

**Projet de renouvellement urbain – ZAC Gaston  
Roulaud**

**À Drancy (93700)**

**DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE**

# Sommaire

<b>Pièce A : Notice explicative .....</b>	<b>- 3 -</b>
<b>1 - OBJET DE L'OPERATION .....</b>	<b>- 4 -</b>
<b>2 - BASES LEGISLATIVE ET REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>- 5 -</b>
2.1 - Textes régissant l'expropriation pour cause d'utilité publique.....	- 5 -
2.2 - Rappel de la procédure administrative et composition du dossier .....	- 6 -
<b>3 - DESCRIPTION DE L'OPERATION .....</b>	<b>- 7 -</b>
3.1 - Caractéristiques actuelles de l'ilot.....	- 7 -
3.2 - Nature du projet.....	15
3.3 - Position vis-à-vis du document d'urbanisme.....	21
<b>4 - PROGRAMME PREVISIONNEL .....</b>	<b>23</b>
<b>5 - RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU .....</b>	<b>25</b>
5.1 - Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF).....	25
5.2 - Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat intercommunal.....	25
5.3 - Compatibilité avec les besoins de l'intérêt général, en améliorant la qualité de vie des habitants.....	25
<b>6 - CALENDRIER PREVISIONNEL DU PROJET .....</b>	<b>27</b>
6.1 - Calendrier prévisionnel .....	27
6.2 - Plan-phasage prévisionnel de l'opération .....	29
 <b>Pièce B : Plan parcellaire.....</b>	 <b>35</b>
<b>Pièce C : Etat parcellaire .....</b>	<b>36</b>

# Pièce A : Notice explicative

# 1 - OBJET DE L'OPERATION

Le présent dossier d'enquête parcellaire concerne le projet de renouvellement urbain du quartier Gaston Roulaud. Programme mixte, réalisé sous la forme d'une ZAC, il sera composé de logements sociaux, privés, et en accession sociale, ainsi que de locaux commerciaux et d'activité tertiaire. Le projet se situera entre les rues Fernand Pena, Roger Salengro et Voltaire, à Drancy.

Cette opération de renouvellement urbain sur le quartier Gaston Roulaud s'inscrit dans le cadre du Nouveau Plan National de Renouvellement Urbain (NPNRU) dont le projet a fait l'objet d'un arbitrage en Comité d'engagement le 23 septembre 2019 et d'une signature de la convention ANRU, le 9 janvier 2022.

L'objectif majeur de ce projet est de procéder au renouvellement profond de ce quartier lequel proposera à terme une offre résidentielle renouvelée et diversifiée, une mixité des fonctions ainsi que des aménagements urbains et paysagers de qualité. De plus, l'ensemble des équipements présents sur le quartier seront tous reconstruits et repositionnés sur site. Ainsi, comme indiqué dans la convention approuvée par l'ANRU, le quartier Gaston Roulaud a vocation à devenir :

- Un quartier ouvert sur son environnement et qui conforte sa position d'entrée de ville.
- Un quartier résidentiel dense et mixte socialement.
- Un quartier proposant une mixité des fonctions (activités commerciales et tertiaires/équipements publics).
- Un quartier dans lequel le lien social est redynamisé.
- Un quartier qui s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Par conséquent, les objectifs poursuivis dans le cadre du projet de ZAC, pour réalisation de l'opération de renouvellement urbain du quartier Gaston Roulaud à Drancy sont les suivants :

- Restructurer le maillage viaire, notamment via la démolition d'une partie des bâtiments du quartier.
- Densifier le quartier et diversifier l'habitat via la construction d'une offre diversifiée de logements : privés, sociaux, logements locatifs ou en accession privée ou sociale, etc.
- Renforcer l'attractivité du quartier en réhabilitant les bâtiments conservés, en adaptant la forme urbaine et architecturale du quartier à son environnement et en y favorisant la mixité des fonctions. Pour cela, il est prévu de réaménager le parc central, et de construire de nouveaux bâtiments visant à accueillir des équipements publics, des commerces et éventuellement des activités tertiaires.
- Impliquer et accompagner les habitants dans le processus de transformation urbaine de leur quartier.
- Porter une ambition environnementale dans la mise en œuvre du projet urbain, notamment via la réalisation d'aménagements encourageant les modalités douces.

Dans la volonté permanente d'œuvrer à la mixité urbaine et sociale sur son territoire, l'OPH de Drancy et le territoire Paris Terres d'Envol souhaitent promouvoir la réalisation de ce nouveau programme, lequel proposera une offre nouvelle de logements (environ 1100) dont environ 30 % de logements locatifs sociaux, lesquels pourront participer pour partie, à la reconstitution de l'offre sociale démolie au titre du NPNRU. Le projet Gaston Roulaud est, dès lors, d'utilité publique en répondant aux besoins de l'intérêt général, aux objectifs intercommunaux, et en améliorant la qualité de vie de ses habitants.

L'initiateur du projet est l'Office Public de l'Habitat (OPH) territorial de Drancy. En effet, une délibération du conseil territorial de Paris Terres d'Envol en date du 09/12/2019 approuve la

prise d'initiative de l'OPH, en qualité d'aménageur (art. L.421-1 du code de la construction et de l'habitation, qui atteste de la compétence des OPH à mener et réaliser des opérations d'aménagement), relative à la création puis à la réalisation de la zone d'aménagement concertée (ZAC). Elle fait suite à la délibération préalable de l'OPH du 24/06/2019, qui autorise le Directeur Général à mener la procédure d'aménagement nécessaire à la réalisation de cette opération. Le cas échéant, la Déclaration d'Utilité Publique devra donc être prononcée en faveur de l'OPH de Drancy. La Maîtrise d'ouvrage du programme est également assurée par l'OPH de Drancy.

Ce dossier d'enquête parcellaire a été élaboré en vue de la **réalisation d'une enquête publique unique (DUP/environnementale et parcellaire), préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et à la prise de l'arrêté de cessibilité**, en application des articles R. 123-2 et suivants, R. 122-1 et suivants, et L. 122-1 et suivants du code de l'environnement. Cette enquête publique unique comprend l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, celle portant sur l'environnementale du projet, ainsi que l'enquête relative à l'enquête parcellaire. C'est ainsi que l'étude d'impact est également jointe au dossier d'enquête. Cette procédure est requise afin d'assurer la maîtrise foncière du projet, et est menée en application du code de l'environnement. Le 17 Février 2021, l'OPH de Drancy a saisi l'Autorité Environnementale, l'EPT Paris Terres d'Envol et la Ville de Drancy, pour avis sur l'étude d'impact et le dossier de création de ZAC du projet Gaston Roulaud. Le 5 mars 2021, l'OPH de Drancy a pris une délibération approuvant le recours à la D.U.P, les dossiers d'enquête préalable à la D.U.P et de l'enquête parcellaire, et autorisant son Directeur Général à solliciter, auprès de Monsieur le Préfet, l'ouverture d'une enquête publique unique. Enfin, le 04 Juin 2021, l'OPH de Drancy a répondu à l'avis de l'Autorité de l'Environnementale (la MRAe) en lui transmettant son mémoire en réponse aux remarques exprimées.

Par ailleurs, le dossier de création de ZAC et l'étude d'impact a été mis à disposition du public afin de recueillir leurs avis et remarques, dans le cadre de la Participation du Public par Voie Electronique (P.P.V.E) qui a eu lieu du 21 Juin au 25 Juillet 2021 et qui a fait l'objet d'un bilan.

Le périmètre de la ZAC a évolué. En effet, deux parcelles (BG 0072 et BG 0073) sont concernées par un projet d'initiative privé. Il a été décidé de les exclure du périmètre, afin de ne pas faire porter financièrement à la ZAC, les coûts de cette opération. Cette modification est mineure, elle ne remet pas en cause les éléments de l'Etude d'Impact soumise à l'Autorité Environnementale qui ont été exposés au public. Elle n'annule pas la procédure de concertation préalable dont le bilan a été approuvé lors du Conseil d'Administration de l'OPH du 16 décembre 2019. Le dossier de création modificatif de la ZAC Gaston Roulaud a fait l'objet d'une délibération l'OPH de Drancy lors du C.A du 20 mai 2022 et d'un arrêté de l'E.P.T Terres d'Envol, le 4 juillet 2022. Cette dernière délibération de l'E.P.T Terres d'Envol, approuve également l'arrêté de création de ZAC. Le périmètre de la ZAC a été modifié et est strictement identique au périmètre de la DUP.

Le cas échéant, la DUP et l'arrêté de cessibilité devront être prononcés en faveur de l'OPH de Drancy.

## 2 - BASES LEGISLATIVE ET REGLEMENTAIRE

### 2.1 - Textes régissant l'expropriation pour cause d'utilité publique

- **Code Civil** : Article 545 ;
- **Code de l'urbanisme** : Article L.314-1 et suivants
- **Code de l'Environnement** :

Articles L. 122-1 et suivants et R. 122-1 et suivants : l'évaluation environnementale ;

Articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-7 : champ d'application, objet, procédure et déroulement de l'enquête publique ;

Articles L. 124-1 à L. 124-8 : droit d'accès à l'information relative à l'environnement (accès à l'étude d'impact)

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

Articles L. 1, L. 110-1, L. 112-1, L. 121-1 à L. 122-7 : déclaration d'utilité publique ;

Articles R. 121-1 à R. 121-2, R. 112-1, R. 112-4, R. 112-6 et R. 112-7 : autorité compétente et composition du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;

Articles L. 132-1 à L. 132-4, et R. 131-3, R. 131-6 à R. 132-4 : enquête parcellaire et cessibilité.

Code de la construction et de l'habitat : Article L.421-1

## 2.2 - Rappel de la procédure administrative et composition du dossier

L'enquête parcellaire a pour objet de définir exactement les terrains nécessaires à l'exécution des travaux et d'appeler leurs propriétaires à faire valoir leurs droits.

Elle est propre à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle permet au porteur de projet de faire connaître les emprises foncières exactes nécessaires à la réalisation du projet et de déterminer l'ensemble des propriétaires et ayants-droits.

Elle est ouverte par arrêté préfectoral et notifiée à chaque propriétaire et ayant-droit identifié au minimum 15 jours avant la fin de l'enquête. Celle-ci ne peut être inférieure à 30 jours, comme pour l'enquête préalable à la DUP.

Comme le prévoit le code de l'environnement, dans le cadre d'une enquête publique unique, l'enquête parcellaire peut être conduite en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'article R.131-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique précise les éléments nécessaires à l'enquête parcellaire :

*« Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :*

*1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;*

*2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens. »*

La **prise de l'arrêté de cessibilité** par le préfet détermine avec précision les parcelles à exproprier. Cet arrêté doit être obligatoirement notifié aux propriétaires qui vont être expropriés. Il est ensuite transmis au juge de l'expropriation.

En application des dispositions prévues par l'article L.314-1 du code de l'urbanisme et aux articles L.423-1 à L.423-5 du code de l'expropriation, l'expropriant doit proposer des solutions de relogements aux occupants et propriétaires expropriés.

## 3 - DESCRIPTION DE L'OPERATION

### 3.1 - Caractéristiques actuelles de l'ilot

L'emprise d'environ 10 ha environ est actuellement occupée de la manière suivante :

Le périmètre d'intervention de la ZAC se décompose en plusieurs éléments que nous allons détailler ci-dessous. Cette partie de description du site mettra en exergue l'existant tout en pointant les dysfonctionnements.

