

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

**À Drancy (93700)**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A  
LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

# Sommaire

<b>1- OBJET DE L'OPERATION.....</b>	<b>3</b>
1.1 Objet de la déclaration d'utilité publique .....	3
1.2 Un projet réalisé sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) .....	4
<b>2- BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES.....</b>	<b>5</b>
2.1 Textes régissant l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'enquête publique .....	5
2.2 Composition du dossier .....	5
2.3 Rappel de la procédure administrative de l'expropriation pour cause d'utilité publique .....	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 .....	26
<b>4- RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU.....</b>	<b>29</b>
4.1 Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF) .....	29
4.2 Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat intercommunal .....	29
4.3 Compatibilité avec les besoins de l'intérêt général, en améliorant la qualité de vie des habitants.....	30
<b>5- CALENDRIER PREVISIONNEL DU PROJET.....</b>	<b>32</b>
5.1 Calendrier prévisionnel .....	32
5.2 Plan-phasage prévisionnel de l'opération .....	34
<b>Pièce B : PLAN DE SITUATION .....</b>	<b>35</b>
<b>Pièce C : PLAN GENERAL DES TRAVAUX .....</b>	<b>36</b>
<b>Pièce D : CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS .....</b>	<b>37</b>
<b>Pièce E : APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES.....</b>	<b>41</b>
<b>PIECE F : PLAN PERIMETRAL DE LA DUP .....</b>	<b>42</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>44</b>
Annexe 1 – Plan—Phasage de l'opération.....	45
Annexe 2 – Photographies aériennes.....	51

# Pièce A : NOTICE EXPLICATIVE

## 1- OBJET DE L'OPERATION

### 1.1 OBJET DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Le présent dossier d'enquête publique unique préalable vise à l'obtention d'un arrêté préfectoral de DUP et de de cessibilité, dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique du 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 la convention a été signée le 9 janvier 2022 par l'EPT Paris Terres d'Envol, la Ville de Drancy, la Direction régional de la CDC, la foncière logements, La préfecture de Seine-Saint-Denis et Action logement.

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.

Réalisé dès la fin des années 50 par les architectes Lods et Malizard selon les principes architecturaux utopiques du milieu du 20ème siècle, ce quartier souffre aujourd'hui de nombreux dysfonctionnements :

- **Un parc de logement constitué de petits appartements**
- **La diversité de l'habitat est quasi-absente**
- **La mixité des activités du quartier est en demi-teinte**
- **Les équipements publics anciens sont énergivores**
- **Le manque d'ouverture du quartier**

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 d'un 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 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)**, 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'évaluation 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 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.

Enfin, 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.

## 1.2 UN PROJET REALISE SOUS LA FORME D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

Au vu des caractéristiques du projet, en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, et du Décret n° 2020-1169 du 24 septembre 2020 modifiant la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, le projet est soumis à évaluation environnementale systématique. Une étude d'impact est déjà réalisée. Elle a été déposée, accompagnée du dossier de création de ZAC, le 17 Février 2021 auprès de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) de la préfecture d'Ile-de-France. Concomitamment, les collectivités publiques associées (la Ville de Drancy et l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol) ont été saisies pour avis sur ces mêmes documents. Ces saisines interviennent dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet.

De plus, suite à l'obtention des avis de l'autorité environnementale (AE) et des collectivités associées, l'ensemble du projet a été soumis à la participation du public par voie électronique (PPVE). En effet, le dossier de création de ZAC et l'étude d'impact ont 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) du 21 Juin au 23 Juillet 2021. Cette consultation du public a fait l'objet d'un bilan de la PPVE, qui a été adossé au dossier de création de ZAC.

Dans le cadre de la présente procédure d'enquête publique unique, l'étude d'impact du projet est également jointe au dossier. En effet, le terrain d'assiette du projet est supérieur à 10 hectares (cf. décret cité n°2020-1169 du 24 septembre 2020).

Enfin, dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, et application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une concertation, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, est obligatoire préalablement à l'opération. Cette concertation a fait l'objet d'un Bilan en octobre 2021 qui rappelle le déroulement de la concertation, détail les questions des participants et fait un retour critique sur celle-ci.

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.

## 2- BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

### 2.1 TEXTES REGISSANT L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE ET L'ENQUETE PUBLIQUE

- **Code Civil** : Article 545
- **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
- **Code de l'urbanisme** : Articles R. 311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté
- **Code général de la propriété des personnes publiques** et notamment ses articles R. 1211-1 et suivants relatifs à la consultation du directeur départemental des finances publiques (service des domaines)
- **Code général des collectivités territoriales** et notamment l'article L. 1311-9 (avis France domaine)

### 2.2 COMPOSITION DU DOSSIER

La délibération sollicitant l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP est transmise au Préfet accompagnée d'un dossier composé selon les dispositions prévues à l'article R.112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En application de ces dispositions, le dossier soumis à enquête publique comprend au moins :

- **Une notice explicative**
- **Un plan de situation**
- **Le plan général des travaux du 25 mai 2022**
- **Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants**
- **L'appréciation sommaire des dépenses**
- **L'étude d'impact du projet et ses annexes**
- **L'avis de l'Autorité Environnementale**
- **L'Avis de la Ville et de l'EPT sur l'Etude d'impact**
- **Le mémoire en réponse à l'avis de l'AE, et ses annexes, le cas échéant**
- **Plan périmétral de la DUP**
- **La délibération de l'EPT, du 9 décembre 2019, approuvant de la volonté de l'OPH de Drancy de mener l'opération d'aménagement relative au projet de renouvellement urbain du quartier Gaston Roulaud**
- **La délibération de l'OPH de Drancy, du 5 mars 2021, sollicitant l'ouverture d'une enquête publique unique**

En application des dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement, le dossier soumis à l'enquête publique comprend également :

- **La mention des textes régissant l'enquête publique et la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet**
- **Le bilan PPVE sur l'étude d'impact**
- **La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet**

L'ensemble de ces documents cités ci-dessus ont été transmis par courrier 21 juin 2021.

Suite à la modification du périmètre de la ZAC Gaston Roulaud, les documents suivants ont été mis à jour avec les dernières informations d'octobre 2022 :

- La délibération de l'EPT du 9 décembre 2019, approuvant de la volonté de l'OPH de Drancy de mener l'opération d'aménagement relative au projet de renouvellement urbain du quartier Gaston Roulaud ;
- La délibération de l'OPH de Drancy, du 5 Mars 2021, approuvant le recours à la procédure de D.U.P et autorisant son Directeur Général à solliciter l'ouverture d'une enquête publique unique ;
- Le dossier d'enquête préalable à la D.U.P et ses annexes ;
- Le dossier d'enquête parcellaire et ses annexes mise à jour (plan parcellaire et Etat parcellaire)
- Le plan périmétral de DUP ;
- L'avis de l'autorité environnementale ;
- L'avis de l'E.P.T Parsi Terres D'Envol ;
- L'avis de la Ville de Drancy ;
- Le mémoire en réponse à l'avis de l'A.E ;
- Le bilan de la participation du public par voie électronique (PPVE), dans le cadre de l'instruction préalable de l'autorisation environnementale ;
- La délibération de l'OPH de Drancy du 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 le 4 juillet 2022 ;
- Le bilan de la concertation concernant la ZAC.

## **2.3 RAPPEL DE LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE**

L'enquête publique unique vise à démontrer l'utilité publique du projet, à faire connaître ce dernier au public concerné, à présenter les incidences du projet sur l'environnement, et à recueillir les avis et observations de ce même public. Sa durée ne peut être inférieure à 30 jours dans le cas d'une enquête publique unique.

Suite à la tenue de l'enquête publique, un bilan est dressé par le commissaire-enquêteur. A partir de ces éléments, la Déclaration d'Utilité Publique est **prononcée par arrêté préfectoral** (à l'exception des opérations les plus importantes, pour lesquelles elle est prononcée par arrêté ministériel). Elle a une durée de validité de 5 ans.

Suite à la DUP, le préfet prendra l'arrêté de cessibilité qui rappellera les parcelles à exproprier. Ainsi, en parallèle des procédures de création et réalisation de la ZAC Gaston Roulaud, l'enquête publique unique (DUP, environnement et parcellaire) doit permettre l'obtention de la maîtrise foncière du projet, indispensable à la réalisation de celui-ci. En effet, le foncier est à l'origine de tout projet d'aménagement, sans lequel rien n'est envisageable. La présente procédure est donc une étape incontournable pour mener à bien le projet Gaston Roulaud.

## 3- DESCRIPTION DE L'OPERATION

### 3.1 CARACTERISTIQUES ACTUELLES DE L'ILOT

Le périmètre d'intervention de la ZAC de 10 ha environ, 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, qui abritent environ 2100 personnes :

- Le bâtiment A : 128 logements
- Le bâtiment B : 250 logements
- Le bâtiment C : 118 logements
- Le bâtiment D : 204 logements
- Le bâtiment E : 103 logements

Soit un total de 833 logements, répartis en 5 bâtiments.

Plusieurs raisons poussent l'ensemble de acteurs à intervenir sur le devenir de ces bâtiments :

- Tout d'abord, parce que ce quartier se situe en entrée de ville, ayant à proximité des moyens de transports tel que le Tramway 1 (deux stations). En outre, une future gare du Grand Paris Express ainsi qu'une gare du T11 express seront également à proximité directe de ce quartier.
- Conséquence directe du point précédent, l'un des enjeux de ce nouveau quartier est de rendre sa traversée possible. Or, le positionnement actuel des bâtiments de ce quartier, en forme de « U », rend peu fluide la traversée de ce quartier.
- Outre la traversée difficile, le quartier n'offre pas d'accès direct aux rues environnantes. Cela est particulièrement marqué pour les Bâtiments C et E.
- L'ensemble des bâtiments ont à la fois des problématiques techniques (humidités, isolations thermique et acoustique) et de tailles de logements (pour un T3, la taille

moyenne est de 48m<sup>2</sup>).

- La disposition actuelle des bâtis fragmente le parc central du quartier, qui se retrouve « caché » par cet ensemble d'immeubles d'habitation.

#### **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 : Autrefois utilisée comme Conservatoire de musique en son sous-sol, et comme marché aux comestibles en son rez-de-chaussée, cet équipement est aujourd'hui en grande partie désaffecté. Seules des salles de danse sont encore utilisées au premier étage par des associations, ainsi qu'une autre annexe du service jeunesse, également présente au 1er étage.
- L'Ecole Municipale d'art décoratif : Installée dans les locaux d'un ancien marché aux comestibles, l'école municipale d'art décoratif, autrement appelée « école d'art et déco » est l'un des équipements structurants de l'actuel quartier Gaston Roulaud.
- La crèche départementale : Construite dans les années 60 dans le même temps que le quartier Gaston Roulaud, cette crèche de 55 berceaux apporte une réponse à la problématique de garde d'enfants en bas âge. Bien qu'étant utilisée sans problématiques de berceaux vides, cette crèche, située en plein cœur du quartier, souffre d'un manque de visibilité.
- Gymnase Gaston Roulaud : Ce gymnase, accueillant des compétitions sportives et des activités du quartier, est situé au cœur du quartier, à proximité du groupe scolaire. Du fait de son positionnement, cet équipement souffre d'un manque de visibilité. De plus, ce bâtiment, énergivore, ne répond plus aux nouvelles normes en terme de consommation d'énergie.
- Groupe scolaire Salengro et Voltaire : Le groupe scolaire du quartier Gaston Roulaud est composé d'une école maternelle et de deux écoles élémentaires, à savoir l'école Roger Salengro et l'école Voltaire. L'école maternelle fait face à des problématiques de manque de classes, devant utiliser des locaux au sein du groupe scolaire. Ces deux bâtiments souffrent également de problématiques techniques dans le domaine énergétique.
- L'ancienne station-service : Cet équipement, situé à l'extrême Sud du quartier est actuellement utilisé par une association du quartier Gaston Roulaud.

