



MODIFICATION DU PLU

7bis Pièces administratives

Le Président de l'Etablissement Public Territorial PARIS TERRES D'ENVOL,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Drancy approuvé le 09 avril 2018
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L153-36 et L 153-41 et suivants,

Considérant qu'il convient de modifier le plan de zonage, notamment :

- La réduction du périmètre de l'OAP du Baillet, compte tenu des nouvelles orientations d'aménagement du quartier
Par ailleurs, les contours du projet urbain ayant été définis, il n'apparaît plus nécessaire d'intégrer certaines parcelles dans le périmètre de celle-ci.
- Suppression du périmètre de gel de la zone UD1. Le PLU étant approuvé le 09 avril 2018, la durée de gel de 3 ans devient caduque.
- Évolution de certains zonages notamment concernant les zones adjacentes du secteur du Baillet pour rendre cohérent les droits à construire du secteur.
- Modification ou suppression d'emplacements réservés
- Création d'emplacements réservés notamment :
 - Pour la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation d'espace de stationnement en substitution de la suppression du stationnement longitudinal dans le cadre de la mise en place de la mobilité douce
 - Pour la réalisation d'aménagement d'espaces verts en vue de la réduction du phénomène d'ilots de chaleur.

Considérant qu'il convient de procéder à des ajustements du règlement.

Considérant que cette modification du PLU vient apporter des évolutions au document sans pour autant modifier le P.A.D.D. et entre dans le cadre prévu par les articles L 153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

Considérant que ladite procédure fera l'objet d'une assistance à maîtrise d'ouvrage d'un bureau spécialisé déjà mandaté,

ARRETE

ARTICLE 1 : Il est décidé de lancer la procédure de modification du PLU en vue de procéder aux modifications présentées ci-dessus conformément aux dispositions des articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme,

ARTICLE 2 : Cette mission a été confiée au bureau d'étude Synthèse Architecture,

ARTICLE 3 : Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, Il est précisé que le projet de P.L.U modifié sera notifié à Monsieur Le Préfet et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, et du Code de l'urbanisme, sera notifié à Monsieur Le Préfet et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique. L'Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Territorial.

Accusé de réception en préfecture
le 02/08/2022 à 12h00
Date de télétransmission : 02/08/2022
Date de réception préfecture : 02/08/2022

- ARTICLE 4 :** Monsieur le Président est autorisé à signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service nécessaires à la modification du PLU.
- ARTICLE 5 :** Le présent arrêté sera affiché au siège de l'Établissement Public Territorial Paris Terres d'Envol et en mairie de Drancy pendant un mois.
- ARTICLE 6 :** Le présent arrêté sera transmis à la préfecture de la Seine-Saint-Denis et, notifié aux personnes publiques associées.

Fait à Aulnay-sous-Bois, le 02 août 2021



Le Président

Bruno BESCHIZZA



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Décision de dispense d'évaluation environnementale
de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Drancy (93)
après examen au cas par cas**

**n°MRAe IDF-2021-6555
du 02 octobre 2021**

La Mission régionale d'autorité environnementale

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'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale et ses articles L.153-36 à L.153-48 relatifs aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme ;

Vu la décision du Conseil d'État n° 400420 en date du 19 juillet 2017 annulant les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 6 octobre 2020, du 11 mars 2021, du 15 juin 2021 et du 19 juillet 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu la décision du 17 décembre 2020 régissant le recours à la délégation en application de l'article 7 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France abrogeant la décision du 27 août 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Drancy en vigueur ;

Vu la demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de Drancy, reçue complète le 3 août 2021 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France ;

Vu la consultation de l'Agence Régionale de la Santé d'Île-de-France en date du 6 août 2021 ;

Vu la délégation de compétence donnée par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à Noël Jouteur lors de sa séance du 22 septembre 2021, pour décider de la suite à donner à la présente demande ;

Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France faite par Noël Jouteur le 24 septembre 2021 ;

Considérant que la procédure de modification n°1 du PLU de Drancy, telle que présentée dans le dossier de saisine et dont les principales caractéristiques sont consultables sur le site internet de la MRAe, a pour objet la réduction du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Baillet, la suppression du périmètre de gel de la zone UD1, le reclassement d'une parcelle UIA rue d'Alsace Lorraine en UD, et la modification, la suppression et la création d'emplacements réservés ;

Considérant que la réduction du périmètre de l'OAP du Baillet vise notamment à exclure des parcelles non nécessaires à la réalisation du projet, qui fait par ailleurs l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement, et qu'il a donné lieu à l'avis n°MRAe 2021-1717 en date du 30 septembre 2021 ;

Considérant que la suppression de la servitude de gel de la zone UD1 fait suite à la caducité d'une telle servitude trois ans après l'approbation du PLU et que le reclassement du secteur concerné en zone UAc correspond à la morphologie urbaine de l'îlot ;

Considérant que le reclassement d'une parcelle rue d'Alsace Lorraine de UIA en UD doit permettre la mutation de la parcelle vers une vocation résidentielle, le projet immobilier programmé sur ladite parcelle ayant fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale (décision n°DRIEE-SDDTE-2021-008 du 13 janvier 2021) compte tenu des éléments fournis par le pétitionnaire, concernant notamment la compatibilité de l'état du site avec un usage résidentiel ;

Considérant que les nouveaux emplacements réservés instaurés par le projet de modification ont pour objet principalement de réaliser des parcs de stationnement en contrepartie de la suppression de places de stationnement liée à l'aménagement de pistes cyclables, sans que le dossier précise le nombre de places ainsi supprimées et la superficie totale qu'elles représentent ;

Considérant que les principaux enjeux environnementaux et sanitaires du territoire sont identifiés et que les évolutions du PLU sont d'ampleur modérée ne remettant pas en cause l'équilibre générale du PLU et des dispositions existantes ;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n°1 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 modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Drancy n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de modification du PLU de Drancy peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du PLU de Drancy est exigible si les orientations générales de cette modification viennent 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 ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris, le 2 octobre 2021

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,
Le membre délégataire,



Noël Jouteur

Voies et délais de recours :

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ;
- elle ne peut pas faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant ou adoptant le plan, schéma ou programme ou document de planification.

