



Département de Seine-Saint-Denis

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Projet de modification du PLU n°1

2. Additif du rapport de présentation

Version du 2 février 2018

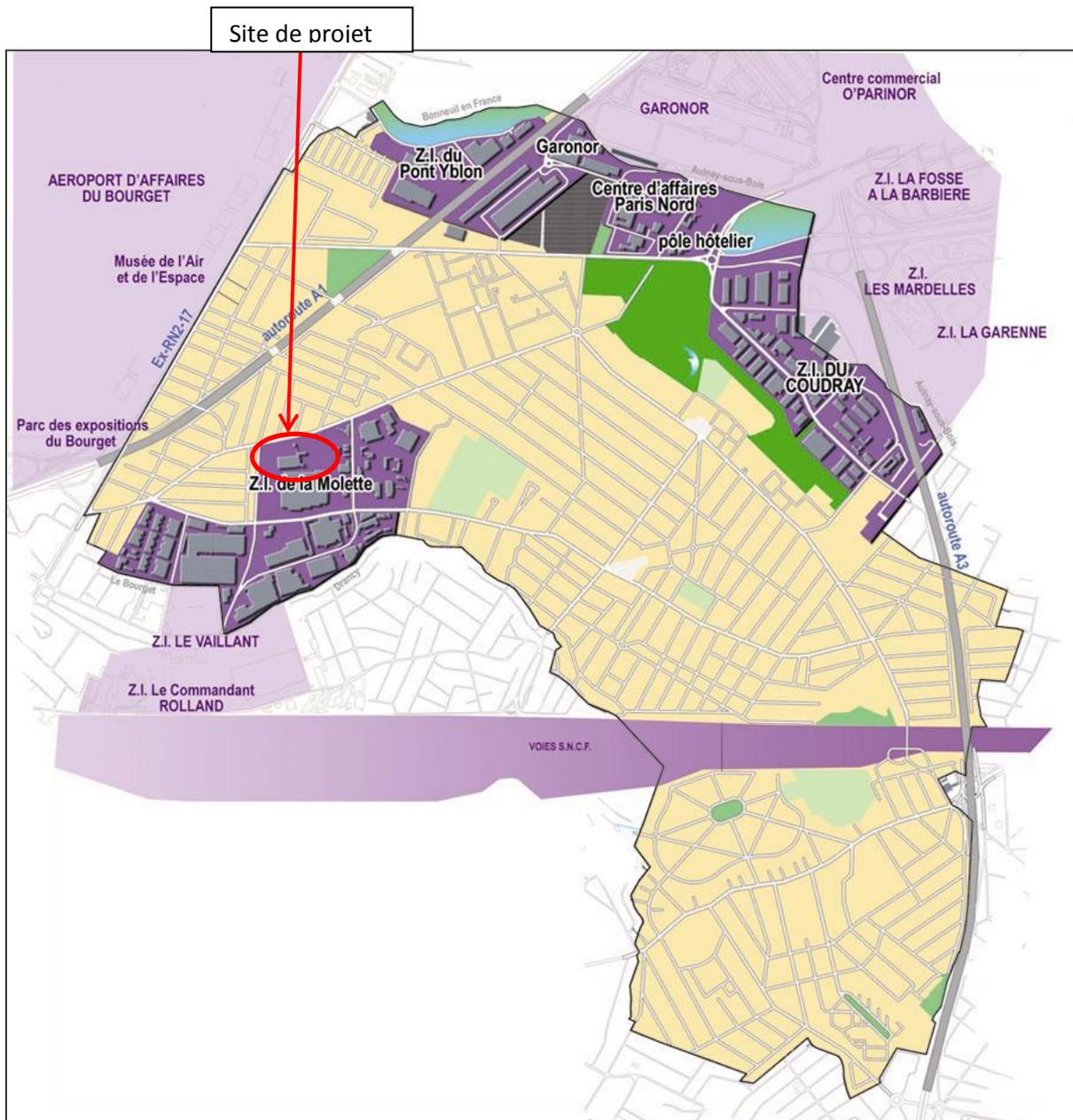
I.	ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	3
1.1.	Présentation de la commune	3
1.2.	Présentation du site concerné par la modification	4
1.2.1.	Localisation.....	4
1.2.2.	Foncier.....	5
1.2.3.	Occupation de sol.....	6
1.2.4.	Diagnostic écologique du site.....	8
1.2.5.	Environnement urbain	10
1.2.6.	Accessibilité.....	14
1.3.	Environnement naturel.....	16
1.3.1.	Topographie	16
1.3.2.	Géologie	16
1.3.3.	Contexte hydrogéologique	18
1.3.4.	Patrimoine naturel	19
1.3.5.	Patrimoine historique.....	22
1.4.	Risques et nuisances	23
1.4.1.	Risques naturels	23
1.4.2.	Risques technologiques.....	27
1.4.3.	Sites et sols pollués	28
1.4.4.	Bruit.....	30
1.4.5.	Archéologie	31
1.5.	Prescriptions d'urbanisme en vigueur sur le site de projet.....	32
1.5.1.	Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)	32
1.5.2.	Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	33
1.5.3.	Servitudes d'Utilité Publique.....	34
II.	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SITE DE PROJET	35
III.	PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	41
3.1.	Modifications apportées à l'OAP de la Molette	41
3.2.	Modifications apportées au plan de zonage	44
3.3.	Modifications apportées au règlement.....	45
3.3.1.	Modifications apportées à l'article 4 dans les dispositions générales du règlement	45
3.3.2.	Modifications apportées à la zone UA.....	45
IV.	INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	50
4.1.	Impacts sur les ressources naturelles	50
4.2.	Impacts sur le milieu physique.....	50
4.4.	Impacts sur les risques technologiques	51
4.5.	Impacts sur le milieu naturel et paysager	51

1.2. Présentation du site concerné par la modification

1.2.1. Localisation

La présente modification du PLU concerne principalement les terrains situés au 93 rue Aristide Briand afin d'apporter des adaptations nécessaires au PLU pour permettre la réalisation d'un projet résidentiel. Il s'agit de la première zone opérationnelle de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Molette, inscrite au PLU en zone UAc.

Le site de projet, d'une superficie d'environ 3 hectares, est situé dans le quartier industriel de la Molette, qui constitue la zone industrielle la plus ancienne de la commune dont l'activité a débuté au 19^{ème} siècle. L'enjeu communal sur cette zone d'activité est d'engager sa mutation en un nouveau quartier mixte.



1.2.2. Foncier

L'assiette foncière du site, concerne les parcelles cadastrées BC68 et BC69.



1.2.3. Occupation de sol

Le site de projet, d'une superficie d'environ 3 hectares, est situé à l'extrémité Nord-Ouest de la zone d'activités de la Molette.

Il est bordé sur son pourtour Nord par l'avenue Aristide Briand (RD41) et la rue du Capitaine Dreyfus à l'Ouest. Le site est également situé au contact direct d'un quartier en cours de renouvellement par le biais de la ZAC Gustave Eiffel qui a permis la création de nouveaux bâtiments (collège Jacqueline de Romily à l'Est, centre commercial Plein Air au Sud, nouvelle opération résidentielle à l'Est).

Il est aujourd'hui accessible depuis l'avenue Aristide Briand.

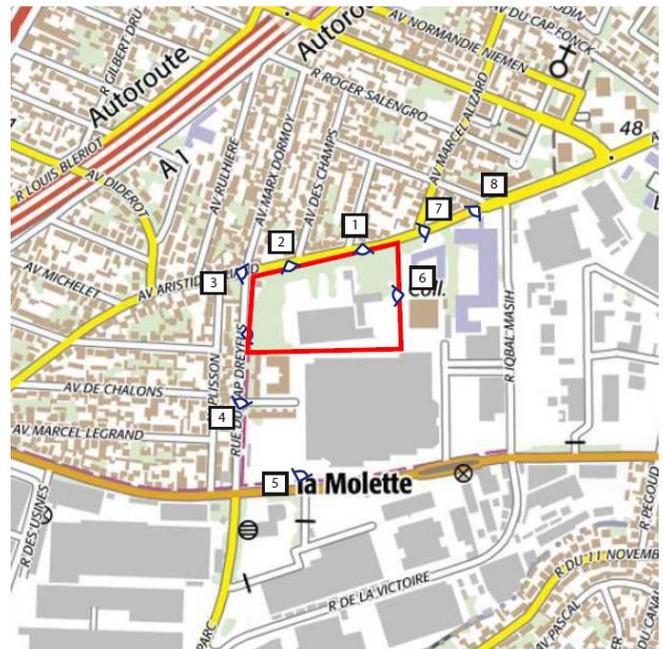


Le site de projet a été occupé par la société Hewlett Packard. Actuellement, l'ensemble des bâtiments est aujourd'hui démolé.