#### a. Les bâtiments d'habitations

Le quartier Gaston Roulaud se décompose en plusieurs éléments urbains. L'habitat social, qui est le plus important d'entre eux, occupe une place centrale dans le fonctionnement de l'actuel quartier. Ce quartier se décompose en 5 bâtiments d'habitat social, pour un total de 833 logements, qui abritent environ 2100 personnes.

#### b. La dalle commerciale

Le quartier Gaston Roulaud est également doté au Nord d'une galerie commerciale, entourant le bâtiment E. Elle offre principalement du commerce de proximité (café, alimentation générale, sandwicherie, laverie automatique...).

Par ailleurs, une annexe du service jeunesse de la ville de Drancy ainsi qu'une antenne de l'OPH de Drancy y sont implantées.

Si l'offre commerciale est nombreuse et importante, cette dalle commerciale souffre de l'image dégradée de l'ensemble du quartier Gaston Roulaud, et est peu dynamique.

#### c. Des équipements publics

Au cœur du quartier Gaston se situent de nombreux équipements publics, utilisés par les structures locales et municipales :

- La Maison Orange ;
- L'Ecole Municipale d'art décoratif ;
- La crèche départementale ;
- Gymnase Gaston Roulaud ;
- Groupe scolaire Salengro et Voltaire ;
- L'ancienne station-service.

#### d. La zone pavillonnaire

Il est appelé « zone pavillonnaire », l'ensemble de 35 habitations (dont un garage automobile) situées au Sud du quartier Gaston Roulaud et à l'Ouest du groupe scolaire du quartier. Encadrée à la fois par les immeubles d'habitation et le groupe scolaire, cette zone pavillonnaire est spatialement isolée par les bâtiments de grandes tailles et la ZAC Voltaire au Sud.

De plus, la quasi impossibilité de traverser cette zone pavillonnaire pour se rendre dans le quartier puis au Nord de la ville entraîne un fonctionnement autonome et enclavé de cette zone.

Dans un souci de cohérence urbaine, cette zone pavillonnaire est incluse dans le projet de quartier Gaston Roulaud.

#### e. La rue Fernand Pena

La rue Fernand Pena constitue la limite Ouest et Nord encadrant le quartier Gaston Roulaud. Ainsi, elle joue le rôle d'interface d'échanges entre le quartier et ses franges. Permettant la connexion du quartier avec le reste de la ville, et donc le développement de nouvelles

dynamiques liées à ces porosités, la requalification de la rue représente un enjeu d'envergure communale.

Enfin, la rue représente un des axes majeurs de la ville car elle correspond à une entrée de ville. Elle est l'axe principal emprunté par les usagers souhaitant entrer ou sortir de la ville (« Trafic moyen journalier annuel » important d'environ 10 000 véhicules par jour), ainsi que par ceux souhaitant rejoindre les grands axes de transports présents ou futurs (A86, ligne 15, T11 express...). Cette voie supporte également le déploiement du réseau de bus (l. 146), dans son tracé actuel et futur, permettant des connexions supra-communales. Sa fonction relève ainsi d'enjeux communaux et intercommunaux. Dès lors, l'enjeu de la requalification de la rue Fernand Pena dépasse largement le seul cadre du quartier

#### **f. La rue Roger Salengro**

La rue Roger Salengro constitue la limite Est encadrant le quartier Gaston Roulaud. Ainsi, elle joue le rôle d'interface d'échanges entre le quartier et ses franges. Permettant l'ouverture du quartier vers le reste de la ville, et ainsi le développement de nouvelles dynamiques liées à ces porosités, la requalification de la rue représente un enjeu d'envergure communale.

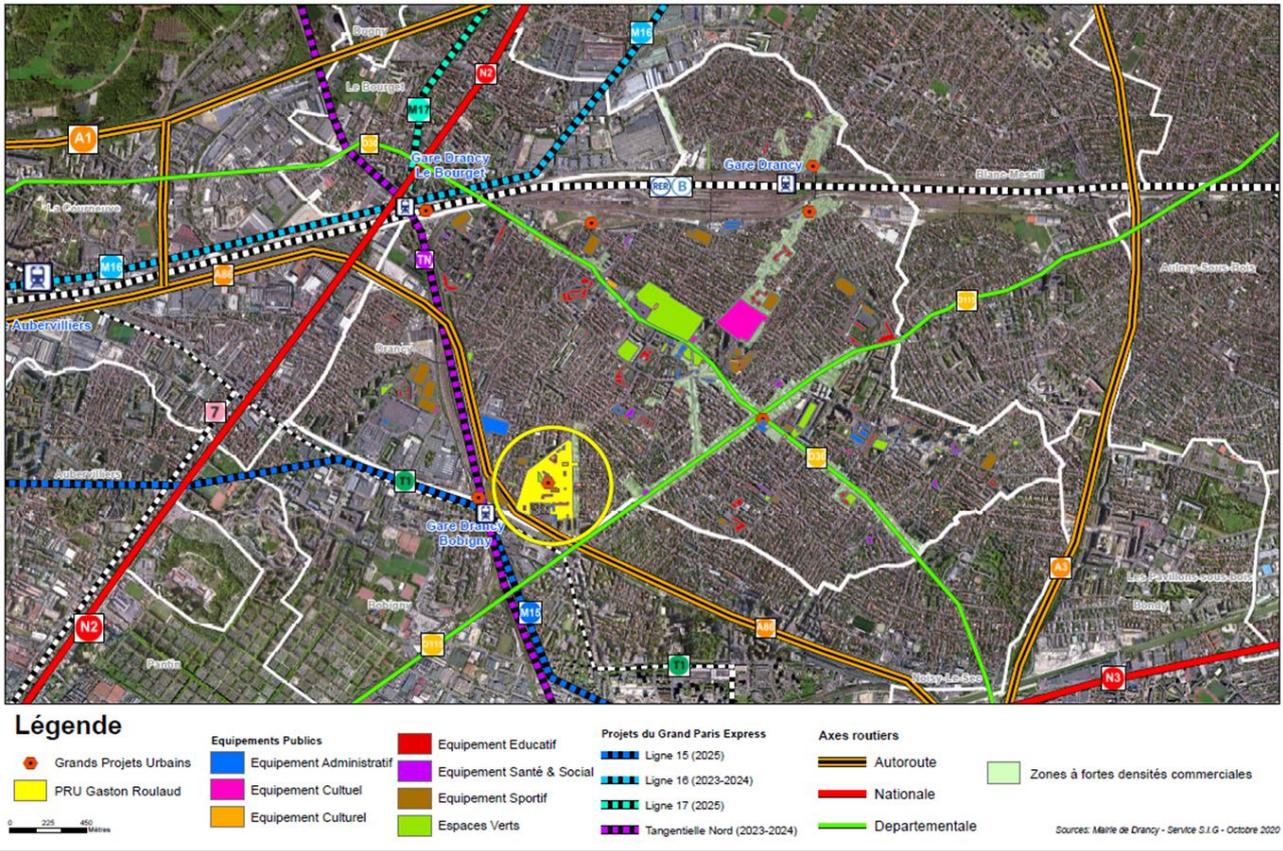
Enfin, la rue représente un des axes structurants de la ville car elle correspond à une entrée de ville. Elle est l'axe principal emprunté par les usagers souhaitant entrer ou sortir de la ville (TMJA important d'environ 9500 véhicules par jour), ainsi que par ceux souhaitant rejoindre les grands axes de transports présents ou futurs (A86, ligne 15, T11 express...). Cette voie supporte également le déploiement du réseau de bus (l. 148), dans son tracé actuel et futur, permettant des connexions supra-communales. Sa fonction relève ainsi d'enjeux communaux et intercommunaux. Dès lors, l'enjeu de la requalification de la rue Roger Salengro dépasse largement le seul cadre du quartier.

#### **g. La rue Voltaire**

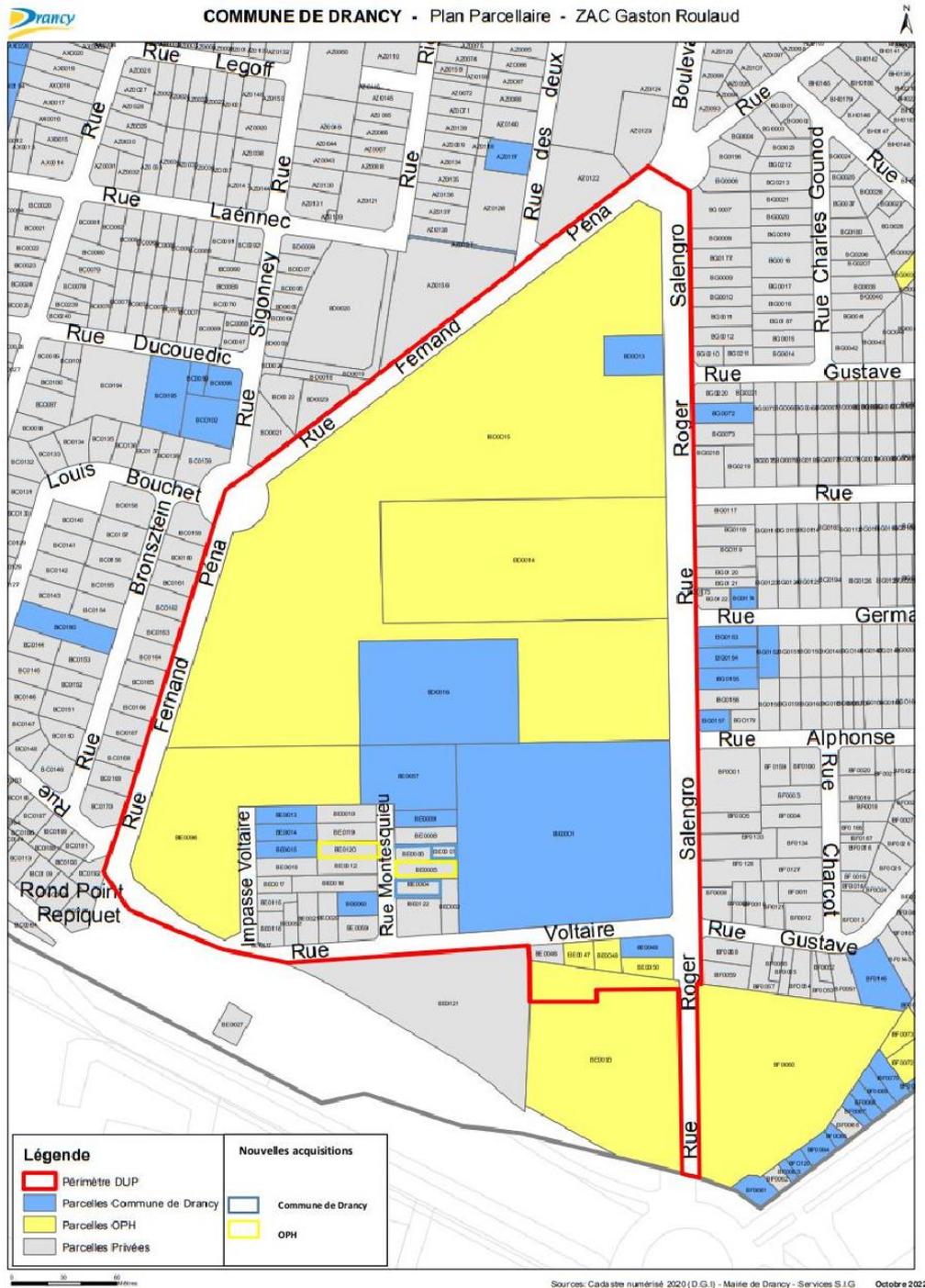
La rue Voltaire constitue la limite Sud encadrant le quartier Gaston Roulaud. Ainsi, elle joue le rôle d'interface d'échanges entre le quartier et ses franges. Permettant la connexion du quartier vers le reste de la ville (et la ville limitrophe Bobigny), et ainsi le développement de nouvelles dynamiques liées à ces porosités, la requalification de la rue représente un enjeu d'envergure communale.