Où adresser votre recours gracieux ?

Monsieur le président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à l'adresse électronique suivante : ae-urba.scdd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr et/ou à l'adresse postale suivante :

DRIEAT d'Île-de-France
Service connaissance et développement durable
Département évaluation environnementale
12, Cours Louis Lumière – CS 70 027 – 94 307 Vincennes cedex

Où adresser votre recours contentieux ?

Auprès du tribunal administratif territorialement compétent pour connaître du recours contentieux contre l'acte approuvant le document de planification (cf. article R. 312-1 du code de justice administrative).

ARRÊTÉ N°2021/020
PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE
ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A LA MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE DRANCY

Le président de l'établissement public territorial PARIS TERRES D'ENVOL,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5219-5 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-18 ;

VU la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et création, dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris, au 1er janvier 2016, des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale dénommés Etablissements Publics Territoriaux (EPT) et qui prévoit que ces derniers sont compétents en matière de PLU ;

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I^{er} du code de l'urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

VU le décret n° 2015-1212 du 30 septembre 2015 constatant le périmètre, fixant le siège et désignant le comptable public de la Métropole du Grand Paris ;

VU le décret n° 2015-1660 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial dont le siège est à Aulnay-sous-Bois ;

VU l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale ;

VU le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

VU la loi n° 2018-148 du 2 mars 2018 ratifiant les ordonnances n° 2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;

VU la délibération n°11 du Conseil de territoire du 9 avril 2018 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Drancy ;

VU l'arrêté n°2021/012 du 02 août 2021 de Monsieur le Président de l'EPT Paris Terre d'Envol portant engagement de la procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Drancy ;

VU la décision de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) n° 2021-6555 du 02 octobre 2021 dispensant d'évaluation environnementale la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Drancy (93) après examen au cas par cas ;

VU la décision n°E21000018 / 93 en date du 06 octobre 2021 du Tribunal Administratif de Montreuil désignant Madame Micheline BELFORT en qualité de Commissaire-enquêteur ;

VU la décision n°E21000018 / 93 en date du 17 décembre 2021 du Tribunal Administratif de Montreuil désignant Madame Françoise ANGELINI-SOUDIERE en qualité de Commissaire- enquêteur en remplacement de Madame Micheline BELFORT ;

VU le dossier soumis à enquête publique ;

CONSIDERANT la nécessité d'adapter le périmètre de l'OAP du Baillet ;

CONSIDERANT la nécessité de supprimer le périmètre de gel de la zone UD1 devenu caduc ;

CONSIDERANT la nécessité de permettre l'évolution de certains zonages ;

CONSIDERANT la nécessité de modifier ou supprimer certains emplacements réservés ;

CONSIDERANT la nécessité de créer, modifier ou supprimer certains emplacements réservés ;

CONSIDERANT la nécessité de procéder à des ajustements réglementaires ;

CONSIDERANT la nécessité de modifier le règlement du PLU et l'OAP du Baillet pour permettre ces adaptations ;

CONSIDERANT que les modifications apportées relèvent de la procédure de modification de droit commun telle que codifiée dans le code de l'urbanisme.

ARRÊTE

ARTICLE 1 Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Drancy du lundi 31 janvier 2022 au mercredi 2 mars 2022, soit une durée de 31 jours consécutifs.

ARTICLE 2 La modification n°1 du PLU a pour objets :

- Réduire le périmètre de l'OAP du Baillet en lien avec le futur projet défini ;
- Supprimer le périmètre de gel de la zone UD1 devenu caduc ;
- Permettre l'évolution de certains zonages notamment les zones adjacentes du secteur du Baillet pour rendre cohérent les droits à construire du secteur ;
- Modifier ou supprimer certains emplacements réservés ;
- Créer des emplacements réservés pour :
 - la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation d'espaces de stationnement en substitution de la suppression du stationnement longitudinal dans le cadre de la mise en place de la mobilité douce ;
 - la réalisation d'aménagement d'espaces verts en vue de la réduction du phénomène d'ilots de chaleur.
- Procéder à des ajustements réglementaires.

ARTICLE 3 Madame Françoise ANGELINI-SOUDIERE a été désignée en qualité de Commissaire- enquêtrice par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montreuil.

ARTICLE 4 Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.
Cet avis sera également publié, par voie d'affiches, sur les panneaux municipaux de la Ville de Drancy, au siège social de l'Etablissement Public Territorial Paris Terre d'Envol – Mairie d'Aulnay-sous-Bois, Boulevard de l'Hôtel de ville - 93600 Aulnay-sous-Bois, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'avis sera également mis en ligne sur le site internet <http://modification-n1-plu-drancy.enquetepublique.net> et accessible via un lien depuis les sites internet de l'Etablissement Public Territorial Paris Terre d'Envol <https://www.paristerresdenvol.fr/> et de la Ville de Drancy <https://www.drancy.fr/>. Une copie de cet avis sera annexée au dossier d'enquête-publique.