Les contours Nord et Ouest du site dégagent une ambiance particulièrement paysagée, par l'existence d'un double alignement d'arbres et de la plantation des anciens parkings de la société. Cet aspect paysager est particulièrement conforté sur l'avenue Aristide Briand, grâce au traitement végétal de la voie.

Les contours immédiats du site



Emprise du projet
■ Photographie
 (Source : Comirem Scop,
 28/09/2017)
 Fond extrait du site Geoportail



1.2.4. Diagnostic écologique du site

1.2.4.1. La flore

Sur le site, il existe les zones végétalisées suivantes qui peuvent être décomposées comme suit :

- Zones de pelouses urbaines composées d'espèces végétales de la strate herbacée typiques comme la Pâquerette (*Bellis perennis*), le Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), la Luzerne d'Arabie (*Medicago arabica*) ou encore la Picride fausse-vipérine (*Picris echioides*).



- Arbres isolés plantés dans les espaces de pelouses urbaines ou entre les places de parkings, tels que les Platanus (*Platanus sp.*) ou l'Érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*). Ces arbres atteignant une taille considérée comme importante permettent d'accueillir notamment des espèces d'oiseaux sur le site. Des nids de Corneille ont pu être observés

- Zones de prairies moins gérées, composées de plusieurs espèces végétales de la famille des Astéracées, des Fabacées, des Polygonacées, des Renonculacées ou encore des Rubiacées comme le Cirse des champs (*Cirsium arvense*), la Vesce cultivée (*Vicia sativa*), la petite oseille (*Rumex acetosella*), la Renoncule âcre ou encore la Rubéole des champs (*Sherardia arvensis*). L'orchidée *Ophrys apifera* a également été observée dans cet habitat.

- Des zones arbustives horticoles, avec des espèces telles que l'Épine-vinette (*Berberis vulgaris*), le Forsythia (*Forsythia sp.*), ou encore le Thuya (*Thuja sp.*).

- Zones de friches ou en cours d'enfrichement, caractérisées ici par la présence de plusieurs espèces invasives telles que le Paulownia (*Paulownia tomentosa*) ou le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*).

1.2.4.2. La faune

Plusieurs espèces d'oiseaux ont été observées sur le site. Ces espèces sont donc susceptibles de le fréquenter, voire d'y nicher pendant l'hiver ou pendant les périodes de reproduction :

- Mésange charbonnière (*Parus major*)
- Merle noir (*Turdus merula*)
- Moineau domestique (*Passer domesticus*)
- Pie bavarde (*Pica pica*)
- Martinet noir (*Apus apus*)
- Fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*)
- Rougequeue noir (*Phoenicurus ochruros*)
- Corneille noire (*Corvus corone*)
- Perruche à collier (*Psittacula krameri*)
- Etourneau sansonnet (*Sturnus vulgaris*)

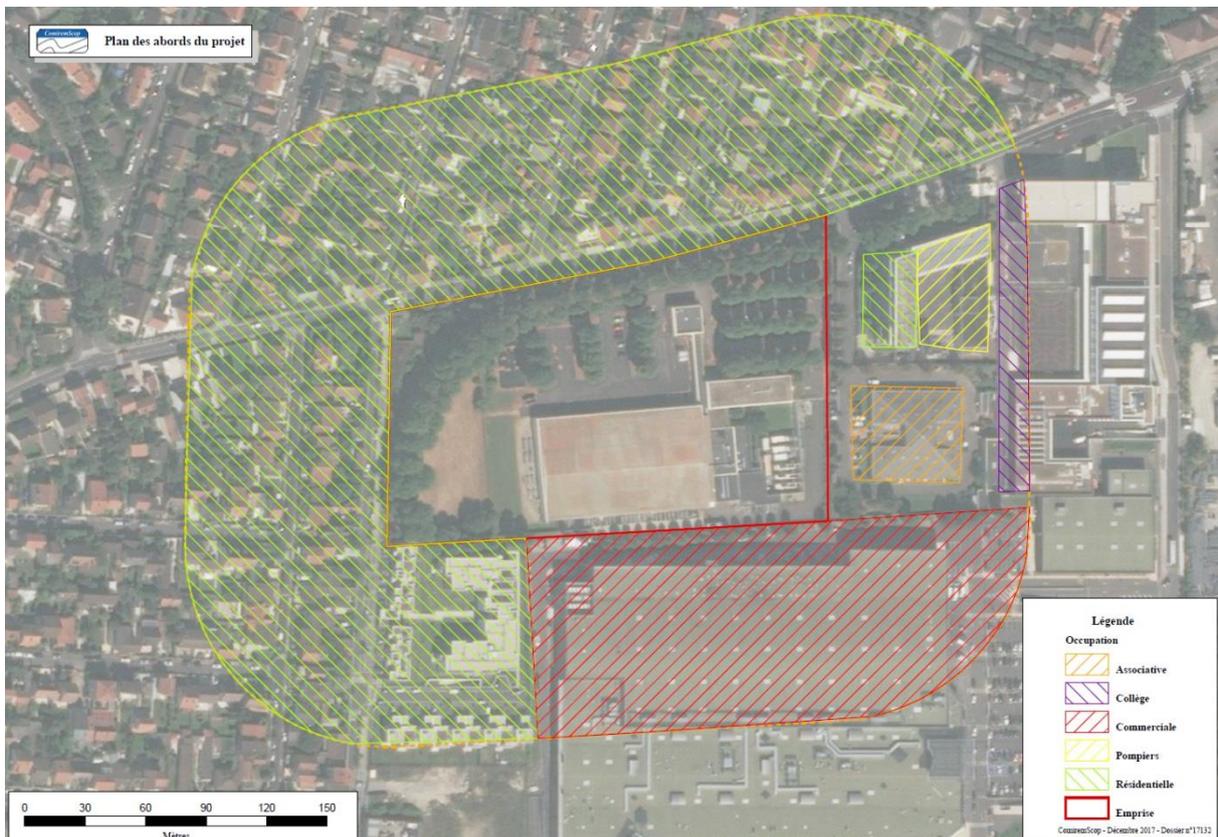
On peut penser que les espaces végétalisés du site accueillent d'autres espèces d'oiseaux généralistes que l'on retrouve de manière courante dans les milieux urbanisés telles que la Tourterelle turque, le Pouillot véloce ou encore la Mésange bleue.

Le Troglodyte mignon, oiseau spécialiste des milieux forestiers, peut également fréquenter le site compte-tenu de la proximité de plusieurs zones boisées.

Concernant l'entomofaune, plusieurs coccinelles ont été observées, ainsi qu'une guêpe, des punaises et des coléoptères. Il est important de noter que dans la zone de prairie, la présence de nombreuses espèces d'araignées indique l'abondance de proies (c'est-à-dire d'invertébrés de tout genre).

1.2.5. Environnement urbain

Le site de projet évolue dans un environnement très urbain, en bordure de l'un des axes de communication majeurs de la commune (la RD41 avenue Aristide Briand). Il est localisé en interface entre un tissu pavillonnaire issu des lotissements du début du XX^{ème} siècle et de la zone d'activités de la Molette, en cours de reconversion avec l'aménagement de la ZAC Gustave Eiffel.



- **Les limites Nord et Ouest** du site de projet longeant l'avenue Aristide Briand et la rue du Capitaine Dreyfus sont localisées au contact d'une nappe pavillonnaire créée à partir d'un maillage viaire régulier, rectiligne et orthogonal.

Le plus souvent à sens unique les voies de desserte autorisent un stationnement longitudinal.



