vers l'extérieur.

Le PADD affiche des objectifs clairs en termes de densification. La DRIEA sera particulièrement attentive à l'atteinte des objectifs donnés par le SDRIF et le PLH.

M. DIOT est surpris par l'affichage sur la carte de destination du PADD, de la volonté de Drancy d'avoir une gare en centre-ville. En effet, le décret de la ligne 15 définissant le tracé final, et donc l'emplacement des gares, a été signé récemment et n'inclut pas une gare en centre-ville de Drancy.

M. MANGIN précise que cette gare est toujours à l'étude et pourra être ajoutée au tracé jusqu'en 2018. Son implantation est soutenue par la région et le STIF. Il sera compliqué d'atteindre les objectifs de densification avec l'absence d'une gare de transport régional en centre-ville. De plus, des liaisons devront être créées entre Drancy et les futures gares GPE. Les aménagements prévus sur la gare du Bourget, par exemple, ne prévoit pas de liaison avec le Triangle Saint-Gobain.

M. MANGIN rappelle également que la ville a la chance d'avoir un office municipal de l'habitat, ce qui permet de trouver l'ensemble du parcours résidentiel (habitat social, résidences étudiantes, EPAH,...).

La liaison avec les communes limitrophes est compliquée de par les nombreuses coupures présentes sur le territoire. La ville est engoncée dans des barrières et espère que les aménagements des futures gares GPE permettront d'y remédier.

Sur le sujet du stationnement, M. MANGIN indique que la commune a mené des initiatives afin que les propriétaires automatisent leurs portails afin de réduire le stationnement sur les voies.

M. DIOT précise que le lien avec les communes limitrophes pourrait se faire à travers des projets communs.

M. MANGIN indique qu'un lien existe au sud-est (autour de l'abreuvoir) avec une opération ANRU, et qu'une liaison pavillonnaire naturelle est présente au nord du territoire.

Mme CRON DARRACQ (CCI Seine-Saint-Denis) a été agréablement surprise d'avoir reçu le diagnostic à l'avance et souligne le travail sérieux et rigoureux qui a été mené sur le sujet des commerces. La CCI sera attentive à la traduction de ces objectifs, notamment dans le règlement.

Il serait intéressant de réaliser une carte de synthèse précisant les secteurs préférentiels de densification commerciale. Mettre tout le linéaire des RD entrainerait un délitement du tissu commercial.

Mme CRON DARRACQ souligne également qu'il est compliqué d'attirer de grandes franchises. Il faut raisonner en termes de parcours marchand avec par exemple des secteurs regroupant une typologie de commerces.

M. MANGIN est pleinement conscient de la difficulté d'attirer de grandes franchises en centre-ville. Certains secteurs préférentiels de développement du commerce sont déjà définis notamment autour du carrefour des 4 routes. Il est cependant compliqué d'imaginer des secteurs sans commerces de proximité.

Mme NITSCHKE clôt la réunion en précisant les futures échéances et notamment la prochaine réunion des personnes publiques associées qui aura lieu en mai 2017.

La Région n'a pas assisté à la réunion, mais a fait part, par courrier, de quelques interrogations et demandes de compléments du PADD :

#### Axe 1 : Renforcer l'attractivité résidentielle

- L'objectif de mise en conformité du PLU par rapport au SDRIF est clairement exprimé (+15% de densité humaine et des espaces d'habitat, augmentation du parc résidentiel, augmentation de la densité aux des gares).
- ⇒ la Région sera attentive à la mise en œuvre de cet engagement et à leur traduction réglementaire :
  - Comment se traduira la question de l'intensification autour des axes RD30 et 115 ?
  - Y aura-t-il des exigences complémentaires au R+4 minimum en façade ?
- Des OAP sont-elles prévues sur les secteurs de projet autour des nouvelles gares GPE et TLN ?
- Il serait intéressant d'afficher clairement les objectifs de croissance démographique et les objectifs globaux de construction de logements (à l'échelle de la ville et à horizon du PLU) ;
- Il faudra réaliser une estimation du potentiel foncier des dents creuses et enclaves urbaines, et ce par un calcul de la densification possible dans ces micro-secteurs ;
- Le schéma directeur identifie 5 secteurs à fort potentiel de densification à l'échelle de la ville de Drancy : 2 autour de la future gare du Bourget, 1 autour de la future gare Bobigny/Drancy, et 2 à l'est de la ville sur le secteur de la Muette. Ces secteurs font aussi l'objet d'une attention particulière dans le PADD, il serait intéressant de valoriser les résultats mécaniquement attendus en termes de densification notamment.

#### Axe 3 : Développer la mobilité alternative à l'automobile

- Cet objectif est traité de façon pertinente avec l'organisation d'une offre TC cohérente en lien avec les opérateurs, notamment véhicules électriques et les vélos.
- L'objectif du développement des modes doux est mentionné mais gagnerait à être traduit de façon concrète. Très peu de liaisons douces sont envisagées (sauf sur le secteur gare du Bourget), or il est mentionné le souhait de requalifier en boulevards urbains les RD115 et RD 30. Ces axes seront-ils dotés d'itinéraires cyclables ? De la même manière aucun itinéraire cyclable n'est envisagé entre la gare de Drancy et le centre-ville.
- Le PADD développe l'idée d'une amélioration de l'offre de stationnement avec la création de nouveaux parkings. Cela n'est-il pas contradictoire avec l'objectif visé de réduire l'utilisation de la voiture et de développer les modes actifs ?



## Commune de Drancy

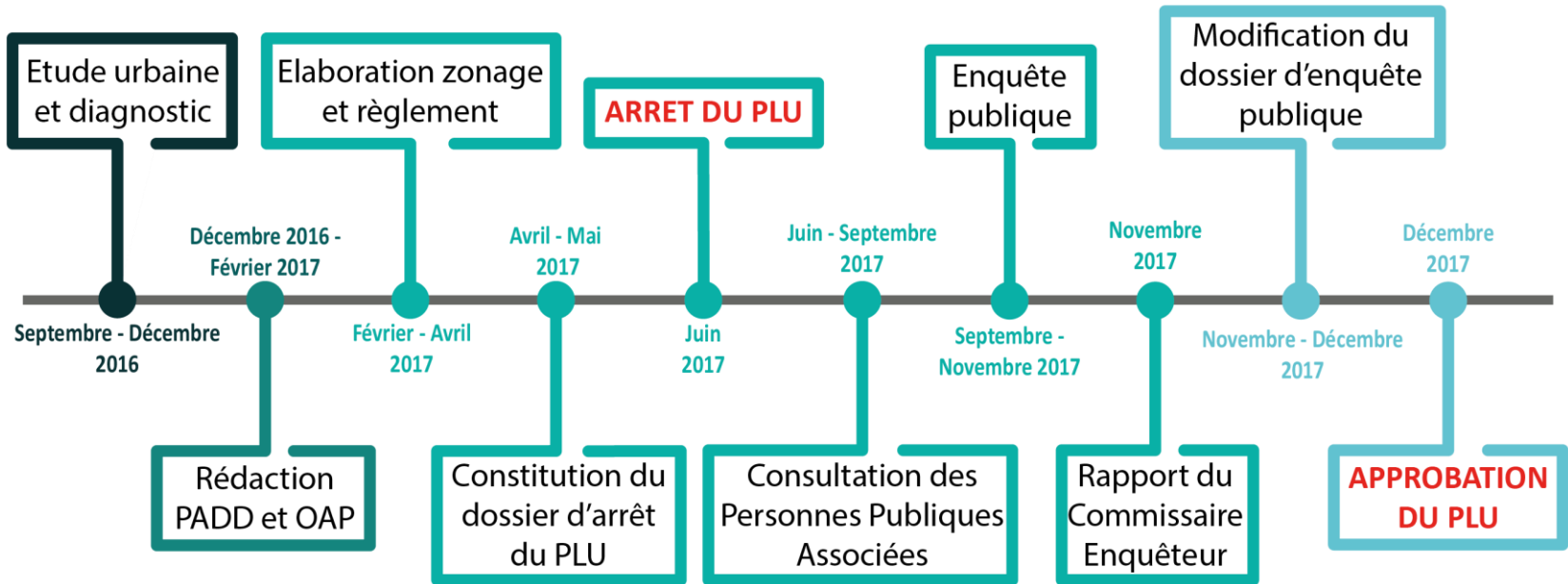
# Révision du Plan Local d'Urbanisme

Présentation du diagnostic, Etat Initial  
de l'Environnement et projet de PADD

**Réunion des Personnes Publiques Associées (PPA)**

# PRÉAMBULE

# Calendrier



## RÉUNIONS

### PHASE 2

Réunion des PPA n°1 : 20 février 2017

Réunions publiques de quartier :  
du 20 février au 10 mars 2017

Débat du PADD en CT : 20 mars 2017

### PHASE 3

Réunion des PPA n°2 : mai 2017

## ARRÊT ET APPROBATION DU PLU

### PHASE 3

Arrêt en CT : juin 2017

Enquête publique : octobre 2017

### PHASE 4

Approbation en CT : fin décembre 2017









# Objectifs de la révision du PLU de Drancy

## (DCM du 25/06/2015)

- Intégrer les évolutions réglementaires liées à l'évolution du contexte législatif,
- Prise en compte des plans et programmes de rang supérieur (SRCE, SDRIF, PDUIF...),
- Maîtriser de façon plus cohérente et proportionnée le développement urbain dans nos 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 GPE qui, grâce à l'offre exceptionnelle de services de transport, nécessite de reconsidérer sur le plan urbain l'ensemble du territoire et plus particulièrement les Quartiers l'Avenir Parisien, le Petit -Drancy et Paris-Campagne,
- Prendre en compte les objectifs du CDT 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.

# Cadrage supra-communal

## ○ SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE :

-  Amélioration de la desserte en transports en commun (GPE, Tangentielle Nord, ...)
-  Site multimodal à enjeu sur la gare de triage
-  Quartiers à densifier à proximité d'une gare
-  Secteurs à fort potentiel de densification
-  Espaces urbanisés à optimiser
-  Espaces verts et de loisirs à préserver sur le Parc Ladoucette
-  Liaisons vertes
-  Limite communale



## ○ LE GRAND PARIS, LE CDT :

Le CDT du « pôle métropolitain du Bourget, pôle d'excellence aéronautique » regroupe 6 communes. Il a été validé le 12 juillet 2013, mais n'a pas été définitivement approuvé par la commune de Drancy.

3 principales orientations :

- le développement de la filière aéronautique, aéroportuaire et industrielle,
- le renforcement de l'offre événementielle et culturelle,
- le développement d'un cadre de vie de qualité

○ Drancy appartient depuis le 1er janvier 2016 au **territoire T7 « Paris Terres d'envol »** de la Métropole du Grand Paris.

## ○ PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'AÉROPORT DU BOURGET :

Adopté par la Communauté d'Agglomération de l'Aéroport du Bourget (dissoute depuis) en mai 2012, il prévoit une **production totale de 2 425 logements sur 6 ans** pour la commune, dont 20% de logements sociaux.

L'application des objectifs de logement du PLU a été suspendue par une Délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2013 qui prend acte de l'inconstructibilité de 30% de la superficie du territoire communal.

# Principaux enjeux et attendus du Porter A Connaissance de l'Etat et de la lettre d'information de la Région

## Enjeux définis dans le Porter A Connaissance de l'Etat :

- **Aménager le quartier de gare Drancy-Bobigny** en assurant un traitement des espaces publics exemplaire pour une meilleure accessibilité depuis les différents quartiers d'habitation qui l'entourent, l'intensification de la RD186 et les mutations des tissus environnants
- **Développer l'offre en logement**, en accord avec les objectifs du PLH
- Maîtriser l'urbanisation au regard des **contraintes imposées par la gare de triage Drancy-Le Bourget**

## Enjeux définis dans le Porter A Connaissance de la Région :

- **Privilégier les sites les mieux desservis par les transports collectifs pour accueillir les projets urbains**, dans le respect du principe d'intensification
- Permettre le développement d'itinéraires pour les **modes actifs**
- Favoriser le **partage multimodal de la voirie** par l'insertion des transports collectifs et des modes actifs
- Participer à l'atteinte des **objectifs régionaux de production de nouveaux logements**
- Veiller à ce que **les nouveaux espaces économiques** bénéficient **d'une desserte multimodale**
- Encourager la **mixité des fonctions**
- Favoriser la **densification des emprises mutables**
- Favoriser le développement d'une offre en **espaces verts**

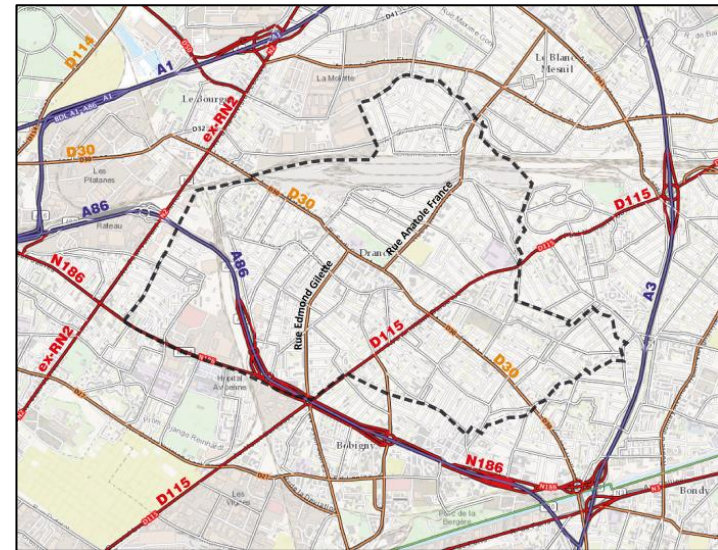


# **PRÉSENTATION DU DIAGNOSTIC**

# Accessibilité du territoire et mobilités : réseau routier et stationnement

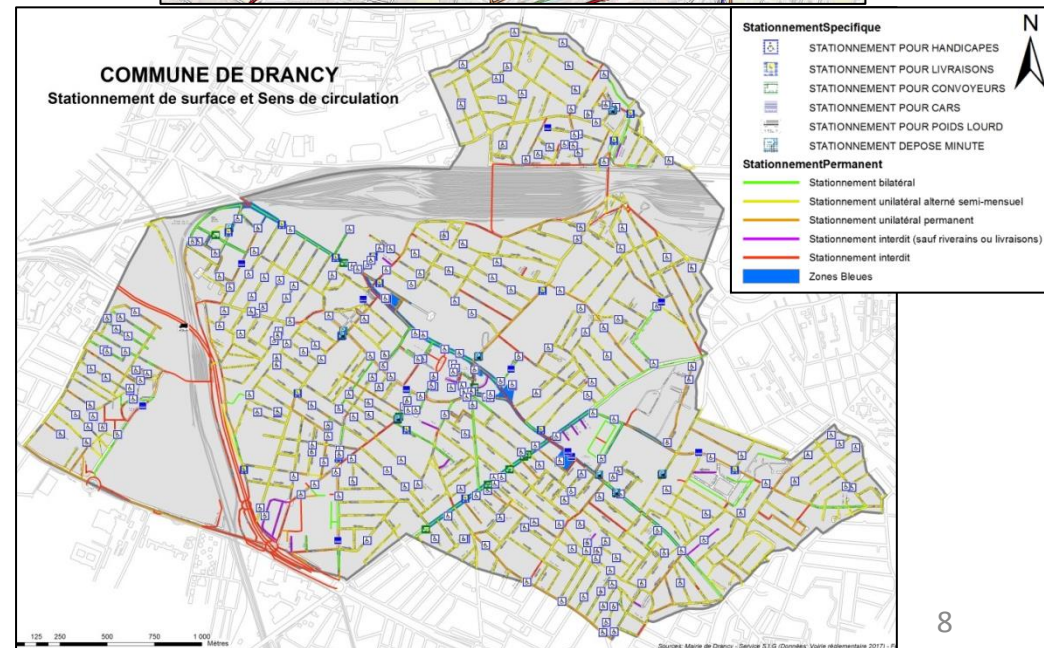
## RÉSEAU ROUTIER :

- **Bonne accessibilité de la commune** par le réseau magistral (A86, A1, A3 et ex RN2) contrebalancée par des voies régulièrement saturées
- Organisation de la desserte du territoire autour de **deux départementales** (RD30 et RD115), caractérisées par un trafic important
- **Réseau de voies de desserte communales dense et peu hiérarchisé**
- **Forte utilisation de la voiture** sur le territoire du fait d'un réseau de desserte interne ne favorisant pas le développement des transports en commun



## STATIONNEMENT :

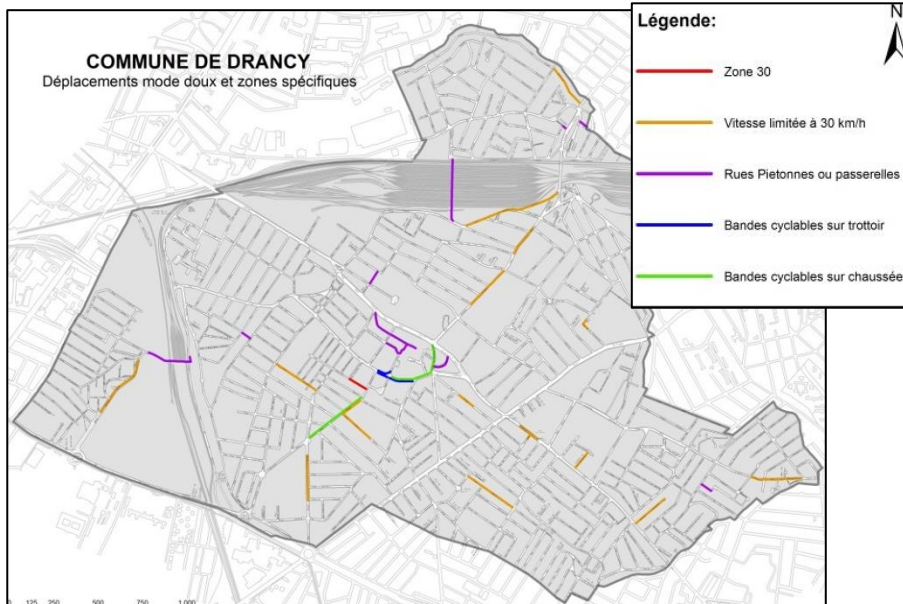
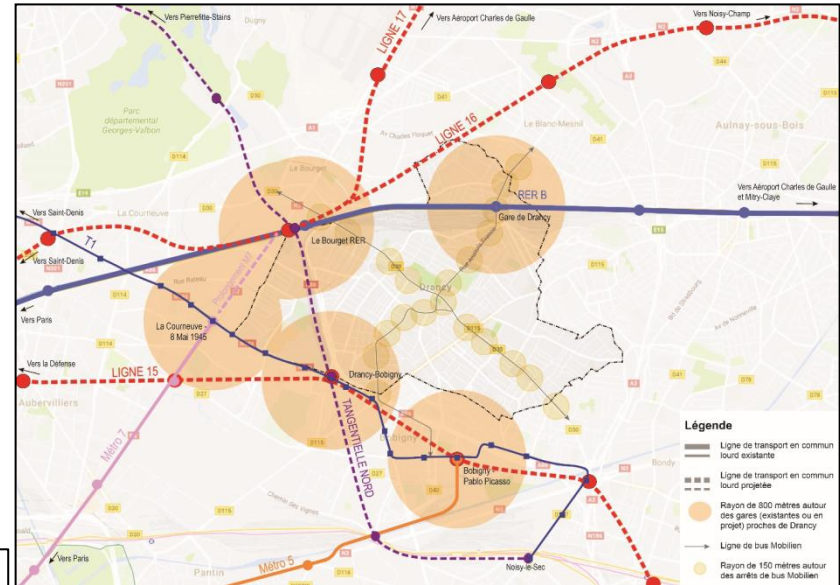
- **Offre de stationnement**, essentiellement le long des voies
- Une quinzaine de parkings publics concentrés sur le centre-ville, le long de la RD30 et à proximité de la gare RER de Drancy
- Des parcs de stationnement privés ouverts au public qui totalisent 1 520 places