Les effets de la requalification de la rue Voltaire bénéficieront très largement à l'ensemble des drancéens et actifs sur la ville, et pas uniquement aux usagers du quartier. Dès lors, l'enjeu de la requalification de la rue Voltaire dépasse largement le seul cadre du quartier.

Plan de situation :



Carte présentant la maîtrise foncière du site :



Jaune : foncier OPH ; Bleu : foncier Ville ; Gris : foncier privé

### Récapitulatif de l'occupation actuelle des parcelles à acquérir

Occupation actuelle	Références cadastrales	Propriété	Surface approximative de la parcelle (m <sup>2</sup> )	Dont surface au sol bâtie goudronnée	Dont surface au sol perméable
<b>Logements</b>					
o Deux habitations individuelles	BE46	Privée	218 m <sup>2</sup> Propriétaires rencontrés (04/05/2021)	113 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
o Quatre habitations individuelles	BE16	Privée	344 m <sup>2</sup>	316 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
o Une habitation individuelle	BE17	Privée	200 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>
o Une habitation individuelle	BE10	Privée	344 m <sup>2</sup> Proposition d'achat par OPH – relance (29/06/2021)	80 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>
o Une habitation individuelle et une remise	BE119	Privée	380 m <sup>2</sup>	203 m <sup>2</sup>	177 m <sup>2</sup>
o Une habitation individuelle et une remise	BE12	Privée	341 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>	198 m <sup>2</sup>
o Une habitation individuelle et locaux de stockage	BE18	Privée	491 m <sup>2</sup>	339 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>
o Une habitation individuelle	BE116 et 117	Privée	298 m <sup>2</sup> + 4 m <sup>2</sup> Nouvelle estimation domaniale à venir	246 + 4 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>
o Une habitation individuelle et une remise	BE20	Privée	332 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
o Une habitation individuelle	BE59	Privée	330 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
o Deux/trois habitations individuelles et	BE08	Privée	358 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>

remises					
o Une habitation individuelle	BE06	Privée	187 m <sup>2</sup>	131 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>
o Deux habitations individuelles et une remise	BE02	Privée	314 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>
<i>Locaux divers</i>					
o Locaux commerciaux (garage automobile)/habitations mitoyennes	BE122	Privée (copropriété)	559 m <sup>2</sup> Certains propriétaires déjà rencontrés	559 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>5541 m<sup>2</sup></b>	<b>3624 m<sup>2</sup></b>	<b>1917 m<sup>2</sup></b>

*\* Ce tableau ne comprend pas l'emprise foncière relevant des voies de circulation (rues Fernand Péna, Roger Salengro et Voltaire), les parcelles propriétés de la Ville et celles de l'OPH. L'emprise totale du projet est estimée à 112 000 m<sup>2</sup>.*

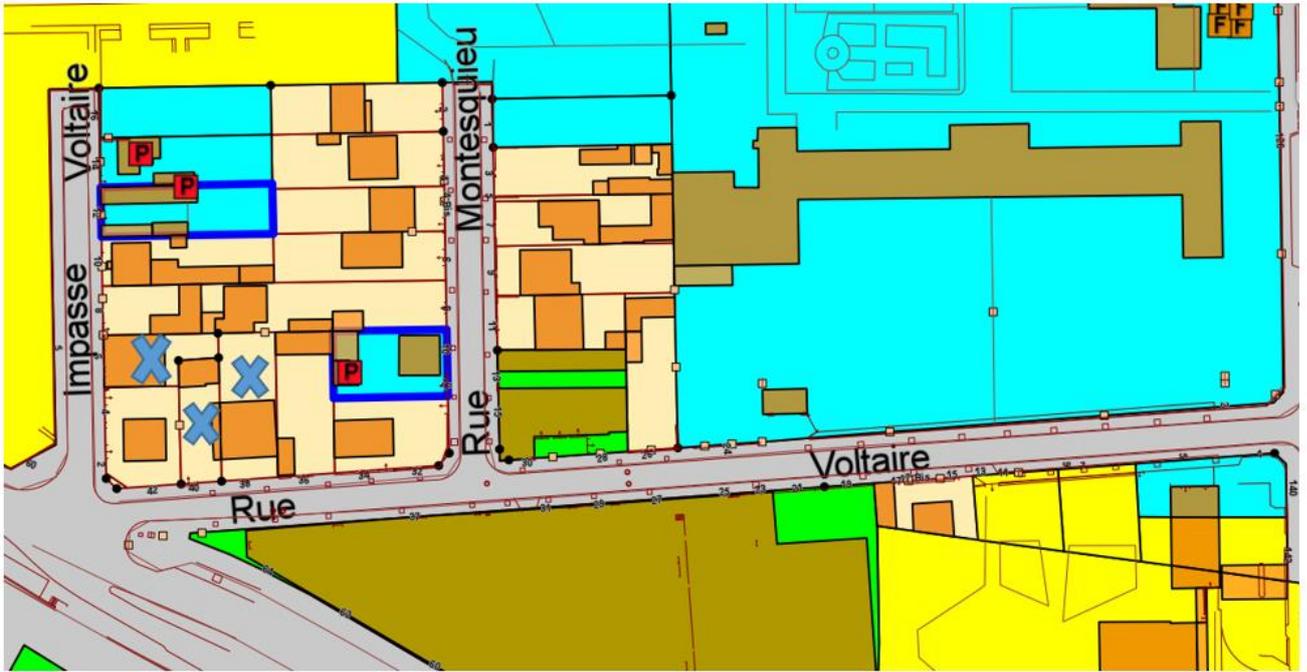
En date du 30 août 2022, 8 parcelles ont déjà été acquises par la ville sur la zone pavillonnaire. Il s'agit des parcelles BE13 (acquisition amiable le 20/11/1964), BE14 (acquisition amiable le 29/09/2017) ; BE15 (acquisition par préemption le 12/02/2019), BE60 (acquise par préemption le 23/06/2020), BE9 (acquisition amiable le 01/03/1965) et BE49 (acquisition le 24/02/1964), BE07 (acquisition par préemption le 03/02/2022) et B04 (acquisition par préemption le 28/09/2021).

De plus, suite aux estimations de France Domaines, des propositions d'achat ont été réalisées par l'OPH de Drancy, transmises par courrier aux propriétaires, sur les parcelles BE10, BE46, BE122, BE120, BE122 (lots 3-11-13-16). L'OPH a ainsi pu acquérir deux parcelles à l'amiable : la parcelle BE05, le 01/04/2022 et la parcelle BE120 le 07/10/2022.

Concernant le foncier de la Ville, la Ville de Drancy s'engage à céder à l'amiable les parcelles nécessaires au projet à l'OPH de Drancy.

La démarche prioritaire, pour l'instant, est celle engagée auprès des propriétaires des parcelles BE46 et BE10, afin de respecter les impératifs calendaires de réalisation des travaux. Ces propriétaires sont les premiers concernés par le besoin d'acquisition foncière, car leurs parcelles se situent sur le tracé d'une future voie du projet, dite « ruban actif », qui correspond aux premiers travaux engagés.

*Plan cadastral de la bande pavillonnaire, foncier à acquérir*



Jaune : foncier OPH ; Bleu : foncier Ville ; Beige : foncier privé à acquérir (+ parcelle en Vert rue Montesquieu)



Les parcelles BE 21, BE 52, et BE 115 font partie du périmètre opérationnel et de la DUP, mais ne sont pas concernées par l'expropriation, dans le cadre du projet. En effet, la volumétrie de ces bâtiments s'insère parfaitement dans la volumétrie projetée. Par ailleurs, leur implantation n'obère pas la future trame urbaine.

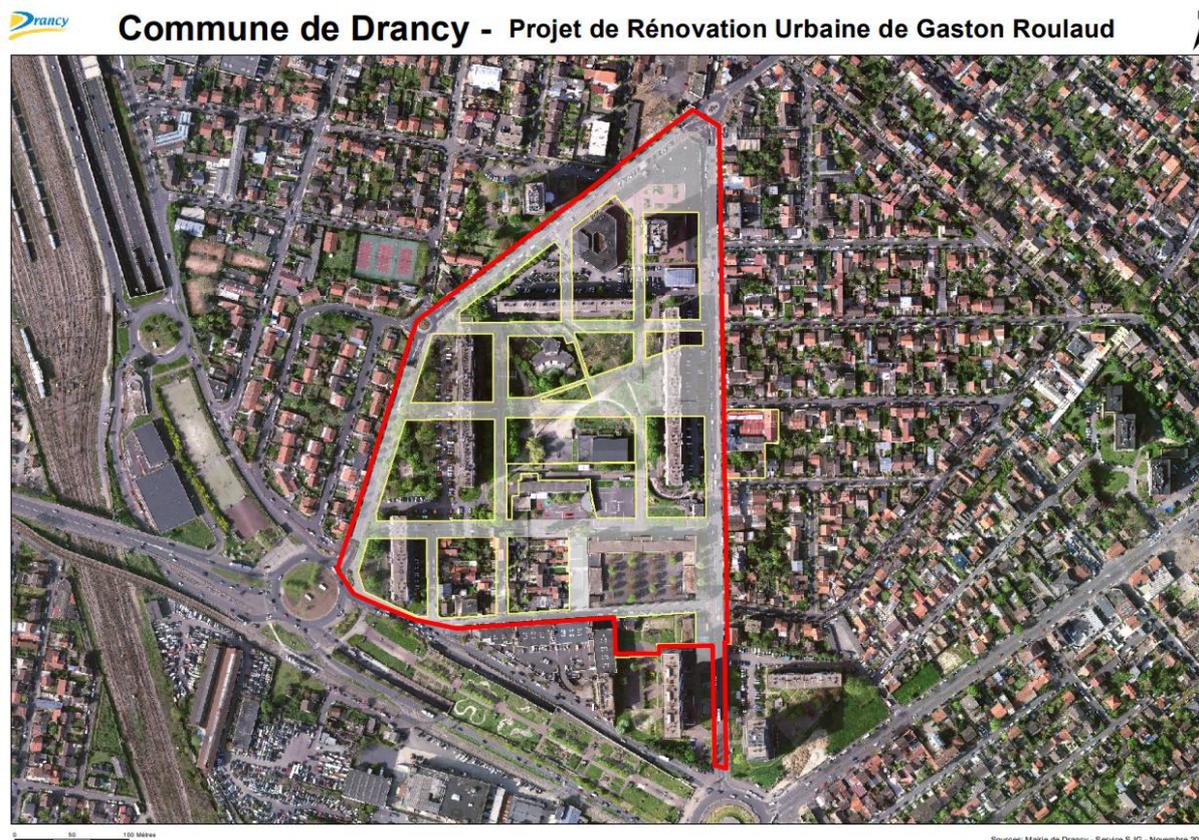
PLAN D'OCCUPATION ACTUELLE DU SITE DE PROJET



## 3.2 - Nature du projet

Cette programmation est issue des études urbaines réalisées par la Fabrique Urbaine, décomposée en 4 phases, et réalisée entre 2015 et 2019. Cette programmation prend également en compte les retours des différentes instances de décisions (COPIL, Synthèse, Comité National d'Engagement). Elle se décompose de la manière suivante.