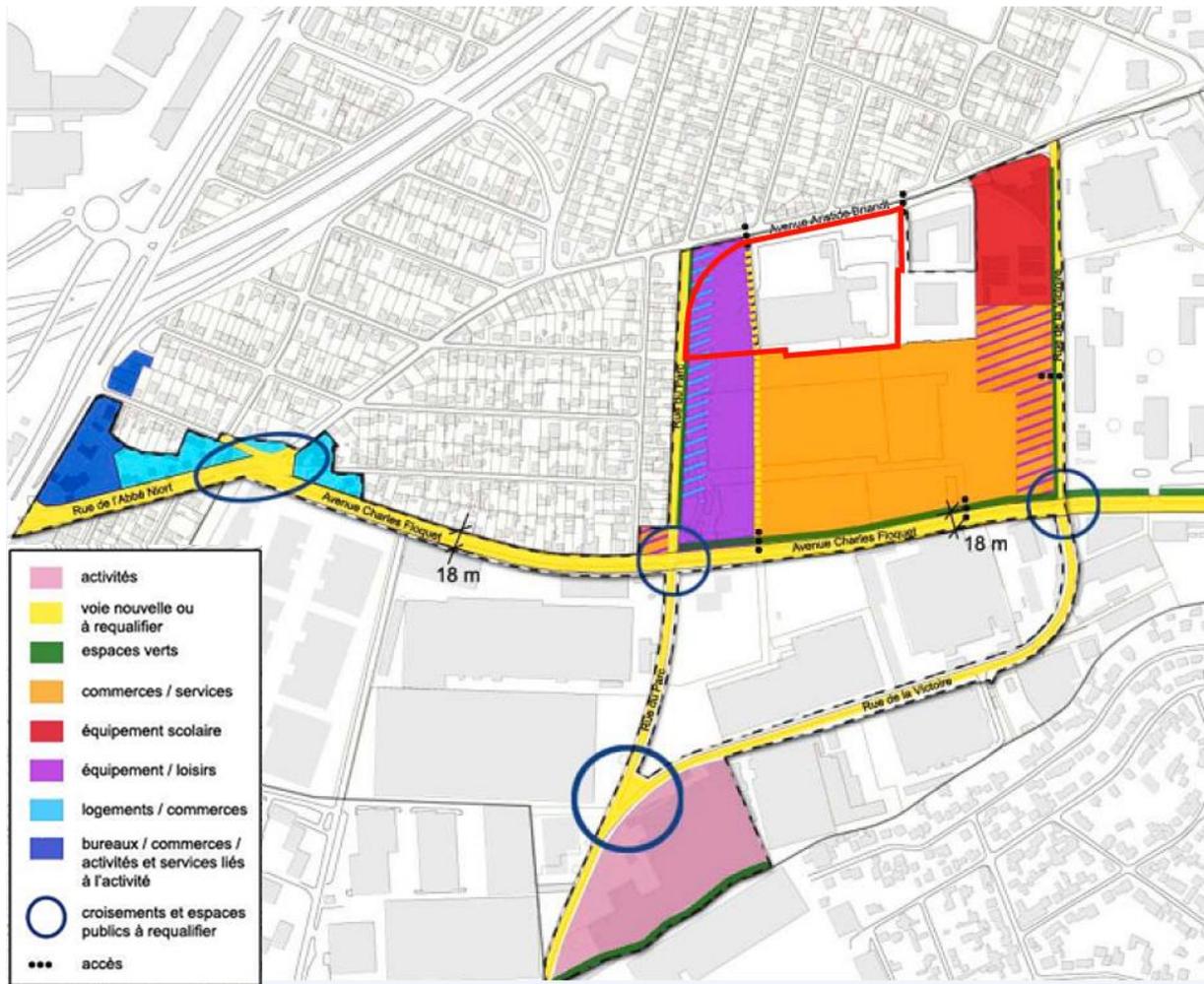
Les parcelles constituent des îlots réguliers, de forme rectangulaire et étroite, d'une superficie moyenne de 300 à 400m².

Isolées ou mitoyennes, les habitations s'élevant à R ou R+1 sont implantées en retrait de l'alignement à l'avant de la parcelle, avec un jardin en arrière-plan. L'espace est systématiquement clos sur la rue. Les clôtures sont relativement homogènes, constituées pour la plupart d'un muret bas et d'une grille doublée ou non par une haie végétale.



- **Les limites Est et Ouest** du projet s'inscrivent en limite de la ZAC Gustave Eiffel dont l'enjeu est sur ce secteur est de constituer un quartier de ville mixte.

Une partie du site d'étude est incluse dans le périmètre de cette ZAC (parcelle cadastrée BC68).



Aujourd'hui, l'aménagement de la ZAC est en cours et des premiers aménagements ont été réalisés, notamment sur la périphérie immédiate du site :

- La résidence du Parc, livrée en 2013, est un ensemble de 70 logements distribués selon une typologie de maison de ville en bordure de la rue du Capitaine Dreyfus et un immeuble collectif en cœur de parcelle.



- Le centre commercial Plein Air accueille un hypermarché Leclerc, une moyenne surface et une galerie marchande de 50 boutiques environ.



- Le nouveau collège Jacqueline de Romilly livré en 2014 qui permet d'accueillir 600 élèves



- La requalification de plusieurs voiries (Avenue Charles Floquet, rue Iqbal Masih, rue du Capitaine Dreyfus)

1.2.6. Accessibilité

Le site de projet est directement accessible par l'avenue Aristide (RD41) qui correspond à un axe structurant de la commune d'orientation Nord-Est/Sud-Ouest. Il supporte un trafic de l'ordre de 6600 à 7600 véhicules par jour dans les deux sens, d'après les comptages réalisés par le Conseil Départemental en 2011.

L'accès au site depuis cette voie s'effectue avenue Aristide Briand au niveau de sa croisée avec l'avenue de Varsovie.

Cet axe routier est composé d'une chaussée de circulation automobile à double sens, de trottoirs de part et d'autre, et côté site de projet d'un espace engazonné planté d'alignements d'arbres et de stationnement qui contribue à l'aspect paysager du site.

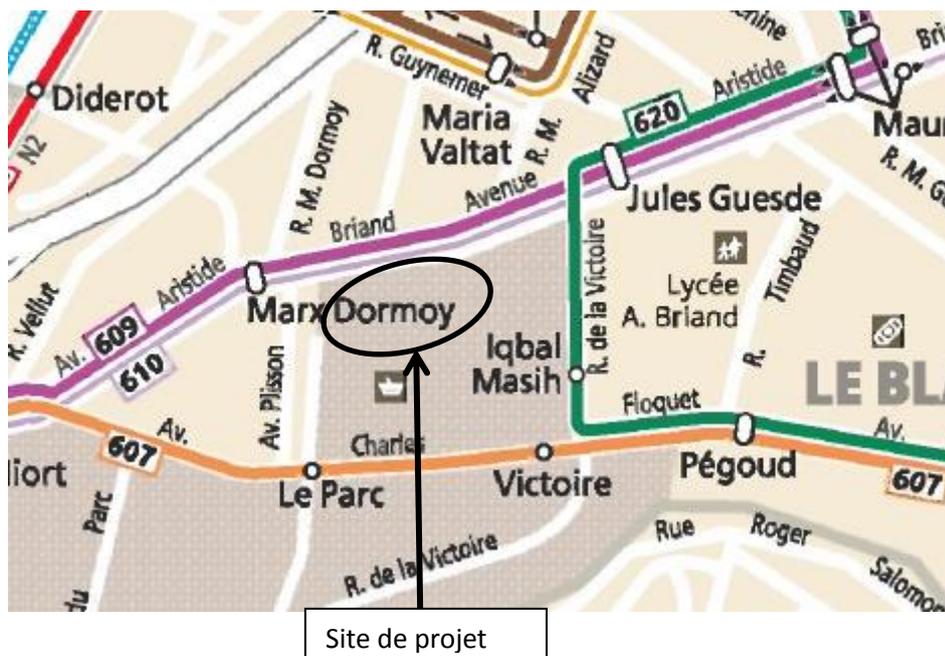


Le site profite d'une bonne accessibilité par les transports en communs grâce à la proximité immédiate de deux arrêts de bus sur l'avenue Aristide Briand desservis par les lignes de bus 609, 610 et 620.

La ligne 609 : gare de Villepinte (RER B)/gare de La Courneuve (M7), cadence 12 mn

La ligne 610 : gare de Sevran Beaudottes (RER B)/gare de Dugny-La Courneuve (T11), cadence 15 mn

La ligne 620 : Pont-Yblon / Bobigny-Pablo Picasso (M5), cadence 13 mn



Le site de projet est longé sur sa limite Ouest par la rue du Capitaine Dreyfus, récemment requalifiée avec l'enjeu notamment d'aménager de nouveaux itinéraires pour les piétons et les cycles.