# Accessibilité du territoire et mobilités : Modes de déplacements alternatifs à la voiture

## TRANSPORTS EN COMMUN :

- Offre de transport en commun qui **dessert essentiellement la périphérie du territoire** (RER B et T1).
- 8 lignes de bus qui irriguent le tissu communal.
- **Projets de développement des transports en commun qui renforcent cette situation** et donc ce déséquilibre en faveur de la périphérie :
  - Métro GPE (lignes 15, 16 et 17) avec deux gares : Drancy Bobigny et Bourget RER. Par ailleurs la ville a exprimé la nécessité d'une gare GPE en cœur de ville
  - Tangentielle Nord à l'ouest



## MODES DE TRANSPORT DOUX :

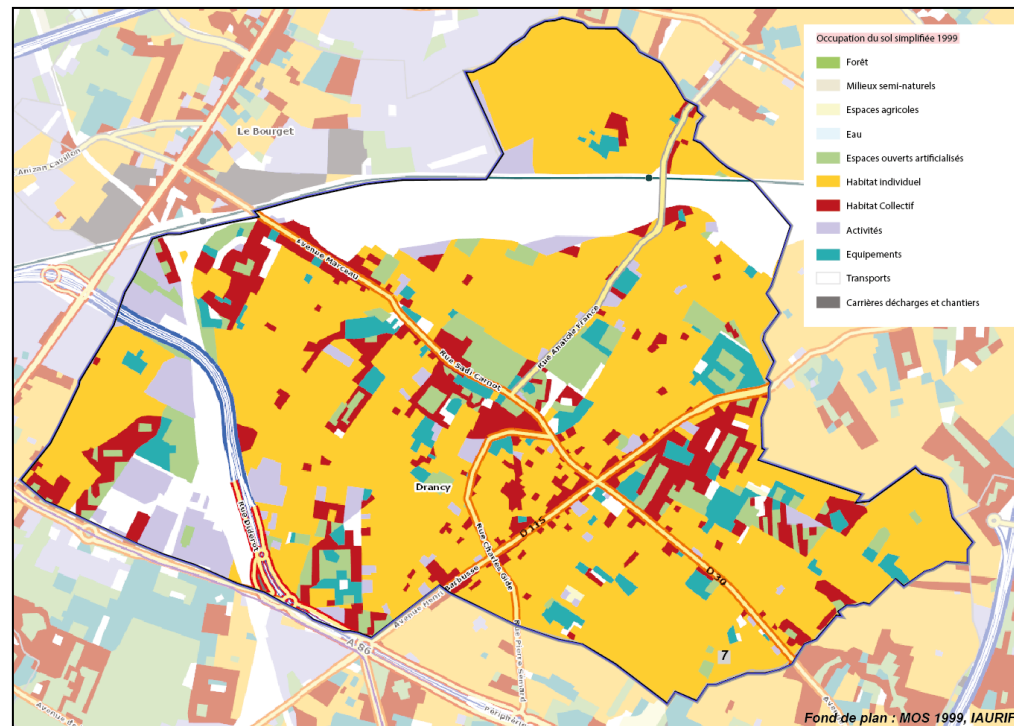
- **Maillage doux à structurer** à partir des deux amorce d'aménagements cyclables (en centre-ville et rue Roger Salengro) et des espaces piétons en centre-ville.
- Handicap dû aux coupures urbaines (voies ferrées, A86).
- Engagement de la commune en faveur des véhicules électriques (13 stations Autolib').

# Histoire

- Urbanisation primitive le long des deux voies historiques : la RD 30 et la RD 115
- Commune lotie à partir de la fin du XIXème siècle.
- Grand développement pavillonnaire dans la première moitié du XXème siècle, avec des voies et un parcellaire de gabarits très modestes.
- Constructions de plusieurs grands ensembles à partir de 1930, avec une accélération dans la seconde moitié du XXème siècle.

## DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS :

- Commune aujourd'hui **urbanisée en totalité**, composé d'un tissu et d'un bâti hétérogènes caractéristiques du tissu de la banlieue Est de Paris, à dominante pavillonnaire.
- Logique de **renouvellement urbain** mise en œuvre depuis le début des années 2000

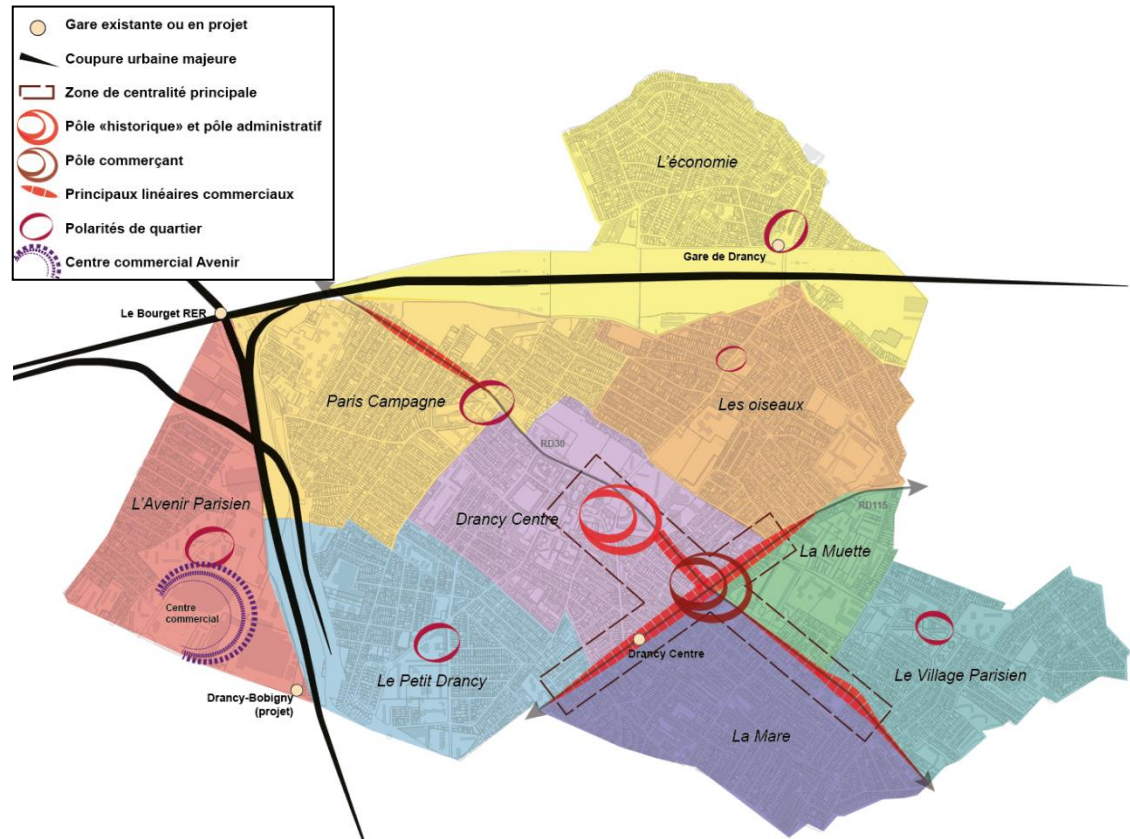


Mode d'occupation des sols

# Quartiers et polarités urbaines

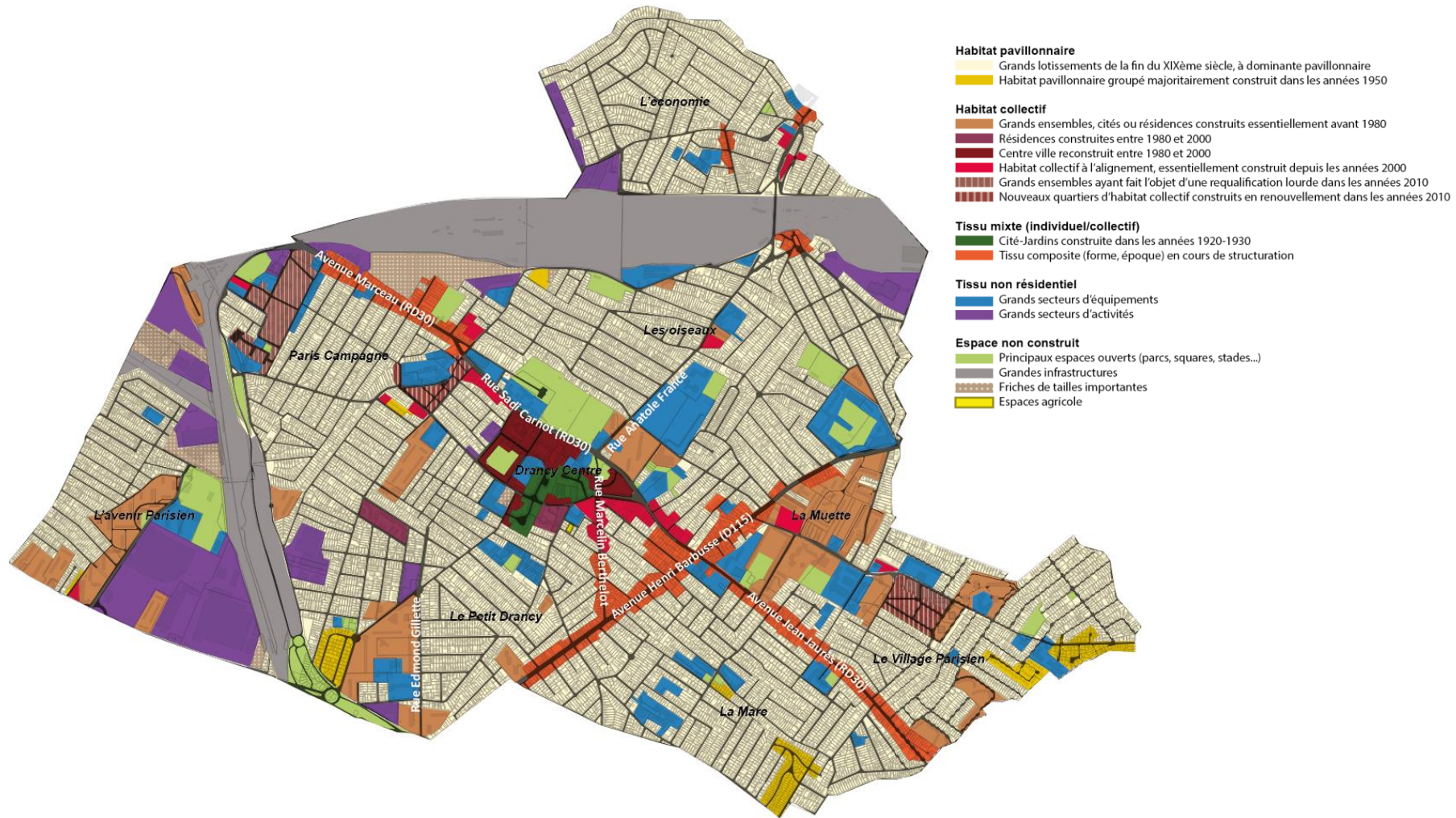
- **Territoire divisé en 9 quartiers :**

- L'Économie
- L'Avenir Parisien
- Les Oiseaux
- Paris Campagne
- Drancy Centre
- Le Petit Drancy
- La Mare
- La Muette
- Le Village Parisien



- **Barrières urbaines** (A86, voies ferrées) importantes qui représentent 11% du territoire et isolent les quartiers de L'Avenir Parisien et de L'Économie
- Un **centre ville constitué de deux pôles** : un centre historique et administratif au centre géographique de la commune et un centre commerçant au niveau du carrefour historique dit « des 4 routes »
- Quelques **polarités secondaires** réparties sur le territoire

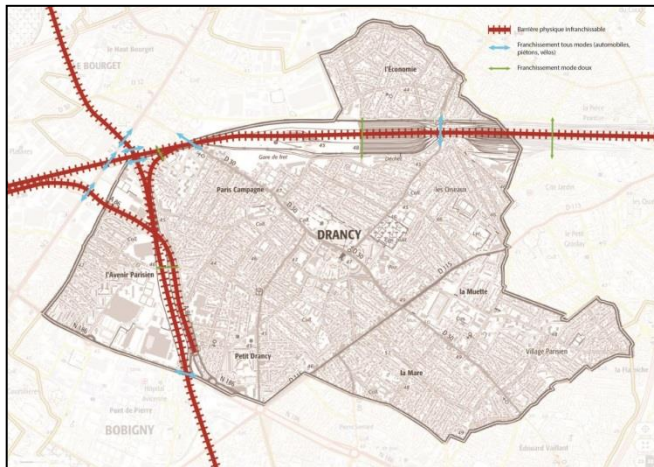
# Morphologie urbaine



- Juxtaposition de **tissus urbains variés** dont une prédominance d'habitat pavillonnaire qui couvre plus de la moitié du territoire.
- Le long des grands axes, un tissu composite s'étend, caractérisé par un renouvellement et une densification progressive

# Paysage perçu actuel

- Un paysage **caractéristique de la banlieue est de Paris** (hétérogénéité du bâti, brusques ruptures d'échelle et absence de vues et perspectives, emprises publiques modestes, pauvreté relative du couvert végétal), **mais en renouvellement**.
- Infrastructures de transport exerçant de **fortes coupures enclavant** les quartiers de l'Economie et de l'Avenir Parisien.
- Présence au cœur du territoire d'un **espace vert remarquable** : le parc de La Doucette.



*Barrières et franchissements*



*Absence de relief provoquant l'absence de vue*



*Viaduc de l'A86 agissant comme coupure urbaine*



*Parc La Doucette : une respiration au cœur de la ville*

# Renouvellement urbain jusqu'à aujourd'hui

Nombreuses actions de renouvellement urbain déjà menées par la ville depuis une vingtaine d'années. Elles portent principalement sur :

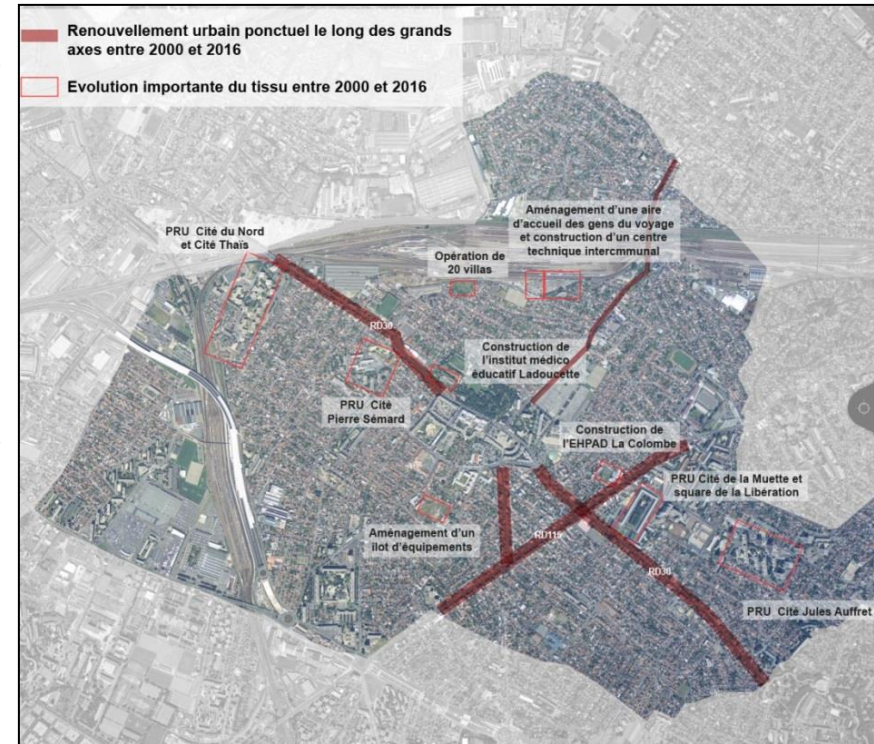
- **Les grands ensembles d'habitat collectif, datant des années 1940-1970, dans le cadre d'un Projet de Rénovation Urbaine (PRU) :**
  - Recomposition lourde des cités Pierre Sémard et Jules Auffret (nombreuses démolitions-reconstructions) et requalifications (cités du Nord et Thaïs).
  - Requalification de la cité Nord, cité de la Muette et du square de la Libération (ANRU 1)

- **Les grands axes de circulations, composés d'un tissu très hétérogène, sous-densifiés au regard de leur potentiel (RD30, RD115 ainsi que les axes secondaires comme la rue Marcelin Berthelot...) :**

Renouvellements ponctuels, avec la construction d'immeubles collectifs en remplacement d'un habitat pavillonnaire ou villageois, parfois d'activités et d'équipements (Médiathèque Georges Brassens, institut médico éducatif Ladoucette).

- **Les emprises économiques localisées le long des voies ferrées (départ de certaines industries dans les années 2000) :**

Construction d'un centre technique intercommunal, aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage et réalisation d'une opération groupée de 20 villas (en cours).



Localisation des principales évolutions du tissu urbain entre 2000 et 2016



# Projets de renouvellement urbain à venir

Dans les années à venir, la production de logements pourra s'appuyer sur l'achèvement du projet Pierre Séward, la poursuite de la densification spontanée le long des grands axes mais également de nouvelles zones de projets d'ores et déjà identifiées, et notamment :

- La friche Baillet,
- Le quartier de l'Avenir Parisien dont la friche de l'îlot Saint-Gobain,
- Le renouvellement de la cité Gaston Roulaud,
- L'aménagement de l'îlot du marché,
- L'îlot du stade nautique

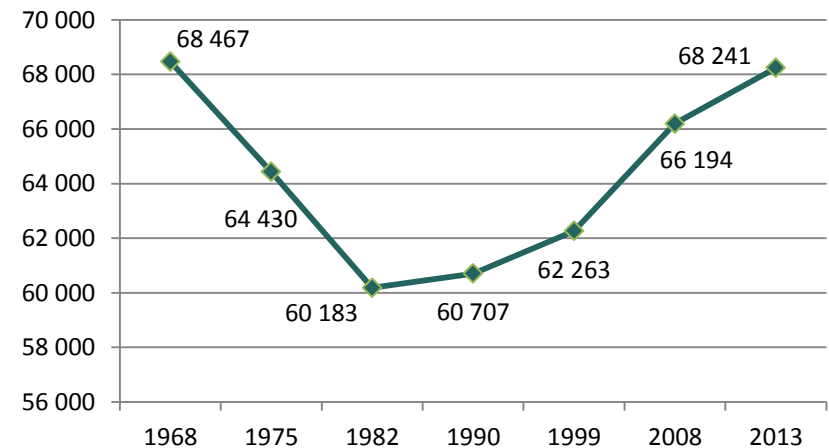


# **PROFIL SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE**

# Profil démographique

- **En 2013 : 68 241 habitants** => retour au nombre d'habitants de 1968.
- Depuis 1982, Drancy connaît une **hausse démographique** qui s'accélère dans les années 1990, **due principalement à l'accroissement du solde naturel**.
- **Un taux de natalité en hausse depuis 1982** qui s'élève à 18‰ sur la période 2008-2013. Ce taux est supérieur à celui de la région qui s'élève à 15,5‰.
- **Un solde migratoire négatif** (-0,5%) mais supérieur au département (-0,7%).
- **La part des familles avec des enfants (34,5%) est plus importante** qu'à l'échelle du département (32,6%) et de la région (29%).
- **Un desserrement des ménages** : 2,5 personnes en 2008 par logement contre 3,1 en 1968. La courbe s'inverse ces dernières années avec 2,6 personnes par ménage en 2013.
- **Un niveau de qualification faible** (67,5% avec un niveau de formation inférieur au baccalauréat).
- Les catégories socio-professionnelles les plus représentées sont les employés (23%), les retraités (20%) et les ouvriers (17%).

