



Département de Seine-Saint-Denis

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Projet de modification du PLU n°1

1. Notice explicative

Version du 2 février 2018

I. OBJETS ET MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

La révision générale du PLU du Blanc-Mesnil a été approuvée 21 mars 2016.

Le projet de cette modification du PLU n°1 s'inscrit dans le cadre d'une modification de droit commun du PLU afin d'apporter des adaptations nécessaires pour permettre la réalisation d'un projet résidentiel correspondant à une première tranche opérationnelle de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du quartier de la Molette. Ce secteur aujourd'hui couvert par un périmètre de gel au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme est classé au PLU en zone UAc.

La présente procédure de modification, a pour objectif :

- de lever en partie ce périmètre de gel sur le secteur de projet au plan de zonage
- de créer un sous-secteur UAc1 afin d'introduire quelques dispositions d'urbanisme spécifiques pour garantir la cohérence de ce projet d'aménagement d'ensemble, en termes notamment de desserte et de paysage.
- de modifier à la marge l'OAP de la Molette

Cette procédure d'urbanisme, engagée au titre des nouveaux articles du Code de l'urbanisme L.151-36, L.151-37 et L.151-40, entraîne la modification des pièces suivantes du PLU :

I.1. LE PLAN DE ZONAGE

La modification du plan de zonage porte d'une part sur la levée du périmètre de gel au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sur le secteur de projet situé au 93 rue Aristide Briand et d'autre part sur l'inscription d'un nouveau secteur UAc1. Sur ce secteur, il est représenté une zone de hauteur maximale qui permet de créer un niveau supplémentaire ainsi qu'une disposition graphique particulière autorisant l'édification d'un mur de clôture.

I.2. LE REGLEMENT

Les modifications du règlement portent sur les articles 6, 7, 8 et 10 du règlement et sur les dispositions générales du règlement concernant l'article 4 : application des règles du PLU pour les permis de construire valant division et pour les lotissements.

I.3. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA MOLETTE

Il s'agit notamment de préciser la programmation du présent projet et de mettre à jour le phasage de l'opération, qui au demeurant devait débiter par le terrain de la halle Eiffel.

II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE PLU

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme stipule que la procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. Dans le cas précis, il s'agit du présent de l'Etablissement Public Territorial.

La procédure de modification du P.L.U. peut être mise en œuvre car celle-ci :

- a) Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- b) Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- c) Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- d) Ne crée pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

III. LA MAITRISE D'OUVRAGE

L'Etablissement Public Territorial Paris Terre D'envol, BP 10018 - 93601 Aulnay-sous-Bois cedex représenté par son Président Bruno BESCHIZZA.

III. LE CONTENU DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de modification contient les pièces suivantes, lesquelles s'ajoutent ou se substituent aux pièces figurant dans le P.L.U., approuvé le 21 mars 2016 :

1. Une notice explicative
2. Un additif du rapport de présentation
3. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Molette
4. Le règlement de la zone UAC modifié
5. Le document graphique modifié

Les pièces inchangées (rapport de présentation, PADD, autres OAP, annexes et pièces administratives) ne sont pas constitutives du présent dossier.