#### **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.

#### **h. Occupation des sols**

Les sols du quartier Gaston Roulaud se décomposent en 5 occupations distinctes, dont 3 principales :

- L'habitat collectif (30,45%)
- Les espaces ouverts artificialisés (27,14%)
- Les équipements publics (24,72%)

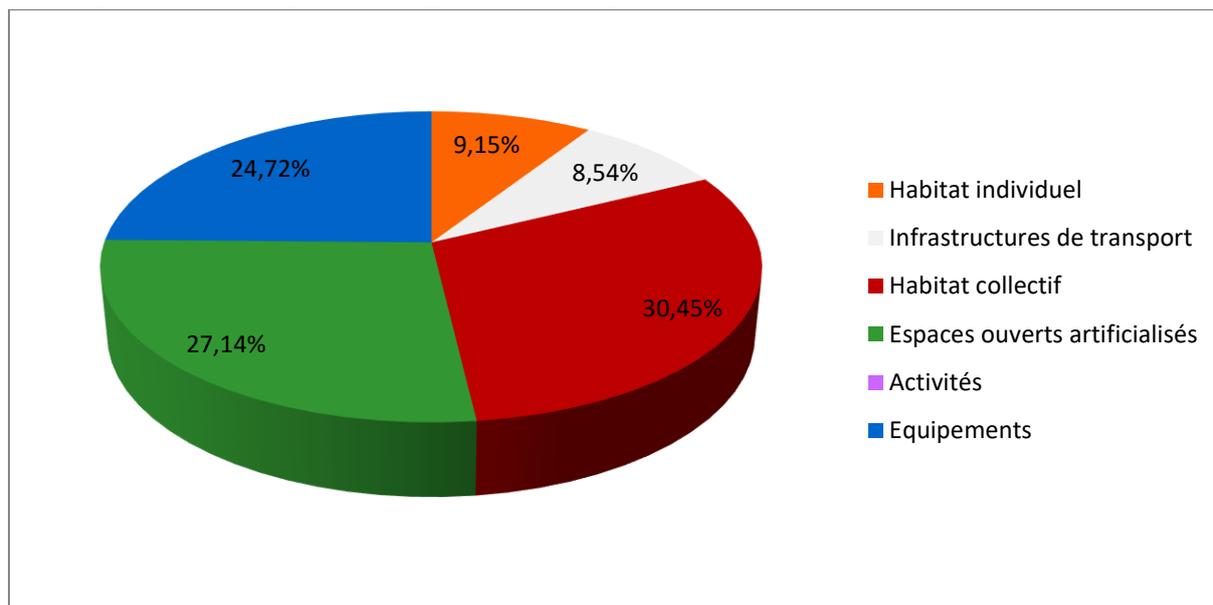
En outre, ce quartier est composé, plus minoritairement de :

- D'habitat individuel (9,15%), principalement la zone pavillonnaire
- Les infrastructures de transport et déplacement, reprenant principalement l'emprise et l'accès au parking au Nord du quartier Gaston Roulaud (8,54%)

Nous constatons que la proportion d'espaces verts présents sur le quartier est supérieure à celle de la ville (6% pour la ville contre 27% sur le quartier). A contrario, la place de l'habitat individuel est bien plus importante dans l'ensemble de la ville (54%) que dans le quartier (9%)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Sources des chiffres : *analyse de l'occupation des sols, MEDIATERRE Conseil, 2019.*



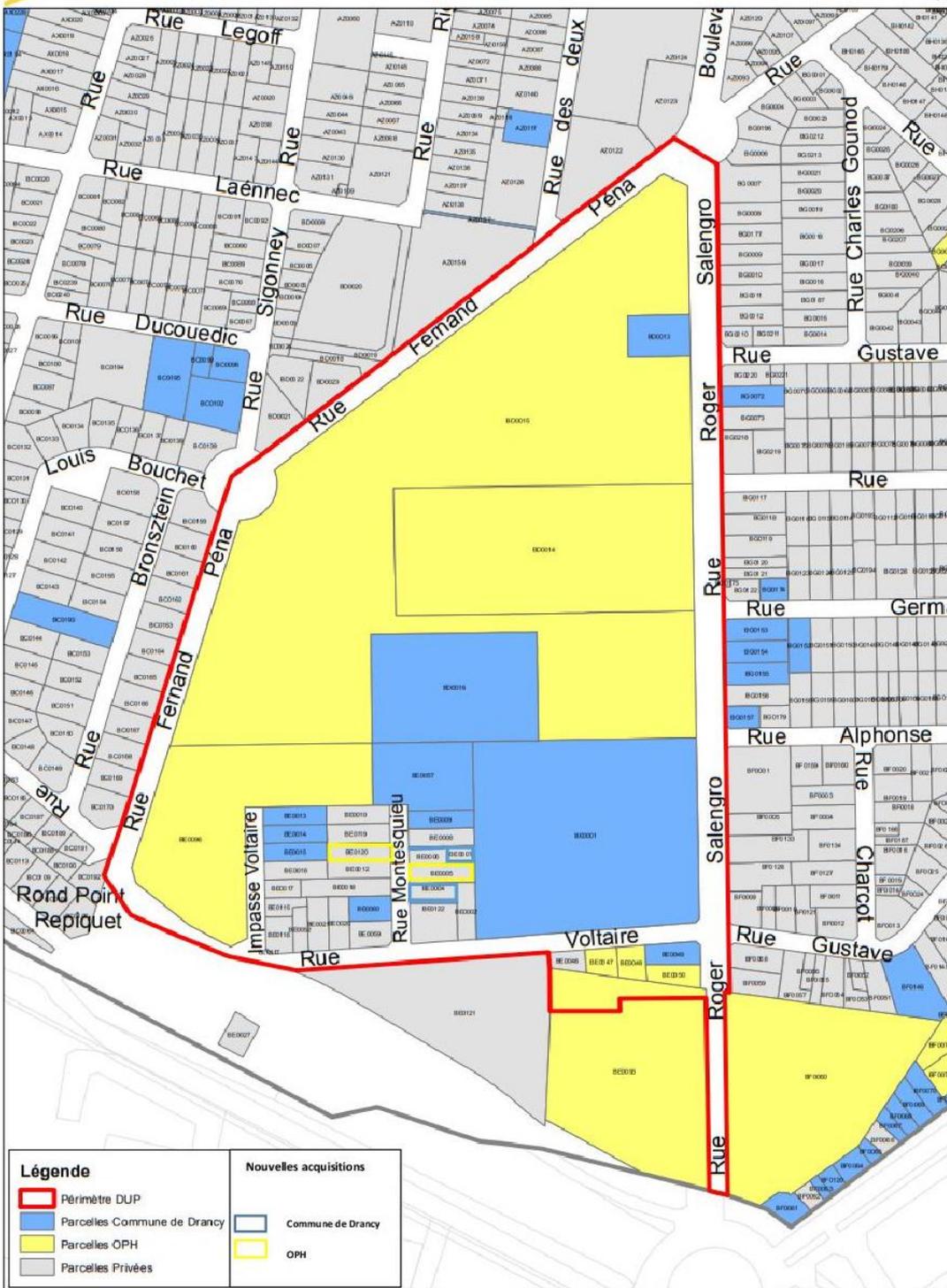
Outre son occupation physique, le périmètre de projet Gaston Roulaud présente aujourd'hui une répartition foncière pouvant se décomposer en trois espaces distincts :

Les zones en jaune sur la carte ci-dessous représentent l'emprise foncière de l'OPH de Drancy et représente 80% de l'emprise foncière totale de ce périmètre. Sur ces emprises, nous retrouvons principalement les immeubles de grandes hauteurs impactés par le projet du quartier, ainsi qu'une partie des équipements publics, principalement au Nord du quartier (Maison Orange), mais également le long de la rue Roger Salengro (Ecole Municipale d'Art Décoratif). Le groupe scolaire du quartier est également (en partie) présent sur l'emprise foncière de l'OPH.

Les zones en bleue sur la carte représentent l'emprise foncière de la ville de Drancy, où se situent principalement les équipements scolaires et sportifs de la ville. L'ancienne station-service ainsi que l'ancienne cuisine centrale sont présents sur l'emprise foncière de la ville. La Municipalité possède également des parcelles diffuses achetées à des propriétaires privés, dans une logique d'anticipation d'acquisition en vue du futur projet de renouvellement urbain.

Les zones en beige et verte représentent les propriétaires privés et les copropriétés. Sur ces parcelles, nous retrouvons les pavillons se situant au Sud du quartier Gaston Roulaud. Etant dans le périmètre de projet, ce foncier, représentant la quasi-totalité de la zone pavillonnaire, sera acquis par l'Autorité compétente.

*Carte présentant la maîtrise foncière du site*



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

### Récapitulatif de l'occupation actuelle des sols

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>					
○ 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>
○ Quatre habitations individuelles	BE16	Privée	344 m <sup>2</sup>	316 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>
○ Une habitation individuelle	BE17	Privée	200 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>
○ 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>
○ Une habitation individuelle et une remise	BE119	Privée	380 m <sup>2</sup>	203 m <sup>2</sup>	177 m <sup>2</sup>
○ Une habitation individuelle et une remise	BE12	Privée	341 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>	198 m <sup>2</sup>
○ Une habitation individuelle et locaux de stockage	BE18	Privée	491 m <sup>2</sup>	339 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>
○ Un immeuble d'habitat collectif	BE115	Privée	198 m <sup>2</sup>	134 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>
○ 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>
○ Un immeuble d'habitat collectif et une remise	BE21	Privée	338 m <sup>2</sup>	208 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
○ Une habitation	BE20	Privée	332 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>

individuelle et une remise					
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 remises	BE08	Privée	358 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>
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>
o Une habitation individuelle et remises	BE07	Ville de Drancy	170 m <sup>2</sup>	126 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>
o Une habitation individuelle et deux remises	BE60	Ville de Drancy	311 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>
o Une habitation individuelle et une remise	BE14	Ville de Drancy	345 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup>	198 m <sup>2</sup>
o Deux habitations individuelles	BE15	Ville de Drancy	348 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>
o Une habitation individuelle et remises	BE04	Ville de Drancy	285 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>
o Une habitation individuelle et une remise	BE120	OPH de Drancy	310 m <sup>2</sup> Accord pour la vente	177 m <sup>2</sup>	133 m <sup>2</sup>
o Une habitation individuelle	BE05	OPH Drancy	361 m <sup>2</sup> Accord pour la vente	194 m <sup>2</sup>	167 m <sup>2</sup>
o Une tour, deux barres d'habitation, locaux commerciaux	BD15	OPH Drancy	40 959 m <sup>2</sup>	28 391 m <sup>2</sup>	12 568 m <sup>2</sup>
o Partie de barre	BD14	OPH Drancy	11 410 m <sup>2</sup>	3815 m <sup>2</sup>	7595 m <sup>2</sup>

d'habitation, local					
o Une tour d'habitation	BE96	OPH Drancy	7597 m <sup>2</sup>	5482 m <sup>2</sup>	2115 m <sup>2</sup>
o Espace vert, partie commune	BE47	OPH Drancy	253 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	213 m <sup>2</sup>
o Espace vert, partie commune	BE48	OPH Drancy	283 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	253 m <sup>2</sup>
o Local commercial	BE50	OPH Drancy	328 m <sup>2</sup>	283 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
o Partie de la parcelle (espace vert, local commercial, espace public)	BE93	OPH Drancy	1199 m <sup>2</sup> (parcelle totale : 8713)	504 m <sup>2</sup>	695 m <sup>2</sup>
<i>Locaux divers</i>					
o Trois locaux de stationnement/stockage (boxes)	BE 52	Privée	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
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>
o Espace de circulation piéton et locaux commerciaux	BD13	Ville de Drancy	775 m <sup>2</sup>	775 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
o Partie d'école maternelle, partie du gymnase et cheminement piéton	BD16	Ville de Drancy	5460 m <sup>2</sup>	3406 m <sup>2</sup>	2054 m <sup>2</sup>
o Partie d'école maternelle et cour	BE57	Ville de Drancy	1999 m <sup>2</sup>	1641 m <sup>2</sup>	358 m <sup>2</sup>
o Ecole élémentaire, cour, logements de	BE01	Ville de Drancy	12869 m <sup>2</sup>	11095 m <sup>2</sup>	1774 m <sup>2</sup>

fonction, locaux divers					
o Espace piéton et aire de jeux	BE09	Ville de Drancy	355 m <sup>2</sup>	355 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
o Zone de stationnement collectif	BE13	Ville de Drancy	347 m <sup>2</sup>	347 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
o local commercial	BE49	Ville de Drancy	356 m <sup>2</sup>	238 m <sup>2</sup>	118
<b>TOTAL</b>			<b>91 756 m<sup>2</sup></b>	<b>61 409 m<sup>2</sup></b>	<b>30 347 m<sup>2</sup></b>

\*En jaune, les parcelles privées situées sur l'emprise du projet, qui ne sont pas concernées par l'expropriation.

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

Présentation du bâti actuel - Source: Mairie de Drancy, SIG, octobre 2018



### 3.2 NATURE DU PROJET

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



Sources: Mairie de Drancy - Service S.I.G - Novembre 2020

### 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 prévisionnelle 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.