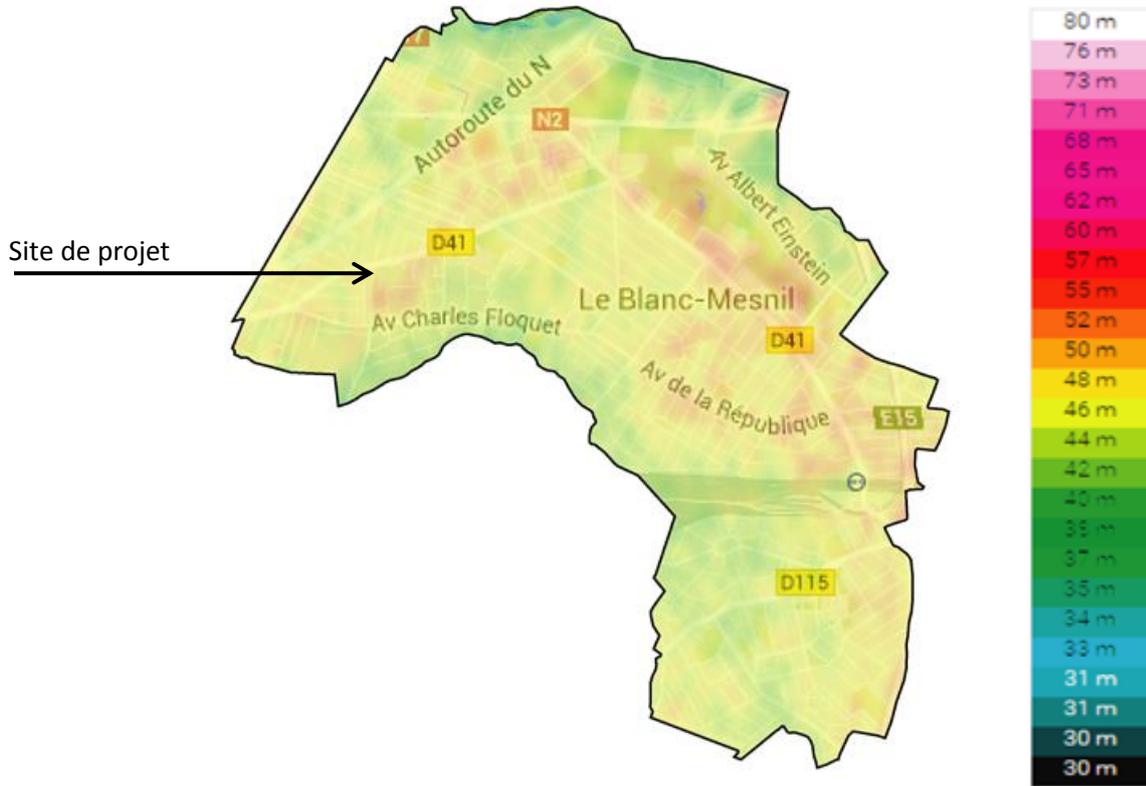
Cette voie à sens unique de circulation apaisée par des ralentisseurs est composée d'une bande de stationnement centrale et paysagée, pour pacifier les deux bandes cyclables et le parcours piéton.



1.3. Environnement naturel

1.3.1. Topographie

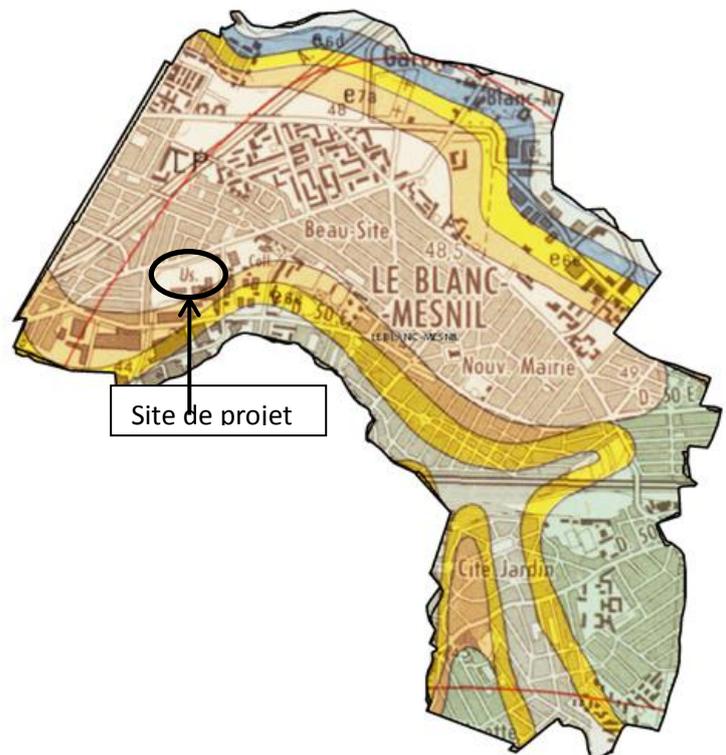
Le territoire du Blanc-Mesnil, situé dans la Plaine de France, présente un relief très peu marqué. La topographie globale du site de projet est relativement plane, avec des hauteurs relevées sur le site comprises entre 47 et 48 m NGF selon l'étude géotechnique.



1.3.2. Géologie

D'après la carte géologique de la France au 1/50 000 (feuille de Paris n°183) la succession géologique du site de projet, sous d'éventuels remblais est la suivante:

- *Limons des Plateaux (LP)* ;
- *Masses et Marnes du Gypse (e7a)* ;
- *Marnes à Pholadomyes et Sables de Monceau (e6e,*
- *Calcaires de Saint Ouen (e6d)* ;
- Sables de Beauchamp (e6a).*



Les résultats des sondages géotechniques réalisés en juin 2015 par le cabinet TECHNOSOL sur le site de projet, mettent en évidence la succession géologique suivante :

- Des terres végétales et des remblais marneux jusqu'à 0,20 m à 1,30 m de profondeur. Ces matériaux sont inaptes à recevoir des fondations. Il est rappelé qu'il est possible de rencontrer des surépaisseurs localisées de remblais notamment aux abords des bâtiments existants qui sont destinés à la démolition.
- Des sables verdâtres ou jaunâtres assez denses et des marnes sableuses beiges moyennement compacts jusqu'à 3,60 à 5,20 m de profondeur (43,70 à 42,40 m NGF).
- Des sables argileux gris verdâtres globalement denses, jusqu'à 3,15 m à 0,50 m NGF.
- Des marnes et marno-calcaires beiges-rosés, moyennement compacts à compacts jusqu'à la base des sondages arrêtés vers 16,00 m à 16,40 m de profondeur (30,90 m à 31,80 m NGF). Plusieurs zones altérées ont été détectées dans cette formation à partir de 6,00 m de profondeur.

Le 16 juin 2015, des niveaux d'eau ont été relevés dans les piézomètres entre 6,70 m et 8,90 m de profondeur (41,30 à 38,80 m NGF). Un suivi piézométrique est mis en place sur une période d'un an permettant de suivre les variations des niveaux de la nappe phréatique au droit du projet.

Des principes de fondations ont été émis pour le présent projet :

Compte tenu des épaisseurs faibles à modérées des remblais (1,2 m à 1,3 m maximum au droit des sondages) et de la présence Endesa de sables en place relativement denses ou de marnes moyennement compactes à partir de 0,60 m à 1,30 m de profondeur, les maisons individuelles et les bâtiments collectifs, sans ou avec un ou deux niveaux de sous-sols pourraient être fondées superficiellement par semelles avec éventuellement un gros béton de rattrapage si les remblais sont épais, voir sur puits. Les constructions seront donc fondées de la façon suivante :

. Maisons individuelles de type R+1 à R+2+c sans sous-sols

Les maisons individuelles pourraient être fondées sur semelles avec éventuellement un gros béton de rattrapage, descendues sous les remblais et ancrées d'au moins 0,3 m dans les marnes beiges ou dans les sables verdâtres ou jaunâtres en place, avec le respect de la mise hors gel.

. Maisons individuelles de type R+1 à R+2+c avec un ou deux niveaux de sous-sols

Les maisons individuelles pourraient être fondées sur semelles, ancrées d'au moins 0,3 m dans les marnes beiges ou dans les sables verdâtres ou jaunâtres en place, avec le respect de la mise hors gel.

. Bâtiments collectifs de type R+3 à R+4+A sans sous-sols

Les bâtiments collectifs pourraient être fondés sur semelles et puits courts, descendus sous les remblais et ancrés d'au moins 0,5 m dans les marnes beiges ou dans les sables verdâtres ou jaunâtres en place.

. Bâtiments collectifs de type R+3 à R+4+A avec un ou deux sous-sols

Les bâtiments pourraient être fondés sur semelles, ancrés d'au moins 0,5 m dans les marnes beiges ou dans les sables verdâtres ou jaunâtres en place.