*Projection des futurs ilots sur le bâti actuel*



### a. Volet logements

La programmation de logements du quartier Gaston Roulaud s'inscrit dans la volonté de densification de ce secteur, en cohérence avec le principe général du projet qui est de faire ce quartier une véritable entrée de ville ouverte sur son environnement. Cette programmation s'inscrit également dans le respect du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) Cette programmation étant prévisionnelle, elle se décomposerait de la façon suivante :

Type de logements	Nombre de logements construits Périmètre Projet Urbain-QPV*
LLS neufs	280
Accession sociale	45
Logements privés	435
Action Logement	204
<b>TOTAL</b>	<b>964</b>

\* Au vu de l'état d'avancement du projet, les chiffres présentés dans le tableau ci-dessus sont, pour le moment, uniquement prévisionnels.

Cette programmation de logements est prévue sur une temporalité d'environ 12 ans et se répartie en 23 lots. Cette programmation de logements s'accompagne de recombinaison morphologique du quartier.

A cette programmation de logements s'ajoute la réorganisation des équipements publics, déjà présents en nombre sur le quartier Gaston Roulaud.

Plan de la programmation, par thématique (Fabrique urbaine 2019)



Les 280 logements sociaux reconstruits sur site constitue une partie de la reconstitution totale. En effet, selon le principe du « 1 pour 1 », le reste des logements démolis seront reconstruits sur l'ensemble de la ville de Drancy, hors quartiers prioritaires de la politique de la ville.

## b. Volet équipements publics

Le quartier Gaston Roulaud, actuellement doté d'un bon nombre d'équipements publics, verra son offre démolie, puis reconstruite à des emplacements dans le quartier garantissant son rayonnement et sa visibilité. La programmation des équipements publics est la suivante :

- Le Groupe scolaire Gaston Roulaud
- Les locaux associatifs
- Le service jeunesse
- L'école Municipale d'Art Décoratif
- La médiathèque
- Le gymnase Roger Salengro
- Le conservatoire de musique

Répartition de l'offre en équipements publics, La Fabrique Urbaine, 2019



### c. L'offre commerciale du quartier Gaston Roulaud

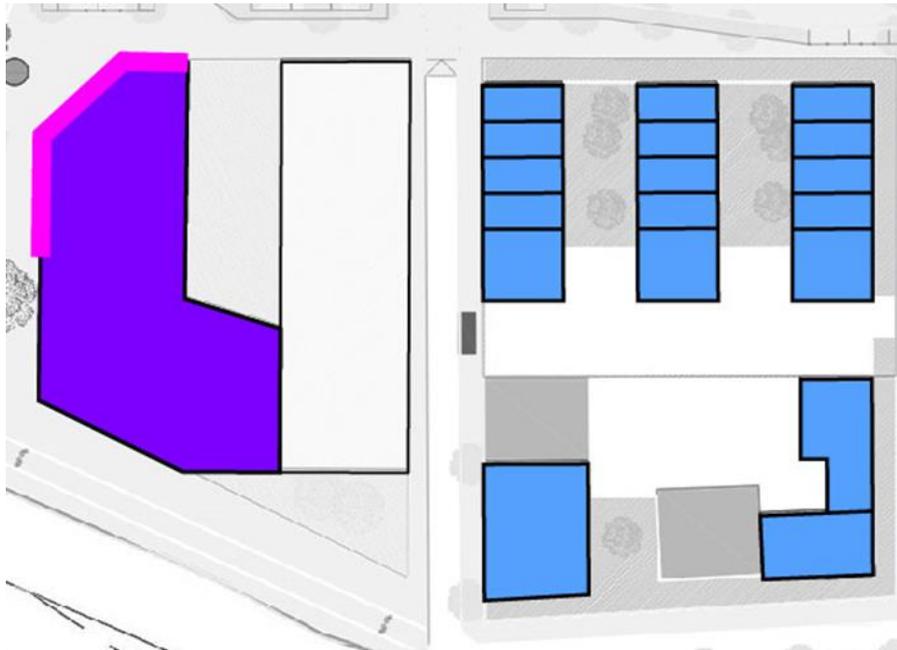
Le projet urbain prévoit la reconfiguration de l'offre commerciale présente sur le quartier. L'axe Salengro est ainsi affirmé dans sa vocation d'axe actif intégrant une composante commerciale. Il s'agit de s'appuyer sur le NPRNU pour renouveler l'offre commerciale du secteur et de la repositionner en rez-de-chaussée de nouveaux programmes dans le cadre de la reconfiguration complète de la façade urbaine est du quartier. Il s'agira de structurer une offre de proximité qui profite du renouvellement et de l'intensification du quartier et de proposer une logique de pôle plus compact, plus lisible et plus accessible, qui permette de répondre à l'effritement de l'occupation commerciale le long de l'axe.

*Programmation commerciale sur la rue Roger Salengro*



*Réimplantation des commerces le long de la rue Roger Salengro*

De plus, la réflexion sur la mixité fonctionnelle du quartier Gaston Roulaud, ainsi que l'opportunité que constitue l'implantation d'une gare du Grand Paris Express a amené les acteurs de ce projet à penser l'implantation de locaux d'activités économiques. Ainsi, un bâtiment d'activités économiques sera construit à la pointe Sud-Ouest du quartier, sur l'emplacement de l'actuel bâtiment A. Ce bâtiment accueillera des entreprises tertiaires et artisanales.

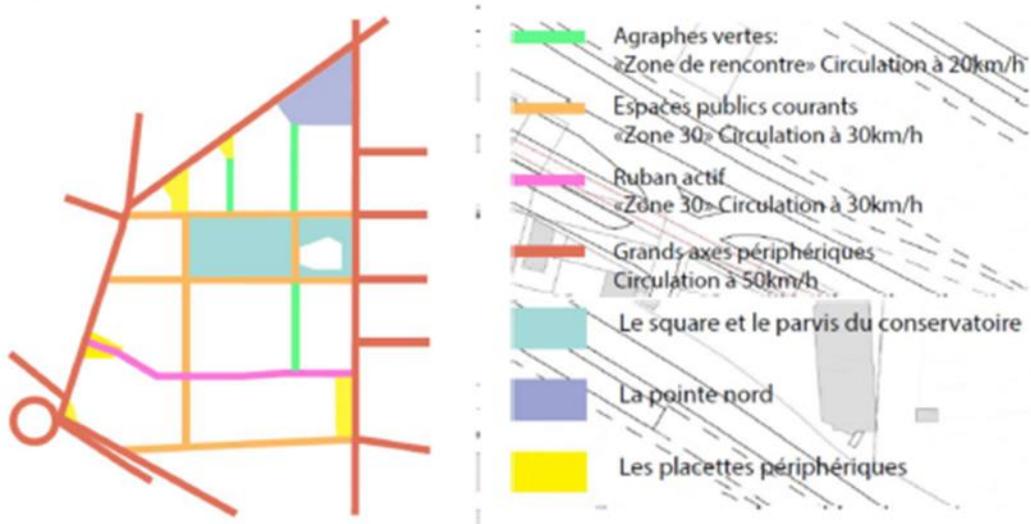


#### d. Trame viaire et plan de circulation

Le projet urbain du quartier Gaston Roulaud prévoit des voiries aux typologies différenciées, permettant d'ouvrir le quartier à son environnement. Cela se traduit par des traversées Nord-Sud et Est-Ouest, permettant le bouclage des îlots d'habitation et apportant du stationnement unilatéral. En revanche, le désenclavement du quartier s'accompagne d'une volonté de pacifier le cœur d'îlot tout en permettant la fluidité des mobilités douces.

Enfin, une voirie passant au Nord du secteur pavillonnaire et entre l'école maternelle et le groupe scolaire permettra une meilleure desserte de celui-ci tout en mettant en valeur la partie Sud du quartier. Cette nouvelle voie améliorera l'accessibilité au groupe scolaire, et conduira à l'amélioration de l'image des écoles Salengro et Voltaire.

Trame Viaire et plan de circulation, la Fabrique Urbaine



### e. Dimensionnement du stationnement

Sur le futur quartier il est envisagé de proposer :

- Une offre de stationnement aérien public le long des voiries
- Un espace de stationnement en ouvrage pour le bâtiment d'activité économique
- Des stationnements en souterrain pour les logements, sur un ou deux niveaux en fonction des besoins (avec une offre complémentaire en aérien pour certains îlots). Le dimensionnement du stationnement devra à minima respecter le règlement du plan local d'urbanisme. Le projet de renouvellement urbain nécessite de revoir l'emprise du parking souterrain existant. En effet, dans le projet, la démolition de la galette commerciale laisse place à des espaces appartenant au domaine public (création d'un parvis et de ses espaces verts). La superposition d'espaces publics en surface et espaces privés en sous-sol n'est pas envisageable au vu des nombreuses problématiques possibles. C'est pourquoi il convient de redessiner le parking existant.



Conformément aux prescriptions du PLU, le projet devra répondre à ces désordres par la réalisation de parkings souterrains dédiés aux nouvelles constructions. L'espace public ainsi libéré pourra accueillir, sur un stationnement longitudinal, les véhicules des utilisateurs des services et commerces du quartier.

Nonobstant, la restructuration du parking souterrain existant est indispensable. Tout d'abord puisqu'il constitue l'offre de stationnements de la tour E, mais aussi parce que la trame du projet urbain impacte directement sa structure.

#### **f. L'ambition environnementale du projet**

L'ensemble du projet de renouvellement urbain du quartier Gaston Roulaud se veut ambitieux sur les questions environnementales. Cette ambition se décompose en plusieurs thématiques.