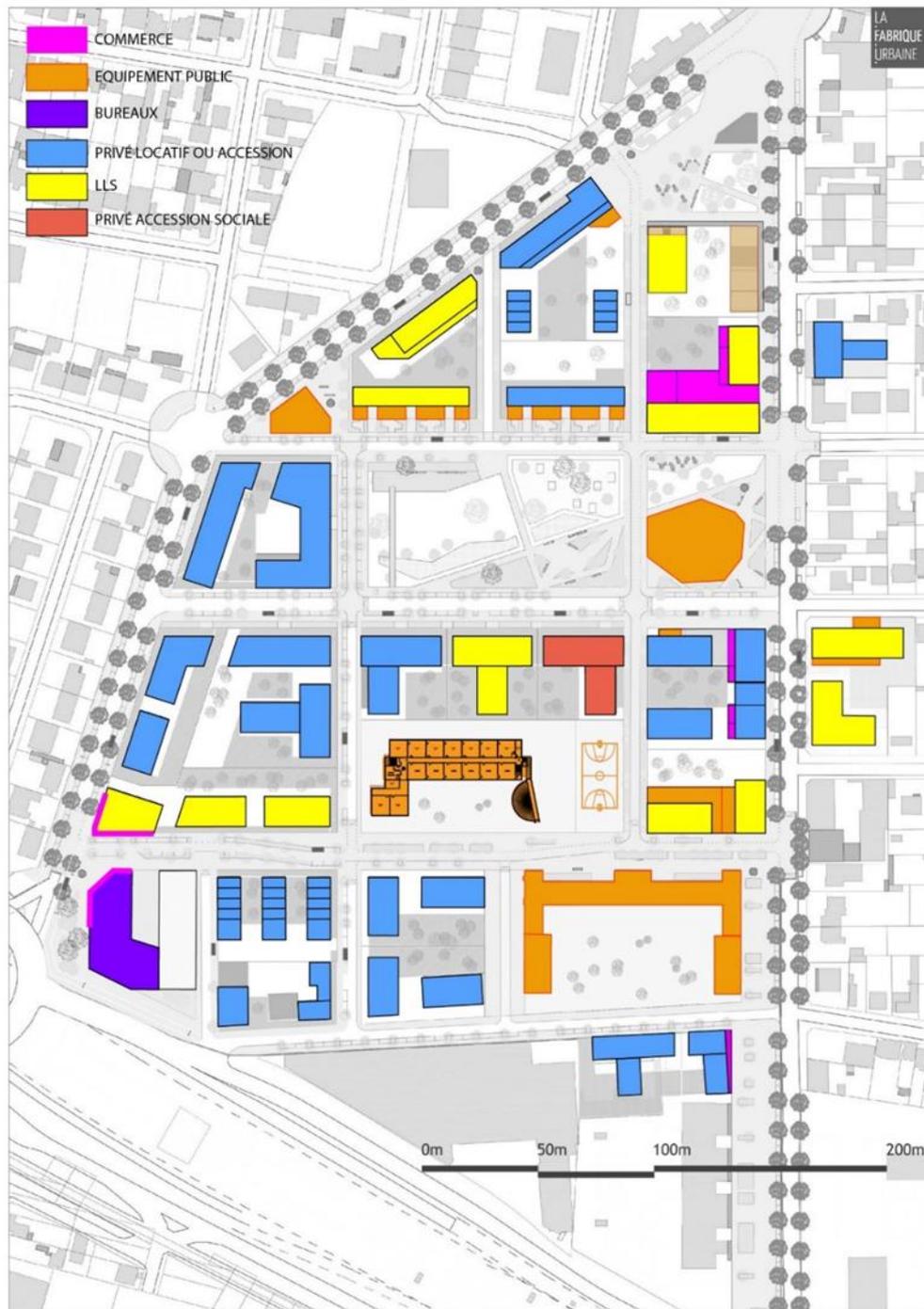
Parmi l'offre locative sociale sur site, 11,7% du nombre total de logement du futur quartier, sera en PLAI permettant ainsi d'offrir aux ménages les plus fragiles, tous les avantages de ce quartier renouvelé. Parmi ceux-ci une quinzaine de logements pour personnes âgées seront créés.

Les 280 logements sociaux reconstruits sur site constituent 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.

Cette programmation de logements est prévue sur une temporalité d'environ 12 ans et se répartit 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)



## **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 :

### *- Groupe scolaire Gaston Roulaud*

Le projet du quartier Gaston Roulaud prévoit le maintien et l'extension de l'actuelle école maternelle de 10 salles de classes et 2 dortoirs. En complément, des travaux d'isolation thermique et de remise aux normes électriques sont prévus pour l'ensemble du groupe scolaire. Le réfectoire sera également réhabilité et agrandi.

### *- Locaux associatifs*

Le secteur associatif du quartier Gaston Roulaud est également en nombre et participe à la vie de ce quartier. Initialement situés en pied d'immeuble, les locaux de ces associations seront, de facto, démolis avec les immeubles en question. Afin de garantir leur maintien tout en augmentant leur visibilité, le futur projet prévoit une réimplantation des locaux associatifs au pied des immeubles neufs reconstruits à l'emplacement actuel du bâtiment C. Les associations pourront bénéficier du nouveau maillage de ce quartier, avec l'arrivée d'une voirie le long de ces locaux associatifs, et d'une meilleure visibilité.

### *- Le service jeunesse*

Le service jeunesse sera réimplanté en deux lieux distincts. L'antenne des 13-17ans sera réimplantée à la pointe Nord du quartier Gaston Roulaud, tandis que l'antenne des 8-13 ans sera positionnée le long de la rue Salengro, à proximité du groupe scolaire du quartier.

### *- L'école Municipale d'Art Décoratif*

Cet équipement sera démolé et reconstruit à l'entrée Ouest du quartier. Il fera partie d'un équipement public comprenant une salle polyvalente pouvant accueillir des cours de danses ainsi que des activités sportives prodiguées par les associations de quartier.

### *- La médiathèque*

Située en rez-de-chaussée du bâtiment D, et de facto démolie, cet équipement, très utilisé par les habitants de Gaston Roulaud, devrait être réimplanté dans un premier temps à proximité de la future crèche.

### *- Le gymnase Roger Salengro*

Cet équipement sera réimplanté à proximité directe du groupe scolaire Gaston Roulaud, le long de la rue Salengro. D'une capacité de 1400 à 1600m<sup>2</sup>, cet équipement sera semi-enterré, en rez-de-chaussée d'un programme de logements.

### *- Le conservatoire de musique*

Cet équipement, qui était présent au sein du quartier Gaston Roulaud dans la Maison Orange, sera réimplanté au sein du quartier en dehors de la temporalité de NPNRU. Cet équipement se situera au cœur du quartier, le long de la rue Salengro, pour une surface prévisionnelle de 2700m<sup>2</sup> environ.



### 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.

Une étude de développement commercial a permis d'identifier les besoins en surfaces commerciales et les typologies à conserver ou développer. Un potentiel d'environ 2000 m<sup>2</sup> de commerces a été mis en évidence dans le cadre de ladite étude.

A ce stade de l'étude, il a été jugé pertinent de conserver sur le quartier les types de commerces suivants notamment : supérette, boulangerie, boucherie, bar/brasserie, laverie.

Elle a également formulé des prescriptions portant sur l'implantation des futurs commerces au sein du quartier.

Ce déplacement des commerces du quartier Gaston Roulaud se fera selon une logique d'opération « tiroir », permettant une continuité de service durant la phase de transformation du quartier.

*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 devrait accueillir des entreprises tertiaires et artisanales.

Zoom sur le bâtiment d'activités tertiaires et artisanales (en violet), la Fabrique Urbaine, 2019

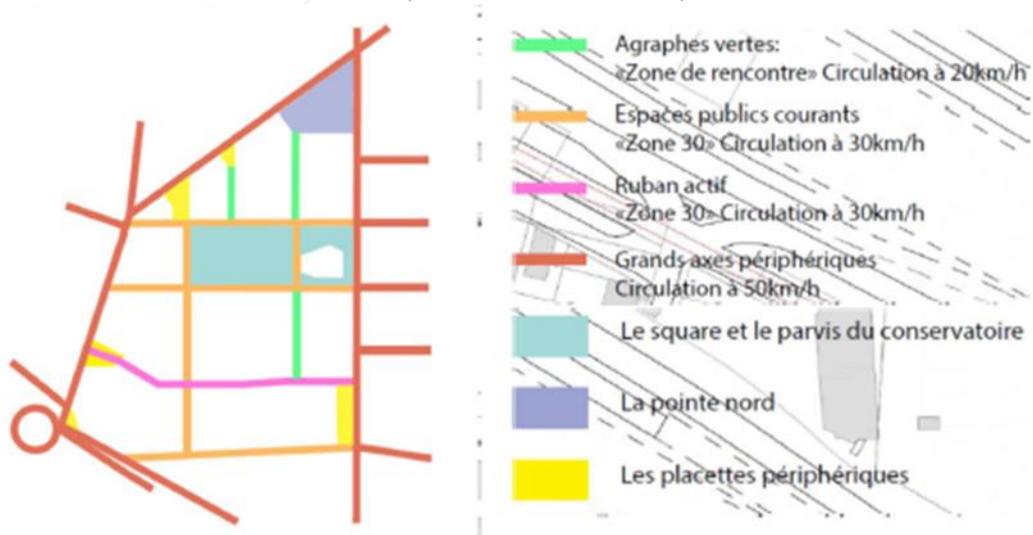


#### d. Trame viaire et plan de circulation

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**

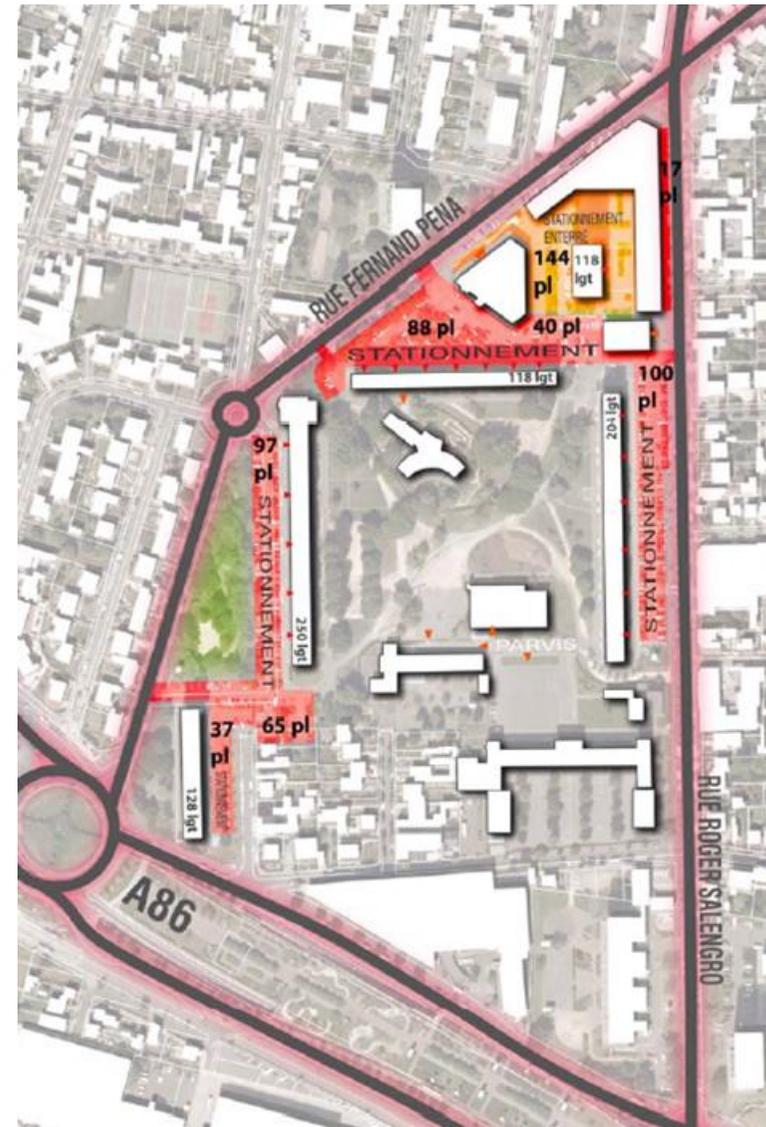
Sur le futur quartier il est envisagé de proposer :

- 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.

Offre de stationnement projetée



Offre de stationnement actuelle

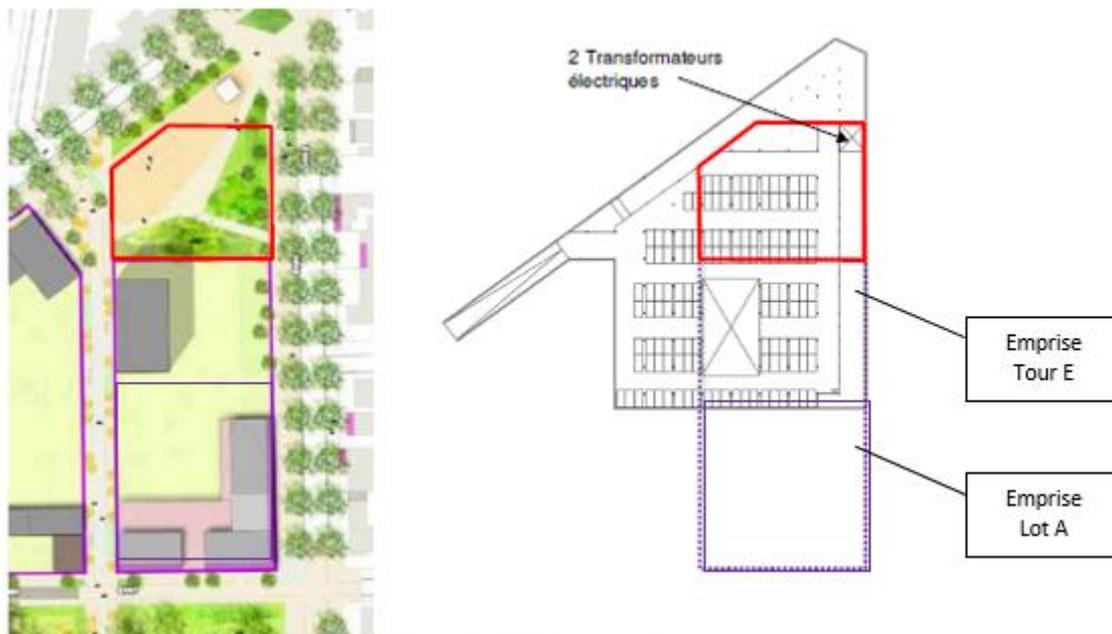


Conformément aux prescriptions du PLU, le projet devra répondre à ces désordres par la réalisation de parkings souterrains dédiés aux nouvelles constructions. L'espace public ainsi libéré pourra accueillir, sur un stationnement longitudinal, les véhicules des utilisateurs des services et commerces du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



La rampe d'accès actuelle ainsi que la partie ouest du parking devront être démolies pour permettre la réalisation d'un programme immobilier et d'une rue traversante. L'ensemble de l'étanchéité ainsi que la redistribution des issues de secours et gaines de ventilation devront être reprises dans le cadre de l'aménagement de la place publique, rendu possible par la démolition de la galette commerciale.