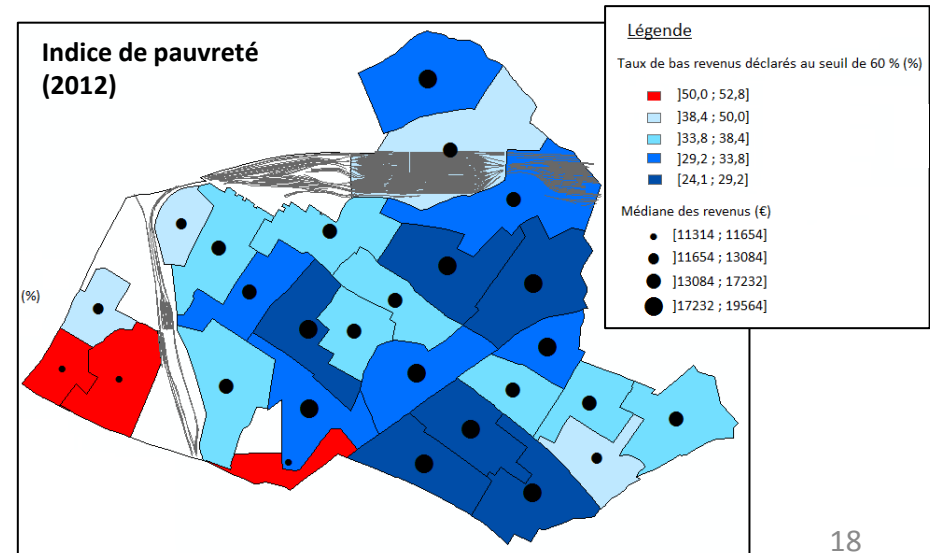
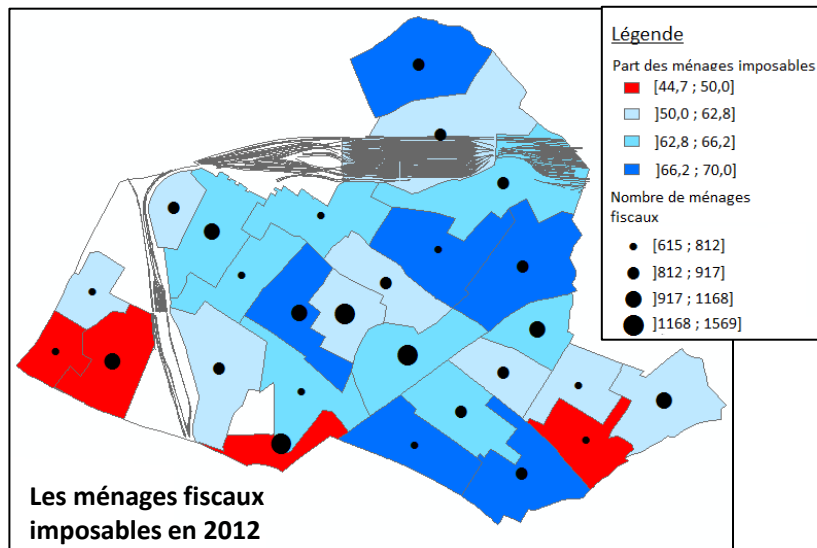
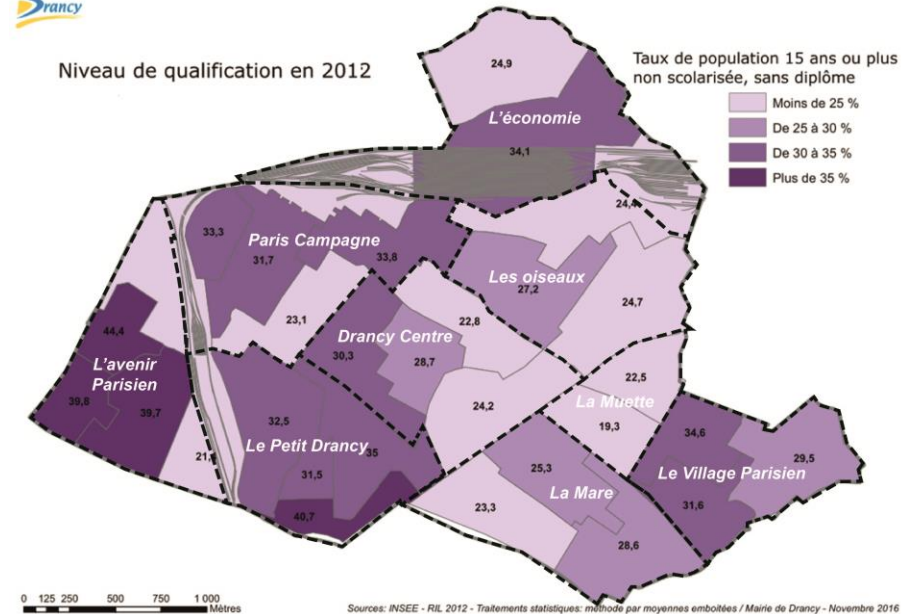
Drancy : évolution de la population entre 1968 et 2013



# Profil démographique

**Des disparités sociales infra-communales :** les populations en difficulté sociale se concentrent dans les quartiers de l'Avenir Parisien et du Petit Drancy d'après la comparaison des indicateurs suivants :

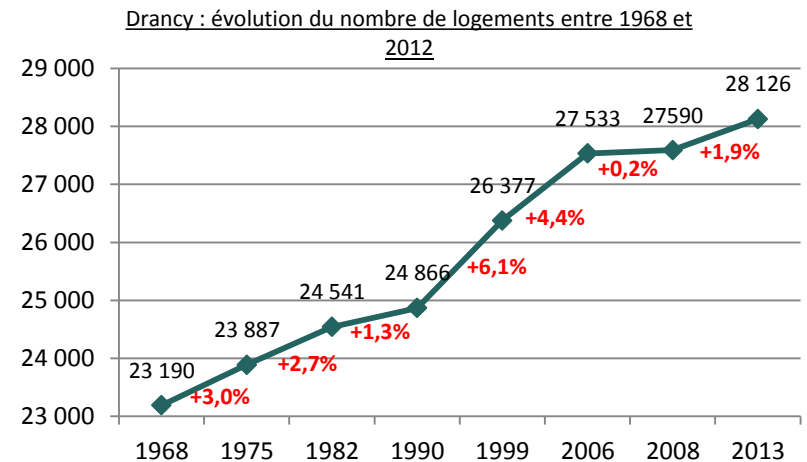
- Niveau de formation
- Part des ménages imposables
- Indice de pauvreté



# Parc de logements

Données INSEE 2013

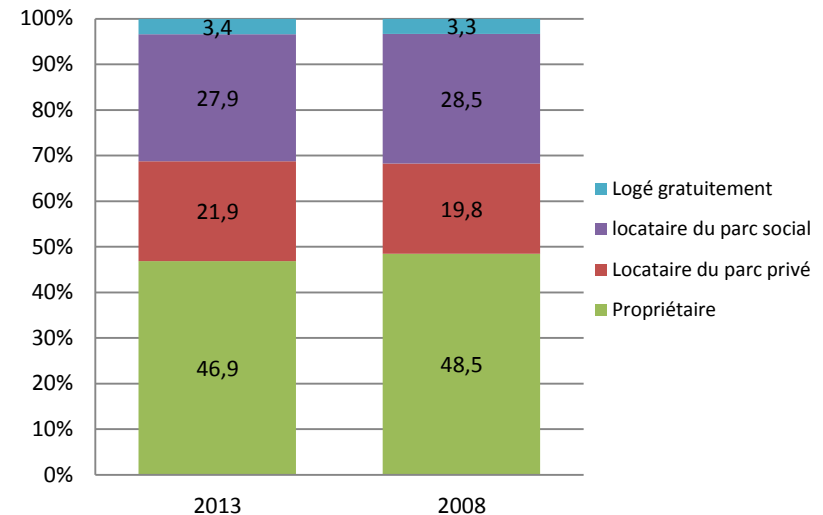
- **Hausse progressive du nombre de logements depuis 1968.**
- En moyenne depuis dix ans, **entre 320 et 350 logements par an sont autorisés sur la commune.**
- Parc de logements **dominé par les appartements (79,7%).**
- **Une part de petit logements (F1) (7,2%) inférieure** à celle de la Seine-Saint-Denis (9,5%) et à celle de l'Île-de-France (11,4%).
- **Une part de grands logements (F3, F4, F5 et plus) 73,4% supérieure** à celle du département (69,2%) et à celle de la région (68,1%).
- Les résidences principales composent la quasi-totalité du parc de logements (92,9%).



# Parc de logements

- **Diminution de la part des propriétaires** (46,9% en 2013 contre 48,5% en 2008).
- Une hausse importante des locataires du parc privé et une légère baisse des locataires du parc social.
- **Environ 31% de logements sociaux** majoritairement collectifs (Source PAC Etat du 19 mai 2016).
- Le parc social représente 8 241 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Les 3 principaux bailleurs sont OPH Drancy, OPH 93 et SA HLM La Sablière.
- La moitié des logements sociaux date d'avant 1975. Inscrits dans le cadre de l'ANRU, d'importants projets de construction/démolition ont été entrepris depuis la dernière modification du PLU (2011).
- Un parc de logements **relativement ancien** (62,0% date d'avant 1971). L'habitat pavillonnaire est globalement plus ancien que l'habitat collectif.
- **Politique volontariste sur la problématique de l'habitat indigne** (RHI, OPAH, plan de sauvegarde multi-sites).

*Drancy : évolution du statut d'occupation entre 2013 et 2008*



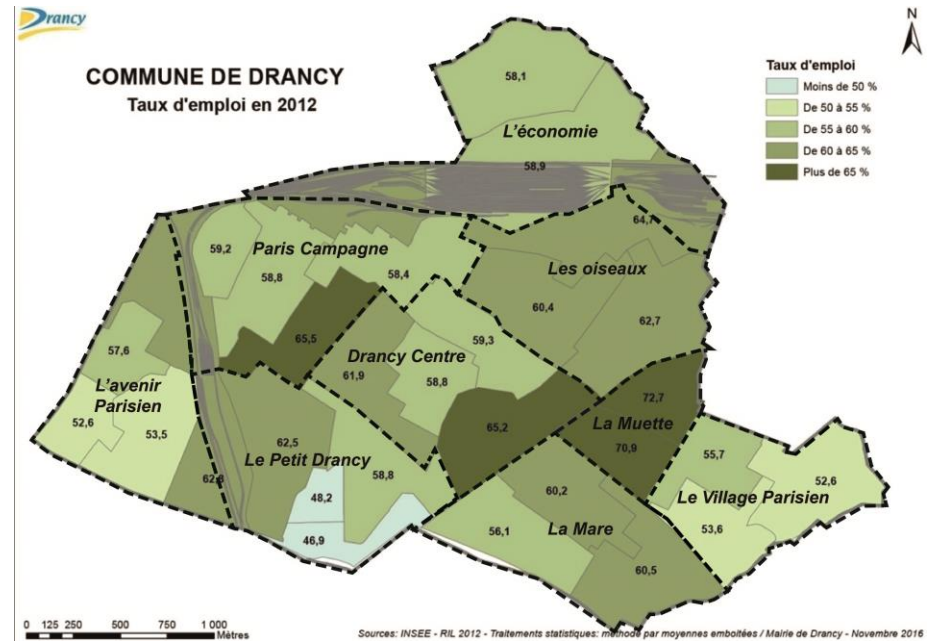
# Activités économiques et emploi

Données INSEE 2013

- Taux d'activité de 73% et taux d'emploi de 59,3% légèrement inférieurs aux taux du département.
- **Désindustrialisation de la commune** depuis les années 1990.
- Un **nombre d'emplois en baisse** sur la commune entre 2008 et 2013.
- Catégories socioprofessionnelles les plus représentées dans les emplois : employés (32,9%), professions intermédiaires (23,2%) et ouvriers (22,2%).
- Les secteurs d'activité les plus représentés sont : commerce, transports, services divers (44,9%) et administration publique, enseignement, santé, action sociale (37%).
- **Indicateur de concentration d'emplois** (46,3%) en baisse depuis 2008 (49,1%).
- **Migrations pendulaires fortes** : 81,5% des actifs possèdent un emploi en dehors de la commune.

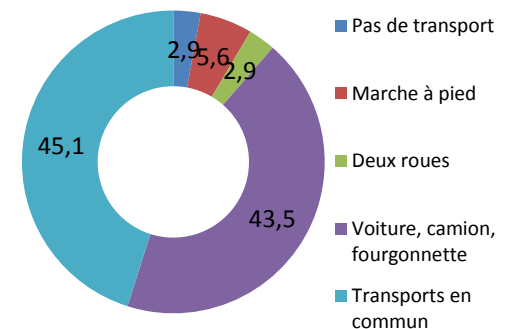
Actions déjà menées par la commune dans le domaine de l'activité économique :

- Création de la ZFU du quartier de l'Avenir
- Parc d'activité Energie Parc



Secteur d'activité	Taux (%)
Agriculture	0
Industrie	5,8
Construction	12,2
Commerce, transports, services divers	44,9
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	37

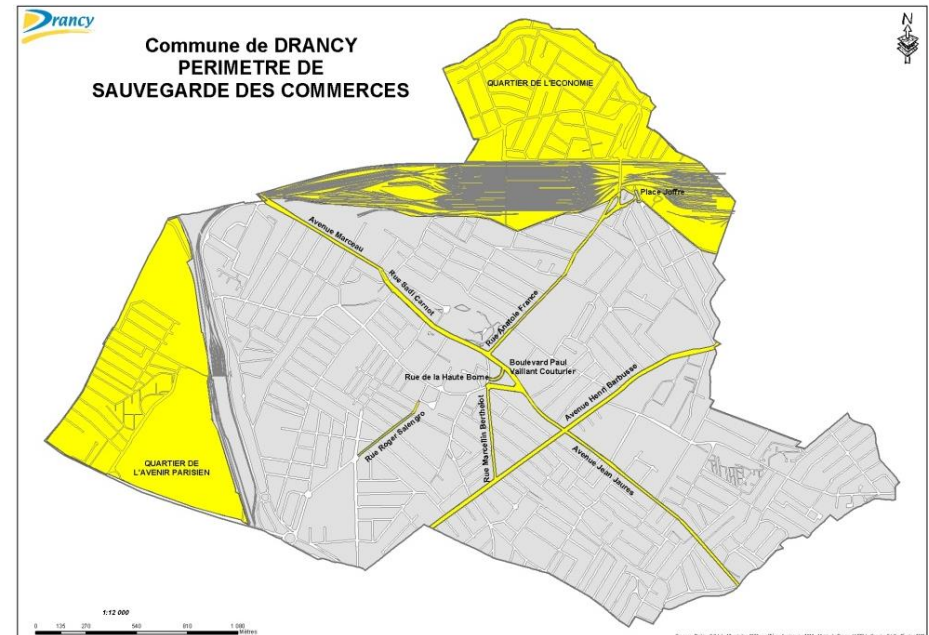
Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2013 (%)



# Commerces

Une structure commerciale diversifiée et complémentaire :

- **Linéaires commerciaux situés sur des axes très circulés** disposant d'un espace public avec stationnement régulé par une zone bleue : avenue Henri Barbusse (142 commerces) qui aurait besoin d'être stimulés (surreprésentation de sandwicherie, nombre important de bazars et services non marchands)
- **Centre commercial Drancy Avenir** disposant d'enseignes nationales
- Pour insuffler un élan économique au tissu commercial, instauration d'un **périmètre de sauvegarde commercial** sur la RD115, la RD30 et les quartiers de l'Economie et de l'Avenir Parisien



Avenue Henri Barbusse



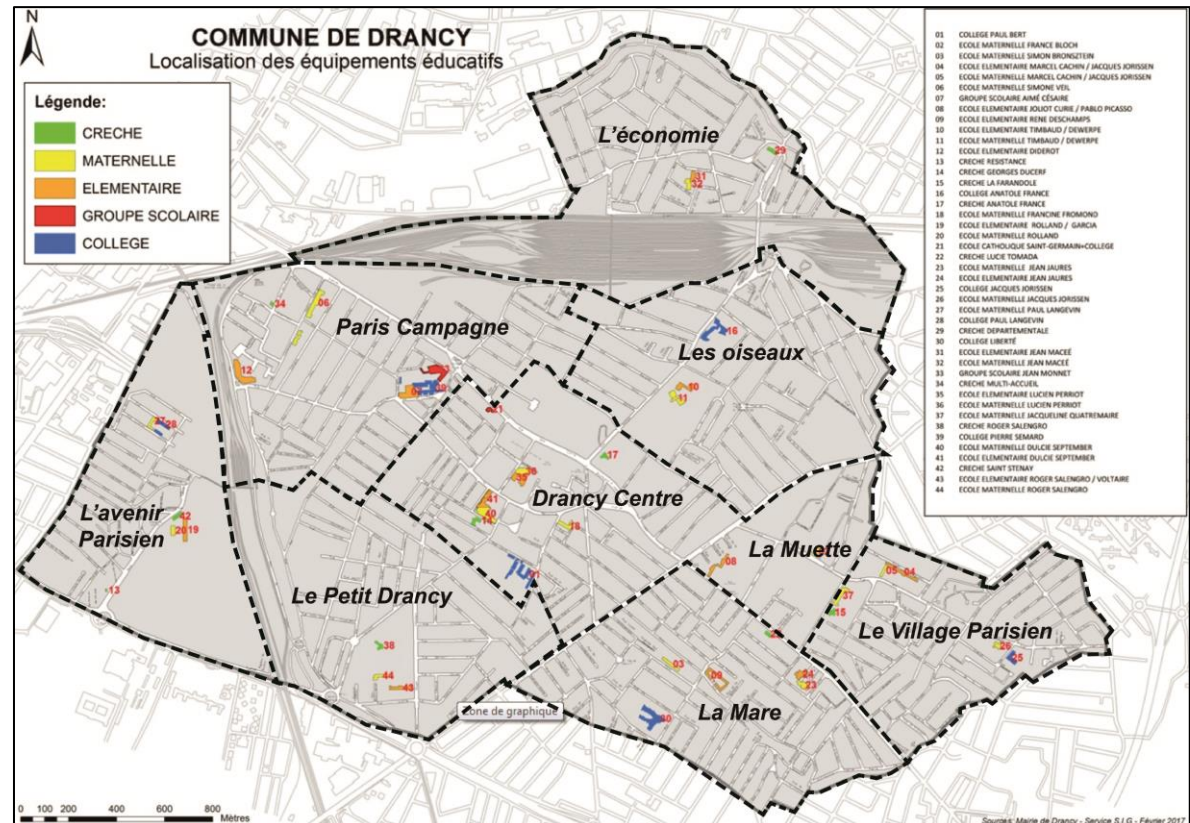
Centre commercial Drancy Avenir



# Equipements

Des équipements de proximité et des antennes de services publics présents dans tous les quartiers de Drancy.