Nota : Les terrains du projet sont caractérisés par la présence de plusieurs zones altérées dans la formation marneuse à partir de 6 m de profondeur. Pour des bâtiments de type R+5 et plus avec 2 niveaux de sous-sols, une solution de fondations superficielles pourrait nécessiter des adaptations (linéarisation des fondations, rigidification) et une orientation vers des semelles filantes, voire un radier.

Des niveaux d'eau ont été relevés dans les piézomètres entre 6,70 m et 8,90 m de profondeur (41,30 à 38,80 m NGF). Dans le cas de deux niveaux de sous-sols, TECHNOSOL recommande la réalisation d'une étude hydrogéologique spécifique permettant de déterminer le Niveau des Plus Hautes Eaux (NPHE)

1.3.3. Contexte hydrogéologique

(Extrait du rapport pollution IDDEA n°IC150148, Etude historique, documentaire et mémorielle)

Au droit du site à l'étude, les nappes que l'on pourra rencontrer sont :

-La nappe des sables de Beauchamp et des Calcaires de Saint Ouen

Dans toute la plaine de France, cette nappe est située à moins de 10 m sous la surface du sol. Au droit du site à l'étude, la piézométrie a été estimée à environ 5 - 6 m de profondeur.

Les calcaires de Saint-Ouen, forment un horizon très perméable et ne peuvent donc pas représenter une barrière protectrice pour cet aquifère.

- Les nappes du Lutétien et de l'Yprésien

Les nappes du Lutétien et de l'Yprésien sont connectées et sont souvent assimilées à une seule nappe nommée « nappe du Soissonnais ». Celle-ci correspond à une nappe captive.

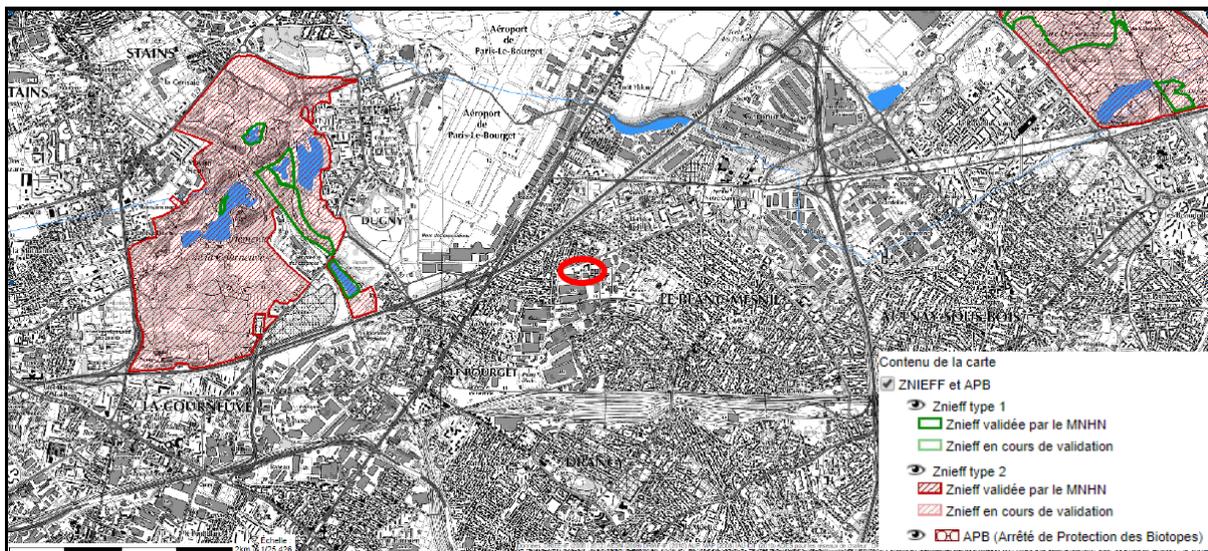
Cette nappe est contenue dans la formation des Calcaires Grossiers, située à plus de 40 m de profondeur au droit du site.

1.3.4. Patrimoine naturel

- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Aucune ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique), ne se trouve sur le territoire du Blanc-Mesnil. Le site de projet n'est donc pas concerné par une ZNIEFF.

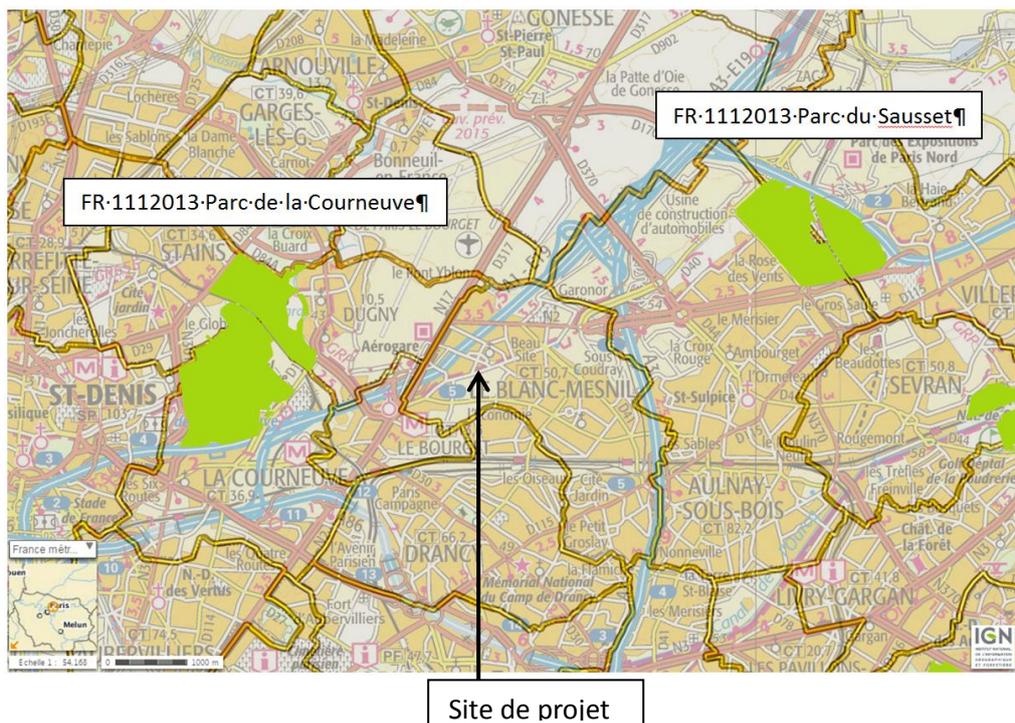
Les deux ZNIEFF les plus proches sont celles du parc départemental de la Courneuve et du parc départemental du Sausset situés respectivement à 2 km à l'ouest et à 4,5 km au nord-est du projet.



- Réseau NATURA 2000

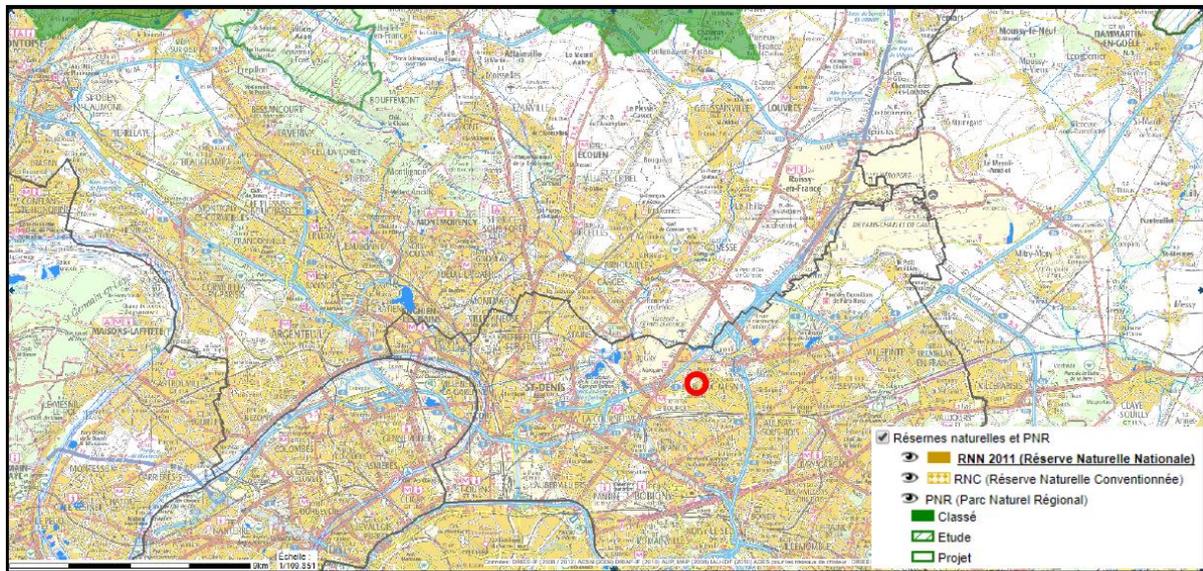
Le site de projet n'est pas concerné par un site NATURA 2000.