*En rouge, surface de parking supplémentaire nécessaire*

Dans une démarche d'optimisation des coûts et dans un souci de qualité urbaine et architecturale, le projet de réaménagement du parking souterrain prévoit une mutualisation de l'accès aux deux espaces de stationnement créés.

Située en pied d'immeuble du futur lot A, une première rampe permettra d'accéder au premier espace de stationnement dédié aux résidents du bâtiment concerné. Un cheminement conduira les résidents de la tour E à une seconde rampe laquelle accèdera au parking restructuré.

#### **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*

Le quartier sera alimenté via un réseau de géothermie profonde développé depuis la ville de Bobigny.

La géothermie profonde (haute et basse énergie) a l'avantage de ne pas dépendre des conditions atmosphériques (soleil, pluie, vent). Elle est de plus disponible 24h/24 toute l'année. De façon non exhaustive, le réseau de chaleur géothermique de Bobigny/Drancy permettra :

- De proposer une solution énergétique dont le mix énergétique est à plus de 60% ENRR à terme
- D'éviter l'émission d'au moins 30 000 tonnes de CO2 par an en régime établi
- De proposer aux futurs abonnés du réseau une solution de production de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) dont le prix sera peu soumis aux fluctuations de l'évolution du coût des énergies fossiles

##### *- Utilisation des matériaux issus des démolitions*

Le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) préconisera la mise en œuvre d'une démarche d'économie circulaire. L'aménageur devra le mettre en place à l'échelle de la ZAC ainsi que l'ensemble des maîtres d'ouvrage et tout particulièrement l'OPH de Drancy.

Dans une démarche environnementale mais également d'optimisation des coûts de déconstruction, l'objectif sera donc de valoriser les déchets issus des démolitions du gros œuvre et du second œuvre, par un recyclage des matériaux en vue d'une réutilisation. Des filières locales permettront la transformation et la distribution de ces matériaux recyclés.

##### *- Les choix des matériaux pour des constructions moins énergivores et bas carbone*

Le CPAUPE, en cours de rédaction, invitera l'ensemble des maîtres d'ouvrages et acteurs de la construction à la labellisation des opérations E+C- qui correspondra à la nouvelle Règlementation Environnementale (RE2020) actuellement en cours d'élaboration. Cette nouvelle réglementation est axée sur les performances énergétiques mais également, et c'est la grande particularité de ce nouveau texte, sur la maîtrise des émissions carbone et la qualité de l'air.

Les performances thermiques des bâtiments (neufs ou requalifiés) viseront l'excellence pour obtenir des étiquettes énergétiques A ou B. Pour les opérations neuves, en complément du raccordement à la géothermie profonde des immeubles d'habitations et équipements, d'autres solutions de production d'énergie renouvelable seront recherchées : panneaux solaires thermiques, ballons thermodynamiques ... L'autoconsommation en électricité via des panneaux solaires pour les logements individuels et pour les parties communes des logements collectifs et équipements semblent des objectifs réalistes.

- *Gestion de la ressource en eau*

Le projet urbain propose la mise en place d'une stratégie de gestion alternative des eaux pluviales à l'échelle du quartier. Différentes actions ont été retenues et étudiées dans le cadre des études pré-opérationnelles (création d'un réseau de canalisation ; les eaux pluviales qui transiteront par les agrafes vertes seront gérées via des noues...).

- *Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels*

Le projet urbain vise à valoriser la biodiversité du quartier. Cette ambition se traduit par une prescription paysagère fine, et spécifique, déclinée par secteur.

Sur l'espace public : Les plantations d'arbres seront réparties en différentes catégories (grands axes, espaces publics internes...).

Les cœurs d'îlot : Le thème de chaque jardin sera défini par le choix d'une essence ou d'un groupe d'essence d'arbres. La présence de l'eau pourra être valorisée en lien avec les contraintes de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Le square : Le square sera un espace densément planté dont un bassin sec de tamponnement complètement planté d'arbustes et vivaces hydrophile et fleuris. Celui-ci sera l'ouvrage hydraulique des espaces et équipement publics.

Une charte de gestion O phyto liée notamment au rôle hydraulique du jardin et à la présence à proximité de publics fortement vulnérables (dont notamment les enfants) sera mise en place.

- *Une conception bioclimatique du projet urbain*

La réflexion sur les hauteurs et gabarits de constructions doit répondre à plusieurs objectifs : Structurer les rives du square, marquer les entrées de quartiers, porter une attention au rapport entre les Volumes, aux ombres portées et effets de maques, apporter un traitement différencié des programmes dans leur rapport à la rue et dans leur rapport au cœur d'îlot (volumétrie spécifique, héliodon et apports solaires...).

### **3.3 POSITION VIS-A-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 révisé le 9 avril 2018. La dernière modification 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.

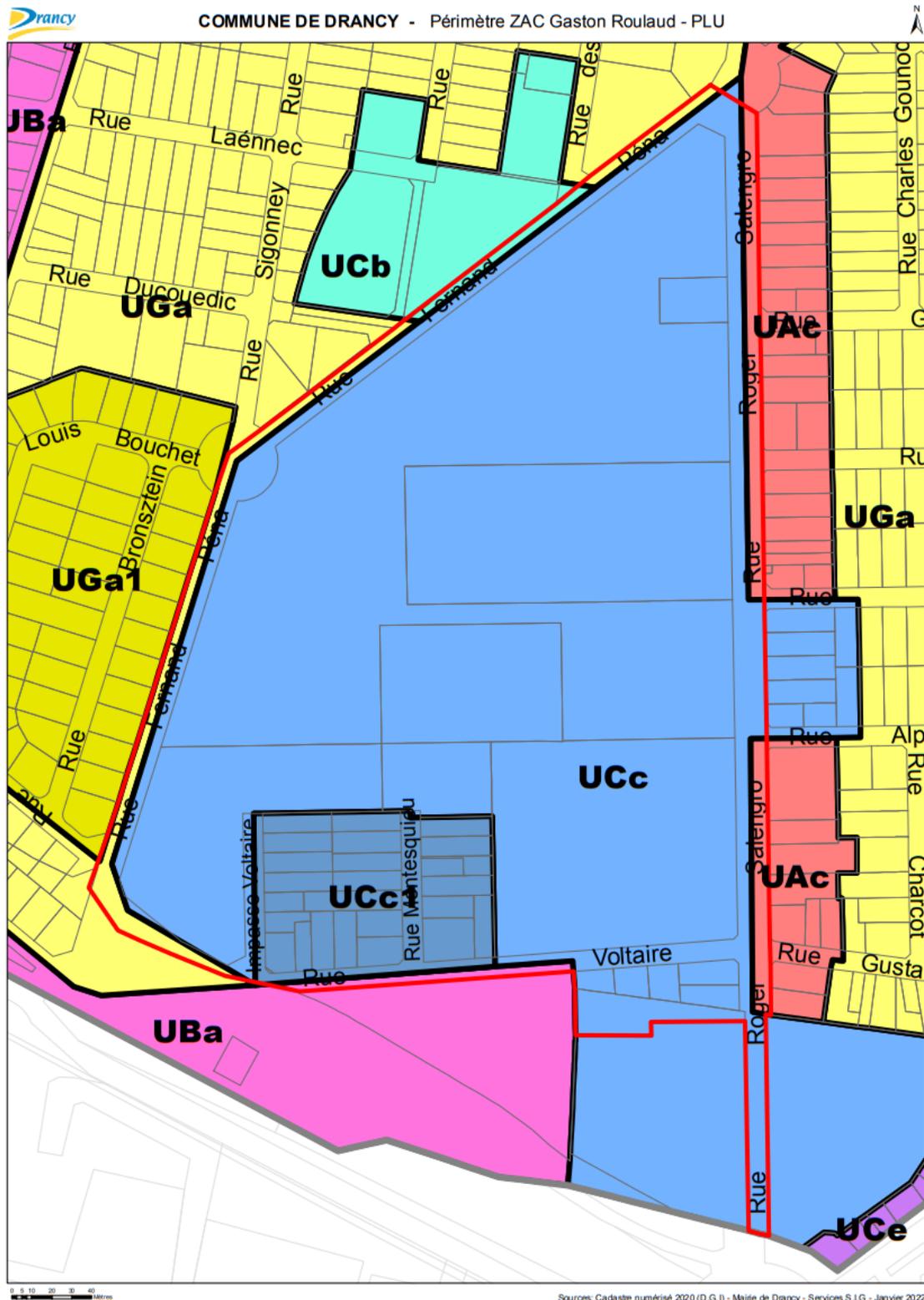
Les zones UCc et UCc1 impliquent la réglementation suivante :

- « 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



Afin de mettre en cohérence le PLU face à l'élaboration de ce projet du quartier Gaston Roulaud, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été intégrée au PLU approuvé de mai 2018 lors de la révision du PLU. Elle reprend les principes fondamentaux du projet, en matière de programmation de logements, de diversification de l'offre, de desserte et d'ouverture du quartier, de programmation des équipements. La volonté d'inscrire le quartier dans une démarche environnementale est également spécifiée dans cette OAP.

Cartographie du zonage du quartier



## 4- 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 le 4 juillet 2022, comme détaillé précédemment) :

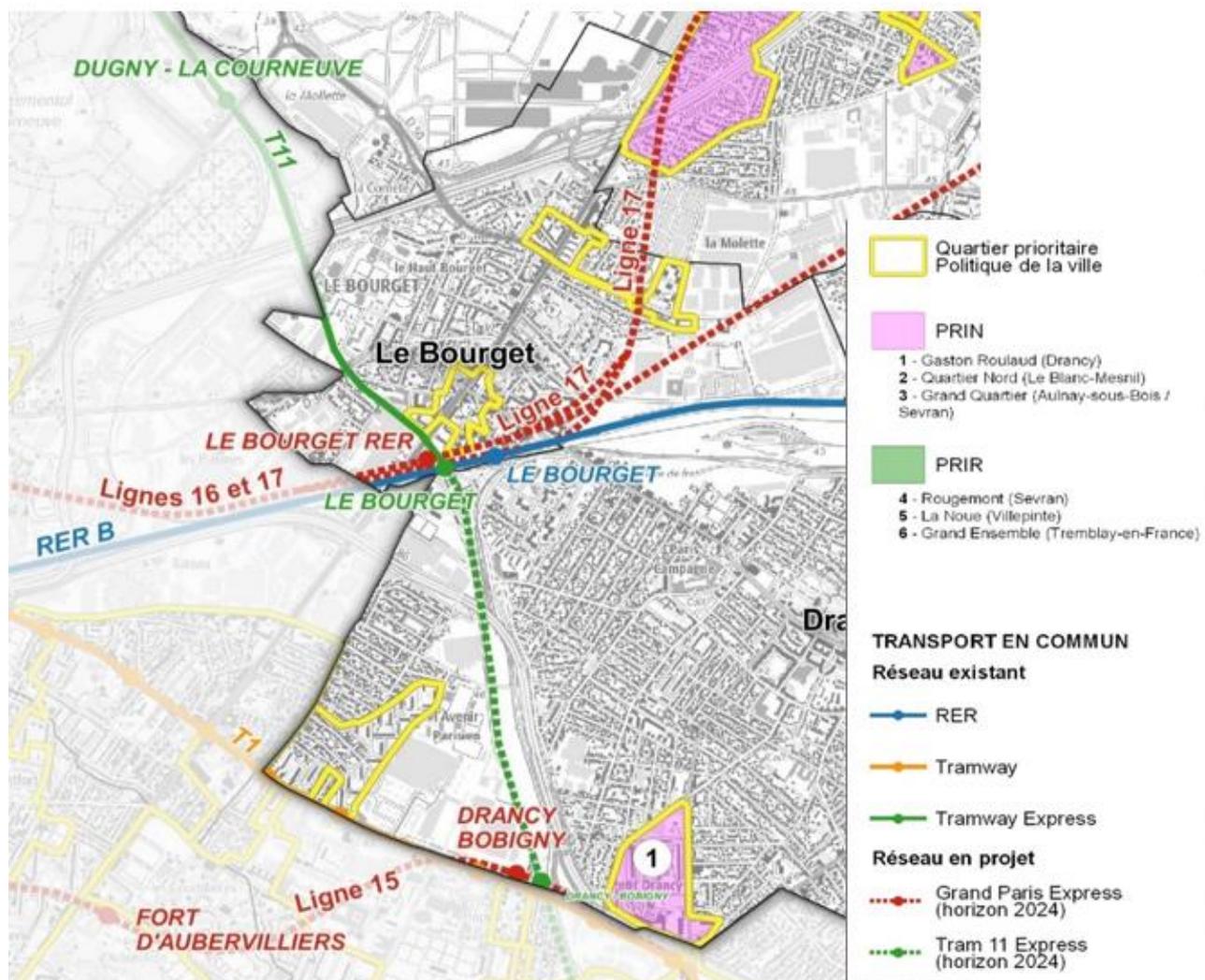
### 4.1 COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'ILE DE FRANCE (SDRIF)

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 1067 logements environ. 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.