ARTICLE 5 Le dossier d'enquête publique et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice, seront tenus à la disposition du public en Mairie de Drancy - Service Urbanisme (3ème étage) - Place de l'Hôtel de Ville, 93700 Drancy, pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 31 janvier 2022 à 09h00 au mercredi 2 mars 2022 à 17h00, aux horaires suivants :

- Les lundi, mercredi et vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ;
- Les mardi et jeudi, de 13h30 à 17h30 ;
- Le samedi, de 09h00 à 12h00 ;
- Pendant les permanences de la commissaire enquêtrice.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet <http://modification-n1-plu-drancy.enquetepublique.net>. Le dossier d'enquête publique sera également accessible via un lien depuis les sites internet de la Ville de Drancy et de l'Etablissement Public Territorial Paris Terre d'Envol aux adresses suivantes : <https://www.drancy.fr/> et <https://www.paristerresdenvol.fr/>.

Il sera également consultable depuis un poste informatique situé en Mairie de Drancy - Service Urbanisme (3ème étage) - Place de l'Hôtel de Ville, 93700 Drancy, pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 31 janvier 2022 à 09h00 au mercredi 2 mars 2022 à 17h00, aux horaires suivants :

- Les lundi, mercredi et vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ;
- Les mardi et jeudi, de 13h30 à 17h30 ;
- Le samedi, de 09h00 à 12h00 ;
- Pendant les permanences de la commissaire enquêtrice.

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

Pendant toute la durée de l'enquête publique du lundi 31 janvier 2022 à 09h00 au mercredi 2 mars 2022 à 17h00, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le projet de modification du PLU :

- sur le registre d'enquête en Mairie de Drancy - Service Urbanisme (3ème étage) - Place de l'Hôtel de Ville, 93700 Drancy, pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 31 janvier 2022 à 09h00 au mercredi 2 mars 2022 à 17h00 aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus et pendant les permanences de la commissaire enquêtrice mentionnées à l'article 6 du présent arrêté ;
- sur le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant : <http://modification-n1-plu-drancy.enquetepublique.net> ;
- par voie électronique à l'attention de la commissaire enquêtrice à l'adresse suivante : modification-n1-plu-drancy@enquetepublique.net ;
- par courrier postal à la commissaire enquêtrice à l'adresse suivante :
Mairie de Drancy
Madame la commissaire enquêtrice
Modification n° 1 du PLU
Service Urbanisme (3ème étage)
Place de l'Hôtel de Ville
93700 Drancy

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par la commissaire enquêtrice seront consultables en Mairie de Drancy - Service Urbanisme (3ème étage) - Place de l'Hôtel de Ville, 93700 Drancy, pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 31 janvier 2022 à 09h00 au mercredi 2 mars 2022 à 17h00, durant toute la durée de l'enquête publique du lundi au samedi aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus et pendant les permanences de la commissaire enquêtrice. Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables durant toute la durée de l'enquête publique du lundi 31 janvier 2022 à 09h00 au mercredi 2 mars 2022 à 17h00 sur le site internet <http://modification-n1-plu-drancy.enquetepublique.net> dans les meilleurs délais.

Seules les observations et propositions transmises dans les formes précisées ci-dessus ou lors des échanges avec la commissaire enquêtrice pendant ses permanences seront prises en compte.

ARTICLE 6

La commissaire enquêtrice tiendra des permanences en Mairie de Drancy - Service Urbanisme (3ème étage) - Place de l'Hôtel de Ville, 93700 Drancy pour recevoir les observations écrites ou orales et répondre aux demandes d'information du public aux dates et heures suivantes :

- Lundi 31 janvier 2022 de 09h00 à 12h00 ;
- Samedi 19 février 2022 de 09h00 à 12h00 ;
- Mercredi 02 mars 2022 de 14h00 à 17h00.

ARTICLE 7

Des informations peuvent être demandées sur ce dossier auprès de l'autorité compétente responsable du Plan Local d'Urbanisme, Monsieur Bruno BESCHIZZA, Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Terre d'Envol, par l'intermédiaire du Service Urbanisme (3ème étage) - Place de l'Hôtel de Ville, 93700 Drancy aux horaires habituels d'ouverture du service.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès la publication du présent arrêté.

ARTICLE 8

À l'expiration du délai d'enquête, le mercredi 02 mars 2022 à 17h00, le registre d'enquête papier sera clos et signé par la commissaire enquêtrice. A partir de cette même heure, les observations et propositions émises via le registre dématérialisé et l'adresse mail ne seront plus prises en compte.

ARTICLE 9

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera transmis sans délai à la commissaire enquêtrice. Dès réception du registre et des éventuels documents annexés, la commissaire enquêtrice rencontrera, sous huitaine, le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Terre d'Envol ou son représentant en présence de la Maire de la Ville, ou son représentant, afin de lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Terre d'Envol disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 10

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice transmettra au Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Terre d'Envol le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport comportera le rappel de l'objet du plan, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse

Accusé de réception en préfecture
093-20088097-2022-PIU-04-04-07-2022-DE
Date de télétransmission : 11/07/2022
Date de réception préfecture : 11/07/2022

l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public. Les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

La commissaire enquêtrice transmettra simultanément une copie du rapport et ses conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montreuil. Une copie du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice sera adressée par le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Terre d'Envol, à la Maire de Drancy et au Préfet de Seine-Saint-Denis.

ARTICLE 11

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice à la Préfecture, au site administratif de l'Etablissement Public Territorial Paris Terre d'Envol situé 50 allée des impressionnistes (93420), en Mairie de Drancy, Service Urbanisme (3ème étage) - Place de l'Hôtel de Ville, 93700 Drancy aux jours et heures d'ouverture du service, sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Paris Terre d'Envol <https://www.paristerredenvol.fr/>, sur le site internet <http://modification-n1-plu-drancy.enquetepublique.net> et via un lien depuis le site internet de la Ville de Drancy <https://www.drancy.fr/>, pendant un délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

ARTICLE 12

Au terme de l'enquête publique, l'Etablissement Public Territorial Paris Terre d'Envol pourra décider, s'il y a lieu, d'apporter des rectifications au projet de modification n° 1 du PLU de la commune de Drancy pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice. Le Conseil de Territoire de Paris Terre d'Envol se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n° 1 du PLU de la commune de Drancy.