- *La géothermie*
- *Les choix des matériaux pour des constructions moins énergivores et bas carbone*
- *Gestion de la ressource en eau*
- *Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels*
- *Une conception bioclimatique du projet urbain*

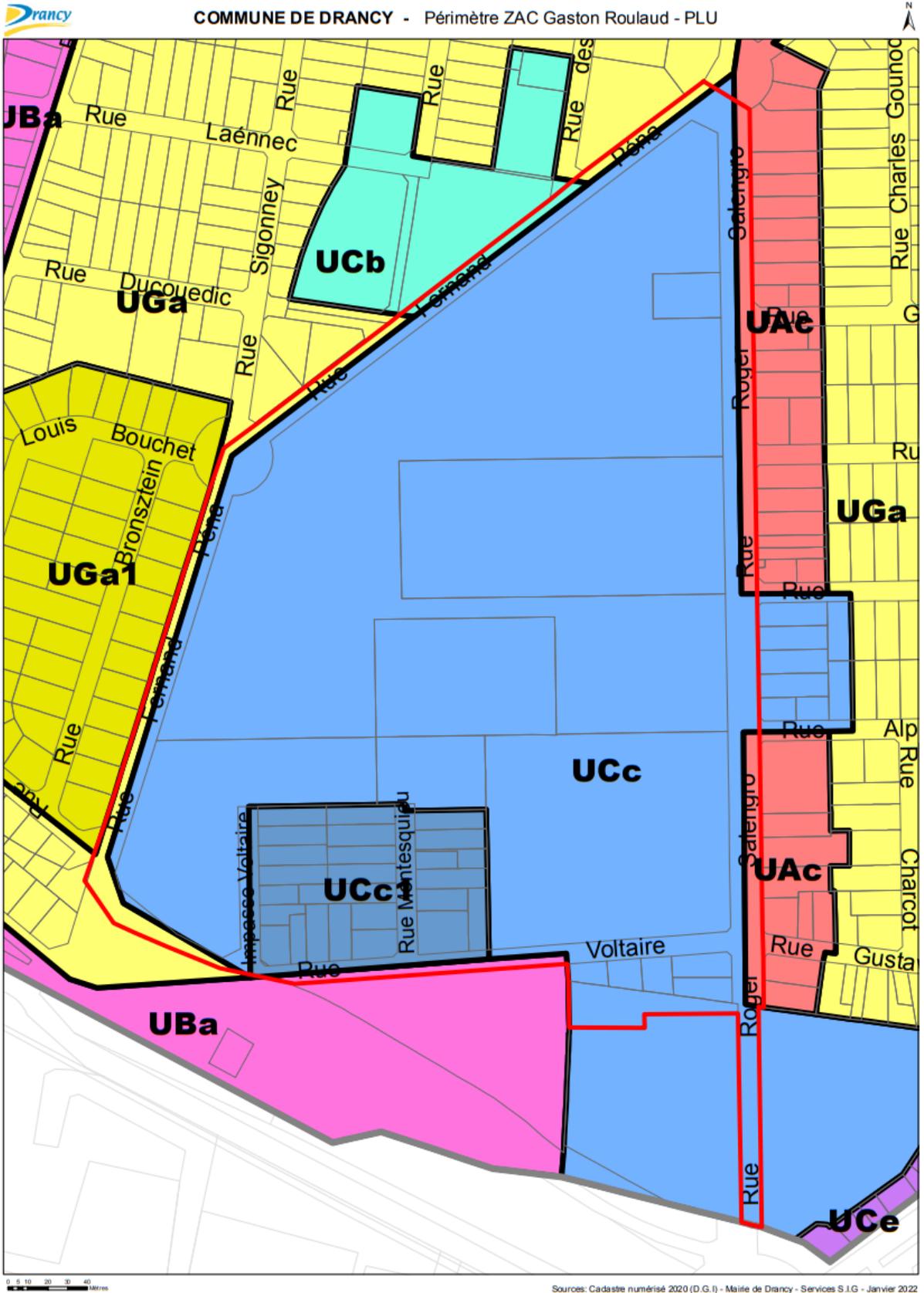
### **3.3 - Position vis-à-vis du document d'urbanisme**

La commune de Drancy dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du conseil municipal le 20 décembre 2005, modifié le 27 septembre 2007, révisé le 17 décembre 2009, modifié le 22 septembre 2011, puis encore modifié le 9 avril 2018. La dernière révision du PLU a été approuvée par le conseil de Territoire de l'EPT Paris Terres d'Envol le 4 juillet 2022. L'emprise du projet se situe en zone UCc, qui correspond au zonage propre à l'OAP Gaston Roulaud (emprise du QPPV). La partie correspondant à la zone pavillonnaire est située elle en zone UCc1 (servitudes de gel).

Le projet est compatible avec le PLU de Drancy. Aucune mise en compatibilité du document d'urbanisme ne sera nécessaire. En outre, il répond aux prérogatives du Schéma Directeur Régional d'Ile de France (SDRIF), qui a identifié ce secteur comme disposant d'un fort potentiel de densification.

Les zones UCc et UCc1 impliquent la réglementation suivante :

- « Sont autorisées les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées strictement nécessaires au fonctionnement des constructions à usage de commerce.
- Dans les secteurs UCc1 et UCc1, une extension des constructions existantes dans la limite de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher, conformément à l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme. »



## 4 - PROGRAMME PREVISIONNEL

Le programme prévisionnel de l'opération comprend la démolition des quatre barres de logements collectifs présents actuellement dans le périmètre, ainsi que la démolition des bâtis construits sur les parcelles actuellement d'habitat privé.

A la date de rédaction de ce dossier, seule une étude de capacité a été réalisée. Le programme est connu dans ses grandes orientations et les éléments ci-dessous ne sont que prévisionnels et donnés à titre indicatif.

A cette programmation de logements s'ajoute la réorganisation des équipements publics, déjà présents en nombre sur le quartier Gaston Roulaud. La programmation de logements s'accompagne de recomposition morphologique du quartier.

A ce jour, le projet prévoit la construction d'un programme mixte d'environ 80 000 m<sup>2</sup> SDP, répartis en 23 lots.

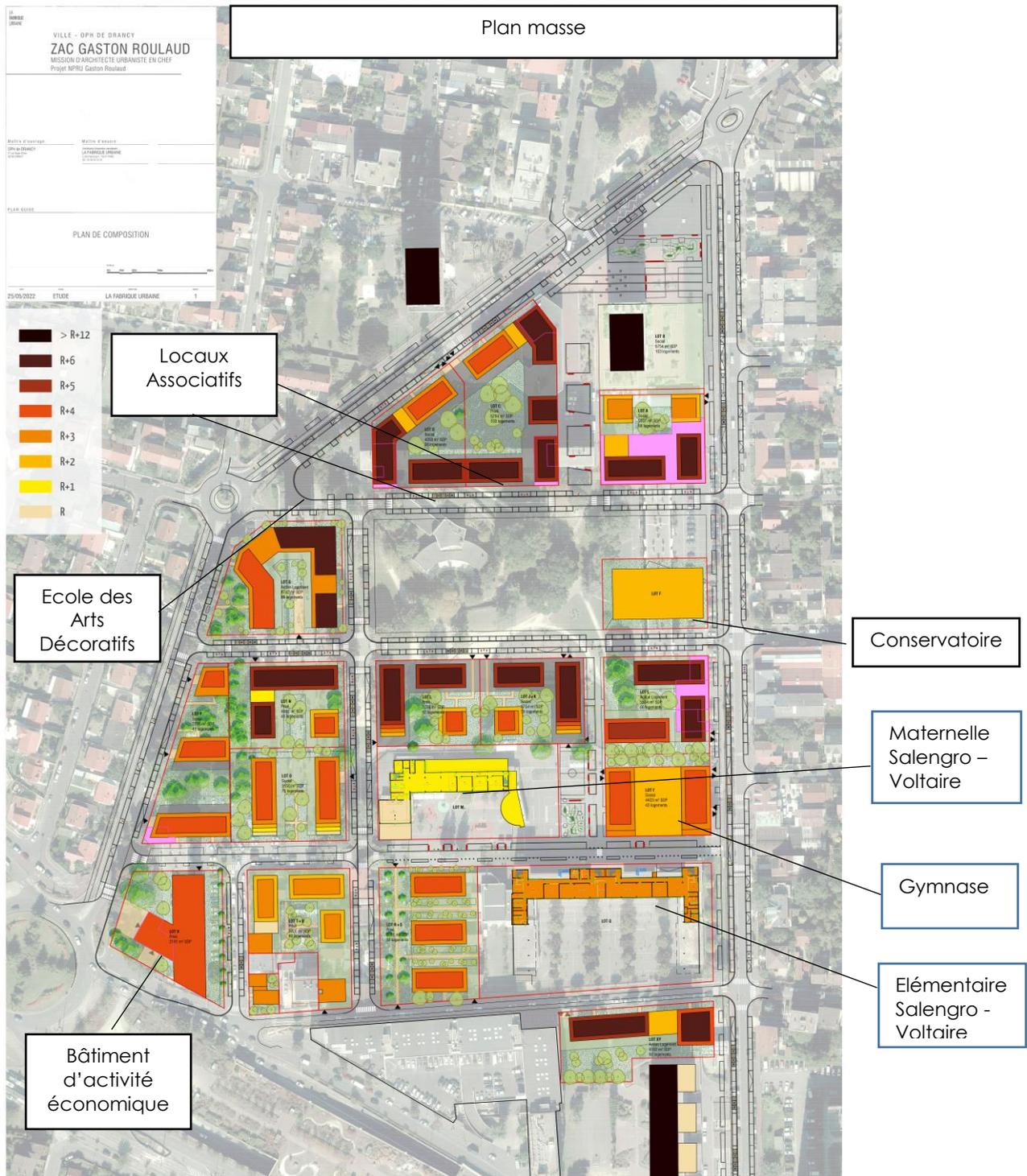
### Concernant l'offre de logements sur site :

Environ 964 logements, dont 280 logements sociaux neufs (en plus des 103 logements réhabilités de la tour E conservée) qui participeront à la reconstitution du NPNRU. Les typologies seront diverses, du T2 au T5, répartis entre logements privés, sociaux, en accession sociale, et réservés à Action Logement.

Type de logements	Nombre de logements neufs Périmètre Projet Urbain-QPV	Pourcentage de l'offre totale sur site
LLS neufs	280 (+103 requalifiés Tour E)	29% (40%)
Accession sociale	45	5%
Logements privés	435	45%
Action Logement	204	21%
<b>TOTAL</b>	<b>964 (1067)</b>	<b>100%</b>

### Le travail de composition morphologique répond aux principes suivants :

- Un parti pris typologique mettant l'accent sur la construction d'une majorité de logements collectifs avec stationnement souterrain (sur un ou deux niveaux) ;
- Une normalisation urbaine et foncière fondée sur un urbanisme d'« ilots résidentiels » délimités par des voiries publiques ;
- Une fragmentation architecturale (variations de hauteurs, interruptions de linéaires, créations de percées visuelles en cœur d'ilot) permettant de travailler dans le cadre d'un urbanisme d'« ilots ouverts » ;
- La définition d'un gabarit maximal porté à R+5+attique soit une hauteur maximale de 18 mètres ;
- Une gestion de la transition typo-morphologique avec le tissu pavillonnaire alentour ;
- Une concentration des bâtiments les plus hauts d'une part autour du jardin central lui conférant ainsi une certaine « tenue » et dans les situations ne présentant pas de contraintes de voisinage ;
- La limitation des vis-à-vis avec une distance minimale de 20 mètres entre deux bâtiments quelle que soit la hauteur considérée ;
- Une recherche de pleine terre permettant de créer des jardins arborés et fertiles à l'intérieur des résidences.



Ce dernier plan du 25 mai 2022, permet de visualiser les locaux en rez-de-chaussée et les différents équipements et les hauteurs prévisionnelles des bâtiments.

## 5 - RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

Le projet a été retenu car il permet de répondre aux besoins actuels de désenclavement du quartier Gaston Roulaud, en y intégrant une mixité urbaine et sociale, ainsi qu'une importante mixité fonctionnelle. Au-delà de ces enjeux, le projet répond au besoin de densification de l'offre de logements. De plus, il répond aux objectifs fixés par la réglementation applicable, fixée dans les documents structurants suivants (dont le PLU révisé en 2018 et encore modifié le 4 juillet 2022, comme détaillé précédemment).