Les sites Natura 2000 les plus proches correspondent à celui du parc départemental de la Courneuve et à celui du parc du Sausset se situant à 1 et 2 km environ de la limite communale.



- **Parc Naturel Régional**

Le Parc Naturel Régional le plus proche est le PNR de l'Oise-Pays de France situé à 12 km au nord du projet.

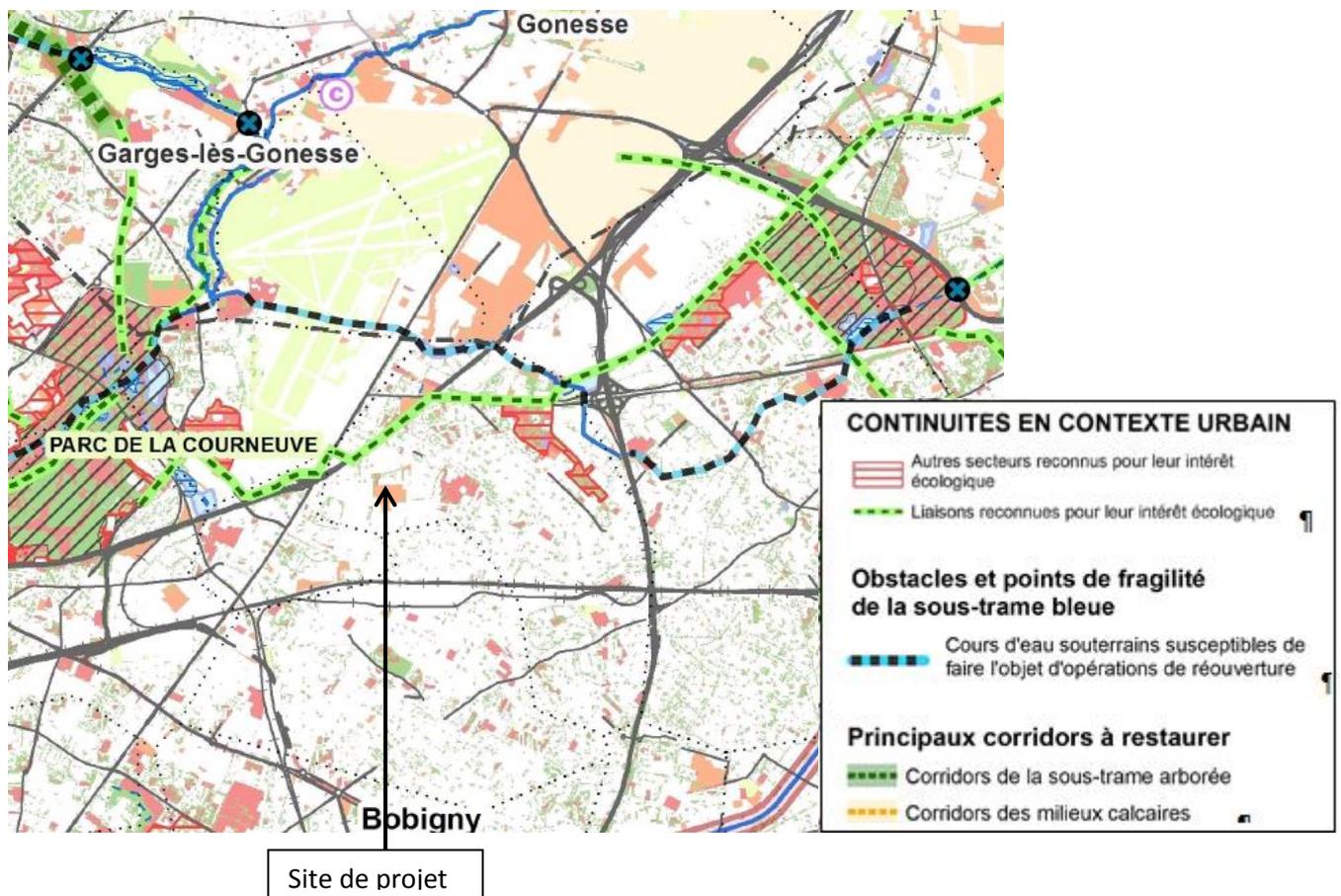


- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France adopté en 2013 constitue le volet régional de la trame verte et bleue. Co-élaboré par l'État et le conseil régional entre 2010 et 2013, il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Carte des objectifs de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue d'Ile-de-France

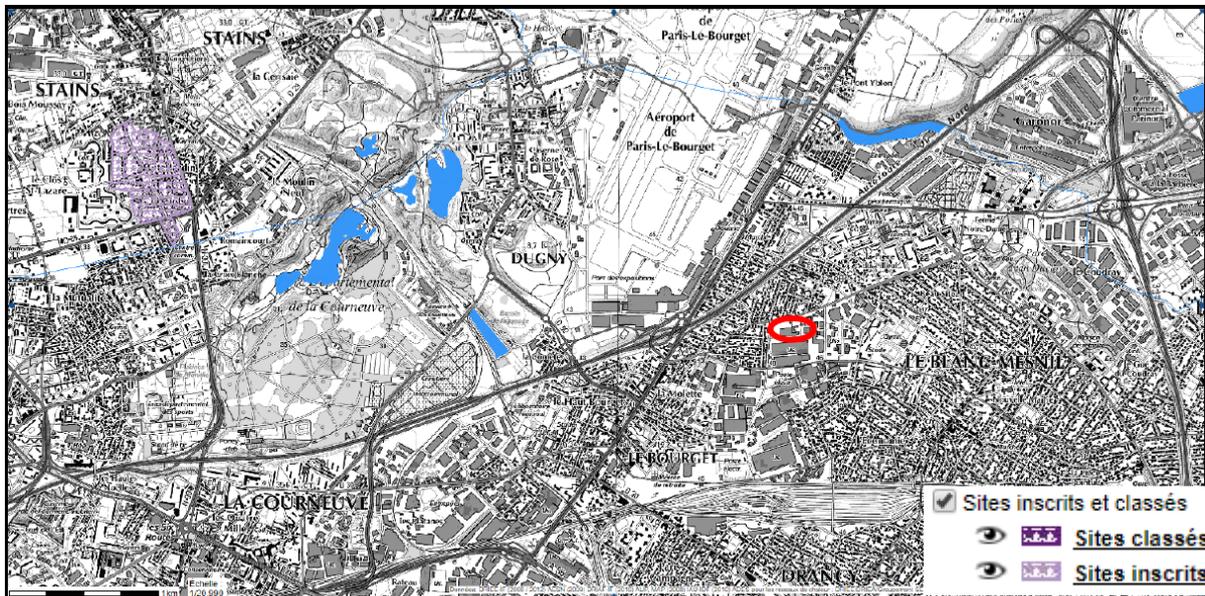


La carte des objectifs et de restauration de la trame verte et bleue d'Ile-de-France ne recense pas pour le site d'étude de continuités écologiques spécifiques ou de corridors à restaurer.