- Mise en place de dispositions visant à **l'extension de plusieurs équipements scolaires**, afin de répondre aux besoins d'accueil. La commune a identifié un potentiel d'extension de 53 classes dans les prochaines années.
- Nécessité de **créer de nouvelles écoles** : 2 projets en cours dans le secteur du Baillet et rue de la Villette (école Jules Ferry) et un potentiel de création rue Toubiana.
- Nécessité de **créer des structures d'accueil de la petite enfance supplémentaires** pour répondre à une demande importante. Actuellement, la capacité d'accueil est d'environ 600 enfants.



# ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

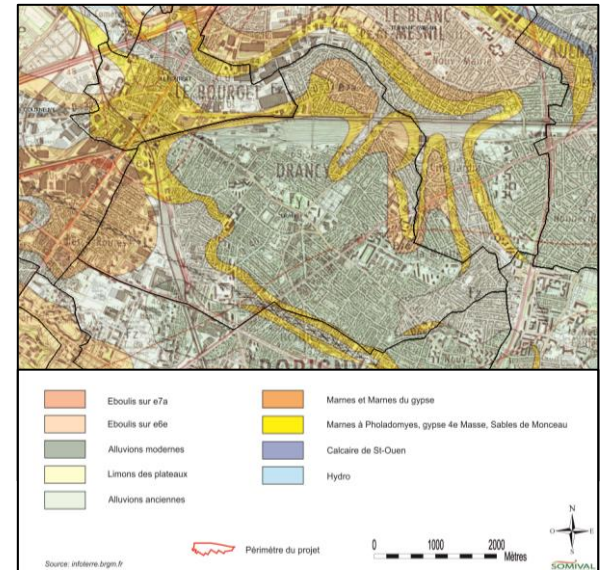
# Contexte physique et naturel

## Sol / Sous-sol

- Topographie relativement plane.
- Territoire alluvionnaire sur un sous-sol d'origine majoritairement calcaire.

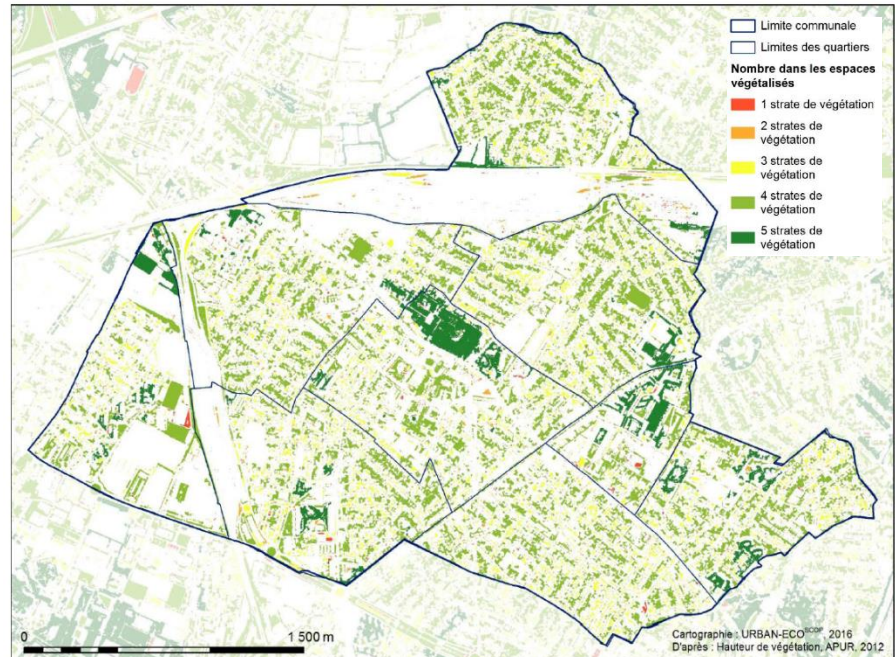
## Eaux superficielles et souterraines

- Dépend du SDAGE du bassin Seine Normandie.
- Eaux souterraines ascendantes peu nombreuses, toutefois, en période d'alimentation importante des nappes, la nappe du calcaire de Saint-Ouen est susceptible de remonter.
- Les eaux souterraines sont concernées par les masses d'eau « Eocène du Valois » et « Albien-néocénien », qui ont un objectif de bonne qualité en 2027.
- Aucun cours d'eau ne traverse la commune.



# Trame verte, milieux naturels et biodiversité

- Un territoire non concerné par des éléments constitutifs du SRCE et du réseau écologique départemental.
- Les réservoirs de biodiversité les plus proches correspondent au parc départemental Gorges Valbon et aux prairies humides du Fort de Noisy situés sur les communes limitrophes.
- Les milieux naturels sont principalement constitués par les espaces verts urbains (parcs, jardins, arbres d'alignement, terrains de sport et squares)
- Les espaces végétalisés, qui représentent 25% de la superficie du territoire, présentent un morcellement important et une grande homogénéité dans leur composition
- La strate herbacée domine largement (40%) tandis que la strate des arbres de grand développement (plus de 15m de haut) est pratiquement absente
- Seul le Parc Ladoucette et ses abords constituent un noyau primaire de biodiversité

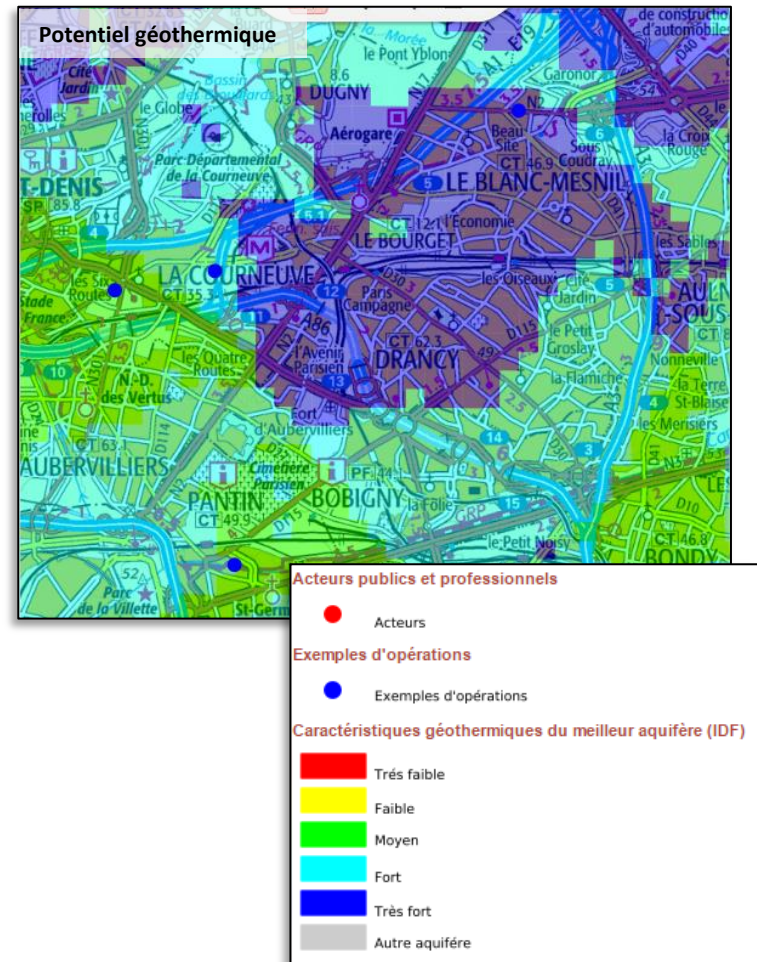


*Parc de la Doucette*



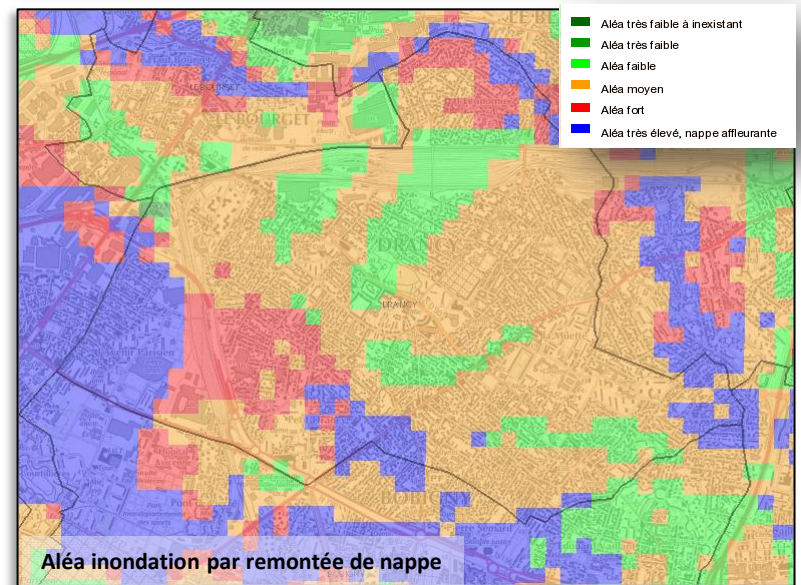
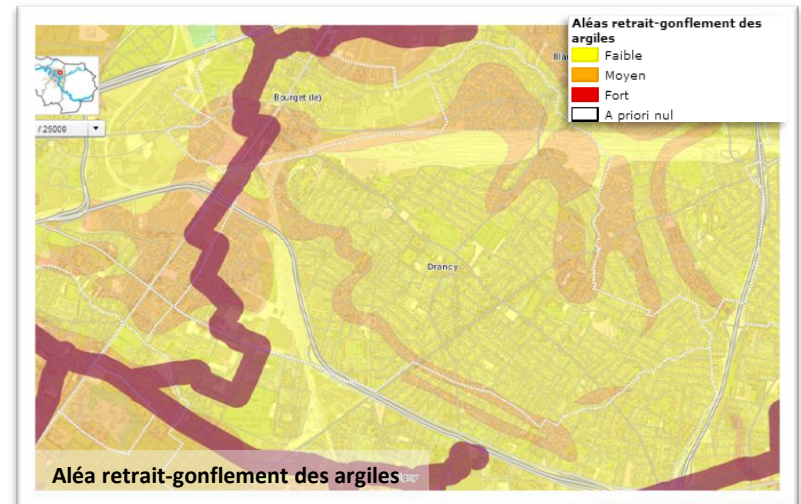
# Energies renouvelables

- Le recours à l'énergie solaire est envisageable.
- Le **potentiel éolien est faible** au niveau de la commune de Drancy.
- La commune de Drancy apparaît comme étant **favorable à une opération de géothermie profonde**. Une étude détaillée du potentiel géothermique en Seine-Saint-Denis est en actuellement en cours, elle apportera des éléments supplémentaires sur le potentiel du site d'aménagement.



# Risques

- Le Canal de Saint-Denis connaît des risques d'inondation. Toutefois, celui-ci est situé sur la commune de Bobigny donc le **risque inondable sur la commune de Drancy est négligeable.**
- La nature du sous-sol sur l'ensemble de la commune (présence de gypse et de calcaire) et la présence **d'anciennes carrières** génèrent la présence d'un **risque de mouvement de terrain au Nord-Ouest.**
- **Pollution des sols** : De par son passé industriel, la commune reste impactée par la pollution des sols.
- La commune est soumise à un risque très faible de **séisme.**
- **Aléa retrait-gonflement des argiles** :
  - aléa faible sur la majorité du territoire
  - quelques bandes à l'Est et au Nord soumises à un aléa moyen
- Les **remontées de nappes** :
  - aléa faible à moyen sur la partie centrale du territoire
  - aléa très élevé avec nappe affleurante à l'extrémité ouest et en limite nord
- **Etude sur le périmètre de protection autour de la gare de triage**



# **PREMIÈRES PISTES DE RÉFLEXION POUR L'ÉLABORATION DU PADD**

# Esquisse du PADD

Le PADD de Drancy s'articule autour de 4 axes :

**1. RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE**

**2. AMELIORER LA QUALITE DE VIE A DRANCY**

**3. DEVELOPPER LA MOBILITE ALTERNATIVE A L'AUTOMOBILE**

**4. FAVORISER LES DEMARCHES ENVIRONNEMENTALES**



# Renforcer l'attractivité résidentielle

- **Poursuivre les actions renforçant l'attractivité résidentielle du territoire**
  - Par delà les objectifs du SDRIF d'augmenter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat, notamment aux abords des gares, la volonté communale de renouvellement poursuit les objectifs de mixité résidentielle et sociale du parc résidentiel, de lutte contre l'habitat indigne, et d'amélioration du parcours résidentiels des habitants
- **Poursuivre le renouvellement urbain des grands ensembles** (quartiers des cités du Nord et Pierre Sémart, cité Gaston Roulaud, ...)
  - Mieux intégrer les quartiers résidentiels au sein de la ville, renouveler et valoriser l'offre de logements, développer des équipements structurants et résidentiels
- **Poursuivre la recomposition et l'intensification des grands axes** (RD30, RD115 ainsi que les axes secondaires comme la rue Marcelin Berthelot, une portion des rues Anatole France et Roger Salengro...)
  - Zones de densification privilégiées : meilleure accessibilité en transports et largeur des voies
- **Créer de nouveaux lieux de vie autour des nouvelles gares, dans le quartier de Avenir Parisien, dans le quartier du Baillet, en centre-ville**
- **Préserver un cadre de vie agréable au tissu pavillonnaire**
  - Conserver le patrimoine végétal
  - Endiguer les phénomènes de division des pavillons dans les quartiers de l'Avenir Parisien et de l'Economie et plus généralement dans le tissu pavillonnaire
  - Favoriser, par des règles de constructibilité, le renouvellement et la densification progressive des tissus pavillonnaires les plus dégradés, sur le quartier de l'Avenir Parisien
- **Faciliter les parcours résidentiels**
  - Poursuivre la diversification du parc résidentiel afin d'attirer de nouvelles populations et d'équilibrer la composition sociale de la population drancéenne
- **Renforcer la mixité sociale sur le territoire**
  - Permettre une meilleure diffusion du logement social à travers la ville en favorisant la création de petites unités pour déconcentrer les grands ensembles

# Améliorer la qualité de vie à Drancy

## ➤ Révéler de nouveaux paysages bâtis

- Restaurer l'attractivité et la qualité urbaine notamment à travers la requalification des espaces publics
- Recréer de nouveaux paysages urbains durables et paysagers, irrigués de cheminements doux et reliés aux infrastructures de transports en commun
- Formes et fonctions urbaines diversifiées et attractives pour améliorer le cadre de vie des habitants

## ➤ Préserver l'identité patrimoniale du territoire

- Inventaire du patrimoine urbain, architectural ou mobilier remarquable

## ➤ Embellir et requalifier certaines entrées de ville notamment au niveau de l'avenue Marceau et de la cité Gaston Roulaud

## ➤ Consolider et dynamiser le cœur commerçant de la commune

- Délimitation d'un périmètre de sauvegarde sur les grands axes et sur les quartiers de l'Avenir Parisien et de l'Economie
- Projet de revitalisation de l'activité commerciale sur le site « des Quatre Routes »
- Favoriser l'ouverture de nouveaux commerces sur les linéaires commerciaux des avenues Henri Barbusse et Marceau

## ➤ Maintenir une offre d'équipements satisfaisante pour la population

- Offrir un cadre de vie ajusté aux attentes de ses habitants notamment pour les équipements scolaires et de la petite enfance

## ➤ Soutenir l'activité économique

- Accueil d'offres tertiaires à intégrer au caractère mixte envisagé sur le secteur de l'Avenir Parisien( îlot Saint-Gobain)

## ➤ Accompagner le développement du numérique sur le territoire

- L'opérateur Orange a pour objectif de déployer la fibre sur la totalité du territoire à l'horizon 2020, afin d'encourager l'arrivée des entreprises, d'améliorer le quotidien des drancéens et de dynamiser l'économie communale.
- Favoriser l'accès internet avec la réalisation du piquage de chaque immeuble depuis la voie publique et le câblage intérieur de chaque immeuble faisant l'objet d'une demande d'autorisation des droits des sols