### 5.1 - Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF)

Le quartier Gaston Roulaud se situe à proximité directe d'une future gare du Grand Paris Express, à savoir la gare de « Drancy-Bobigny ». Le schéma directeur d'Ile de France préconise une densification du tissu résidentiel à proximité d'une gare ou d'une future gare. Afin d'entrer en compatibilité avec le SDRIF, le quartier Gaston Roulaud sera densifié, passant de 800 à 1090 logements environs. De plus, cette densification s'accompagne d'une volonté de diversification de l'offre de logements, permettant à ce secteur à proximité des transports de proposer une offre à l'ensemble des utilisateurs possibles de cette future gare.

### 5.2 - Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat intercommunal

Le projet de quartier Gaston Roulaud s'inscrit également en cohérence avec le volume de construction annuel développé par le Programme Local de l'Habitat intercommunal. Cette programmation, à l'échelle de la Métropole, est régit par la Territorialisation de l'Offre de Logement (TOL) qui impose un rythme de 650 logements par an.

Ce projet, prévoyant la construction d'environ 1100 nouveaux logements sur site, contribuera au respect de ce rythme de construction.

### 5.3 - Compatibilité avec les besoins de l'intérêt général, en améliorant la qualité de vie des habitants

Construit par les architectes Marcel Lods et André Malizard, selon les principes architecturaux utopiques du milieu du 20ème siècle, le quartier Gaston Roulaud possède les caractéristiques des grands ensembles des années 1960. A travers les différentes études menées dès 2014 sur le quartier, de nombreux dysfonctionnements ont été identifiés, parmi lesquels :

- **Un parc de logement constitué de petits appartements** (36 m<sup>2</sup> pour un F2, 45m<sup>2</sup> pour un F3 et 58m<sup>2</sup> pour un F4) ne correspondant plus aux normes (PMR, incendie...) et attentes actuelles des locataires. A cela s'ajoute un mauvais état actuel des immeubles tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.
- **La diversité de l'habitat est quasi-absente** puisque moins de 5% des habitations du secteur sont privées, le reste du quartier étant composé par 803 logements locatifs sociaux gérés par l'OPH de Drancy.
- **La mixité des activités du quartier est en demi-teinte** : l'offre commerciale présente sur le quartier (dalle au nord du quartier et commerces à proximité immédiate) est diversifiée (Alimentation générale, café-brasserie, sandwicherie, retoucherie...) mais

néanmoins moribonde.

- **Les équipements publics anciens sont énergivores** (groupe scolaire Salengro-Voltaire, Gymnase Salengro, crèche, centre de Protection Maternelle et Infantile (PMI), Maison Orange et la Médiathèque Gaston Roulaud). Par ailleurs, le manque d'immobilier tertiaire pose une question de mixité fonctionnelle au sein du quartier.
- **Le manque d'ouverture du quartier.** Le quartier s'articule autour d'une forme urbanistique en « U » conçue pour un fonctionnement en autonomie par rapport au reste de la ville. La grandeur des éléments architecturaux et l'absence de rue définie au sein de la cité contraignent les cheminements piétons et créent des difficultés d'accès et de visibilité pour les infrastructures du quartier. Ces grands ensembles marquent un contraste avec l'habitat pavillonnaire environnant et identifient le quartier au statut du logement social. Le quartier se retrouve enclavé physiquement et socialement.

Ainsi, compte-tenu de ces difficultés, et comme indiqué dans le protocole de préfiguration approuvé par l'ANRU, le quartier Gaston Roulaud a vocation à devenir :

- Un quartier ouvert sur son environnement et qui conforte sa position d'entrée de ville ;
- Un quartier résidentiel dense et mixte socialement ;
- Un quartier proposant une mixité des fonctions (activités commerciales et tertiaires/équipements publics) ;
- Un quartier dans lequel le lien social est redynamisé ;
- Un quartier qui s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Par conséquent, **pour répondre à ces ambitions**, les objectifs poursuivis dans le cadre du projet de ZAC, pour la réalisation de l'opération de renouvellement urbain du quartier Gaston Roulaud à Drancy sont les suivants :

- Restructurer le maillage viaire, notamment via la démolition d'une partie des bâtiments du quartier, *et en créant de nouvelles voies pour mieux ouvrir et relier le quartier à son environnement.*
- Densifier le quartier et diversifier l'habitat via la construction d'une offre diversifiée de logements : privés, sociaux, logements locatifs ou en accession privée ou sociale, etc. *Ce qui permettra d'amener une mixité sociale au quartier, tout en répondant aux besoins croissants de nouveaux logements dans la région.*
- Renforcer l'attractivité du quartier en réhabilitant les bâtiments conservés, en adaptant la forme urbaine et architecturale du quartier à son environnement et en y favorisant la mixité des fonctions. Pour cela, il est prévu de réaménager le parc central, et de construire de nouveaux bâtiments visant à accueillir des équipements publics, des commerces et éventuellement des activités tertiaires.
- Impliquer et accompagner les habitants dans le processus de transformation urbaine de leur quartier, *via une démarche de concertation durant l'élaboration du projet et la mise en place d'une gestion urbaine de proximité.*

- Porter une ambition environnementale dans la mise en œuvre du projet urbain, notamment via la réalisation d'aménagements encourageant les modalités douces.

L'enjeu pour l'OPH de Drancy est ainsi d'offrir un niveau de qualité égal à l'ensemble des ménages du quartier quels que soient leurs revenus et d'offrir une architecture urbaine moins stigmatisante du logement social, un patrimoine mieux intégré dans le territoire. Ce projet de renouvellement urbain du quartier Gaston Roulaud, avec sa volonté de promouvoir une mixité urbaine et sociale, ouvrira de nouvelles perspectives positives pour ce quartier et ses habitants en améliorant leurs conditions de vie, l'image du quartier et ainsi exprimer tout le potentiel de cette entrée de ville.

## 6 - CALENDRIER PREVISIONNEL DU PROJET

### 6.1 - Calendrier prévisionnel

Actuellement les premières déconstructions (bâtiment D, école des arts décoratifs et bâtiment logements de fonction du groupe scolaire Salengro Voltaire) sont prévues à la fin du 2<sup>ème</sup> semestre 2022. Les premières réalisations (travaux de voiries), avec la création du « ruban actif », sont prévues à la suite des premières démolitions au 2<sup>ème</sup> semestre 2023.

Les dates de planning présentées ci-après sont issues d'un planning prévisionnel, elles sont susceptibles d'évoluer selon l'avancée du projet.

L'OPH de Drancy a approuvé le dossier de création de ZAC en Octobre 2021. L'Arrêté de création de la ZAC a été pris par l'EPT Paris Terres d'Envol, en Décembre 2021. Suite à la modification du périmètre de la ZAC, l'OPH de Drancy a approuvé le dossier de création modificatif de ZAC, le 20 mai 2022. L'arrêté de création modificatif de ZAC a été pris par l'E.P.T Paris Terres d'Envol : 4 juillet 2022.

Les dates de planning présentées ci-après sont issues d'un planning prévisionnel, elles sont susceptibles d'évoluer selon l'avancée du projet.

#### **La procédure de création de la ZAC Gaston Roulaud**

*La procédure de concertation :*

- Durée : Du 30 mai 2016 à mi-octobre 2021
- Approbation du bilan de la concertation : Octobre 2021

*La procédure de participation du public par voie électronique :*

- Date : 21 juin 2021 au 23 juillet 2021
- Approbation du bilan de la P.P.V.E : Octobre 2021
- Approbation du dossier de création de ZAC, par l'OPH de Drancy : Octobre 2021
- Prise de l'arrêté de création de ZAC, par l'E.P.T Paris Terres d'Envol : Décembre 2021
- Approbation du dossier de création modificatif de ZAC, par l'OPH de Drancy : 20 mai 2022
- Prise de l'arrêté de création modificatif de ZAC, par l'E.P.T Paris Terres d'Envol : 4 juillet 2022

#### **La Déclaration d'Utilité Publique et l'arrêté de cessibilité :**

- Dépôt du dossier en préfecture/saisine officielle : 21 Juin 2021

- Mise à jour du dossier et envoi à la Préfecture, suite à la modification du périmètre de la ZAC : septembre 2022 et compléments octobre 2022
- Enquête publique, date envisagée : 1<sup>er</sup> trimestre 2023
- Déclaration d'Utilité Publique du projet : / Prise de l'arrêté de cessibilité : 2023

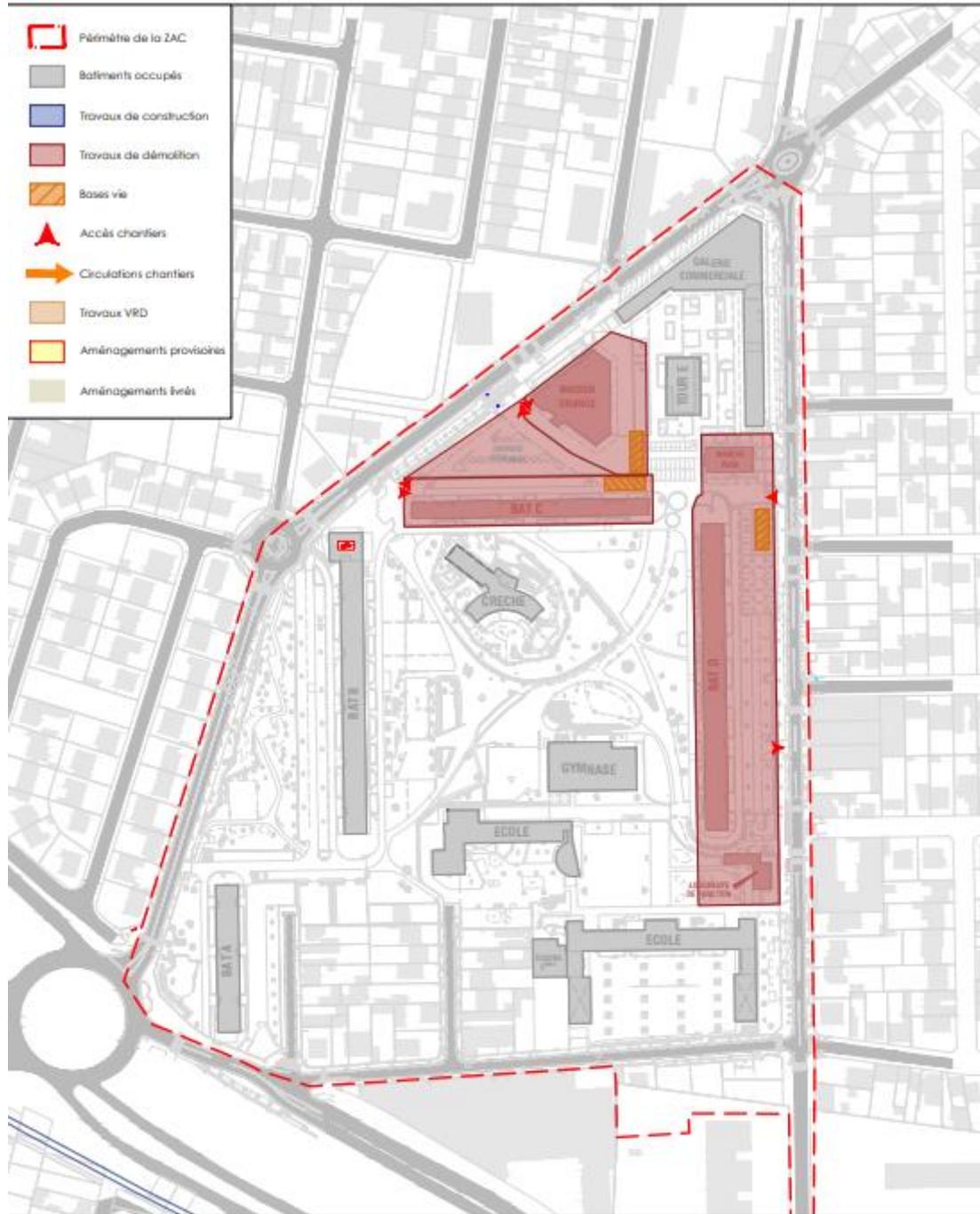
**Phase travaux préparatoires :**

- Début des premières démolitions : septembre 2022 (bâtiment D, école des arts décoratifs et le bâtiment logement de fonction)