### 4.2 COMPATIBILITE 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 régie 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 964 nouveaux logements sur site, contribuera au respect de ce rythme de construction.



### 4.3 COMPATIBILITE AVEC LES BESOINS DE L'INTERET GENERAL, EN AMELIORANT LA QUALITE 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, retouche...) 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.

Par ailleurs, la réalisation du projet de renouvellement urbain Gaston Roulaud présente un inconvénient majeur : le recours à l'expropriation. En effet, afin de pouvoir mettre en œuvre ce projet ambitieux pour le bien-être des habitants, la parfaite maîtrise foncière du projet est nécessaire. Ceux-sont ainsi, en août 2022, 16 parcelles privées, principalement à usage d'habitation et situées au sud du quartier, qui devront être acquises par l'OPH de Drancy. Ces acquisitions seront menées au maximum par voie amiable, et par voie d'expropriation le cas échéant. L'objet du présent dossier d'enquête publique unique est d'ailleurs de permettre l'engagement d'une telle procédure, au besoin, afin de garantir la maîtrise foncière du projet et sécuriser les différents objectifs (calendaires, budgétaires...) liés à sa mise en œuvre.

Ainsi, malgré les potentielles expropriations nécessaires, compte-tenu des difficultés du quartier décrites ci-dessus, et comme indiqué dans la convention pluriannuelle, ayant reçu un avis favorable de l'ANRU lors du comité d'engagement du 23 septembre 2019, 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.

## 5- CALENDRIER PREVISIONNEL DU PROJET

### 5.1 CALENDRIER PREVISIONNEL

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. Cependant, 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 le 4 juillet 2022.

Actuellement les premières déconstructions (bâtiment D, école des arts décoratifs et bâtiment logements de fonction du groupe scolaire Salengro Voltaire) sont prévues au 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 fin 2023.

Les dates de planning présentées ci-après sont issues d'un planning prévisionnel d'août 2022, 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 renvoi à la préfecture suite à la modification du périmètre de la ZAC : septembre 2022
- Enquête publique, date envisagée : 1<sup>er</sup> semestre 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)

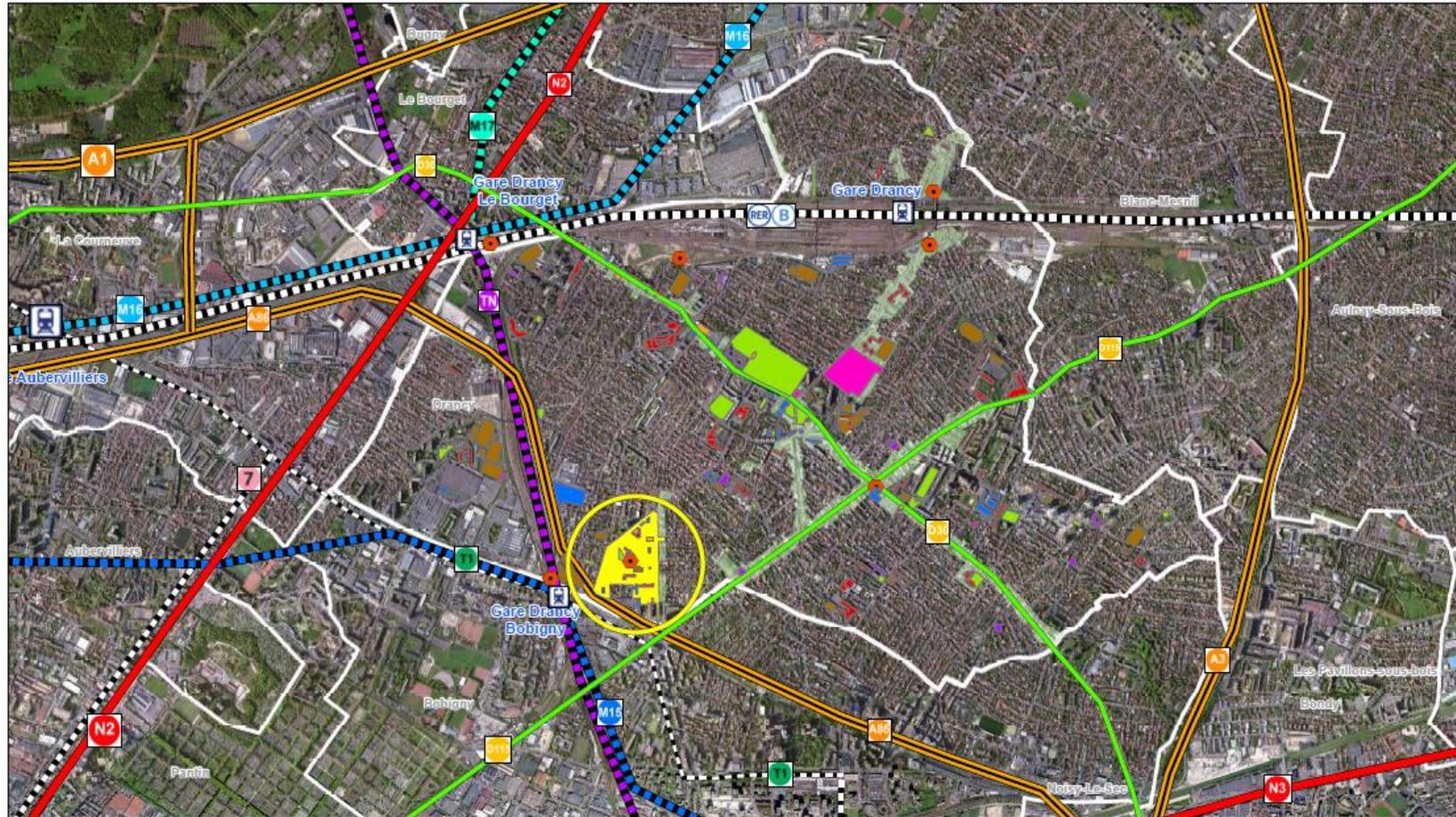
## **Réception des travaux de construction :**

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

## 5.2 PLAN-PHASAGE PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Voir Annexe 1.

# Pièce B : PLAN DE SITUATION



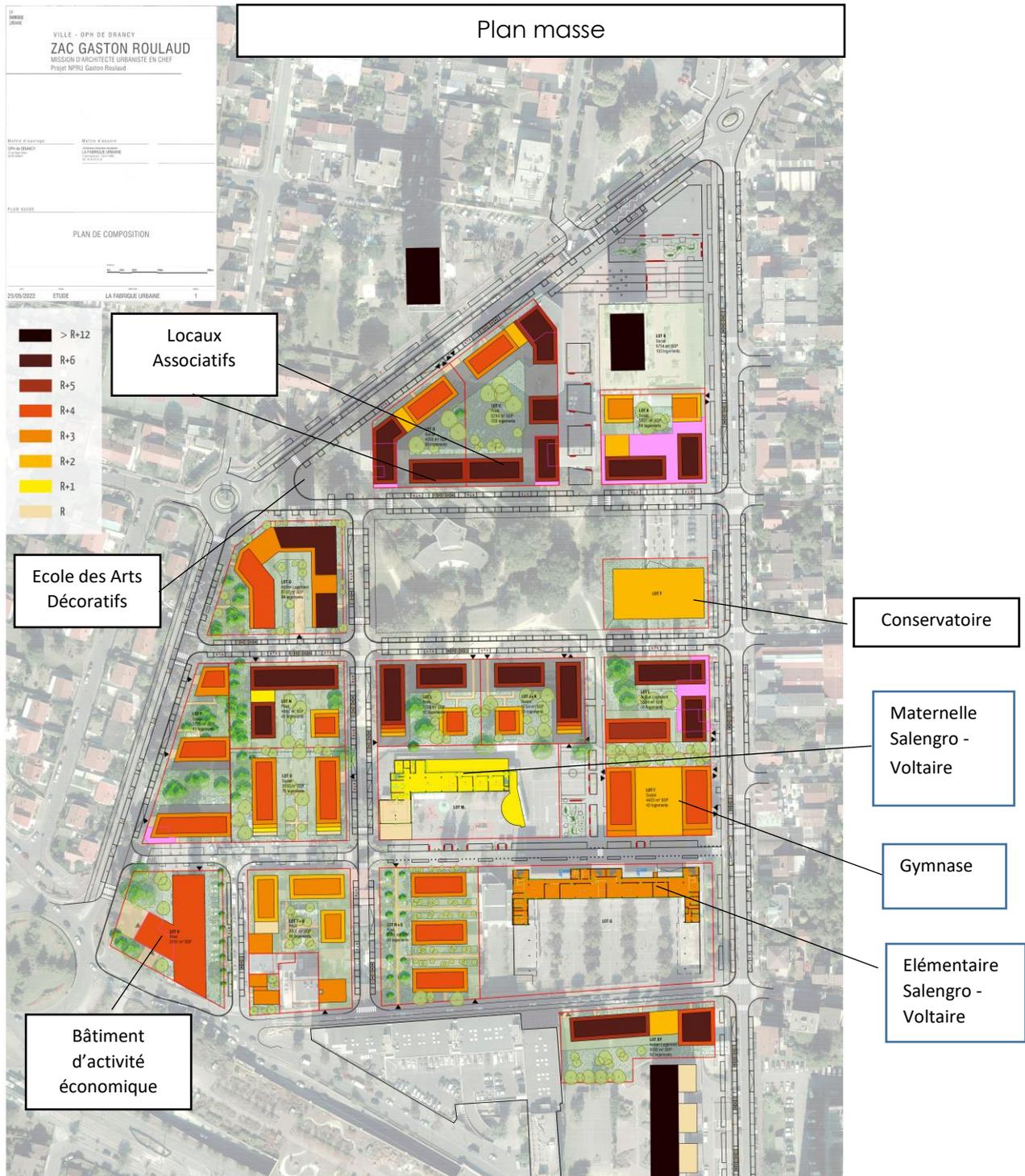
## Légende

<ul style="list-style-type: none"> <li> Grands Projets Urbains</li> <li> PRU Gaston Roulaud</li> </ul>	<p><b>Equipements Publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Equipement Administratif</li> <li> Equipement Culturel</li> <li> Equipement Culturel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Equipement Educatif</li> <li> Equipement Santé &amp; Social</li> <li> Equipement Sportif</li> <li> Espaces Verts</li> </ul>	<p><b>Projets du Grand Paris Express</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Ligne 15 (2025)</li> <li> Ligne 16 (2023-2024)</li> <li> Ligne 17 (2025)</li> <li> Tangentielle Nord (2023-2024)</li> </ul>	<p><b>Axes routiers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Autoroute</li> <li> Nationale</li> <li> Departementale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Zones à fortes densités commerciales</li> </ul>
--	---	---	--	---	---

0 225 450 Mètres

Sources: Mairie de Drancy - Service S.I.G - Octobre 2020

# Pièce C : Plan général des travaux



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.

# Pièce D : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

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 85 000 m<sup>2</sup> SDP, répartis en 23 lots.

## Concernant l'offre de logements sur site :

1 067 logements, sont prévus sur site, dont 280 logements sociaux neufs et 103 logements sociaux 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'« îlots 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'« îlots 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.

#### Concernant l'offre en équipements publics :

##### - *Groupe scolaire Gaston Roulaud*

Le projet du quartier Gaston Roulaud prévoit le maintien et l'extension de l'actuelle école maternelle de 10 salles de classes et 2 dortoirs. En complément, des travaux d'isolation thermique et de remise aux normes électriques sont prévus pour l'ensemble du groupe scolaire (2 écoles élémentaires et l'école élémentaire). Le réfectoire sera également réhabilité et agrandi. Ainsi :

- L'extension de l'école maternelle consiste à la construction de 960 m<sup>2</sup> SDP supplémentaires (10 classes + 2 dortoirs) ;
- La réhabilitation de l'école maternelle portera sur environ 1500 m<sup>2</sup> SDP ;
- La réhabilitation des écoles élémentaires portera sur environ 5100 m<sup>2</sup> SDP ;
- Equipement récréatif-école maternelle Salengro
- *Locaux associatifs*

Afin de garantir leur maintien tout en augmentant leur visibilité, le futur projet prévoit une réimplantation des locaux associatifs au pied des immeubles neufs reconstruits à l'emplacement actuel du bâtiment C. Ainsi, l'aménagement des espaces associatifs en rez-de-chaussée (dont l'association BBN) portera sur environ 900 m<sup>2</sup> SDP.

##### - *Le service jeunesse*

Le service jeunesse sera réimplanté en deux lieux distincts. L'antenne des 13-17ans sera réimplantée à la pointe Nord du quartier Gaston Roulaud, tandis que l'antenne des 8-13 ans sera positionnée le long de la rue Salengro, à proximité du groupe scolaire du quartier. Ainsi, l'aménagement des deux espaces jeunesse portera sur environ 360 m<sup>2</sup> SDP.