# Développer la mobilité alternative à l'automobile

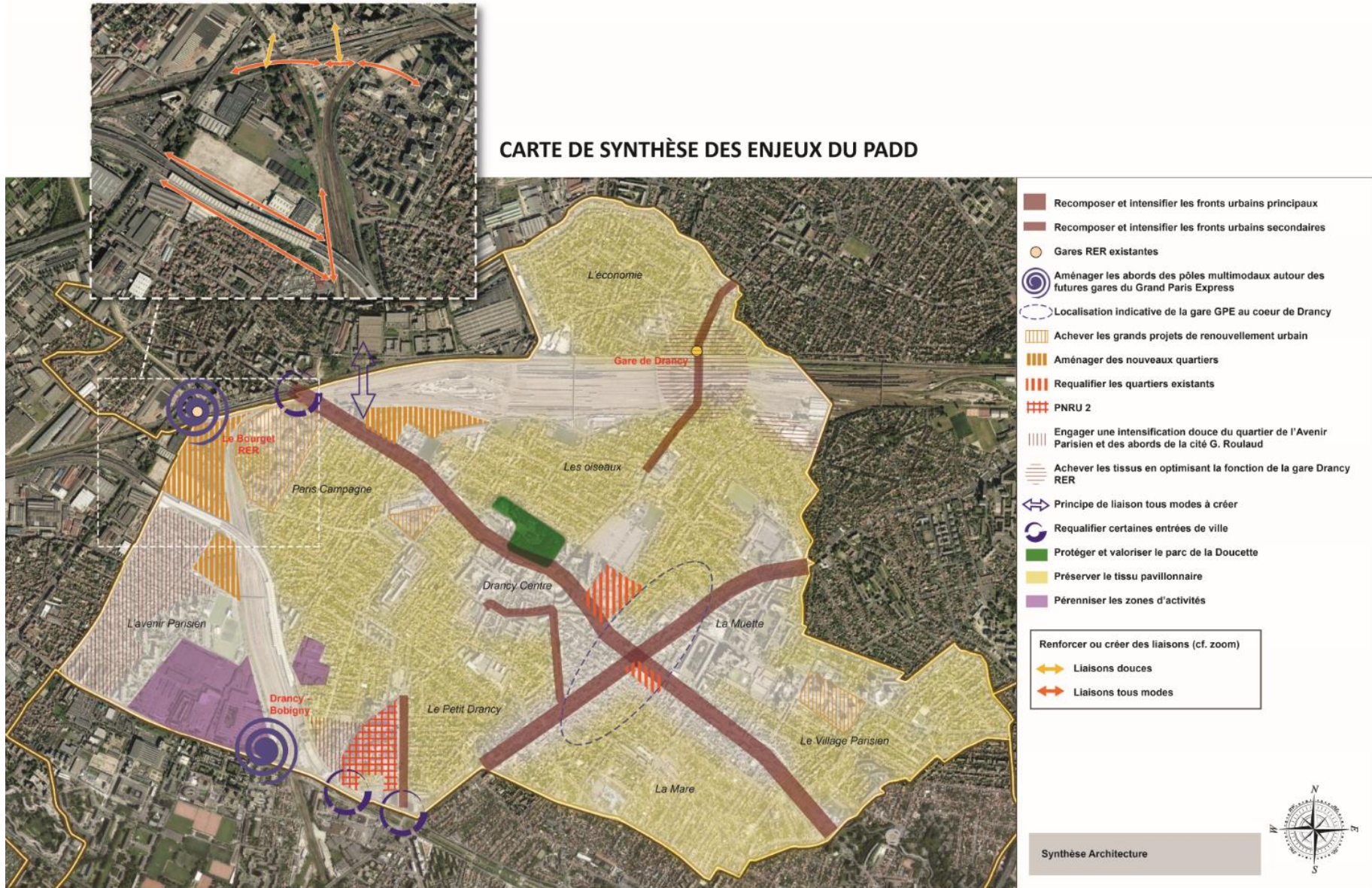
- **Tirer parti de l'arrivée des gares du Grand Paris Express**
- **Conforter les pôles multimodaux**
  - Organiser une forte cohérence entre les modes de transport présents autour des gares GPE et de la gare RER
  - Aménagement de l'espace public de manière à rapprocher les différents modes de transports
  - Mise en cohérence du réseau de bus
- **Pacifier l'espace public pour les modes doux**
  - Créer une liaison cyclable entre la rue République et la cité du Nord, via la rue Hoche
  - Densification du réseau cyclable avec le projet de pistes cyclables du Département qui propose trois itinéraires à Drancy
  - La RD30 et la RD115, doivent évoluer vers des boulevards urbains plus accueillants
  - Pacification de la RD186
  - Constituer un maillage de la ville plus fin en liaisons douces et espaces piétons
  - Créer des liaisons douces connectées au reste du territoire dans le cadre des opérations de renouvellement urbain
- **Tenter de pallier aux effets négatifs induits par les emprises ferrées et autoroutière**
  - Renforcer le maillage viaire du quartier de l'Avenir Parisien et mieux le raccorder à son environnement
  - Raccorder la Cité du Nord à l'îlot Saint-Gobain avec la création d'une voie en tunnel sous les voies ferrées
  - A plus long terme : permettre le franchissement de la gare de triage vers le Bourget
- **Améliorer l'offre de stationnement**
  - Création de parcs de stationnement autour des gares

# Favoriser les démarches environnementales

- **Tendre à rétablir les fonctions de continuités écologiques en protégeant et en renforçant le patrimoine végétal**
  - Conforter le rôle des squares existants et nouveaux
  - Faire en sorte que les nouveaux alignements d'arbres contribuent à la fonction de corridor écologique
  - Porter une réflexion sur les espaces publics et sur les espaces verts privatifs dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement et de renouvellement urbain
  - Veiller à la prise en compte de cet objectif lors des délivrances des autorisations d'urbanisme
  
- **Promouvoir la qualité environnementale**
  - Approche durable de la gestion de l'eau
  - Infiltration de l'eau pluviale à la parcelle encouragée pour tendre vers le rejet 0
  - Prendre en compte les risques présents sur le territoire et les contraintes qu'ils génèrent
  
- **Préparer la transition énergétique du territoire**
  - Encourager par le biais du PLU la rénovation thermique des bâtiments pour lutter contre la précarité énergétique
  - Inciter à la performance environnementale du bâti
  - Le recours aux énergies renouvelables sera encouragé
  - Etude de développement de réseaux de chaleur

# Carte de synthèse du PADD

## CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX DU PADD





## ELABORATION DU PLU

Compte-rendu de la Réunion des Personnes Publiques Associées n°2  
du 20/06/2017 à 14h à la mairie de Drancy

### Présents :

Anthony MANGIN	Commune de Drancy - 1 <sup>er</sup> adjoint au Maire en charge des finances et de la politique de la ville	
François ZANGRILLI	Commune de Drancy - adjoint au Maire en charge de l'urbanisme	<i>francois-zangrilli@drancy.fr</i>
Daniel TEPAZ	Commune de Drancy – directeur général des services	
Yvan COULIOU	Commune de Drancy – chargé de mission à la direction générale	<i>yvan-couliou@aerobourget.fr</i>
Lylyana SCEKIC	Commune de Drancy - Responsable de l'urbanisme	<i>lylyana-scekic@drancy.fr</i>
Biagio CORTESE	EPT Paris Terres d'Envol	<i>biagio.cortese@paristde.fr</i>
Pierre LEMARCHAND	Commune du Bourget – Responsable de l'urbanisme	<i>pierre.lemarchand@ville-lebourget.fr</i>
Gautier LLEXA	DRIEA / UD 93	<i>Gautier.llexa@developpement-durable.gouv.fr</i>
Jean-Paul BOURDEAU	DRIEA / UD 93	<i>jean-paul.bourdeau@developpement-durable.gouv.fr</i>
Françoise ESTEBAN	Conseil départemental de Seine-Saint-Denis	<i>festeban@cg93.fr</i>
Céline CRON DARRACQ	CCI Seine-Saint-Denis	<i>ccrondarracq@cci-paris-idf.fr</i>
Léa SEGUIN	SNCF Immobilier	<i>Lea.seguin@sncf.fr</i>
Estelle ROUALLO	SNCF Immobilier	<i>estelle.rouallo@sncf.fr</i>
Nathalie NITSCHKE	Synthèse Architecture	<i>nnitschke@groupesyntese.com</i>
Patricia FARIN	Synthèse Architecture	<i>pfarin@groupesyntese.com</i>
Alicia TALLON	Synthèse Architecture	<i>atallon@groupesyntese.com</i>

**Objet de la réunion : Présentation du règlement, du plan de zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du projet de PLU de la commune.**

Mme NITSCHKE (Synthèse Architecture) introduit la réunion. L'objectif est de faire état de l'avancement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Drancy et de recueillir les remarques des personnes publiques associées (PPA) à la fois sur le règlement, sur le zonage et sur les OAP du projet de PLU.

Mme NITSCHKE présente un diaporama illustrant les travaux de réflexion menés par la commune ; il est joint au présent compte-rendu. Le projet de règlement, le plan de zonage et les OAP ont été précédemment envoyés par mail à l'ensemble des Personnes Publiques Associées.

En introduction Mme NITSCHKE rappelle les objectifs de l'élaboration du PLU détaillés dans la délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2015, le planning prévisionnel de l'élaboration du PLU dont l'arrêt est prévu le 3 juillet 2017 et l'approbation en décembre 2017 et les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Mme NITSCHKE présente ensuite la prise en compte des objectifs du PADD dans le règlement, le zonage et les OAP suivant les quatre grands axes :

1. Renforcer l'attractivité résidentielle
2. Améliorer la qualité de vie à Drancy
3. Développer la mobilité alternative à l'automobile
4. Favoriser les démarches environnementales

Mme NITSCHKE détaille ensuite les principales évolutions du plan de zonage par rapport au PLU actuel, les évolutions du règlement pour l'ensemble des zones (UA, UB, UC, UD, UG, UI, N), les prescriptions complémentaires inscrites au plan de zonage, puis les trois OAP sur les secteurs du Baillet, de l'Avenir Parisien et Gaston Roulaud.

Après la présentation du diaporama, la parole est donnée aux participants.

M. BOURDEAU (DRIEA) indique qu'il serait important d'ajouter sur le plan de zonage le cadastre des communes environnantes. De plus, il faut désormais représenter sur le plan de zonage, la servitude de protection liée à la présence de la canalisation de gaz.

Mme NITSCHKE répond que les cadastres des communes voisines seront intégrés s'il est possible de récupérer les fichiers au format DWG de l'ensemble des communes limitrophes (le Bourget, Bondy, le Blanc Mesnil, Bobigny et la Courneuve). Concernant la servitude de protection liée à la présence d'une canalisation de gaz, la commune ne dispose que d'un plan fourni par les services de l'Etat, dont la qualité n'est pas suffisante. Afin de la reporter au plan de zonage, il faudrait fournir un plan de meilleure qualité.

M. BOURDEAU s'engage à nous envoyer dans les meilleurs délais un plan DWG du dessin de la canalisation.

M. LLEXA (DRIEA) s'est principalement attaché à analyser les trois OAP. Il suggère qu'il serait intéressant de spécifier et d'insister sur la situation privilégiée des secteurs faisant l'objet d'une OAP, à proximité de futures gares du Grand Paris Express (Le Bourget RER et Drancy-Bobigny). Il faudrait également préciser l'articulation des OAP avec le projet communal et aux communes voisines (OAP gare du Bourget, restructuration RN186...).

La mixité sociale et la part du logement social pourrait être précisées afin d'appréhender la restructuration de l'offre sur la commune.

La DRIEA se pose également la question de la cohérence d'un périmètre aussi vaste sur l'OAP de l'Avenir Parisien. Elle soumet l'idée de diviser cette OAP en trois secteurs (Gare du Bourget, Gare de Drancy-Bobigny et secteur résidentiel).

M. LLEXA suggère également qu'il aurait été intéressant de réaliser une OAP Trame Verte et Bleue sur l'ensemble du territoire.

M. MANGIN indique que le périmètre de l'OAP de l'Avenir Parisien a pour objectif d'assurer la cohérence entre les différents modes de transports actuels et à venir. De plus, ce quartier est destiné à fortement muter et nécessite un encadrement réglementaire fort.

Sur le sujet du logement social, M. MANGIN précise que la commune souhaite recomposer l'offre avec notamment un taux compris entre 40% et 50% sur l'OAP Gaston Roulaud. L'objectif est de retrouver l'offre existante et de la diffuser sur le territoire communal à travers la réalisation de petites unités afin d'éviter les grands ensembles auxquels sont liées des charges importantes.

Mm BOURDEAU indique qu'il faut préciser la durée maximum de 5 ans des servitudes de gel instituées dans l'attente d'un projet d'aménagement global. Il évoque que la commune de Saint-Denis connaît une annulation partielle de son PLU, faute d'avoir précisé la durée de cette servitude.

Mme CRON DARRACQ (CCI) demande s'il s'agit d'un souhait de la commune de ne pas instaurer de périmètre de protection des linéaires commerciaux, notamment sur les axes principaux de la commune (RD30 et RD115).

Mme SCEKIC indique que les linéaires commerciaux de la RD30 et RD115 sont protégés à travers leur classement en zone UA<sub>A</sub>. En effet, les commerces en rez-de-chaussée sont imposés dans le règlement de cette zone puisque l'habitat n'est pas autorisé en rez-de-chaussée. Un périmètre de protection ne semble donc pas nécessaire.

Dans le cadre de la relocalisation du collège Paul Langevin sur le quartier de l'Avenir Parisien, Mme ESTEBAN (Conseil Départemental) demande si le stationnement est prévu dans l'emprise du collège.

Mme NITSCHKE indique qu'une prescription particulière a été ajoutée pour les équipements scolaires suite aux demandes du département. Il est exigé au minimum une place de stationnement pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Mme NITSCHKE clôt la réunion en rappelant que l'arrêt du PLU aura lieu le 3 juillet 2017.





## Commune de Drancy

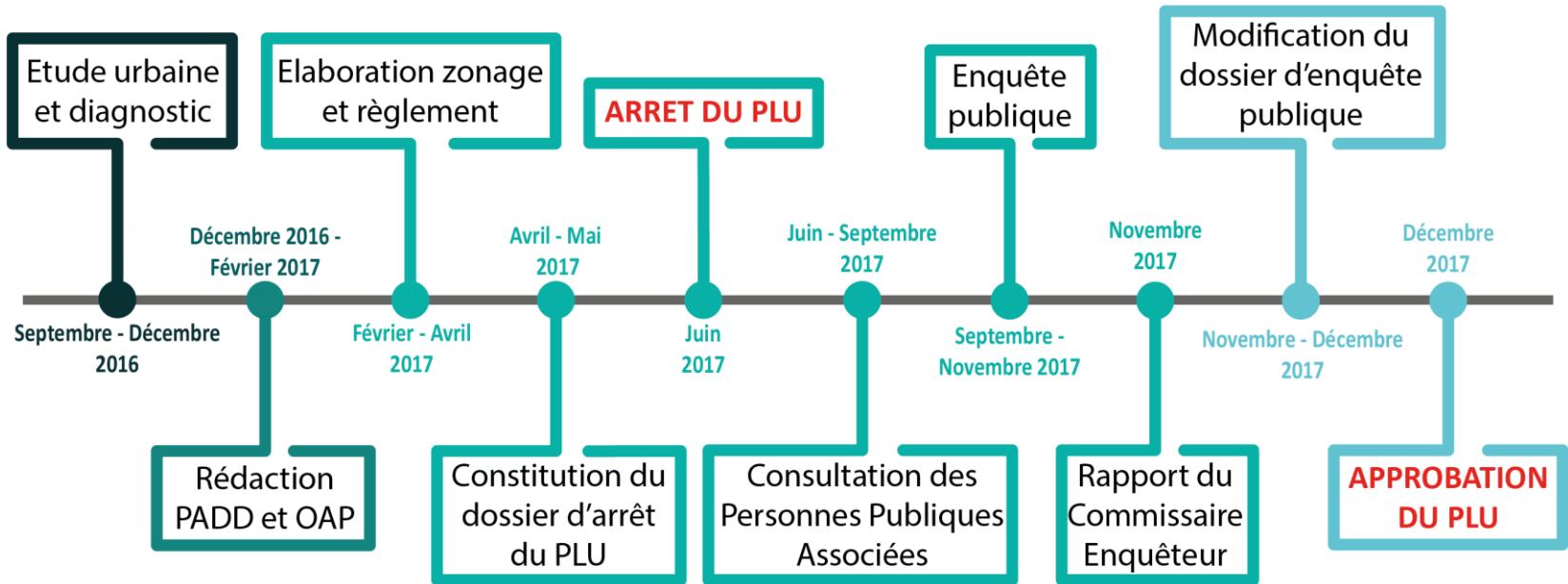
# Révision du Plan Local d'Urbanisme

Présentation des OAP, du  
zonage et du règlement

**Réunion des Personnes Publiques Associées (PPA) n°2**

# PRÉAMBULE

# Calendrier



## RÉUNIONS

### PHASE 2

Réunion des PPA n°1 : 20 février 2017

Réunions publiques de quartier :  
du 20 février au 10 mars 2017

Débat du PADD en CT : 20 mars 2017

### PHASE 3

Réunion des PPA n°2 : 20 juin 2017

## ARRÊT ET APPROBATION DU PLU

### PHASE 3

Arrêt en CT : 3 juillet 2017

Enquête publique : octobre 2017

### PHASE 4

Approbation en CT : fin décembre 2017

# Objectifs de la révision du PLU de Drancy

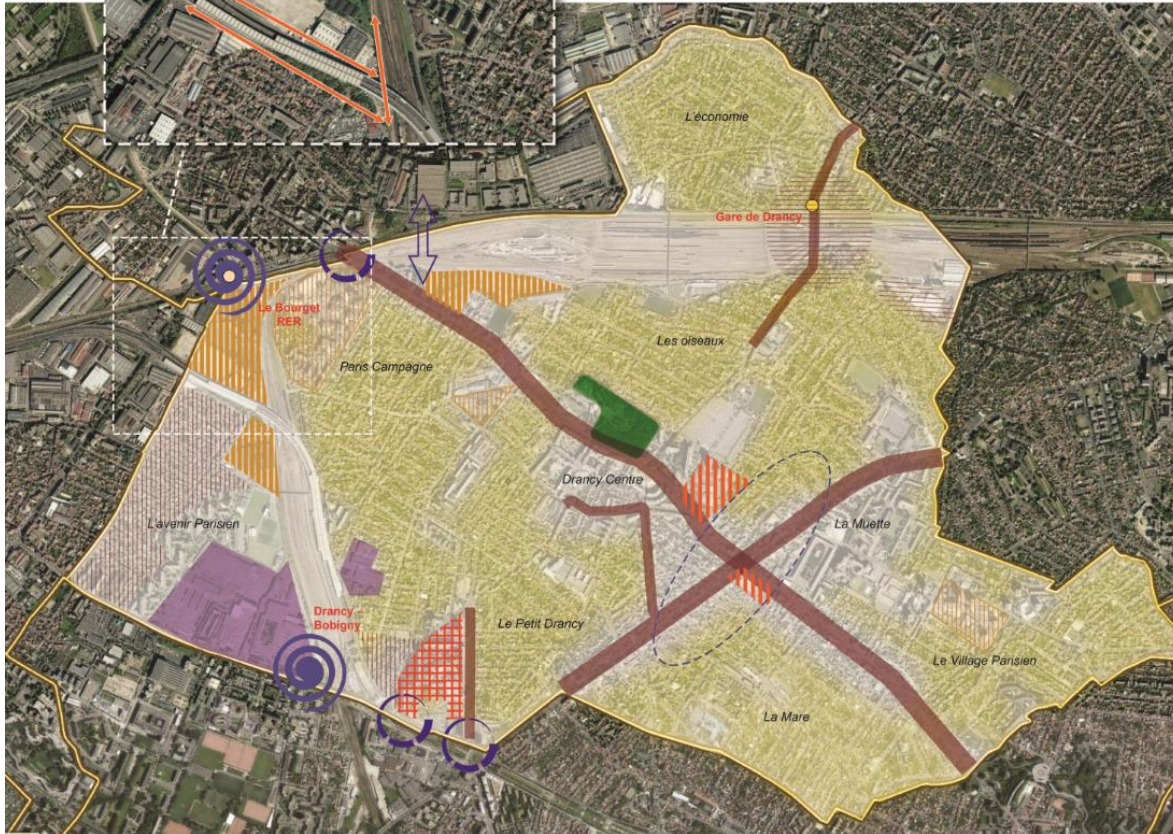
## (DCM du 25/06/2015)

- Intégrer les évolutions réglementaires liées à l'évolution du contexte législatif,
- Prise en compte des plans et programmes de rang supérieur (SRCE, SDRIF, PDUIF...),
- Maîtriser de façon plus cohérente et proportionnée le développement urbain dans nos 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 GPE qui, grâce à l'offre exceptionnelle de services de transport, nécessite de reconsidérer sur le plan urbain l'ensemble du territoire et plus particulièrement les Quartiers l'Avenir Parisien, le Petit -Drancy et Paris-Campagne,
- Prendre en compte les objectifs du CDT 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.