ARTICLE 13

Ampliation du présent arrêté sera adressée :

- à Monsieur le Préfet de Seine-Saint-Denis ;
- à Madame la Maire de Drancy ;
- à Madame la Commissaire enquêtrice ;
- à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montreuil.

ARTICLE 14

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de Montreuil dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

Fait à Aulnay-sous-Bois, le

13 JAN. 2022



MODIFICATION N°1 DU PLU DE DRANCY

REPONSES AUX AVIS DES PPA ET AUX REMARQUES EMISES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

PPA	REMARQUE	REPONSE APPORTEE PAR LA VILLE ET L'EPT
PREFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS	L'emplacement réservé ER n°8 au bénéfice de la Société du Grand Paris doit être maintenu	L'ER est maintenu au bénéfice de la SGP pour la gare Grand Paris Express (GPE)
	Règles de stationnement article UI 12-6-d : maintenir la règle actuelle pour le stationnement affectés aux locaux commerciaux, et pour cet article...	La mise en compatibilité de la DUP est intégrée dans le dossier d'approbation de la présente modification du PLU.
	Revenir sur l'ensemble des parties spécifiques aux ouvrages du Grand Paris Express en cohérence avec la nouvelle mise en compatibilité avec la déclaration d'utilité publique modificative de la ligne 15	
	Zone N : mieux justifier l'évolution de l'article 9 emprise au sol des constructions, la suppression d'une emprise maximale de 5% devant être restreint aux exceptions prévues par la loi	Cette disposition est abandonnée.
	Plusieurs autres modifications doivent également être mieux justifiées	Des justifications ont été ajoutées conformément aux demandes du commissaire enquêteur.
	OAP du Baillet : modifier le plan de l'OAP conformément à la modification du plan de zonage et ajouter les justifications	Le plan de l'OAP sera modifié. Le périmètre de l'OAP du Baillet est redéfini et a pour conséquence d'adapter le plan de zonage et la limite de la zone UD. Il s'agit d'une réduction du périmètre de l'OAP du Baillet compte tenu des nouvelles orientations d'aménagement du projet. Celles-ci entendent permettre l'émergence d'une nouvelle urbanité sur le secteur tout en préservant les caractéristiques de l'environnement urbain direct de sorte à opérer un travail de mixité. Les contours du projet urbain ont été définis et certaines parcelles ne sont plus nécessaires à la réalisation du projet. Quelques adaptations de zonage ont été réalisées en périphérie du projet.

	Zone UG article 11 : l'obligation d'un pan coupé pour les clôtures situées en angle de rue nécessite des précisions notamment en termes de gestion de l'espace privé laissé accessible au public	Cette règle est abandonnée.
	Modifications du plan de zonage avenue Henri Barbusse pour favoriser l'aménagement d'espaces verts : pas assez explicites et ne présentent pas les évolutions graphiques.	Des extraits de plan sont ajoutées dans le rapport de présentation pour situer les deux emplacements réservés à destination d'espaces verts ajoutés au plan de zonage.
	Apporter des compléments de justification sur les évolutions d'emplacements réservés, distinguer les suppressions des créations et actualiser la carte de synthèse	Les ER supprimés concernent des projets réalisés ou en cours de travaux. Certains ER ont été modifiés pour s'ajuster aux projets envisagés. La création de nouveaux ER est liée à la nouvelle politique des mobilités douces engagée par la municipalité. Drancy a en effet programmé l'aménagement de nouvelles pistes cyclables qui nécessitent la suppression de nombreuses places de stationnement ; c'est pourquoi la procédure de modification du PLU instaure de nouveaux ER pour aménager de nouveaux parkings. Une carte synthétisant les ER supprimés, non modifiés, modifiés ou créés est ajoutée dans le rapport de présentation. Les tableaux des suppressions, ajouts et modifications d'ER sont actualisés.
SEDIF AVIS FAVORABLE	Recommandation de prendre en compte les dispositions relatives à la réalisation d'équipements publics liés aux aménagements projetés notamment dans le secteur du Baillet (renforcement ou extension du réseau public de distribution d'eau).	Les dispositions relatives aux équipements publics liés aux aménagements projetés dans le secteur du Baillet seront intégrées dans le cadre du projet.
CCI SEINE-SAINT-DENIS AVIS FAVORABLE	La CCI s'interroge sur le risque de délitement des commerces généralement observée sur des linéaires commerciaux trop longs et précise que la concentration commerciale ne suffit pas à garantir le succès du pôle commercial de l'OAP du Baillet qui nécessite un parcours commercial cohérent et conforme aux besoins et attentes du quotidien.	La création d'un petit centre commercial dans le quartier du Baillet (un linéaire d'environ 250 m) est totalement adaptée à une zone destinée à accueillir une population supplémentaire de 4 000 personnes compte tenu de la densification de l'avenue Marceau et des constructions nouvelles du quartier.