##### - *L'école Municipale d'Art Décoratif*

Cet équipement sera démolé et reconstruit à l'entrée Ouest du quartier. Il fera partie d'un équipement public comprenant une salle polyvalente pouvant accueillir des cours de danses ainsi que des activités sportives prodiguées par les associations de quartier. Ainsi, la construction de l'école des arts décoratifs (dont une salle d'activité en R+1) portera sur environ 650 m<sup>2</sup> SDP.

##### - *La médiathèque*

Située en rez-de-chaussée du bâtiment D, et de facto démolie, cet équipement, très utilisé par les habitants de Gaston Roulaud, devrait être réimplanté dans un premier temps à proximité de la future crèche. Ainsi, l'acquisition et l'aménagement de la médiathèque porteront sur environ 350 m<sup>2</sup> SDP.

##### - *Le gymnase Roger Salengro*

Cet équipement sera réimplanté à proximité direct du groupe scolaire Gaston Roulaud, le long de la rue Salengro. D'une capacité d'environ 1500 m<sup>2</sup>, cet équipement sera semi-enterré, en rez-de-chaussée d'un programme de logements. Ainsi, l'aménagement du gymnase portera sur environ 1270 m<sup>2</sup> SDP.

##### - *Le conservatoire de musique*

Cet équipement, qui était présent au sein du quartier Gaston Roulaud dans la Maison Orange, sera réimplanté au sein du quartier en dehors de la temporalité de NPNRU. Cet équipement

se situera au cœur du quartier, le long de la rue Salengro, pour une surface prévisionnelle de 2700 m<sup>2</sup> environ. Ainsi, la construction du conservatoire portera sur environ 3300 m<sup>2</sup> SDP.

- *La crèche départementale*

Une crèche départementale est actuellement située sur le quartier. Suite à sa démolition dans le cadre du projet, une nouvelle crèche départementale sera réalisée en dehors du périmètre de la ZAC. Ceci afin d'assurer une reconstitution de l'offre de services.

Concernant l'offre commerciale :

Un potentiel d'environ 2000 m<sup>2</sup> de commerces a été mis en évidence dans le cadre de ladite étude.

A ce stade de l'étude, il a été jugé pertinent de conserver sur le quartier les types de commerces suivants notamment : supérette, boulangerie, boucherie, bar/brasserie, laverie.

L'adaptation de l'appareil commercial du quartier implique une stratégie opérationnelle :

La démolition de la galette commerciale présente au pied de la tour E qui accueille un supermarché Leader Price, accompagné de plusieurs cellules de commerces de détail. Il s'agit sur ce point de s'interroger sur le phasage de cette démolition et sur les conditions du repositionnement de certains commerces existants ;

L'implantation de nouveaux commerces ou des commerces existants dans des nouveaux locaux en rez-de-chaussée de logements, le long de la rue Roger Salengro ;

La stratégie de valorisation, de diversification, de relocalisation de l'offre commerciale diffuse présente le long de la rue Salengro depuis la tour Péna au nord vers le rond-point au sud (pharmacie, bar).

Un bâtiment d'activités économiques serait construit à la pointe Sud-Ouest du quartier, sur l'emplacement de l'actuel bâtiment A. Ce bâtiment accueillerait des entreprises tertiaires et artisanales, et jouerait un rôle d'écran afin de réduire les influences sonores, dues à la proximité des réseaux de transports (dont l'A86), au sein du quartier.

Concernant la trame viaire et le plan de circulation :

*Construction du Ruban actif* : Cette nouvelle voie desservira les immeubles d'habitation, mais aussi et surtout, le gymnase et le groupe scolaire Salengro-Voltaire (maternelle et élémentaire), en reliant les deux axes structurants du quartier et de la ville (entrées de ville) Salengro et Pena. Ces équipements représentent des enjeux qui dépassent le quartier, ils sont pratiqués par des usagers venus de tout le territoire communal.

*Requalification Rue Fernand Pena* : la rue, requalifiée, desservira l'Ecole des arts décoratifs, qui bénéficie d'un rayonnement à l'échelle communale et intercommunale. De plus, elle permettra de rejoindre les grands axes de transports présents ou futurs (A86, ligne 15, T11 express...). Cet axe représente un enjeu supra-communal. Une piste cyclable sera réalisée dans le cadre de cette requalification.

*Requalification Rue Roger Salengro* : la rue, requalifiée, desservira le groupe scolaire Salengro/Voltaire, ainsi que le gymnase ou encore le conservatoire. Ces différents équipements sont municipaux et représentent des enjeux qui dépassent les seuls usages du quartier. Cet axe représente un enjeu supra-communal. Une piste cyclable sera réalisée dans le cadre de cette requalification.

*Requalification Rue Voltaire* : la rue, requalifiée, permettra la connexion du quartier vers le reste de la ville (et la ville limitrophe Bobigny), et desservira le nouveau bâtiment d'activité tertiaire. Situé à la pointe Ouest du quartier et tout proche de l'A86, ce bâtiment aura un rayonnement supra-locale, attirant des actifs de l'intercommunalité et même de la région.

*Aménagement Square/parc central* : Situé au cœur du quartier, le parc central requalifié constituera le deuxième espace vert de la ville. Plus attractif, végétal, et embelli d'un bassin en son centre, il participera à l'amélioration de la qualité de vie des habitants du quartier mais également de celle de l'ensemble des habitants de la ville. Ainsi, au-delà de son rôle dans l'objectif de mixité urbaine et sociale du quartier, le réaménagement du square représente un enjeu, pour l'offre en espaces verts disponibles, bien supérieur aux seuls avantages qu'il procurera aux habitants de la ZAC.

Par ailleurs, le parc sera mis en valeur en bénéficiant d'un important maillage viaire le desservant.

En effet, au-delà de son rôle dans l'objectif de mixité urbaine et sociale du quartier, le réaménagement du square représente un enjeu bien supérieur aux seuls avantages qu'il procurera aux habitants de la ZAC.

*Construction de la Placette Nord* : Située à la pointe Nord du quartier, cette future esplanade jouera le rôle d'interface de connexion, entre le quartier Gaston Roulaud et ses franchises (les quartiers environnants).

Véritable espace ouvert, dans un cadre apaisé, la placette Nord constituera le point de départ du maillage viaire vers les différentes infrastructures du quartier (équipements, transports, commerces). Elle permettra les échanges et le développement de nouvelles dynamiques avec le reste du territoire communal et même intercommunal.

*Construction du Parvis du conservatoire* : Situé à l'extrémité Est du quartier, le parvis du conservatoire se situera sur la nouvelle voie traversant d'Est en Ouest la ZAC et reliée au maillage viaire du reste de la commune. Le parvis desservira le conservatoire, équipement emblématique du quartier Gaston Roulaud. Equipement public municipal, il jouit d'un rayonnement intercommunal. Ainsi, cet espace public directement rattaché aux usages du conservatoire, représente un enjeu qui dépasse largement les seuls usages du quartier et sera relié au parc central. Le parvis sera pratiqué par l'ensemble des drancéens traversant le quartier, nouvellement désenclavé, mais aussi et surtout par l'ensemble des usagers du conservatoire, et les nombreux spectateurs venus de toute l'intercommunalité pour apprécier la programmation. Le parvis est donc d'intérêt communal.

#### Focus sur la reprise du parking souterrain

Situé sous la dalle commerciale, au pied de la tour E, le parking souterrain actuel accueille 144 places. L'accès s'y effectue depuis la rue Fernand Péna via une rampe d'accès située devant la Maison Orange.

Bien que souffrant de nombreux désordres techniques (problème d'étanchéité de la dalle) et structurels (aciers apparents en sous face du plancher béton), il participe à répondre au besoin de stationnement du quartier.

Si nombre de résidents utilisent les transports en commun dans leurs trajets domicile/travail, l'automobile demeure un moyen de locomotion privilégié dans une commune aujourd'hui uniquement dotée de transports en commun structurants sur ses franges.

En effet, le taux de motorisation des résidents de la cité est d'environ 45%. Cette utilisation importante de la voiture, impacte très défavorablement la qualité des espaces extérieurs du quartier. Outre le nombre insuffisant de places de stationnement (0.7 par logement), la présence de commerces, équipements et services nourrit l'encombrement de l'espace public et les stationnements anarchiques.

# Pièce E : Appréciation sommaire des dépenses

L'appréciation sommaire des dépenses relatives à l'opération faisant l'objet du présent dossier est présentée dans le tableau ci-dessous.

**Tableau récapitulatif des dépenses relatives à l'opération**

Catégorie de dépense	Montant H.T. estimé
Estimation acquisition des parcelles aujourd'hui sous maîtrise foncière privée (restantes à acquérir)	5 746 600
Frais d'éviction commerciale	3 386 485 €
Frais fonciers (remploi, notaire...)	1 858 813 €
Estimation de l'acquisition des parcelles propriété de la ville de Drancy (y compris la dernière acquisition)	423 088 €
Etudes pré-opérationnelles (dépollution du sol, sondage, études...)	5 911 500 €
Mise en état des sols (estimation des frais relatifs à la démolition des bâtiments existants, aléas...)**	2 320 061 €
Estimation des travaux de construction***	19 851 089 €
Honoraires techniques (MOE, AMO...)	5 761 044 €
<b>TOTAL</b>	<b>45 258 680</b>

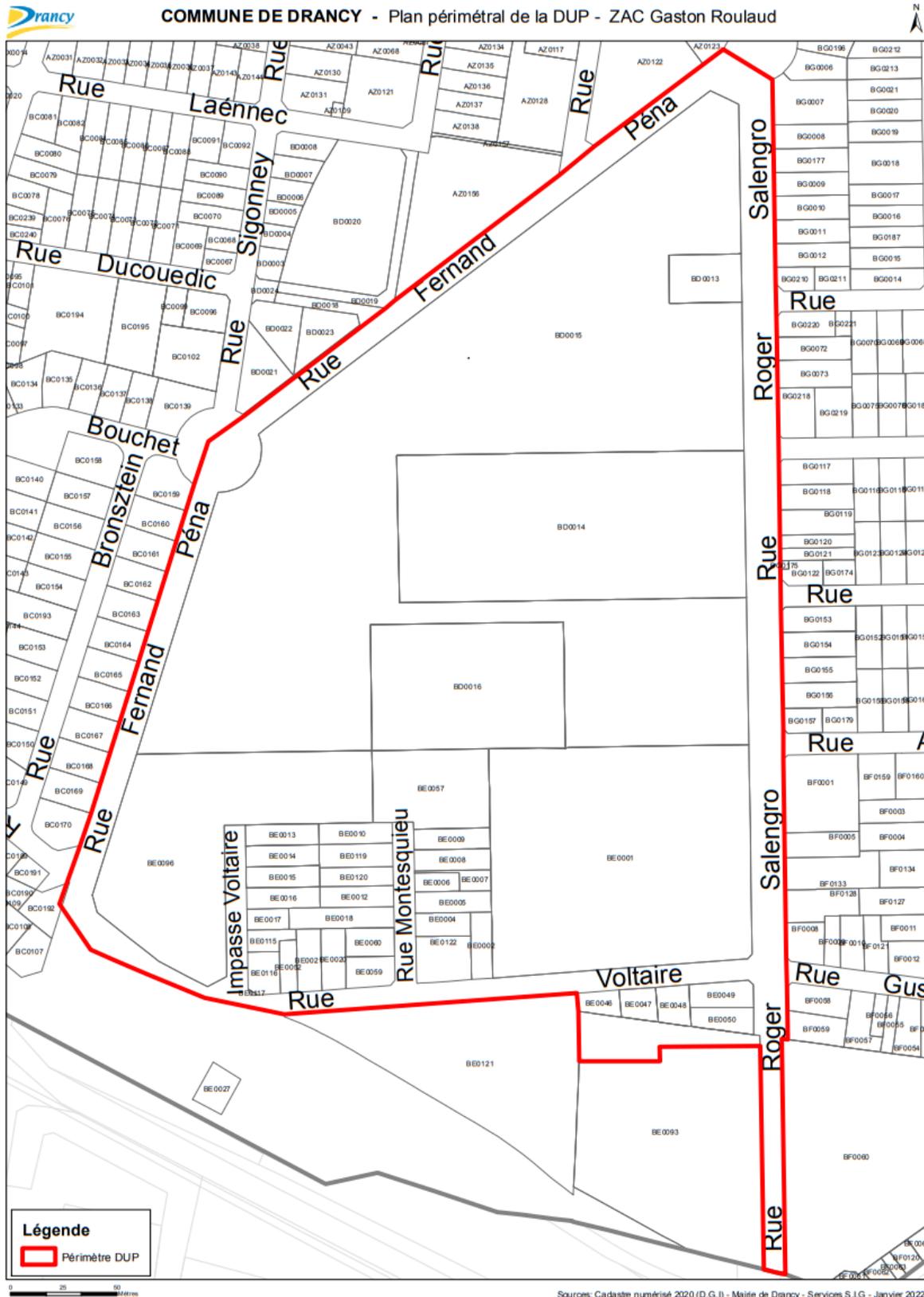
\* Au vu de l'état d'avancement du projet, les chiffres présentés dans le tableau ci-dessus sont, pour le moment, uniquement prévisionnels.