1.3.5. Patrimoine historique

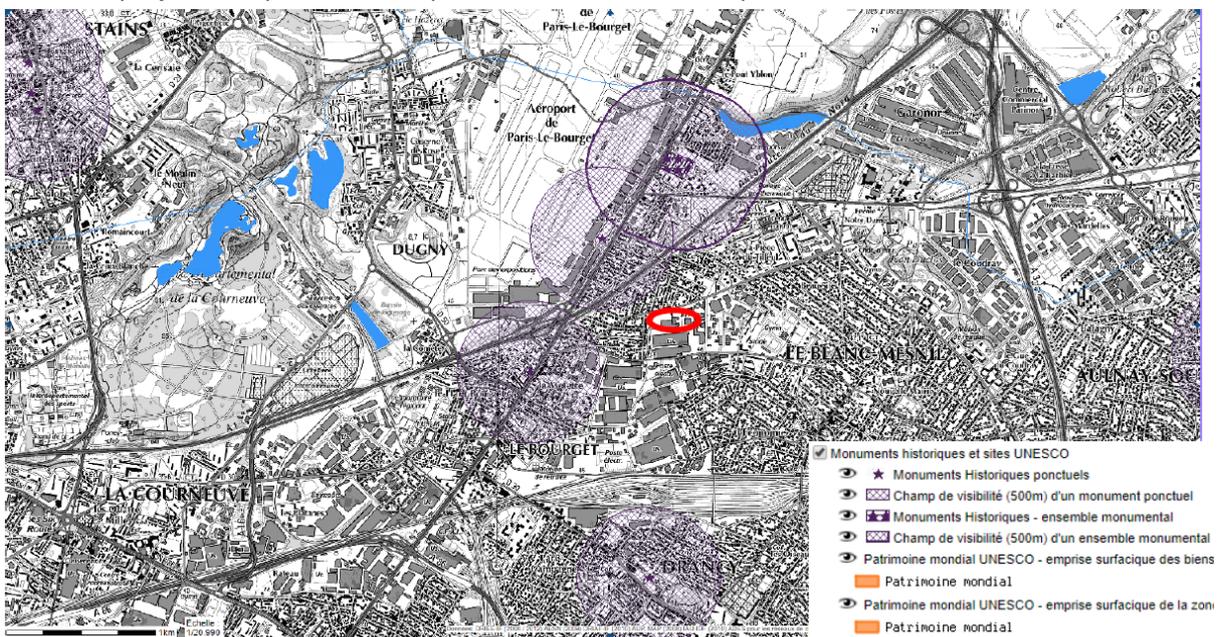
Le site de projet n'est pas concerné par un site inscrit ou un site classé.

Le site inscrit le plus proche est situé à 4 km à l'ouest. Le site classé le plus proche est à 7,5 km à l'est. Il s'agit du parc forestier de Sevrans et de ses abords.



Sites inscrits et sites classés (Source : DRIEE Ile-de-France)

Le site de projet n'est pas concerné par un monument historique ou site UNESCO.



Monuments historiques (Source : DRIEE Ile-de-France)

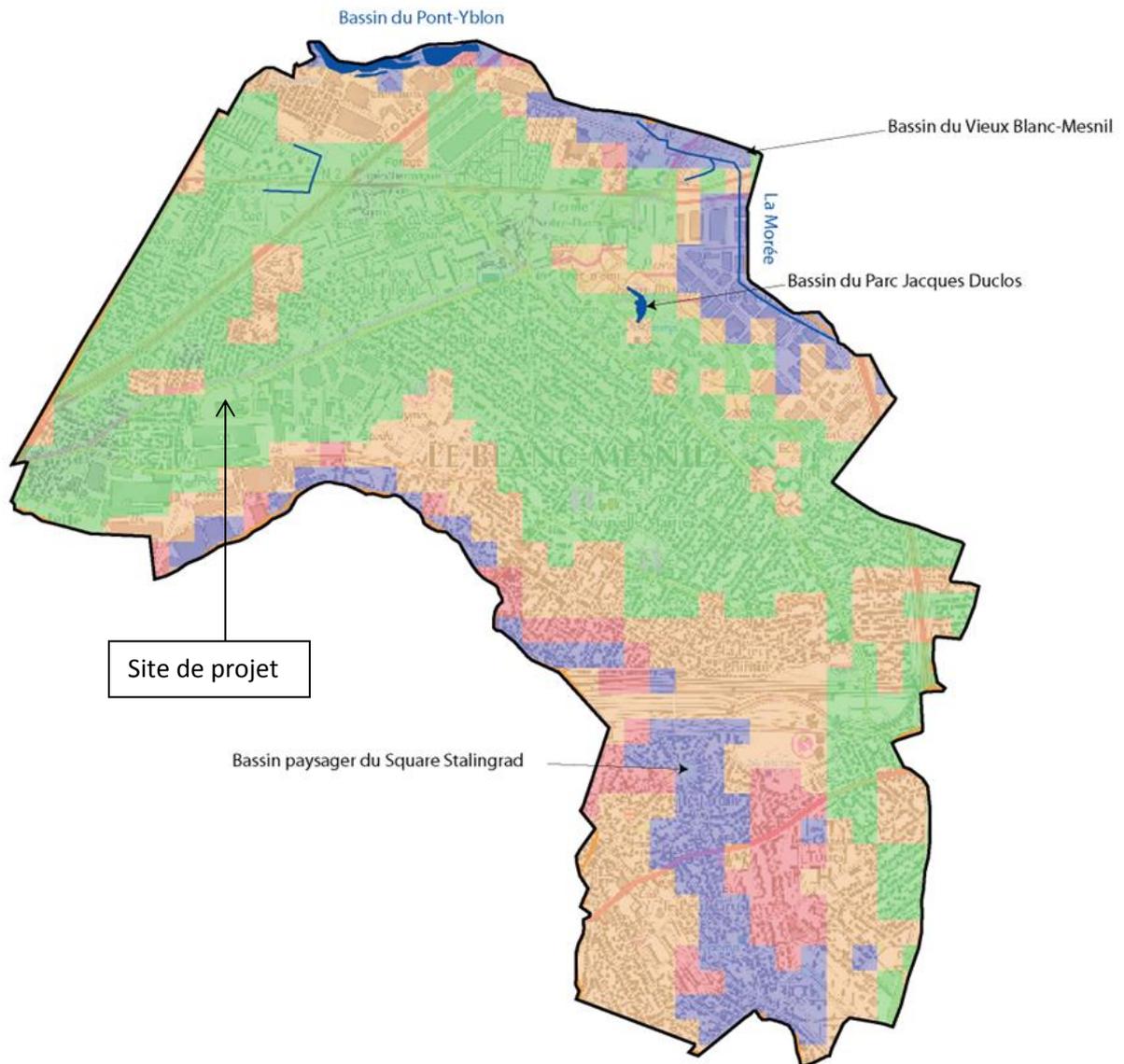
1.4. Risques et nuisances

1.4.1. Risques naturels

1.4.1.1. Risque d'inondation

Aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) n'est prescrit sur le territoire de la commune.

Le secteur de projet est faiblement concerné par le risque d'inondation par remontée de nappe avec une sensibilité faible à très faible.



Légende sédiment

- Sensibilité très faible à inexistante
- Sensibilité très faible
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité forte
- Sensibilité très élevée, nappe affleurante
- Non réalisé

- Réseau hydrographique de surface
- Bassins de rétention, paysagers

1.4.1.2. Aléa retrait-gonflement

La commune est soumise à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. La prévention de ce risque se traduit par la délimitation de secteurs exposés à cet aléa qui est faible à moyen sur le territoire.

Le site de projet se situe sur un secteur d'aléa moyen.

La strate des marnes est repérée sur la base de données « ARGILES » du Bureau de Recherche Géologique et Minière (B.R.G.M.) comme étant susceptible de subir des mouvements en fonction de la teneur en eau des sols, avec un aléa moyen : Des gonflements à la suite de fortes pluies, des retraits dans les périodes de sécheresse, ainsi que des glissements dans les cas de talutage. Selon la base de données, l'aléa est moyen à fort sur l'ensemble de la commune :

Sans danger pour les vies humaines, ce risque concerne principalement les constructions aux fondations peu profondes. La prévention de ce risque n'interdit pas la constructibilité d'un terrain mais implique des règles de constructions à adapter en fonction de la nature du sol rencontré.