# **RAPPEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

# Orientations du PADD

CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX DU PADD



- Recomposer et intensifier les fronts urbains principaux
  - Recomposer et intensifier les fronts urbains secondaires
  - Gares RER existantes
  - Aménager les abords des pôles multimodaux autour des futures gares du Grand Paris Express
  - Localisation indicative de la gare GPE au coeur de Drancy
  - Achever les grands projets de renouvellement urbain
  - Aménager des nouveaux quartiers
  - Requalifier les quartiers existants
  - PNRU 2
  - Engager une intensification douce du quartier de l'Avenir Parisien et des abords de la cité G. Roulaud
  - Achever les tissus en optimisant la fonction de la gare Drancy RER
  - Principe de liaison tous modes à créer
  - Requalifier certaines entrées de ville
  - Protéger et valoriser le parc de la Doucette
  - Préserver le tissu pavillonnaire
  - Pérenniser les zones d'activités
- Renforcer ou créer des liaisons (cf. zoom)

  - Liaisons douces
  - Liaisons tous modes

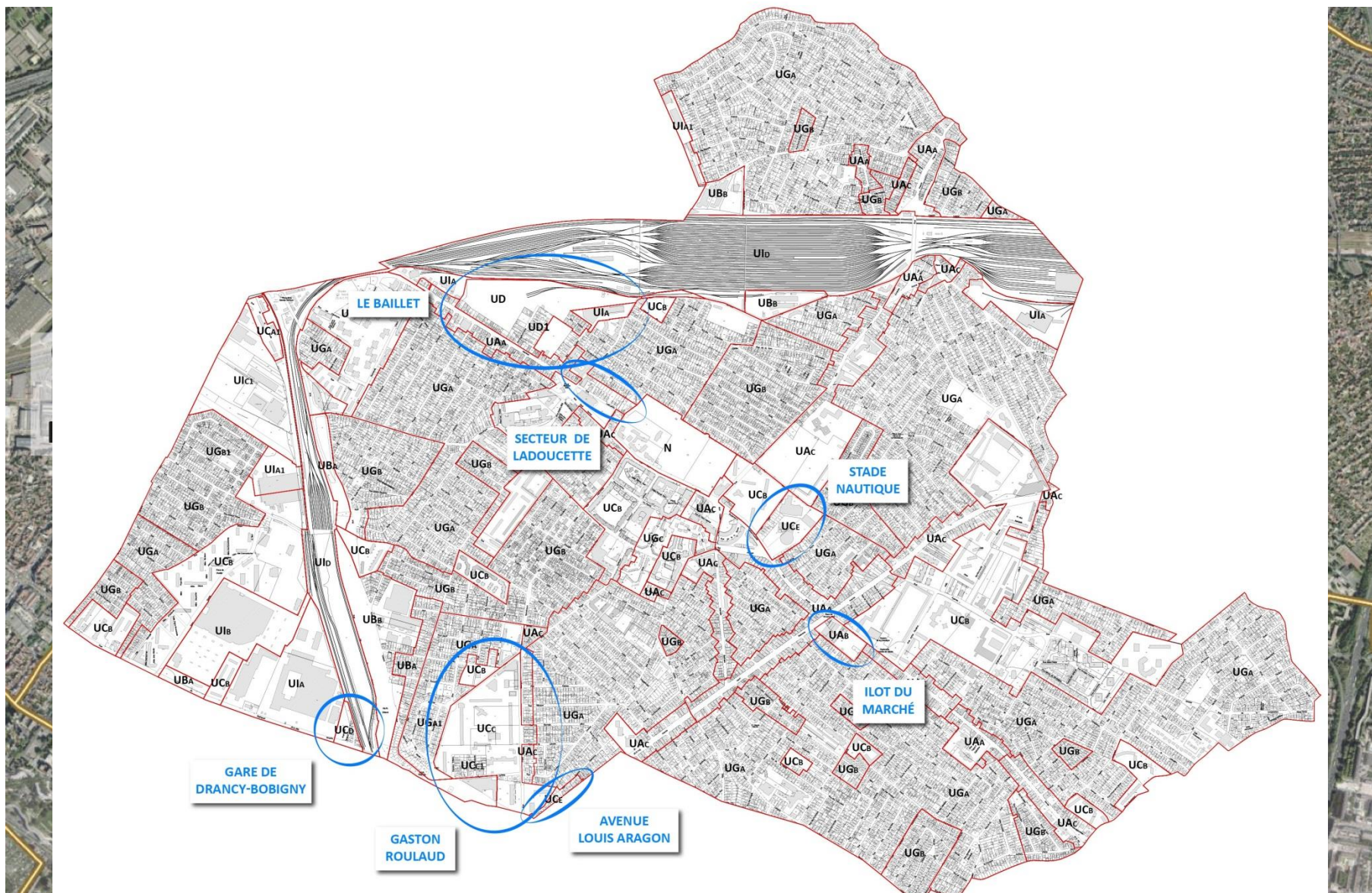
**AXE 1 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE**

**AXE 2 : AMELIORER LA QUALITE DE VIE A DRANCY**

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

**AXE 4 : FAVORISER LES DEMARCHES ENVIRONNEMENTALES**

# Prise en compte des objectifs du PADD dans les OAP, le plan de zonage et le règlement



# Prise en compte des objectifs du PADD dans les OAP, le plan de zonage et le règlement

## AXE 2 : AMELIORER LA QUALITE DE VIE A DRANCY

- **Recomposition de la qualité urbaine et paysagère** sur les secteurs ciblés précédemment.
- **Renouvellement de certaines entrées de ville** : hauteurs augmentées : repère urbain notamment au niveau de la gare de Drancy- Bobigny le long de la RN186, reconstitution sur le site de Gaston Roulaud (nouveaux volumes bâtis, nouveau maillage viaire et paysager), avenue Louis Aragon mieux identifiée (gabarits plus hauts (R+4)) animés de commerces à rez-de-chaussée.
- **Préservation de l'identité patrimoniale** : classement de quelques bâtiments
- **Sur le secteur de Saint-Gobain** : nouveaux gabarits plus hauts et plus contemporains.
- **Relocalisation de l'espace culturel** du Parc situé rue Sadi Carnot, sur le Baillet (perspective historique menant au Château de Ladoucette)
- **Consolidation du cœur commerçant** : interdiction de créer de l'habitat en rez-de-chaussée des façades sur rue en zone UAa pour susciter le commerce, programmation d'un supermarché sur le secteur du Baillet, reconstitution de l'îlot du Marché.
- **Nouveaux quartiers aux fonctions urbaines diversifiées**
- **Maintien d'une offre satisfaisante d'équipements** : politique d'ER
- **Soutien de l'activité économique** : maintien des zones UI et UB et valorisation de l'économie notamment sur le secteur Nord de l'Avenir Parisien
- **Article 16 pour accompagner le développement de la fibre optique**



# Prise en compte des objectifs du PADD dans les OAP, le plan de zonage et le règlement

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

- **Prise en compte dans les zones UI et UC de la mise en compatibilité des gares du Grand Paris Express**
- **Prise en compte des mobilités douces dans les OAP**
- **Pacification de la RN186** aux abords de la gare GPE
- **ER cheminement cyclable** de la rue République, via la rue Hoche pour rejoindre la cité du Nord
- **Compensation des coupures urbaines par des dispositifs de liaison**, pour notamment désenclaver le secteur de l'Avenir Parisien et la Cité du Nord par le biais de l'OAP
- **Normes de stationnement** revues pour l'habitat et le logement **conformément aux objectifs du PDUIF**

# Prise en compte des objectifs du PADD dans les OAP, le plan de zonage et le règlement

## AXE 4 : FAVORISER LES DEMARCHES ENVIRONNEMENTALES

- **Maintien du classement N du Parc de La Doucette et renforcement de sa réglementation** pour améliorer sa protection.
- **Imposition d'aménagements verts publics** (squares, voirie plantées notamment) **dans les OAP** du Baillet et de l'Avenir Parisien, et dans celle relative à Gaston Roulaud : restructuration et valorisation du parc public
- **Instauration d'un ER** dans le quartier de la Mare à destination de square
- **Emprise au sol limitée à 40% en zone UG**
- **Instauration d'un pourcentage minimum d'espaces libres non bâtis qui doivent être plantés**, en fonction des densités
- **Imposition de 40% d'espaces verts de pleine terre en zone UG**
- **Imposition de plantation d'arbres** dans les zones UB-UC-UG
- **Obligation d'aménagement de parkings paysagers, écrans boisés et marges de recul plantées en zone UI**
- **Intégration des dispositifs de rétention alternative**
- **Prise en compte des risques et nuisances** dans les annexes du PLU
- **Performance énergétique des constructions existantes** : dérogation aux articles 6-7 de 20 cm en cas d'isolation par l'extérieur
- **Respect de la réglementation thermique en vigueur en cas de travaux sur une construction existante entraînant la création deux logements et plus en zone UG**
- **Bonus d'emprise au sol de 10%** en zone UG si RT en vigueur augmentée de 20%
- **Incitation au recours aux énergies renouvelables dans les OAP**

# LE ZONAGE

# Zonage du PLU actuel

**UA** : Elle correspond au **centre-ville**, situé principalement de part et d'autre des grands axes (RD 115 et RD 30).

**UB** : Située principalement en bordure des voies ferrées de la Grande Ceinture, c'est une **zone mixte où l'implantation d'activités compatibles avec la présence d'habitat** est privilégiée.

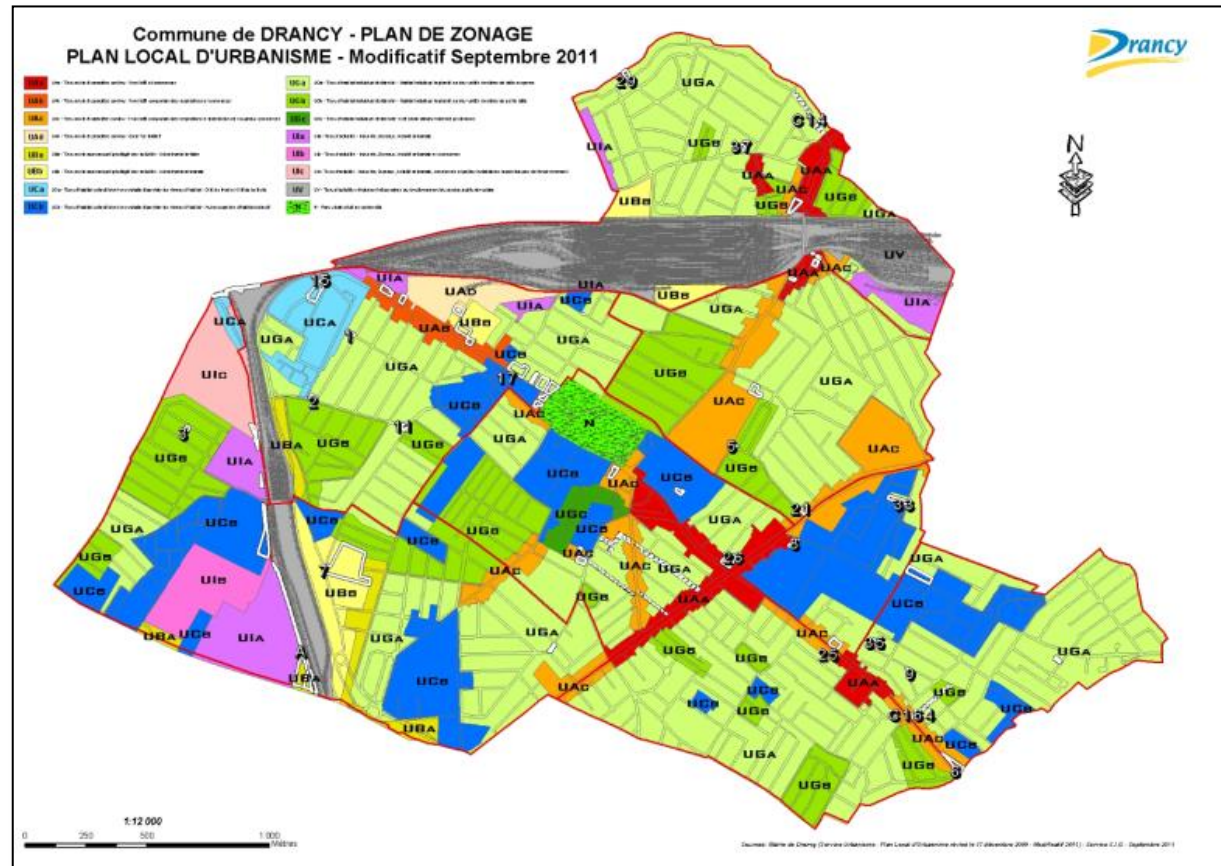
**UC** : Cette zone correspond à des **ensembles d'habitat collectif**.

**UG** : Elle correspond au tissu **d'habitat résidentiel** qui occupe une superficie importante du territoire communal.

**UI** : Cette zone correspond aux **secteurs d'activités**.

**UV** : Cette zone est spécifiquement affectée à la **fonction ferroviaire**. Elle concerne les voies ferrées situées au nord (RER B) et à l'ouest (Grande Ceinture) du territoire communal de Drancy.

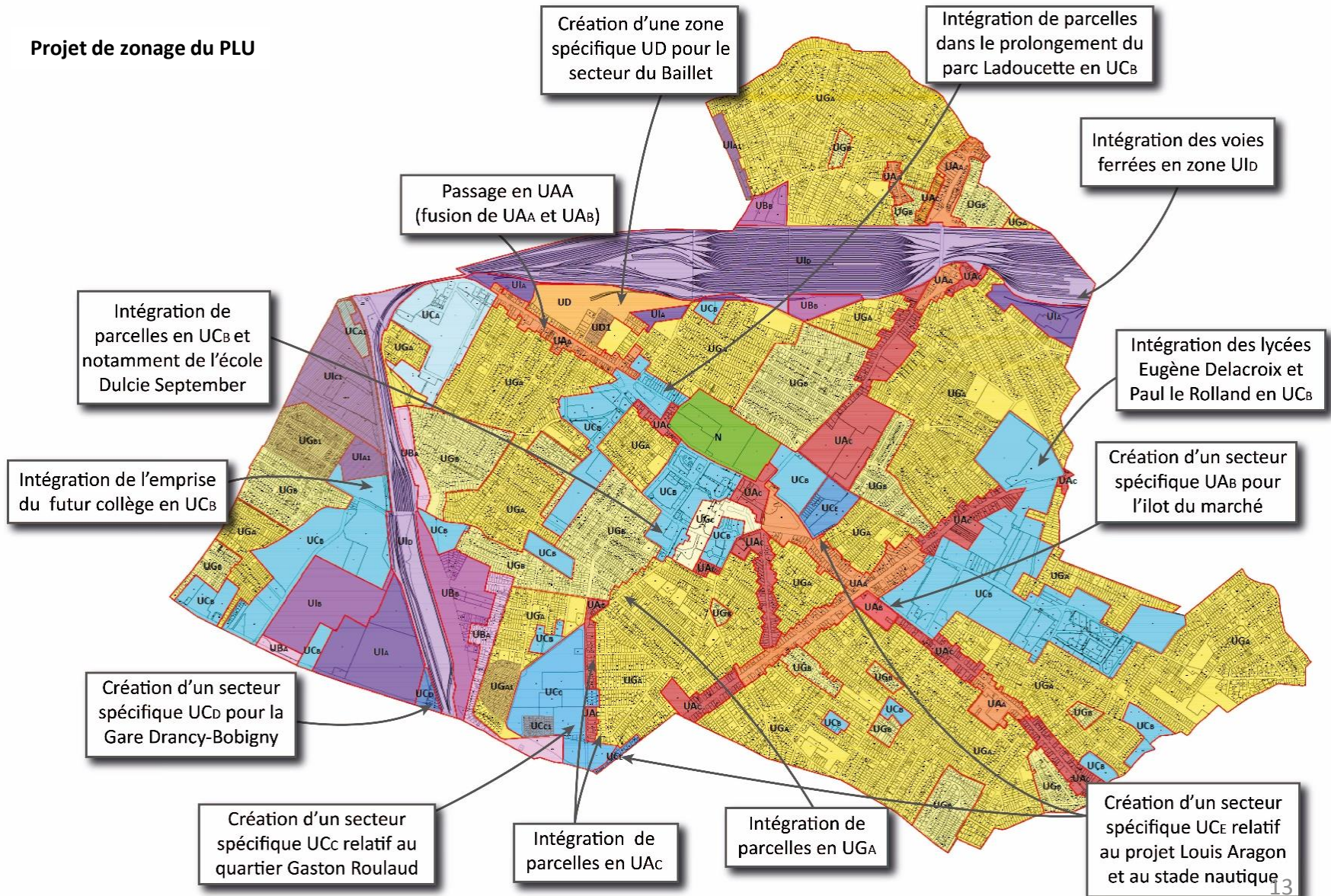
**N** : Cette zone naturelle correspond au **parc Ladoucette**.



Zonage actuel du PLU

# Principales évolutions du plan de zonage

Projet de zonage du PLU



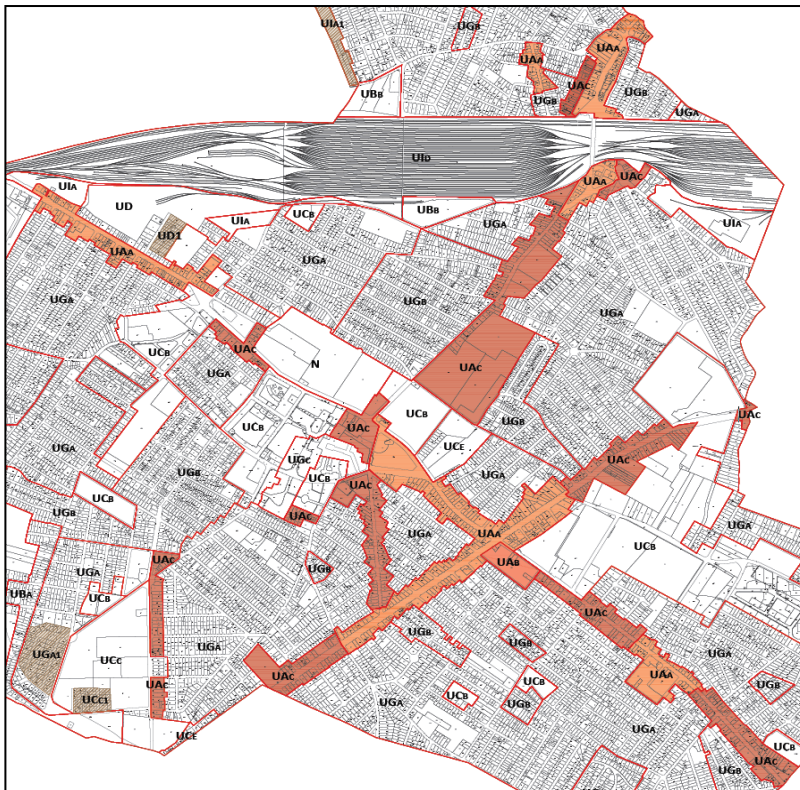
# LE RÈGLEMENT

# La zone UA

La zone UA correspond au centre-ville de Drancy. Elle suit les grands axes de communication de la commune (RD115 et RD30) et les axes secondaires.