\*\*A ce stade, le montant « Mise en état des sols » comprend les coûts de démolition du secteur pavillonnaire et des équipements publics. Il ne comprend pas les coûts de démolition des bâtiments d'habitat social.

\*\*\*Les coûts « Estimation des travaux de construction » sont relatifs aux travaux d'aménagement des espaces publics et travaux de réseaux. Ils ne comprennent pas la construction des futurs logements, ni le coût de la construction des équipements.

\*\*\*\*Ces coûts n'intègrent pas la valeur du foncier OPH, important sur la zone.

# Pièce F : Plan périmétral de la DUP

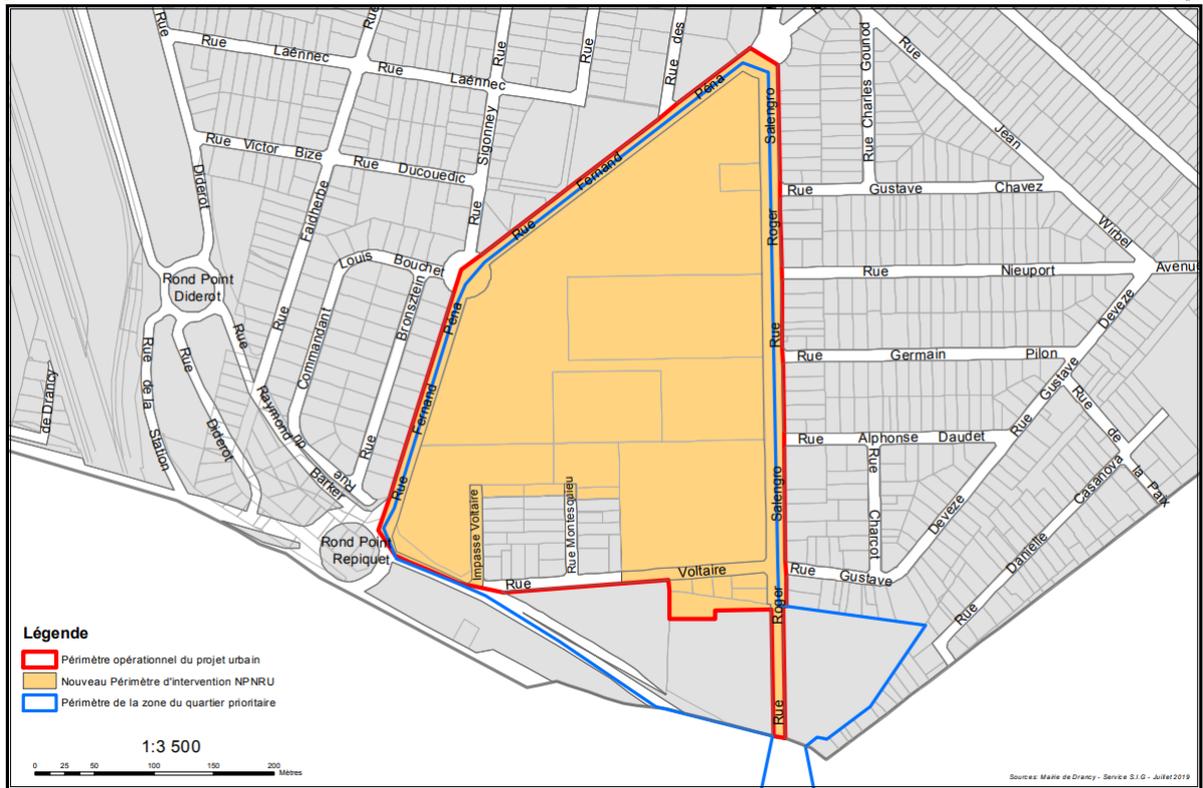


Plan des périmètres composant la zone

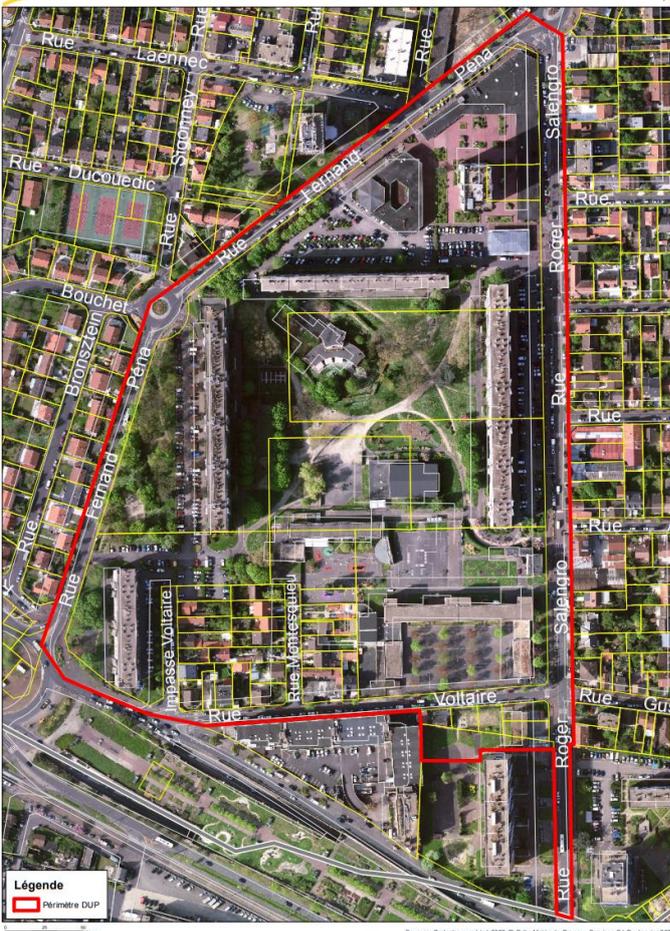


**COMMUNE DE DRANCY**

Périmètre du projet de renouvellement urbain du quartier Gaston Roulaud

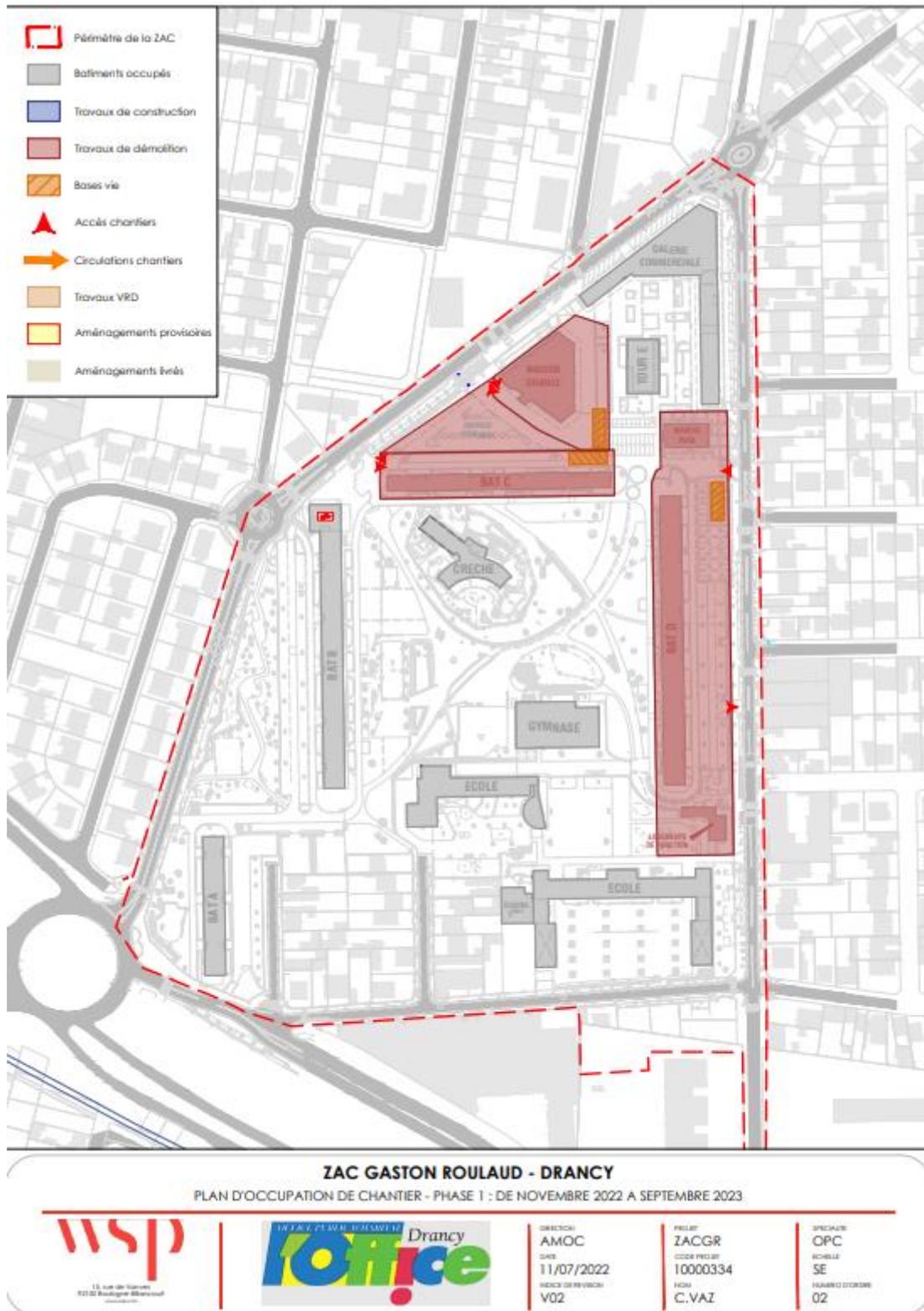


COMMUNE DE DRANCY - Plan périmétral de la DUP - Photo aérienne 2018

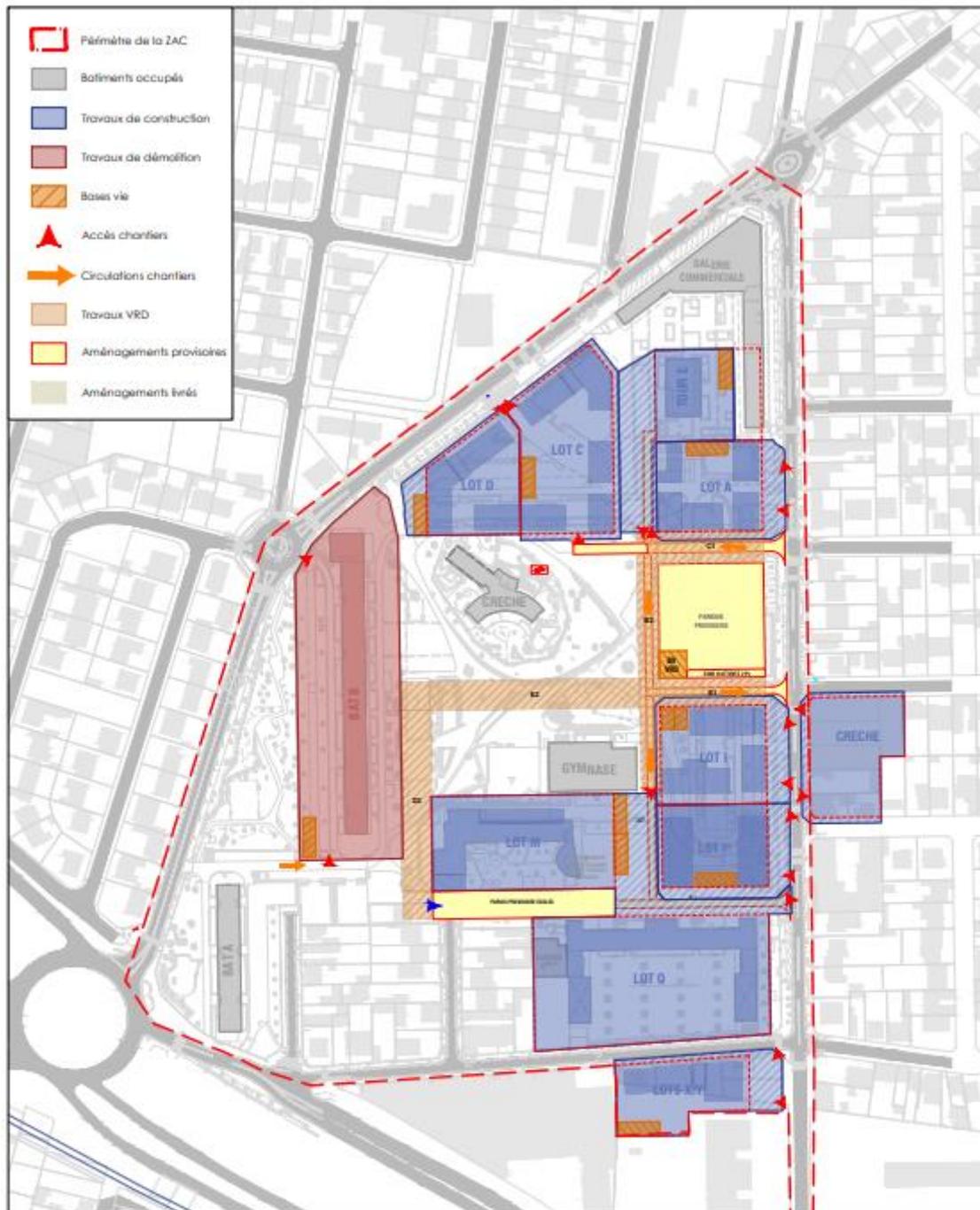


# ANNEXES

# ANNEXE 1 – PLAN—PHASAGE DE L'OPERATION







**ZAC GASTON ROULAUD - DRANCY**

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