**Réception des travaux de construction :**

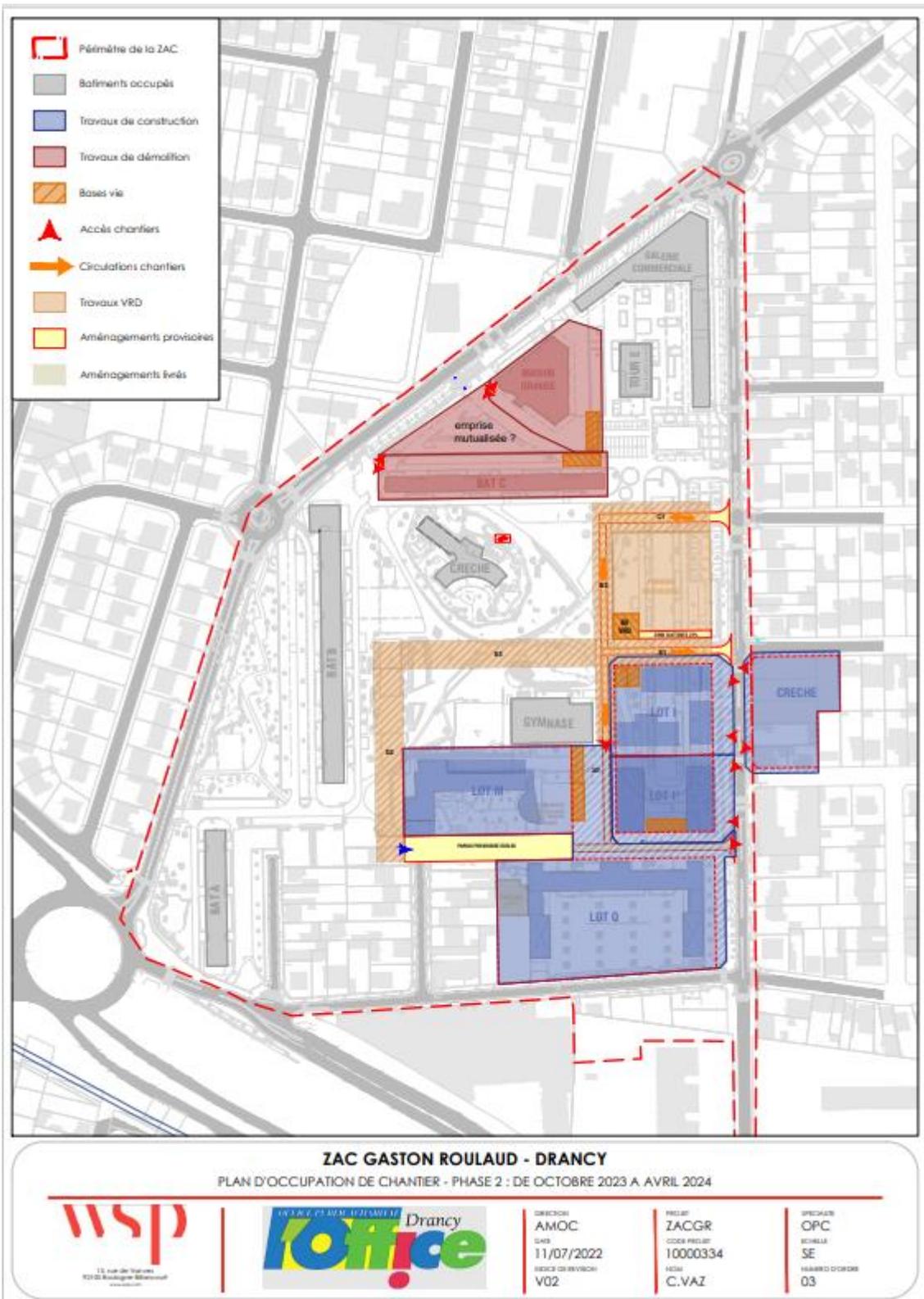
- Fin prévisionnelle du projet / réception des dernières opérations : Horizon 2030

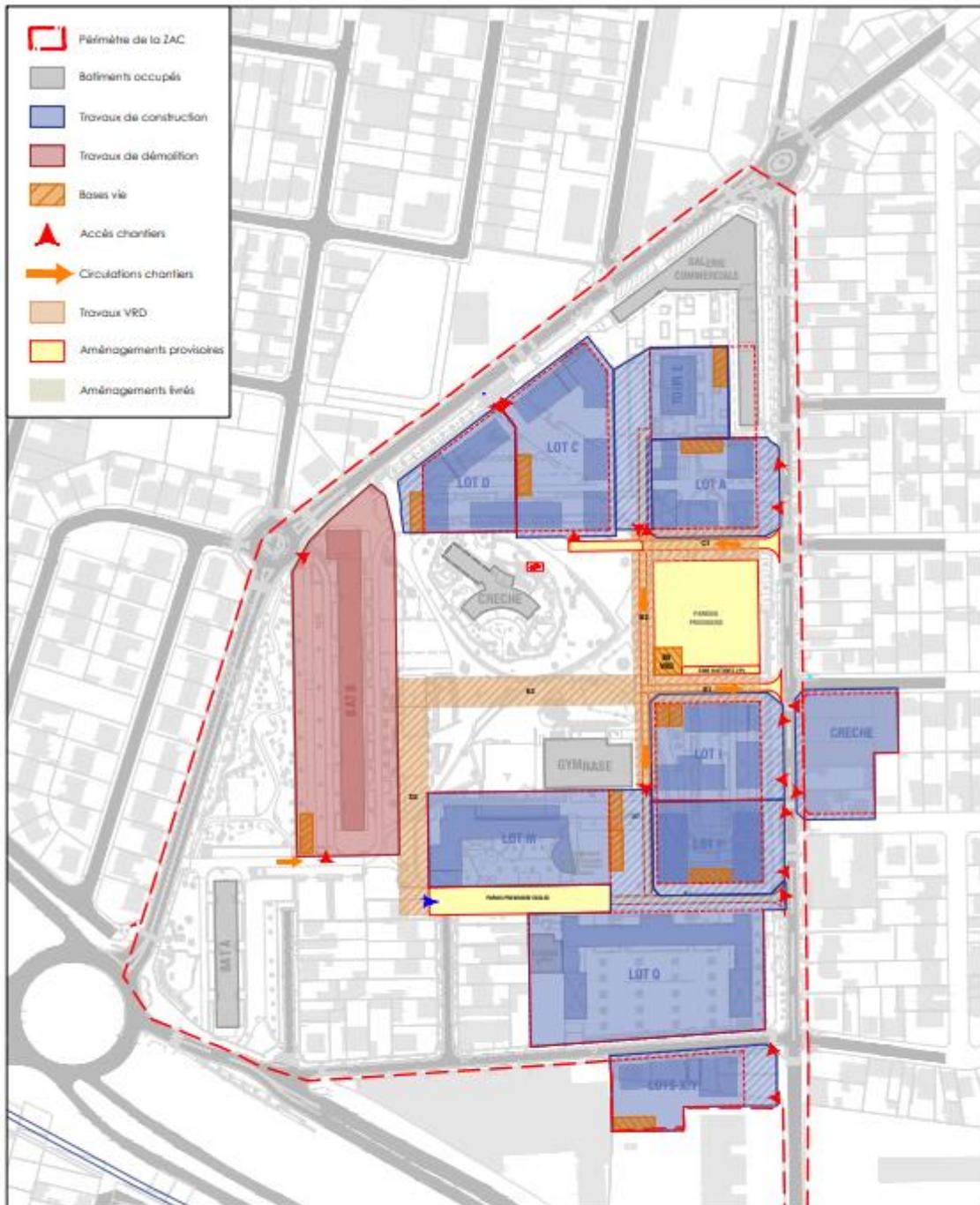
## 6.2 - Plan-phasage prévisionnel de l'opération



**ZAC GASTON ROULAUD - DRANCY**  
 PLAN D'OCCUPATION DE CHANTIER - PHASE 1 : DE NOVEMBRE 2022 A SEPTEMBRE 2023

 13, rue de Valenciennes 93002 Boulogne-Billancourt		DIRECTION: AMOC	PROJET: ZACGR	SPECIAUTE: OPC
		DATE: 11/07/2022	CODE PROJET: 10000334	ECHELLE: SE
		VERSION DE REVISION: V02	NOM: C. VAZ	NUMERO D'ORDRE: 02