Elle comprend 3 secteurs :

- **UA<sub>A</sub>** : situé le long des avenues Henri Barbusse et Jean Jaurès, il regroupe principalement les secteurs anciennement classés en UA<sub>A</sub> et UA<sub>B</sub>.
- **UA<sub>B</sub>** : correspondant à l'îlot du Marché.
- **UA<sub>C</sub>** : situé dans le prolongement des pôles commerciaux.



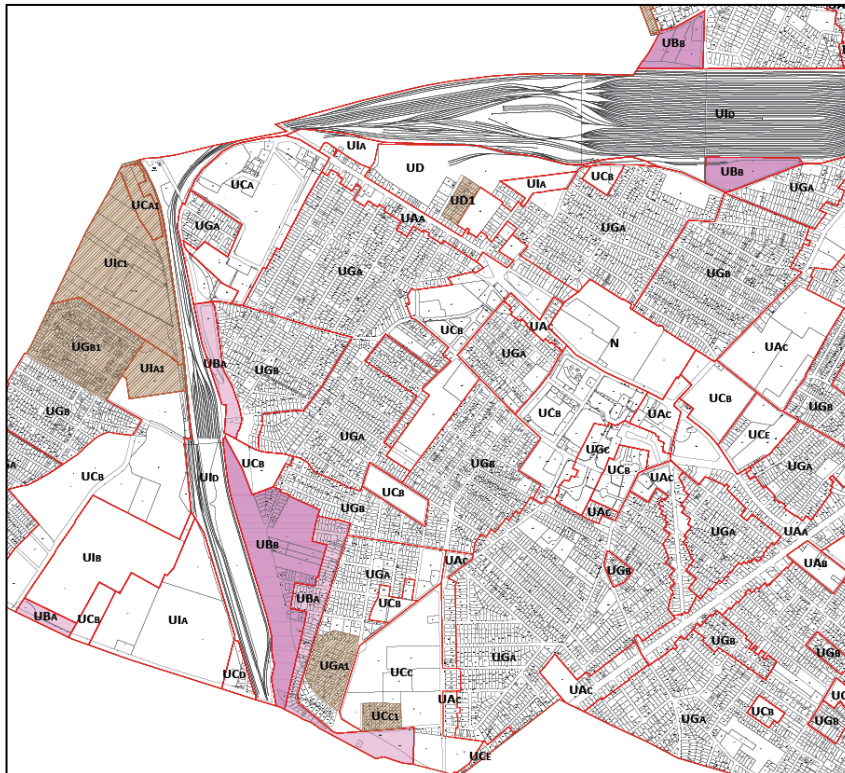
	UA
<b>ARTICLE 1</b> Occupations interdites	Industrie, dépôt et entrepôt <b>UAa</b> : habitat à RdC sur rue, sauf habitat social <b>UAc</b> : commerce
<b>ARTICLE 2</b> Occupations admises	Installations classées liées au commerce
<b>ARTICLE 6</b> Implantation par rapport aux voies	<b>UAa-UAb</b> : Alignement, sauf équipements, logements sociaux <b>UAc</b> : si profondeur terrain < 20m : alignement si profondeur terrain ≥ 20m : retrait 3 m mini
<b>ARTICLE 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives	<b>UAa</b> : en limites séparatives latérales <b>UAb</b> : en limites ou retrait de 1m mini <b>UAc</b> : si façade de terrain < 15m en limites latérales si façade de terrain ≥ 15m sur une des limites latérales Si retrait avec vues : 5m mini <b>sinon 3m mini</b>
<b>ARTICLE 8</b> Implantation sur une même propriété	Il n'est pas fixé de règles
<b>ARTICLE 9</b> Coeff. d'emprise au Sol	<b>UAa-UAb</b> : pas de règles <b>UAc</b> : 70% et équipements et logements sociaux : 90%
<b>ARTICLE 10</b> Hauteur maximale	Imposition du R+4 et exceptions R+2 et R+5 sur quelques rues. Dans une bande de 10m depuis UG : 2 étages de moins.
<b>Article 13</b> Espaces verts	<b>UAa</b> : 15% des espaces libres <b>UAc</b> : 75% des espaces libres <b>UAb</b> : 5% des espaces libres

# La zone UB

La zone UB 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.

Elle comprend 2 secteurs :

- **UB<sub>A</sub>** : destiné à accueillir des activités à dominante tertiaire.
- **UB<sub>B</sub>** : destiné à accueillir des activités artisanales.



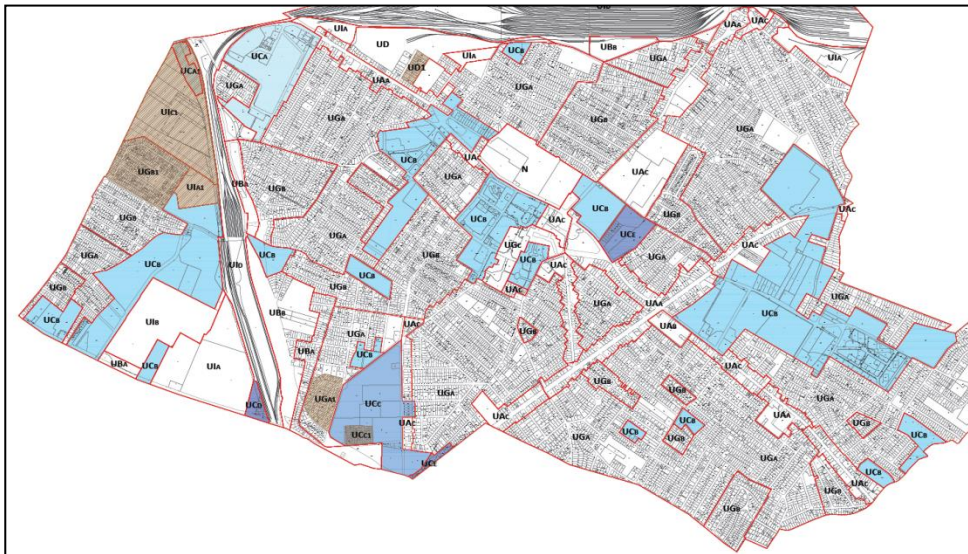
	<b>UB</b>
<b>ARTICLE 1</b> Occupations interdites	Industrie Habitat <b>UBa</b> : artisanat, commerce <b>UBb</b> : entrepôt, commerce
<b>ARTICLE 2</b> Occupations admises	<b>UBa</b> : habitat si lié à l'activité et extension <b>UBb</b> : habitat si lié à l'activité et extension, entrepôt si lié à l'artisanat et n'excède pas 150m <sup>2</sup> , commerce si lié à l'artisanat
<b>ARTICLE 6</b> Implantation par rapport aux voies	Retrait de 3 m mini
<b>ARTICLE 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives	Soit en limites soit en retrait de 1m mini Si retrait avec vue : retrait de 5m mini <b>UBa</b> : si profondeur terrain < 20m (recul de 3m du fond de parcelle) si profondeur terrain ≥ 20m (recul de 5m du fond de parcelle)
<b>ARTICLE 8</b> Implantation sur une même propriété	<b>Il n'est pas fixé de règles</b>
<b>ARTICLE 9</b> Coeff. d'emprise au Sol	75%
<b>ARTICLE 10</b> Hauteur maximale	<b>UBa</b> : R+3 <b>UBb</b> : R+2
<b>Article 13</b> Espaces verts	1 arbre/200m <sup>2</sup> de surfaces libres <b>UBa</b> : 25% des espaces libres <b>UBb</b> : 20% des espaces libres



# La zone UC

La zone UC correspond à des ensembles d'habitat collectif et comprend 5 secteurs :

- **UC<sub>A</sub>** : correspondant principalement à la cité du Nord, la cité Thaïs et la résidence de la Butte.
- **UC<sub>B</sub>** : correspondant à la majeure partie des quartiers d'habitat collectif.
- **UC<sub>C</sub>** : correspondant à la Cité Gaston Roulaud.
- **UC<sub>D</sub>** : correspondant au secteur de la gare Bobigny-Drancy.
- **UC<sub>E</sub>** : secteur du stade nautique et îlot d'entrée de ville le long de l'avenue Louis Aragon.

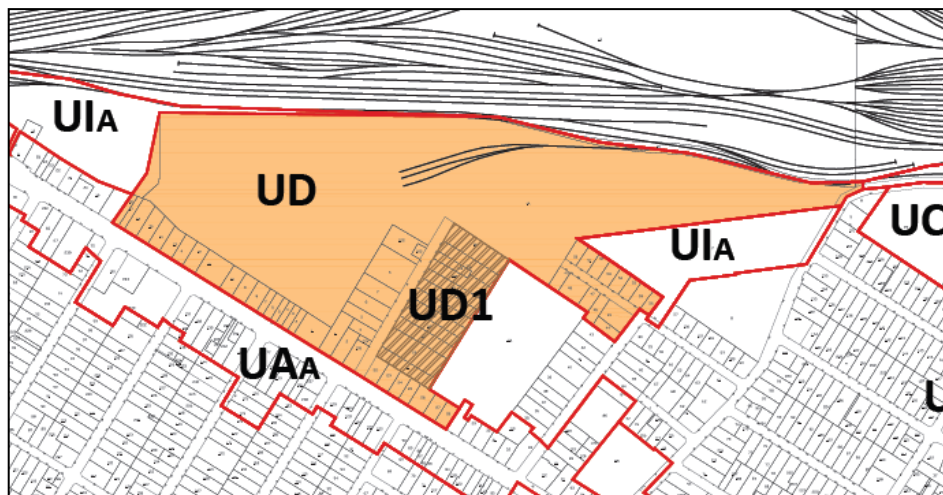


	UC
ARTICLE 1 Occupations interdites	Industrie Artisanat <b>sauf en UCc et UCd</b> Entrepôt Dépôt Commerce en UCb <b>Toute nouvelle construction dans les périmètres de gel</b>
ARTICLE 2 Occupations admises	
ARTICLE 6 Implantation par rapport aux voies	Retrait de 3m mini sauf équipements et logements sociaux <b>Possibilité de s'implanter à l'alignement en UCc, UCd et UCe</b>
ARTICLE 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou en retrait de 1m mini Si retrait avec vue 5 m mini
ARTICLE 8 Implantation sur une même propriété	<b>Il n'est pas fixé de règles</b>
ARTICLE 9 Coeff. d'emprise au Sol	<b>UCa et UCd</b> : non réglementé <b>UCb - UCc - UCe</b> : 70%
ARTICLE 10 Hauteur maximale	<b>UCa</b> : R+5 <b>UCb-UCc</b> : R+4 <b>UCc</b> : R+6 <b>UCd</b> : pas de règles
Article 13 Espaces verts	1 arbre/500m <sup>2</sup> d'unité foncière 30% des espaces libres

# La zone UD

La zone UD recouvre le secteur du Baillet. Elle est destinée à la réalisation d'un quartier mixte sous forme d'opérations d'aménagement.

La zone UD est une nouvelle zone. Elle permet d'accorder une plus grande souplesse au futur projet de requalification. Le règlement de cette zone est complémentaire d'une OAP créée sur cette même zone.

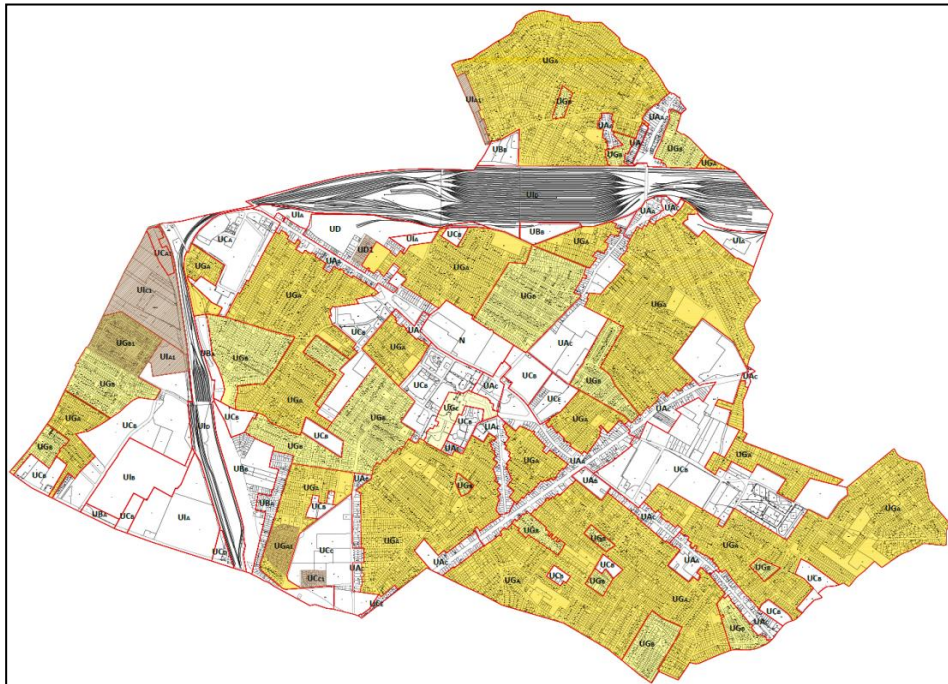


	<b>UD</b>
<b>ARTICLE 1</b> Occupations interdites	Industrie Dépôts Entrepôt habitat à RdC sur rue, sauf habitat social avenue Marceau
<b>ARTICLE 2</b> Occupations admises	Entrepôt lié au commerce
<b>ARTICLE 6</b> Implantation par rapport aux voies	Alignement ou retrait de 1 m min Avenue Marceau : recul de 1m
<b>ARTICLE 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives	Avenue Marceau : de limite à limite En limite ou retrait de 1 m mini
<b>ARTICLE 8</b> Implantation sur une même propriété	Il n'est pas fixé de règles
<b>ARTICLE 9</b> Coeff. d'emprise au Sol	Il n'est pas fixé de règles
<b>ARTICLE 10</b> Hauteur maximale	Avenue Marceau: R+4 obligatoire R+5 Voie ferrée dans une bande de 30m : R+8
<b>Article 13</b> Espaces verts	60% des espaces libres

# La zone UG

La zone UG correspond à des ensembles d'habitat à dominante pavillonnaire. Elle comprend 3 secteurs :

- **UG<sub>A</sub>** : regroupe des unités foncières dont la majorité d'entre elles sont de taille moyenne.
- **UG<sub>B</sub>** : regroupe des unités foncières dont la majorité d'entre elles sont de petite superficie.
- **UG<sub>C</sub>** : regroupe la Cité Jardins.

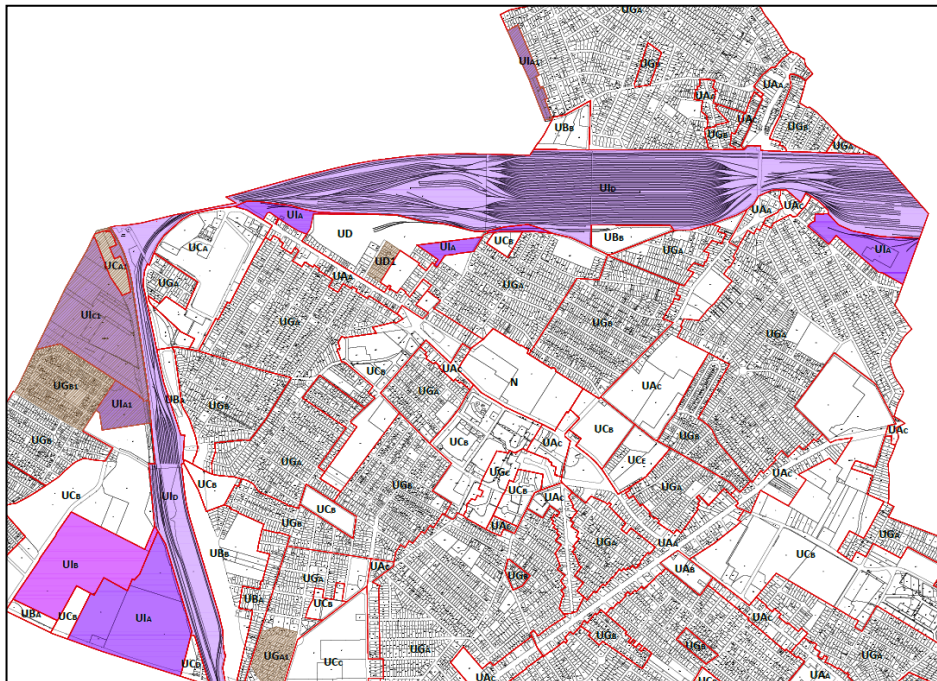


	UG
ARTICLE 1 Occupations interdites	Industrie, artisanat, entrepôt, dépôt, commerce <b>UGa-UGb</b> : bureau sauf ceux autorisés en UG2 <b>UGc</b> : toute nouvelle occupation
ARTICLE 2 Occupations admises	<b>UGa-UGb</b> : bureau si intégré au volume de la construction <b>UGc</b> : extension si non visible du domaine public <b>Division de logement, si logement <math>\geq 45m^2</math></b>
ARTICLE 6 Implantation par rapport aux voies	<b>UGa-UGb</b> : Si profondeur de terrain $\leq 25m$ : retrait de 3m. Sinon : retrait de 5m Si angle de rues : recul de 3m min depuis pan coupé
ARTICLE 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	<b>UGa-UGb</b> : <u>Limites latérales</u> : si retrait et vues <b>7m mini</b> , sinon 3 m mini <u>Limites de fond</u> : <b>recul de 7m mini</b> <b>UGc</b> : dans le prolongement de l'existant
ARTICLE 8 Implantation sur une même propriété	<b>15 m sauf abris de jardins</b>
ARTICLE 9 Coeff. d'emprise au Sol	<b>UGa-UGb</b> : 40% Equipements et log. sociaux : 90% <b>UGc</b> : sans objet
ARTICLE 10 Hauteur maximale	<b>UGa</b> : 7m à l'égout, 10m au faîtage <b>UGb</b> : si façade de terrain $\leq 10m$ : 10m à l'égout Sinon : 7m à l'égout, 10m au faîtage Bande de 7m depuis le fond : R <b>UGc</b> : ne pas excéder la construction existante
Article 13 Espaces verts	1 arbre/150m <sup>2</sup> d'unité foncière <b>40% de pleine terre</b> 80% des espaces libres

# La zone UI

La zone UI est destinée à accueillir tout type d'activités. Elle est divisée en 4 secteurs :

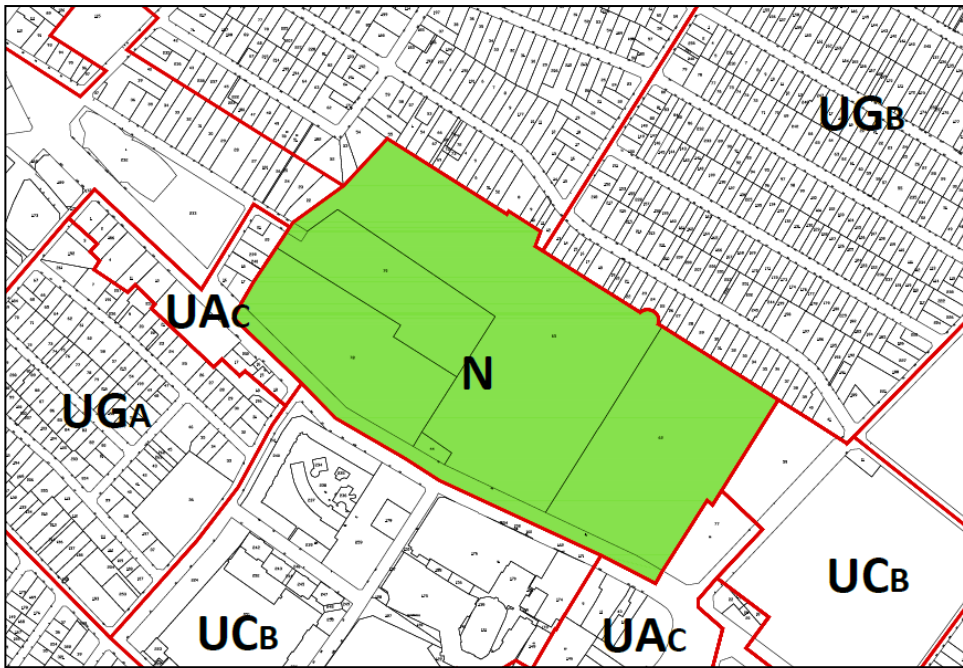
- **UI<sub>A</sub>** : regroupe les zones d'activités situées principalement à l'ouest du territoire communal le long des voies de la Grande Ceinture et au sud des voies ferrées du RER B.
- **UI<sub>B</sub>** : regroupe les zones d'activités situées au sud et au nord du quartier de l'Avenir Parisien.
- **UI<sub>C1</sub>** : regroupe les zones d'activités situées en limite de la zone industrielle de la Courneuve.
- **UI<sub>D</sub>** : spécifiquement affectée à la fonction ferroviaire.