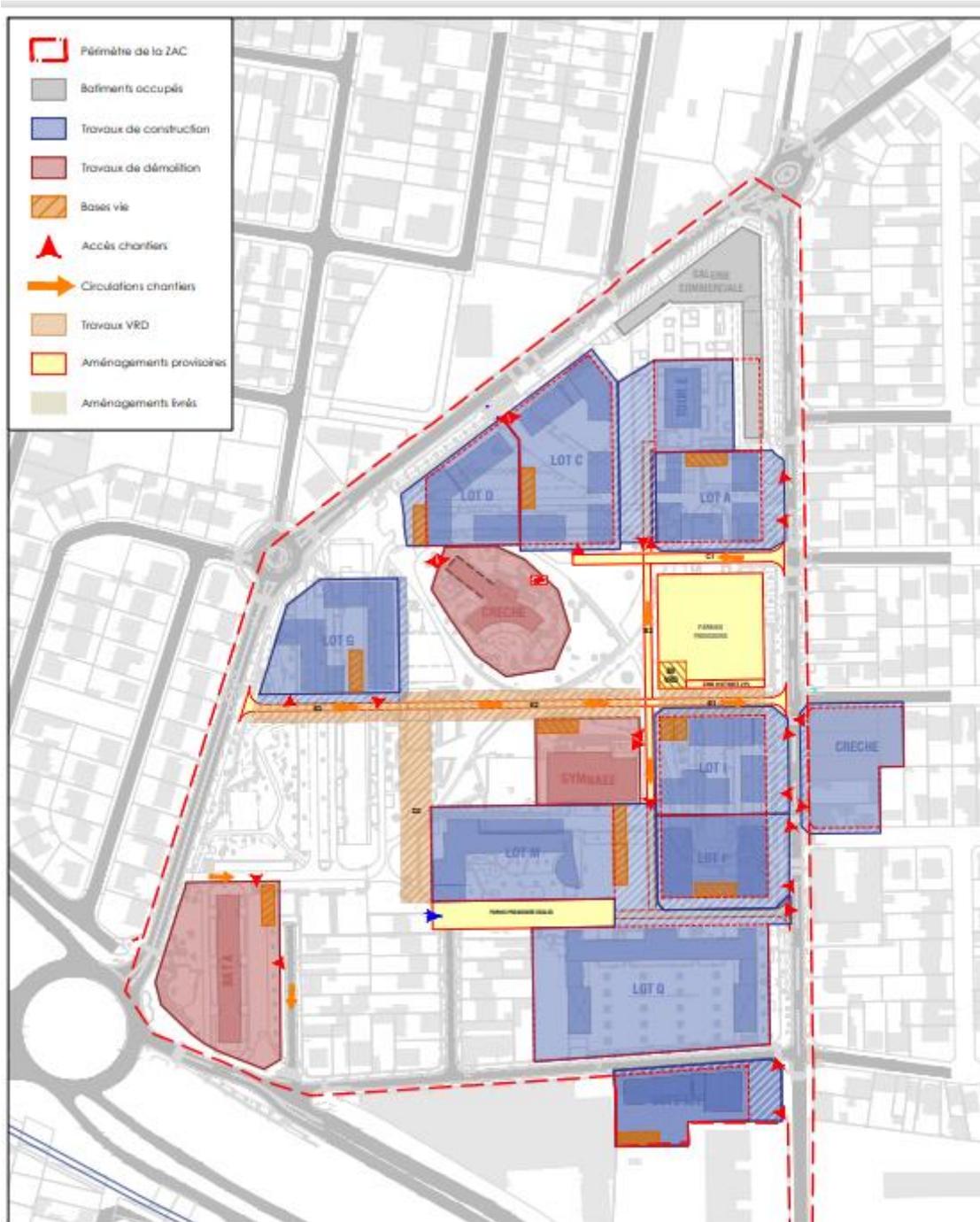
13, rue de Valenciennes  
92122 Boulogne-Billancourt



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

PROJET  
ZACGR  
CODE PROJET  
10000334  
NOM  
C.VAZ

SPECIAUTE  
OPC  
ECHELLE  
SE  
NUMERO D'ORDRE  
04



**ZAC GASTON ROULAUD - DRANCY**

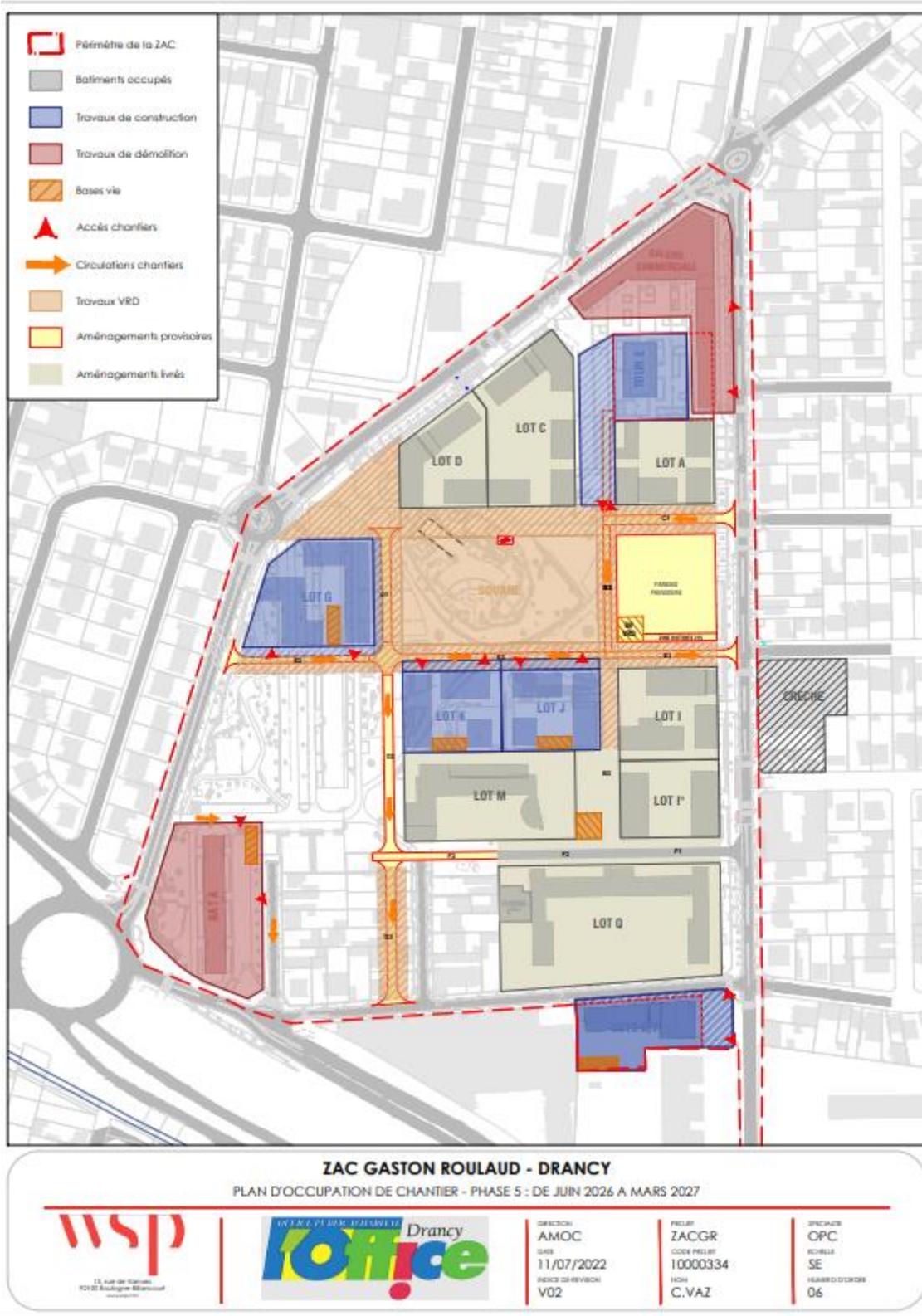
PLAN D'OCCUPATION DE CHANTIER - PHASE 4 : DE AOUT 2025 A MAI 2026

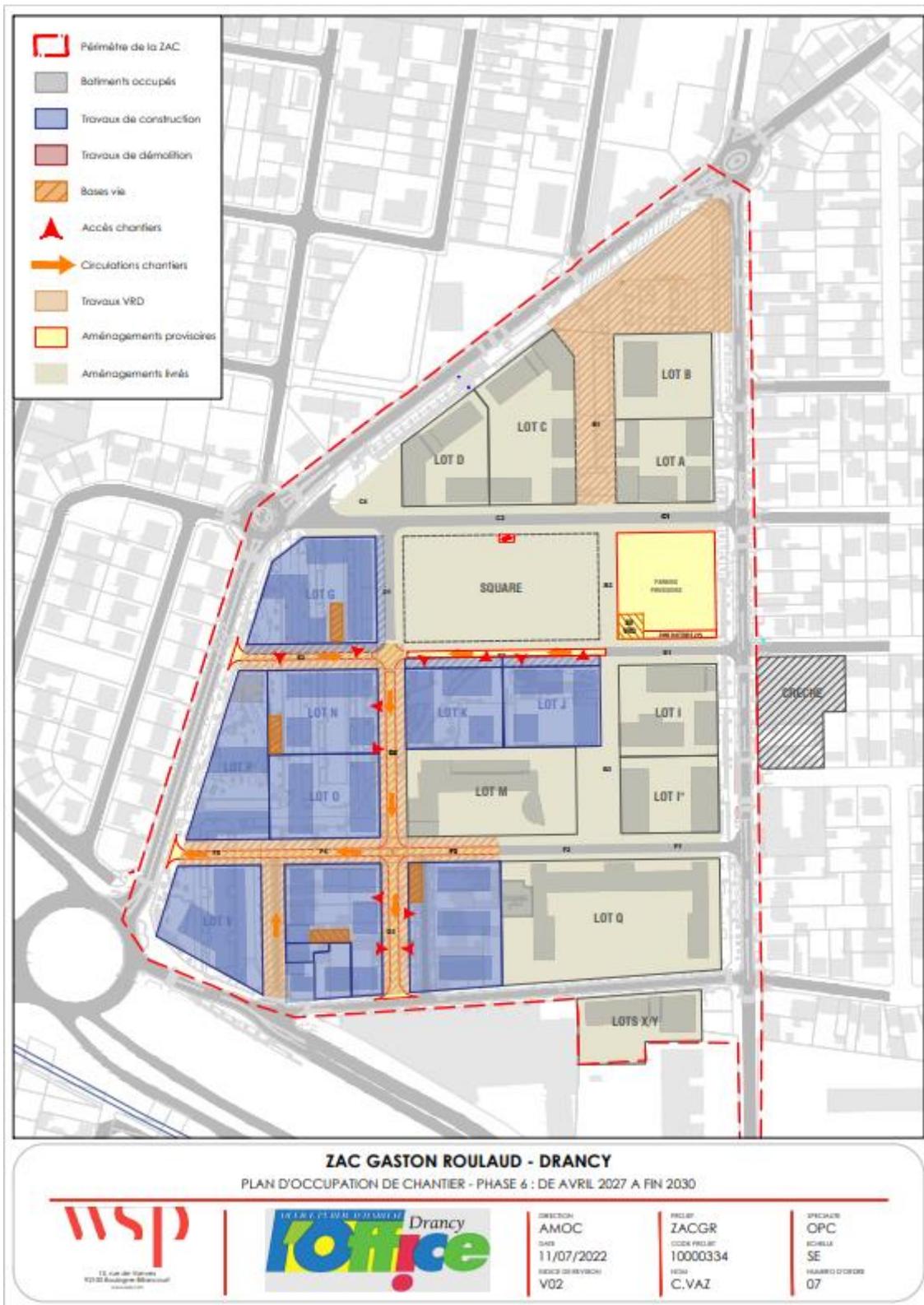


DIRECTION  
AMOC  
DATE  
11/07/2022  
NOM DE REVISION  
V02

PROJET  
ZACGR  
CODE PROJET  
10000334  
NOM  
C.VA2

SPÉCIALISTE  
OPC  
ÉCHELLE  
SE  
NUMÉRO D'ORDRE  
05





# ANNEXE 2 – PHOTOGRAPHIES AERIENNES

Vue aérienne de la bande pavillonnaire à acquérir, au sud du quartier Gaston Roulaud



Photographie des bâtis à acquérir, rue Montesquieu



Photographie des bâtis à acquérir, impasse François Voltaire



Photographie des bâtis à acquérir, rue Voltaire, angle rue Montesquieu (1)



Photographie des bâtis à acquérir, rue Voltaire (2)