<p>SAGE Croult-Enghien-Viellemers</p>	<p>Profiter de la présente modification pour mettre le PLU en conformité avec le SAGE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans tous les articles 4.3 préciser la notion de zéro rejet des pluies - débit de rejet des eaux pluviales au réseau d'assainissement : mettre à jour, le débit annoncé au PLU étant différent de celui prescrit par le zonage pluvial de l'EPT - identifier un coefficient d'emprise au sol pour les zones qui en sont dépourvues et le coupler à un coefficient de pleine terre de 20% minimum - imposer pour la zone N un revêtement perméable à l'eau de pluie pour les surfaces de stationnement extérieur comme pour les autres zones - les toitures végétalisées pourraient être d'avantage promues - un substrat de 15cm d'épaisseur minimum est conseillé - inscrire des prescriptions favorisant la désimperméabilisation actuellement absentes du PLU, qui peut se traduire par la déconnexion des eaux pluviales du réseau pour les pluies courantes et l'augmentation des surfaces d'espaces verts notamment - décliner l'intégration au PLU des économies d'eau dans les projets, par exemple en promouvant la réutilisation des eaux pluviales, en incitant à l'équipement des bâtiments en matériels hydro-économiques ou à la plantation d'espèces résistantes à la sécheresse - prendre en compte la localisation des anciens cours d'eau et identifier une marge de retrait de 	<p>Il s'agit de modifications importantes à intégrer au PLU. Il n'est pas opportun d'apporter ces modifications avant l'approbation de cette modification du PLU. Ces modifications qui ont des conséquences relativement importantes sur l'urbanisation des parcelles seront apportées lors de la prochaine évolution du PLU ou dans le cadre de l'élaboration du PLUi.</p> <p>Les seules modifications qui peuvent être apportées dès à présent, sans bouleverser le PLU sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ajout des cartes de diagnostic présentant les anciens cours d'eau et les zones humides - L'ajout en annexe du règlement de la liste des espèces exotiques envahissantes
--	---	--

	<p>toute construction de part et d'autre de ces derniers. A minima préciser dans l'état des lieux du PLU leur localisation selon carte en pièce jointe</p> <ul style="list-style-type: none">- protection des zones humides : une partie des zones N, UAc, UE, UCa, UGa et UD est située au sein d'une enveloppe de probabilité de présence de zones humides dont carte jointe. Une prescription visant à vérifier le caractère humide des parcelles ou parties de parcelles situées dans ces zones identifiées est à ajouter dans l'article 1.2 des zones concernées et en cas d'identification des dispositions devront être prises par les maîtres d'ouvrage de projets- inscrire des prescriptions visant à interdire la plantation d'espèces exotiques envahissantes	
--	--	--

2. REMARQUES EMISES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

THEME ABORDE	REMARQUE	REPOSE APPORTEE PAR LA VILLE ET L'EPT
SECTEUR DU BAILLET	Pour une meilleure qualité architecturale, autoriser un surplomb plus intéressant.	Le règlement est modifié pour autoriser un surplomb de 3m au lieu de 1m.
	Besoin d'un parc boisé, de planter des arbres.	Un square est prévu dans la zone.
	Les nouveaux logements vont générer un flux de véhicules importants avec problèmes de stationnement et pollution dans un secteur déjà saturé.	Au contraire, la rue du 9 Novembre 1989 va permettre de délester l'avenue Marceau et de créer une déviation de l'ensemble de la RD30 par rapport au centre-ville de Drancy.
	Construire des logements et une école le long des voies ferrées où circulent des produits dangereux, et le long d'une voie nouvelle (bruit, pollution) est insensé.	Le Plan Particulier d'Intervention de la Gare de Triage de Drancy-Le Bourget (Arrêté Préfectoral du 18-06-2019), a permis de réduire la zone de risque à proximité de la gare SNCF de Drancy. Son épicentre est situé à plusieurs centaines de mètres du Baillet. La SNCF est propriétaire de cet espace et en est donc responsable. Il est nécessaire de prévoir la construction de nouveaux équipements lorsque des nouvelles habitations sont créées afin de répondre aux besoins des futurs habitants, notamment des écoles.
	Drancy est trop bétonnée. Le projet prévoit la densification maximale des constructions entre 5 et 8 étages en limite de la gare de triage : R+5 soit 19m avec un niveau supplémentaire pour une surface commerciale supérieure à 5000m ² et R+8 soit 27m dans une bande de 30m à compter de la limite de propriété de la voie ferrée. Comment faire un quartier qui va vite devenir un lieu hyper dense, proche de la gare quand, ailleurs, la RATP réfléchit à fermer certaines gares de métro trop souvent lieu de deal ?	La toxicomanie n'est pas un sujet relevant du PLU.

	Stationnement : renforcement de la contrainte pour les résidences senior et résidences sociales étudiants/jeunes actifs	A proximité d'une gare, la possibilité de disposer de places de stationnement pour un véhicule est moins nécessaire que dans des zones situées à plus de 500 m d'une gare.
	Pourquoi le PPI et le plan communal de sauvegarde sont-ils inexistantes ?	Le PPI sera intégré au PLU par un arrêté de mise à jour. Le plan communal de sauvegarde sera publié en juillet-août 2022.
	Modification du périmètre : mettre un parking, ou un pont, ou une aire de covoiturage Où en est la dépollution du terrain ?	Cette contreproposition relève de la programmation de la zone du Baillet et est donc hors sujet de la modification du PLU.
QUARTIER PAUL SEMARD	Quartier Pierre Sépard oublié : pas d'équipement sportif type city stade pour les enfants du quartier.	Un Emplacement Réservé n'est pas prévu dans le PLU. Un city stade, proche du quartier Pierre Sépard, se trouve déjà au parc Ladoucette.
RUE PAUL GARNIER	Certaines constructions devraient être autorisées.	La rue Paul Garnier se trouve en zone pavillonnaire UGa. Les constructions y sont déjà autorisées.
QUARTIER CAMPAGNE	Suggère la création d'un petit secteur pavillonnaire de plain-pied pour seniors, proche d'une maison médicale et un peu éloignée du centre commercial.	Ce point sera étudié dans le cadre de l'élaboration du PLUi.
SECTEUR DU STADE NAUTIQUE	Favoriser les commerces en rez de chaussée (restaurants...) et harmoniser cet îlot avec son environnement en autorisant un étage supplémentaire.	Cette remarque est prise en compte par la ville. Un étage supplémentaire est autorisé en zone UCe, à l'article 10.