	UI
ARTICLE 1 Occupations interdites	<b>UIa-UIc</b> : commerce, entrepôt et dépôts sauf ceux autorisés en UI2 <b>UIb</b> : entrepôt et dépôts <b>UID</b> : Tout sauf service ferroviaire
ARTICLE 2 Occupations admises	Habitat sauf gardiennage <b>UIa</b> : entrepôt et dépôt si liés à l'activité et 25% max de l'unité foncière <b>UIc</b> : entrepôt et dépôt si liés à l'activité et 25% maxi de l'unité foncière pour entrepôt et 10% pour les dépôts Commerces autres que ceux liés à l'habillement et à l'alimentation et 5% de l'unité foncière
ARTICLE 6 Implantation par rapport aux voies	Retrait de 5m min
ARTICLE 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	<b>UIa-UIb</b> : en limite ou en retrait (6m mini) <b>UIc</b> : en limite ou en retrait (3,5m mini) <b>UID</b> : en limite ou en retrait (8m et 2,50m si pas de baies)
ARTICLE 8 Implantation sur une même propriété	Il n'est pas fixé de règles <b>UID</b> : 4 m
ARTICLE 9 Coeff. d'emprise au Sol	85% <b>UID</b> : pas de règles
ARTICLE 10 Hauteur maximale	<b>UIa-UIb-UID</b> : 20m <b>UIc</b> : 9,50m
Article 13 Espaces verts	80% des délaissés des voies de desserte 50% des marges de recul Ecrans boisés parc de stationnement > 1000m <sup>2</sup> 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement

# La zone N

Il y a peu d'espaces naturels sur la commune de Drancy. **La zone N recouvre uniquement le parc de La Doucette**, véritable espace de respiration au cœur de la ville.



	<b>N</b>
<b>ARTICLE 1</b> Occupations interdites	Habitat Hébergement hôtelier Commerce sauf restauration dans le château étoilé au plan de zonage Activités artisanales Bureau Entrepôt Dépôt
<b>ARTICLE 2</b> Occupations admises	Locaux pour gardiennage, entretien, fonctionnement (150m <sup>2</sup> SDP) Equipement d'intérêt collectif
<b>ARTICLE 6</b> Implantation par rapport aux voies	4m
<b>ARTICLE 7</b> Implantation par rapport aux limites séparatives	6m
<b>ARTICLE 8</b> Implantation sur une même propriété	
<b>ARTICLE 9</b> Coeff. d'emprise au Sol	5%
<b>ARTICLE 10</b> Hauteur maximale	R+1 Equipement d'intérêt collectif : hauteur du faîtiage du château
<b>Article 13</b> Espaces verts	

# Les prescriptions complémentaires

- **Des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics ou installation d'intérêt général** (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme)
- **Des servitudes instituée dans l'attente d'un projet d'aménagement global** (au titre de l'article L.151-41-5 du Code de l'urbanisme)
- **30 éléments bâtis remarquables protégés** (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme)
- **Une servitude de localisation d'une place publique** (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme) au niveau du carrefour des 4 routes.
- **Une servitude de localisation de voie** (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme) entre l'avenue Jean Jaurès et la rue Auguste Blanqui.
- **Un recul obligatoire de 2 mètres** du 22 au 26 rue Roger Salengro.
- **Un changement de destination autorisé** sur le château de Ladoucette, en vue de la création de locaux destinés à la restauration.



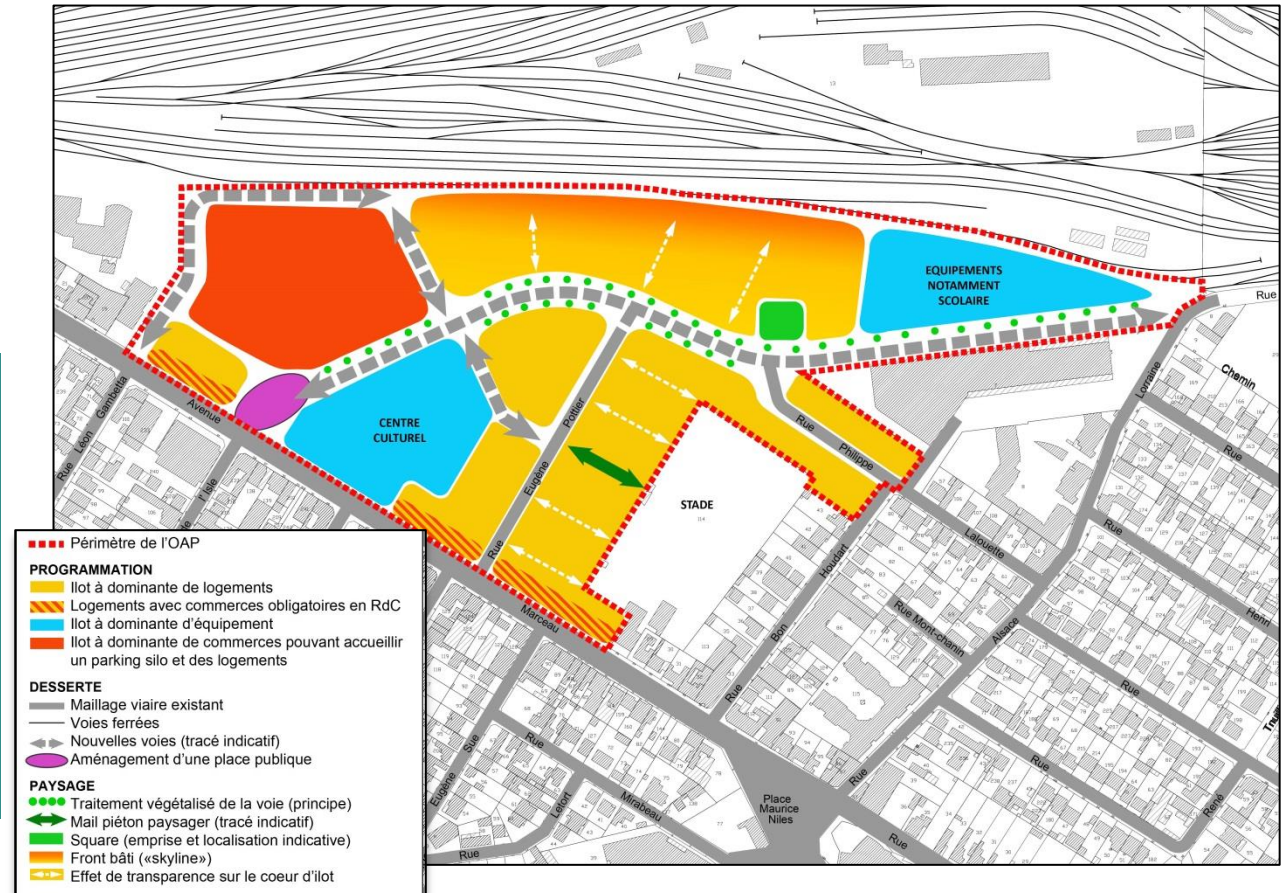
# **LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

# OAP du Baillet

L'OAP du Baillet, d'une superficie de **6,5 ha**, a pour objet l'aménagement d'un **quartier mixte** combinant principalement de l'habitat collectif, des équipements publics, des commerces et des services.

## Programmation prévisionnelle :

- Entre 600 et 800 logements collectifs mixant habitat social et privé
- Équipements (relocalisation de l'espace culturel du parc, école,...)
- Commerces notamment avec un supermarché





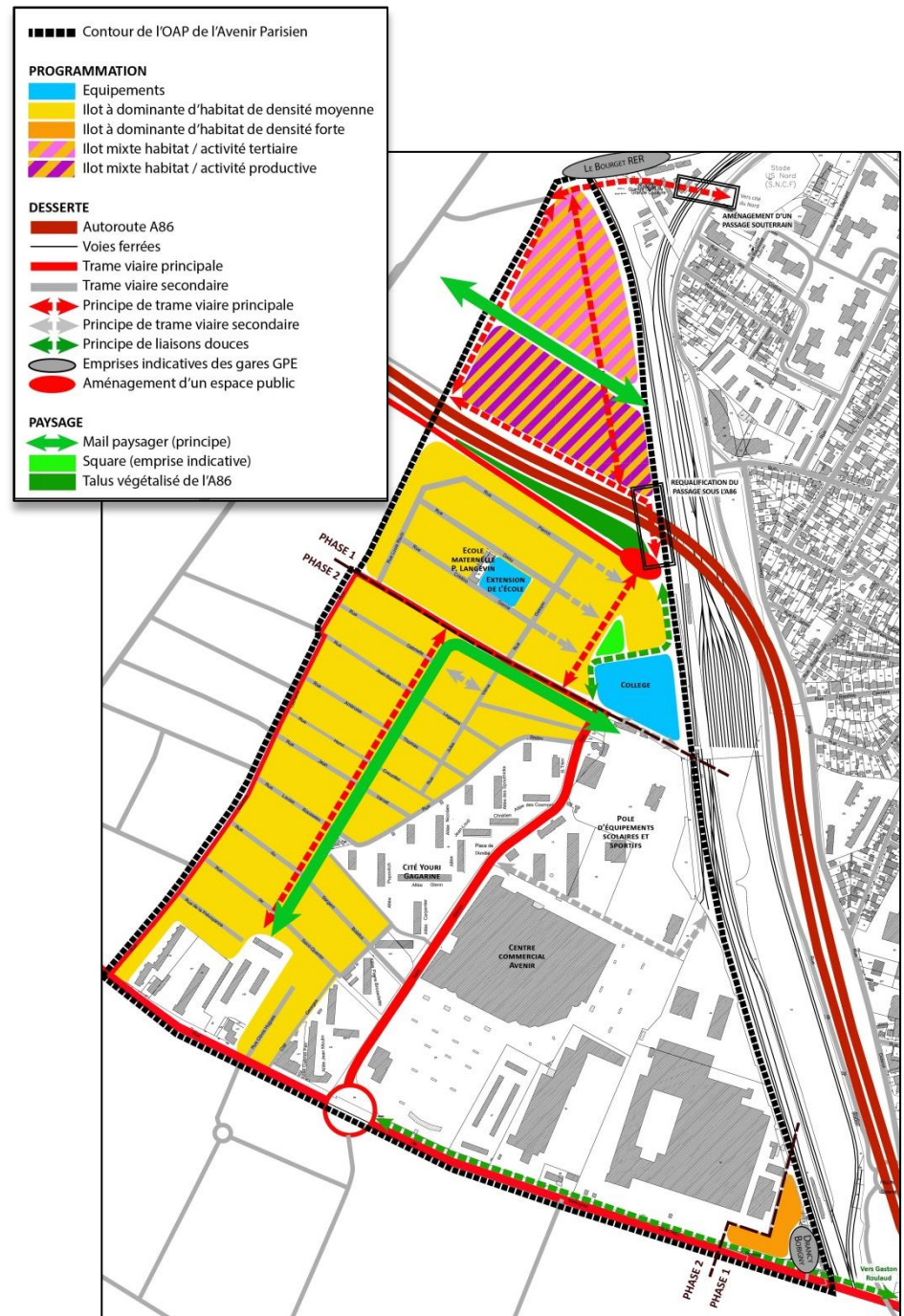
# OAP de l'Avenir Parisien

L'OAP de l'Avenir Parisien a pour objectif de constituer un **nouveau quartier mixte** (logements, activités, commerces et services) de **grande qualité urbaine et architecturale**, et **mieux connecté à la ville**.

A travers ce projet, la ville souhaite favoriser l'émergence **d'un nouveau lieu de vie, en articulation avec les gares du Grand Paris**. Ce site constitue une formidable opportunité pour le développement résidentiel et économique de la ville répondant aux objectifs du Grand Paris en termes de construction de logements et de création d'emplois.

## Programmation prévisionnelle :

- Logements
- Activité (tertiaire et productive)
- Commerces et services
- Equipements (collège et extension de l'école)



# OAP Gaston Roulaud

La cité Gaston Roulaud montre aujourd'hui d'importants signes de vétusté, notamment en matière d'isolation thermique et acoustique.

La cité fait partie des « **nouveaux quartiers prioritaires de la ville** » et est concernée dans le cadre du NPNRU par un important **projet de renouvellement urbain**.

## Programmation prévisionnelle

- Environ 1 000 logements sociaux, intermédiaires, en accession libre et en accession sociale.
- Entre 470 et 600 logements démolis et 102 profondément restructurés.
- Equipements (conservatoire, gymnase, crèche, locaux associatifs)
- Renouvellement de l'offre commerciale
- Vocation économique envisagée au sud-ouest
- Un parc public au cœur du quartier





## Commune de Drancy

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

Présentation des OAP, du  
zonage et du règlement

**Réunion des Personnes Publiques Associées (PPA) n°2**

# **REVISION DU PLU**

## **7 Pièces administratives**

### **7.5. Réponse de la demande d'examen du cas par cas du PLU**



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale  
après examen au cas par cas dispensant de la réalisation d'une  
évaluation environnementale la révision du plan local  
d'urbanisme de Drancy (93),  
en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme**

n°MRAe 93-001-2017

## **La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,**

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 septembre 2013 ;

Vu l'arrêté n°00-0784 en date du 13 mars 2000 relatif au classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique dans le département de Seine-Saint-Denis ;

Vu les arrêtés du 12 mai 2016 et du 19 décembre 2016 portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 2 mars 2017 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, abrogeant la décision du 30 juin 2016 sur le même objet ;

Vu la délibération du conseil municipal de Drancy en date du 25 juin 2015 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) débattu en séance de conseil de territoire de l'établissement public territorial « Paris Terres d'envol » le 20 mars 2017 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la révision du PLU de Drancy, reçue complète le 20 avril 2017 ;

Vu la délégation de compétence donnée par la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à Nicole Gontier pour le présent dossier, lors de sa réunion du 5 mai 2017 ;

Vu la consultation de l'Agence Régionale de la Santé d'Île-de-France et la réponse en date du 6 juin 2017 ;

Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France faite par Nicole Gontier le 15 juin 2017 ;

Considérant que la révision du PLU de Drancy a notamment pour objectif de permettre la

réalisation des dispositions du SDRIF en termes de densité de l'habitat et de densité humaine sur le territoire communal, qui, d'après les informations fournies par le pétitionnaire, nécessite en particulier l'accueil de 230 logements supplémentaires par an jusqu'en 2030 ;

Considérant que, pour la réalisation de ces objectifs, l'EPT tient compte du souhait de la commune de « valoriser toutes les opportunités foncières possibles sans négliger l'environnement », et que cela se traduira par la densification du tissu urbain, la construction de friches industrielles, la démolition et reconstruction d'îlots et la rénovation dans des quartiers identifiés dans le projet de PADD, qui incluent les quartiers des gares existantes et celles en projet qui seront desservies par le métro Grand Paris Express, les abords des routes RD50 et RD115 le quartier « Avenir parisien » et les friches industrielles Saint-Gobain et du Baillet ;

Considérant que les principaux enjeux environnementaux et sanitaires du territoire sont ceux liés au bruit des infrastructures de transport (routes A3, A86, RD 50 et RD 115 classées en catégories 1 à 3 par l'arrêté susvisé, voies ferrées, activités bruyantes), aux risques technologiques dus au transport de matières dangereuses (vers et depuis la gare de triage de Drancy), à la protection des ensembles bâtis remarquables (notamment les monuments classés ou inscrits des grilles du parc de l'Asile de Drancy et du Camp de Drancy), à la qualité de l'air et à la pollution des sols, en particulier dans les sites repérés par les bases BASOL (4 sites) et BASIAS (106 sites) ;

Considérant que ces enjeux sont identifiés dans le dossier joint à la demande, et qu'en particulier :

- des mesures de dépollution ont été mises en œuvre ou sont en cours de mise en œuvre dans les sites pollués amenés à évoluer ;
- le "risque de transport de matière dangereuse renforcé par la présence de la gare de triage de Drancy" est identifié dans le dossier et que la note méthodologique du 11 avril 2017 précise que « l'Etat avait défini un périmètre d'inconstructibilité de 620 m autour de la zone de triage. Une nouvelle étude de dangers est actuellement en cours et des nouvelles mesures de précautions seront prescrites et mises en œuvre. Le PLU intégrera ce risque ».
- l'axe routier le plus bruyant, l'A86, est doté de protections phoniques, et les dispositions de l'arrêté susvisé relatif à l'isolement acoustique s'appliquent aux opérations se situant dans les zones exposées au bruit des infrastructures de transport terrestre qu'il classe,

Considérant que la commune aura en tout état de cause à respecter les obligations de protection des équipements sensibles vis-à-vis de l'exposition aux nuisances ;

Considérant par ailleurs que le projet de PLU prévoit de permettre l'accueil d'emplois et de nouveaux habitants dans des secteurs qui sont ou seront bien desservis par des services de transport, ce qui est favorable à la diminution de la part de l'automobile dans les modes de déplacement ;

Considérant enfin que le projet de PADD comporte des orientations visant à améliorer les performances énergétiques du bâti (en « encourageant » la rénovation thermique et le développement des énergies renouvelables dans le PLU) ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du PLU de Drancy n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

## DÉCIDE

### Article 1er :

La révision du PLU de Drancy, prescrite par délibération du 25 juin 2015, est dispensée d'évaluation environnementale.

### Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le PLU peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de PLU de Drancy serait exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme venaient à évoluer de manière substantielle.

### Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique et sera également publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Pour la mission régionale d'autorité environnementale, le délégataire,



Nicole Gontier

### Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.