**ZAC GASTON ROULAUD - DRANCY**

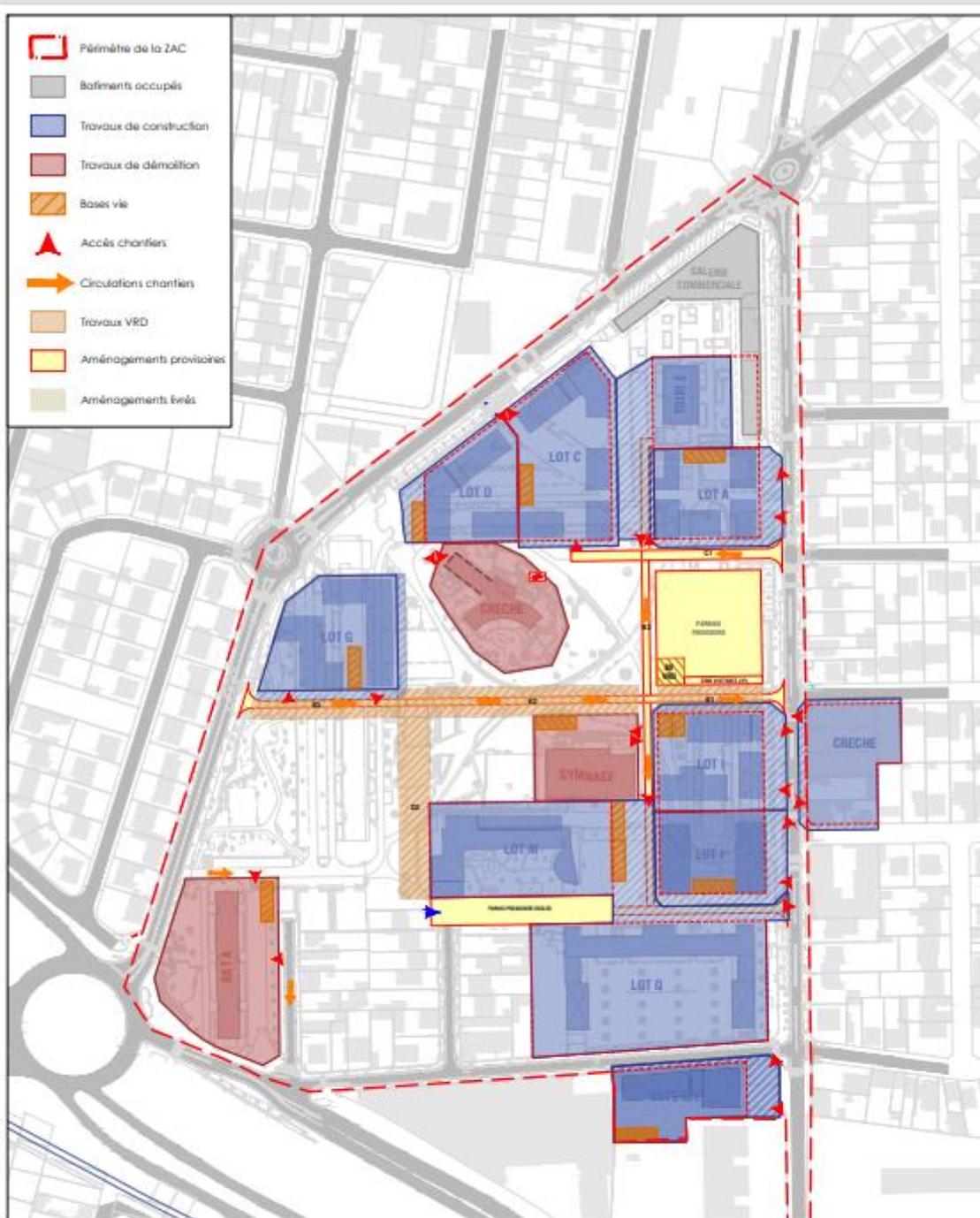
PLAN D'OCCUPATION DE CHANTIER - PHASE 3 : DE MAI 2024 A JUILLET 2025



DIRECTION  
AMOC  
DATE  
11/07/2022  
NOM DE REVISION  
V02

PROJET  
ZACGR  
CODE PROJET  
10000334  
NOM  
C.VAZ

SPECIAUX  
OPC  
ECHELLE  
SE  
NOMBRE D'ORDRE  
04



**ZAC GASTON ROULAUD - DRANCY**

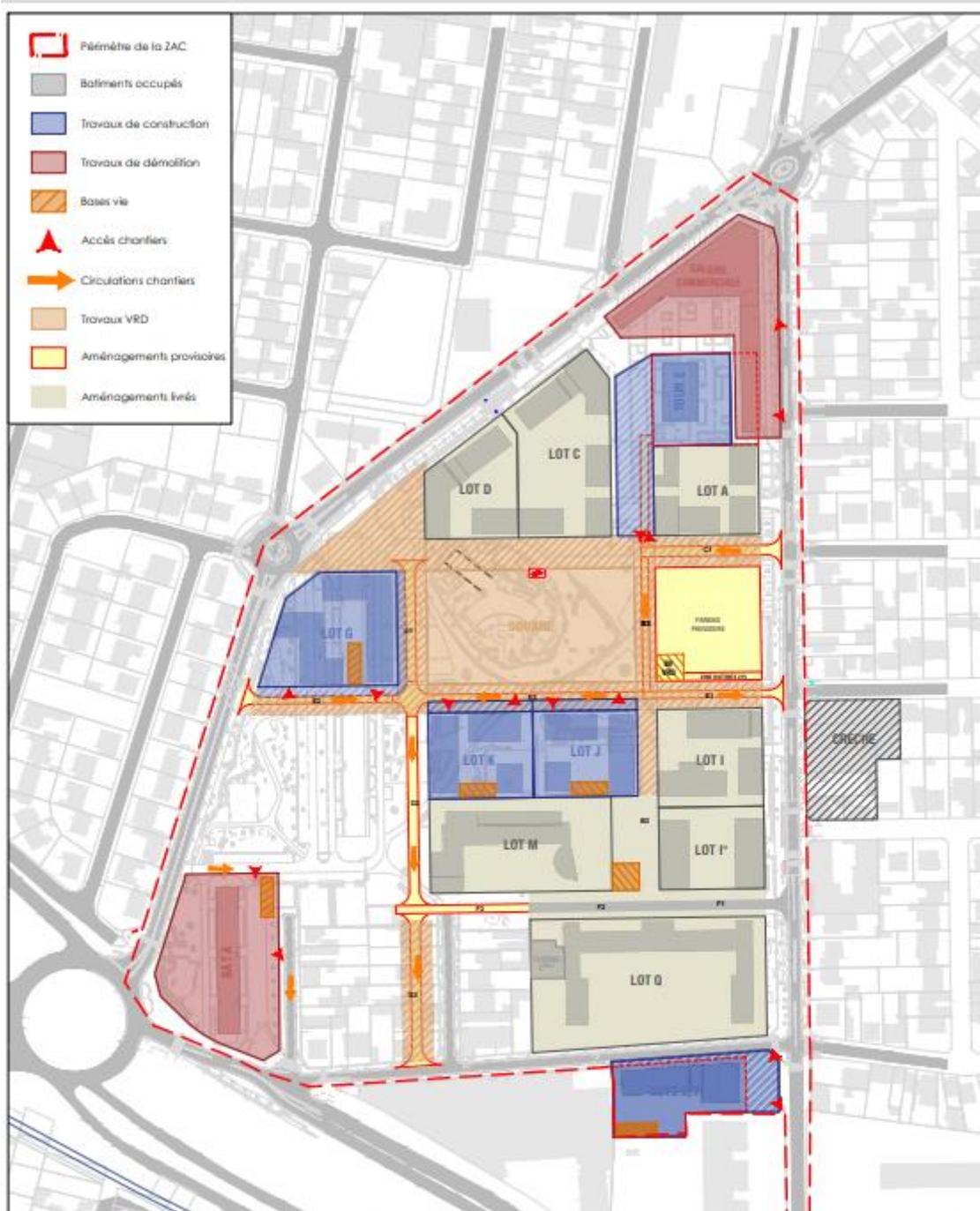
PLAN D'OCCUPATION DE CHANTIER - PHASE 4 : DE AOÛT 2025 A MAI 2026



DIRECTION:  
AMOC  
DATE:  
11/07/2022  
NIVEAU DE REVISION:  
V02

PROJET:  
ZACGR  
CODE PROJET:  
10000334  
NOM:  
C.VAZ

SPÉCIALISTE:  
OPC  
ÉCHELLE:  
SE  
NUMÉRO D'ORDRE:  
05



**ZAC GASTON ROULAUD - DRANCY**

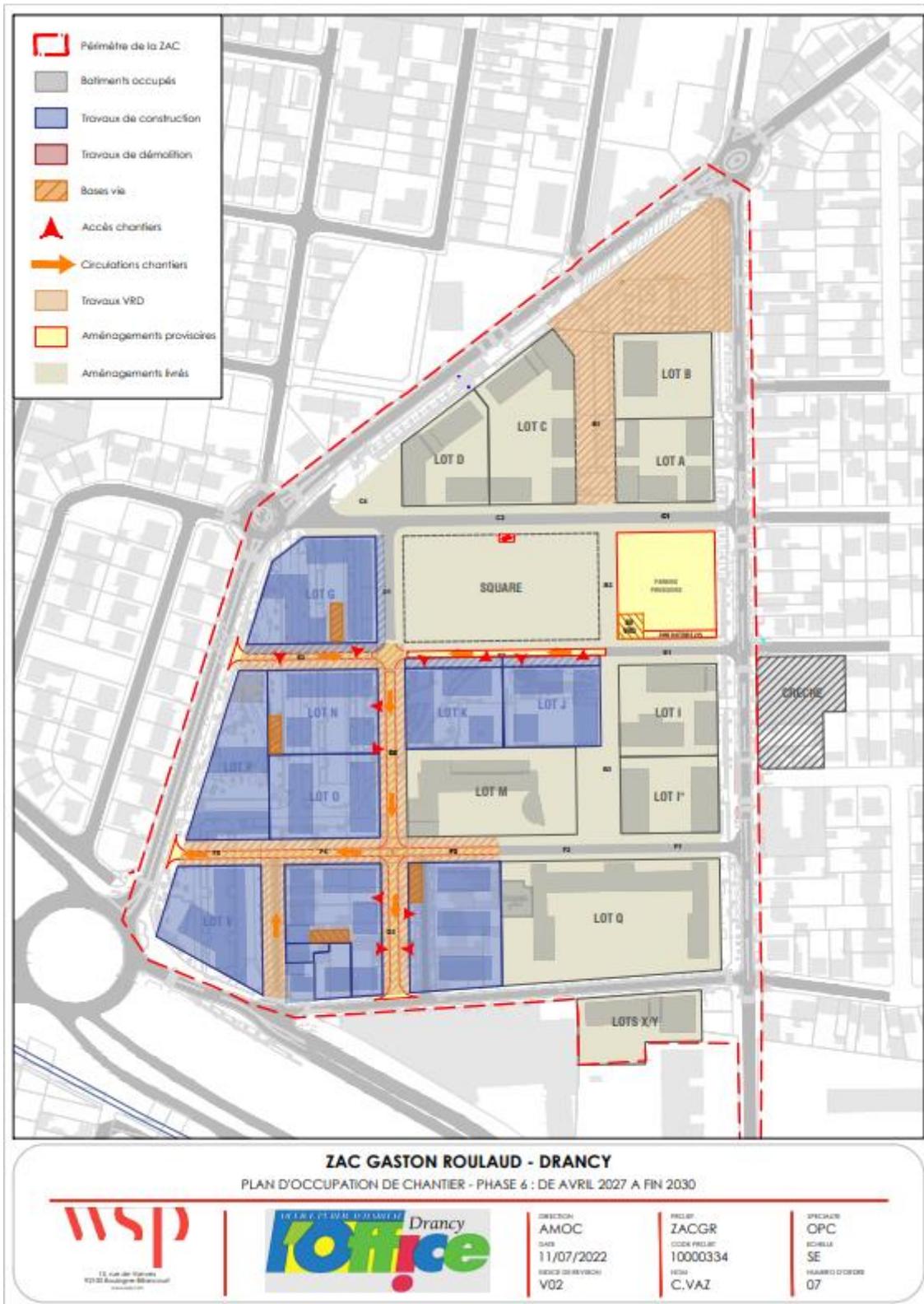
PLAN D'OCCUPATION DE CHANTIER - PHASE 5 : DE JUIN 2026 A MARS 2027



DIRECTION  
AMOC  
DATE  
11/07/2022  
INDICE DE REVISION  
V02

PROJET  
ZACGR  
CODE PCLUB  
10000334  
NOM  
C.VAZ

SPECIALITE  
OPC  
ECHELLE  
SE  
NOM DU DEPOSE  
06



# Pièce B : Plan parcellaire

Voir ANNEXE 1

# Pièce C : Etat parcellaire

Voir ANNEXE 2