OBSERVATIONS DIVERSES	Glossaire : dans la définition de l’emprise au sol revenir à la règle initiale concernant les balcons compte tenu de la crise sanitaire.	La ville prend en compte cette remarque et reprend dans son règlement la rédaction initiale de la définition de l’emprise au sol qui exclue les balcons et tous débords dans le calcul de l’emprise au sol.
	Zone UA – art UA 10 : la dérogation pour la rue Eugène Pottier (ajout d’un attique) n’est pas reportée à l’alinéa suivant	La ville ne comprend pas cette remarque. L’alinéa 4 de l’article UA10 ne concerne pas la rue Eugène Pottier.
	Zone UAb – art UA12 : simplifier la règle en proposant 1 place de stationnement au lieu de 1,1 pour les constructions à usage d’habitation	Conformément à l’avis de la commissaire enquêtrice, la ville souhaite maintenir la règle de 1,1 place de stationnement pour les constructions à usage d’habitation, ce qui permet de concilier l’objectif de recours aux transports en commun, tout en évitant que la pénurie de places aboutisse à des stationnements sauvages.
	Eaux pluviales : permettre que les équipements publics, d’intérêt collectif et logements sociaux aient une emprise au sol de 90% (au lieu de 70% pour les autres constructions) revient à imperméabiliser complètement les sols contrairement à la recommandation faite aux maîtres d’ouvrage de limiter cette imperméabilisation	Cette disposition n’a pas fait l’objet d’évolution dans le cadre de la présente modification.
	Stationnement : les modifications proposées reviennent à contraindre le stationnement sur les parties commerçantes, le cœur de ville en les mutualisant. Concernant les restaurants et la mutualisation avec le parking de la médiathèque, ce dernier est fermé en soirée.	La ville ne contraint pas le stationnement. Elle le régleme de façon à répondre aux tensions constatées qui peuvent être différentes le long des axes commerçants de la ville. Le PLU n’a pas vocation à réglementer les horaires d’ouvertures des parkings. La question du stationnement sera retravaillée dans le cadre du PLUi en cours d’élaboration.

ZONE UD AUTOUR DE LA GARE, AVENUE MARCEAU	L'interdiction de logements en rez-de-chaussée de la rue Marceau ne concerne pas les logements sociaux, halls d'accès, locaux communs : on exclut donc les habitations individuelles	Il n'y a pas de relation entre l'interdiction de logements en rez-de-chaussée et les habitations individuelles.
	La suppression de l'interdiction de construire revient à ne pas prendre en compte le risque lié à la gare de triage	Le Plan Particulier d'Intervention de la Gare de Triage de Drancy-Le Bourget (Arrêté Préfectoral du 18-06-2019), a permis de réduire la zone de risque à la proximité de la gare SNCF de Drancy. Son épïcentre est situé à plusieurs centaines de mètres du Baillet.
	Zone UG – art UG7-1 : limiter la profondeur des toutes les façades latérales à 12 m maximum, et pas seulement celles en limite séparative. L'absence de limite risque de créer une nuisance importante pour le voisinage	La modification du PLU ne porte pas sur l'évolution de la profondeur des bâtiments. La commune ne souhaite donc pas étendre la règle des 12 m dans cette modification.
	Rue Roger Salengro : former un îlot regroupant le 5-7 rue Gustave Devèze 123 rue Roger Salengro : quel est l'intérêt d'avoir un ER à cet endroit	L'emplacement réservé sera supprimé. En effet, un îlot regroupant le 5-7, rue Gustave Devèze avec une hauteur ne pouvant dépasser R+2+C serait cohérent. A défaut, uniquement 2 parcelles resteraient à R+4.
	Développer l'idée d'un espace vert sur une avenue commerçante comme l'avenue Henri Barbusse dans le cadre d'une trame verte : dans quel projet global cela s'inscrit-il ?	Pour la création d'espaces verts urbains, c'est une question importante et celle-ci sera travaillée dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration. Il est prévu via des emplacements et un square, avenue Henri-Barbusse, afin de permettre aux chalands de bénéficier de pause dans les îlots de fraîcheur au long de leur déambulation.

3. AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Dans son rapport, la commissaire enquêtrice souligne le manque de précisions et de justification sur plusieurs points dans le rapport de présentation ainsi que la non justification de certaines évolutions réglementaires.

La commissaire enquêtrice a formulé les **6 réserves** (les réserves doivent toutes être levées par l'autorité compétente sinon l'avis sera réputé défavorable) et **3 recommandations** (la recommandation est une simple suggestion L'autorité compétente peut en tenir compte ou non ; l'avis, s'il est favorable, le demeure favorable).

REMARQUE / RESERVE / RECOMMANDATION DE LA CE		REPONSE APPORTEE PAR LA VILLE ET L'EPT
REMARQUES		
MANQUE DE PRECISION ET DE JUSTIFICATIONS DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION	Suppression de zones de gel caduques : finalité initiale et pourquoi les projets n'ont pas été réalisés	La réflexion sur les projets d'aménagement n'a pas assez abouti pour certains et pour d'autres, les projets sont en phase opérationnelle.
	Extension du secteur UAc sur UGa : préciser les objectifs de mutation attendus et permettre l'identification des parcelles pour permettre l'information des propriétaires concernés, les plans fournis n'étant pas suffisamment précis pour permettre cette identification. Un extrait de plan serait utile.	Suite à cette remarque, la ville renonce à cette extension du secteur UAc.
	Modification rue Henri Barbusse : préciser en quoi la zone UG est plus appropriée pour le développement d'espaces verts. Il est regrettable que le dossier ne comporte pas le plan de zonage initial ce qui aurait permis de le comparer au plan modifié, d'autant plus que le rapport de présentation ne propose pas d'extrait de plan ; En conséquence la commissaire enquêtrice demande qu'un extrait avant /après soit inséré en complément de la réponse	Les deux emplacements réservés à destination d'espaces verts situés rue Henri Barbusse (27 et 59) permettent de mieux prendre en compte les besoins en espaces verts et de permettre aux habitants de bénéficier d'espaces de respiration favorisant les îlots de fraîcheur le long de cette voie densément bâtie qui est l'un des axes principaux de la commune.
	Modification ou suppression d'emplacements réservés : emplacements 14, 23, 25, des parcelles sont ajoutées ou supprimées mais les superficies n'ont pas été modifiées : erreur matérielle à corriger	Cette erreur matérielle est corrigée.

<p>Interdiction des commerces dans le secteur UAc : pourquoi sont-ils désormais interdits et motiver l'exception faite pour l'îlot desservi par la rue Henri Barbusse entre les numéros 21 et 25 : fournir un extrait de plan avant /après permettant de délimiter cet îlot</p>	<p>Suite à cette remarque, la ville renonce à cette dérogation.</p>
<p>UA10 : les définitions de « attique et égout du toit » ne figurent pas au glossaire de l'annexe 1. Elles pourraient être ajoutées pour la compréhension du public.</p>	<p>La définition de l'attique est ajoutée dans le glossaire.</p>
<p>UA 12 et UD 12 stationnement : préciser les normes du PDUIF pour vérifier que les modifications proposées sont conformes et préciser comment ont été évaluées les règles de 1,1 et 1,3 places en UA12</p>	<p>C'est une recommandation du SDRIF de se rapprocher du taux de motorisation des ménages (1,3 places maximum autorisé à Drancy). En UD12, les normes de stationnement pour les logements n'ont pas été modifiées à l'exception des résidences seniors. Depuis 2018 (date d'approbation du présent PLU), le taux de motorisation des ménages a sans doute diminué, c'est pourquoi afin de favoriser un projet de renouvellement urbain, la norme de stationnement a été assouplie sur UAb à 1,1 place par logement.</p>
<p>UC 10 hauteur maximale des constructions : préciser les motifs de l'extension à tous les secteurs de cette règle initialement prévue pour les secteurs UCb et UCe.</p>	<p>Il s'agit d'une erreur matérielle depuis 2018. C'est sur l'ensemble de la zone UC que cette dérogation devait s'appliquer.</p>
<p>La règle du premier paragraphe me semble un peu confuse : « la hauteur ...ne pourra excéder 40% de plus que celle prévue à l'alinéa 1 (il y a plusieurs alinéas 1 – lequel est visé ? Les alinéas 1 de chaque secteur) ainsi que 2 niveaux supplémentaires au maximum (le mot ainsi signifie t'il 40% de plus et 2 niveaux supplémentaires ou bien 40% de plus ou 2 niveaux supplémentaires au maximum ?) ; la modification pourrait être l'occasion de clarifier cette règle notamment en précisant les hauteurs qui en découlent.</p>	<p>Cette disposition réglementaire ne fait pas l'objet de cette présente modification.</p>

	<p>Article UD1 : pour une meilleure compréhension je suggère de rédiger ainsi : les logements en RdC sont interdits dans les constructions à usage d'habitation.</p>	<p>La rédaction est adaptée.</p>
	<p>UD10 hauteur maximale des constructions : il serait utile de préciser la hauteur maximale résultant de l'autorisation d'un niveau supplémentaire en cas de surface commerciale et s'il s'agit d'un choix de ne pas fixer de hauteur plafond, justifier ce choix. D'autre part, l'absence de règle de hauteur pour les équipements publics et logements sociaux pourrait aboutir à des hauteurs excessives. Préciser comment ce risque est maîtrisé.</p>	<p>La zone UD correspond à des secteurs de projet à proximité de la gare. Le règlement favorise une certaine densification urbaine qui peut se traduire par des hauteurs plus importantes lorsqu'un rez-de-chaussée actif (commerce ou équipement) est aménagé. C'est pourquoi une souplesse de hauteur est autorisée pour les constructions d'intérêt collectif, mais aussi pour les emplacements réservés et les logements sociaux.</p>
	<p>N9 emprise au sol des constructions : l'absence de limite pour certaines constructions peut avoir des incidences négatives sur une zone naturelle. Cette modification n'apparaît pas dans la rubrique « incidences sur l'environnement » et l'affirmation au point 4.2 « la présente modification n'engendre aucune consommation d'espaces naturels... » semble hâtive.</p>	<p>Cette disposition est retirée du règlement.</p>
	<p>UG8 dans règlement modifié p.86 : vérifier la modification des numéros d'alinéas qui commencent au 2.</p>	<p>Cette remarque est prise en compte.</p>
	<p>Une modification de la définition de l'emprise au sol a été introduite. Ne plus compter les éléments de saillies constitués par les balcons dans le calcul de l'emprise au sol.</p>	<p>Cette évolution n'est plus d'actualité.</p>

MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES NON EXPOSEES OU JUSTIFIEES DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION	Article UA1 dans le secteur UAa, où les logements en rez de chaussée des façades sur rue sont interdits, les équipements publics, les équipements d'intérêt collectif, les logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire du règlement, sont exclus de cette interdiction.	Une justification est ajoutée dans l'additif au rapport de présentation. Cette dérogation a pour objectif de répondre aux besoins de la population en termes d'équipements mais permettra également le relogement des habitants lors des opérations de démolition-reconstruction, notamment lors des projets ANRU.
	Article UD1 : l'interdiction des établissements industriels a été ajoutée.	Cette zone mixte n'a pas vocation à accueillir des établissements industriels.
	Article UG2 : la modification de la règle relative à la division de logements existants	Il s'agit d'une erreur matérielle. Le règlement conserve la règle initiale.
	Article UI 12 : fait apparaître que les commerces au sein des gares du projet du Grand Paris Express ne sont plus exonérés des dispositions générales	Le règlement est mis en conformité avec la DUP de la ligne 15 du GPE.

RESERVES	
<p><u>Réserve globale n°1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - maintenir l'emplacement réservé n°8 au bénéfice de la Société du Grand Paris pour la gare Grand Paris Express (GPE) ; - intégrer la mise en compatibilité avec la déclaration d'utilité publique modificative de la ligne 15 dans le dossier d'approbation de la présente modification du PLU ; - abandonner le projet de modification de l'emprise au sol des constructions en zone N ; - modifier le plan de l'OAP conformément à la modification du plan de zonage - dans la définition de l'emprise au sol revenir à la règle initiale concernant les balcons compte tenu de la crise sanitaire ; - corriger l'erreur matérielle à l'article UA10 : dérogation relative à la dérogation pour la rue Eugène Pottier (ajout d'un attique), non reportée à l'alinéa suivant ; - limiter la profondeur des toutes les façades latérales à 12 m maximum, et pas seulement celles en limite séparative ; - supprimer l'emplacement réservé prévu rue Roger Salengro ; - corriger les superficies des emplacements réservés suite à l'ajout ou la suppression de parcelles 	<ul style="list-style-type: none"> - L'ER 8 est maintenu. - La modification intégrera la mise en compatibilité avec la DUP de la ligne 15 du GPE. - La dérogation à l'emprise au sol en zone N est supprimée. - Le plan de l'OAP est réduit pour prendre en compte les nouvelles orientations du projet. - Le règlement reprend la définition initiale de l'emprise au sol concernant les balcons et débords de façade. - La ville ne comprend pas la remarque concernant l'article UA10 (report de la dérogation sur la rue Eugène Pottier à l'alinéa suivant). - La modification du PLU ne porte pas sur l'évolution de la profondeur des bâtiments. La commune ne souhaite donc pas étendre la règle des 12 m dans cette modification. - L'emplacement réservé rue Roger Salengro est supprimé. - La superficie des ER est mise à jour.
<p><u>Réserve 2 :</u> Zone UG article 11, apporter des précisions en termes de gestion de l'espace privé laissé accessible au public suite à l'obligation de réaliser un pan coupé pour les clôtures situées en angle de rue ;</p>	<p>La règle concernant les pans coupés ajoutée dans le cadre de la présente modification est abandonnée.</p>
<p><u>Réserve n°3 :</u> distinguer les suppressions des créations et actualiser la carte de synthèse</p>	<p>L'additif au rapport de présentation comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des tableaux des ER supprimés, ajoutés, modifiés - Une carte de synthèse des ER modifiés, non modifiés, supprimés, ajoutés.

<p><u>Réserve n°4</u> : intégrer les points suivants dans la présente modification à la demande du SAGE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans tous les articles 4.3 préciser la notion de zéro rejet des pluies - débit de rejet des eaux pluviales au réseau d'assainissement : mettre à jour, le débit annoncé au PLU étant différent de celui prescrit par le zonage pluvial de l'EPT - préciser dans l'état des lieux du PLU la localisation des anciens cours d'eau selon cartes en pièces jointes - inscrire des prescriptions visant à interdire la plantation d'espèces exotiques envahissantes ; 	<p>Il s'agit de modifications importantes à intégrer au PLU. Il n'est pas opportun d'apporter ces modifications avant l'approbation du PLU. Ces modifications seront donc apportées dans le cadre de l'élaboration du PLU.</p> <p>Les seules modifications qui peuvent être apportées dès à présent, sans bouleverser le PLU sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ajout des cartes de diagnostic présentant les anciens cours d'eau et les zones humides - L'ajout en annexe du règlement de la liste des espèces exotiques envahissantes
<p><u>Réserve n°5</u> : supprimer la dérogation permettant que les équipements publics, d'intérêt collectif et logements sociaux aient une emprise au sol de 90% (au lieu de 70% pour les autres constructions)</p>	<p>Cette disposition n'a pas fait l'objet d'évolution dans le cadre de la présente modification.</p>
<p><u>Réserve n°6</u> : mieux prendre en compte les besoins en espaces verts, 2 espaces verts dont la création était proposée étant finalement abandonnés pour le projet final.</p>	<p>Ces deux emplacements réservés à destination d'espaces verts situés rue Henri Barbusse (27 et 59) sont finalement maintenus afin de mieux prendre en compte les besoins en espaces verts des habitants dans le quartier.</p>

RECOMMANDATIONS	
<p><u>Recommandation n° 1</u> : procéder rapidement à une modification du PLU permettant la mise à jour du SAGE Croult-Enghien-Vielle-Mer concernant les points que la CE n'a pas demandé de modifier dès à présent.</p>	<p>L'intégration du SAGE sera réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.</p>
<p><u>Recommandation n°2</u> : Secteur du stade nautique : Etudier une éventuelle prise en compte de règles destinées à favoriser les commerces en rez de chaussée (restaurants...) et harmoniser cet îlot avec son environnement en autorisant un étage supplémentaire, pour l'adoption finale du projet de modification n°1 ;</p>	<p>Cette recommandation est prise en compte. Un étage supplémentaire est autorisé en zone UCe, à l'article 10.</p>
<p><u>Recommandation n°3</u> : maintenir la règle de 1,1 place de stationnement en UAb.</p>	<p>Cette règle est maintenue.</p>