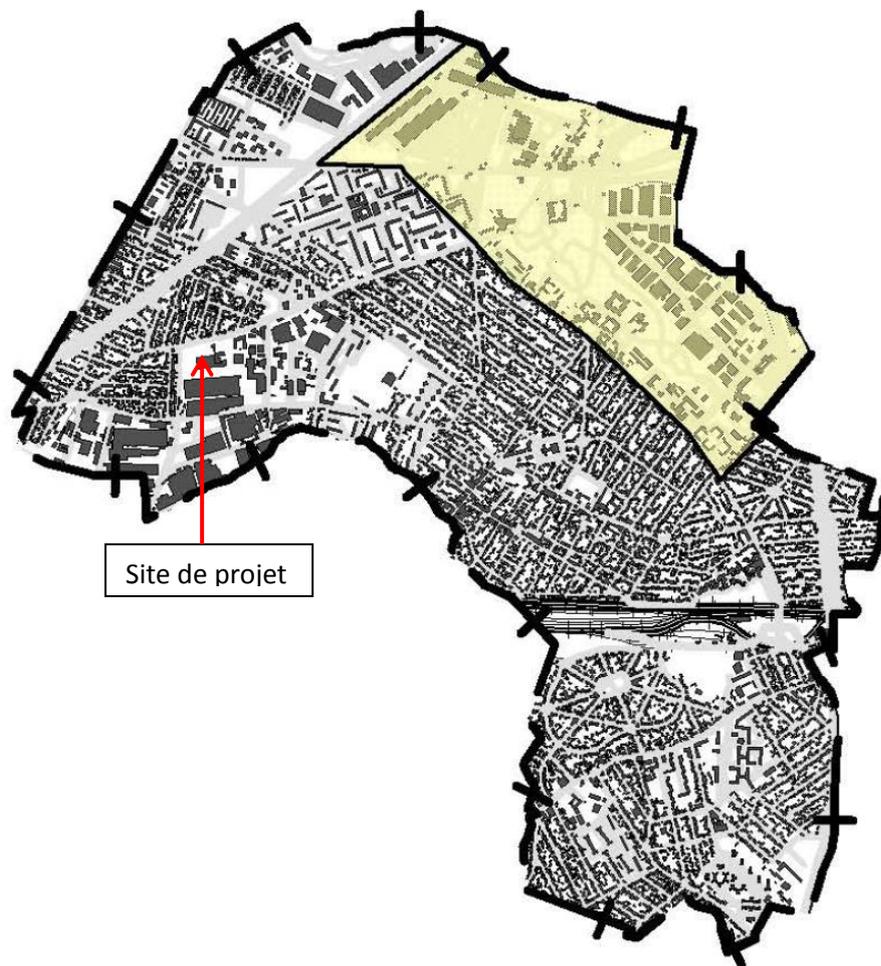
1.4.1.3. Risque de dissolution de gypse

Des études et un repérage du gypse antéludien ont été menés par l'Inspection générale des Carrières. Un arrêté préfectoral du 21 mars 1986 modifié le 18 avril 1995, délimite les zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines ou à l'existence de poches de dissolution de gypse antéludien).

Il vise à autoriser l'occupation ou l'utilisation du sol selon des conditions spéciales pour les terrains situés en zone d'aléa, afin d'assurer la stabilité des constructions : étude des sols permettant de définir les travaux nécessaires, le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes ou autre technique de compensation.

Le site n'est pas concerné par le risque de dissolution du gypse.

Périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéludien *(en application de l'article R.111-3 du Code l'Urbanisme)*



1.4.2. Risques technologiques

1.4.2.1. SEVESO

Il n'est pas recensé d'établissement SEVESO sur le territoire communal. Le site n'est donc pas concerné par ce risque.

1.4.2.2. Etablissements classés

Les installations et usines susceptibles de générer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, sont soumises à une législation et une réglementation particulières, relatives à ce que l'on appelle les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

Les ICPE autorisées, implantées sur le territoire du Blanc-Mesnil, sont les suivantes :

Code établissement	Nom usuel	Etat d'activité	Régime de l'établissement	Adresse	Complément d'adresse
0065.06361	CHRETIEN	En fonctionnement	Autorisation	20 bis, rue de la victoire	
0074.03862	SOPHIA ENTREPOT 11202	En fonctionnement	Autorisation	5 rue des frères Lulière	ZI du pont Yblon
0074.03912	PAPREC VALORISATION BM (RECYDIS)	En fonctionnement	Autorisation	10 rue de la victoire	ZI de la Molette
0074.03936	SOPHIA ENTREPOT 15501	En fonctionnement	Autorisation	1 rue Jean Perrin	ZI Pont Yblon
0074.06537	AIR LIQUIDE SITE EUROPE	En fonctionnement	Autorisation	1 rue de l'Europe	Parc Gustave Eiffel

²⁵ Cf. INERIS : http://www.ineris.fr/aida/liste_documents/1/18023/1

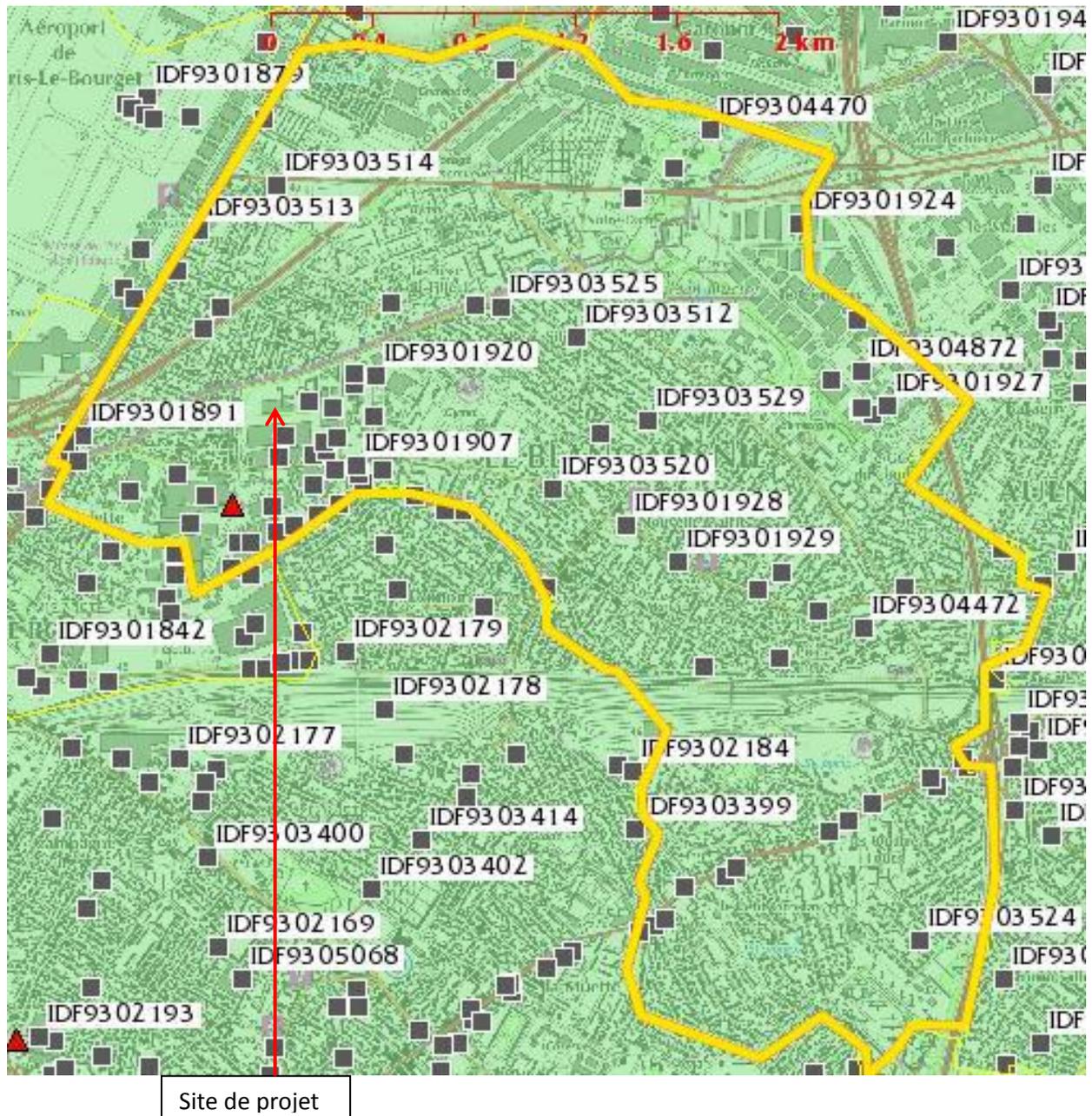
Le site n'est donc pas concerné par ce risque.

1.4.3. Sites et sols pollués

La base de données BASIAS fait l'inventaire des sites industriels connus, en activité ou non.

La base de données BASOL recense les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Les sites dits « orphelins », dont le propriétaire et l'exploitant ont disparu, y figurent.

Les inventaires BASIAS et BASOL ne recensent aucun site pollué sur le site d'étude.



Pollution des sols

Une étude historique et documentaire du site et une reconnaissance de la qualité des sols et des eaux souterraines afin d'évaluer les enjeux liés à une éventuelle pollution de ces derniers et à la gestion des futurs déblais a été réalisée par IDDEA sur le site d'étude en juin 2015.

Les investigations ont consisté en la réalisation de 22 sondages de sols, pose d'un piézomètre environnemental et prélèvements dans deux piézomètres géotechniques existants.

Les sondages ont été implantés sur l'ensemble du site au plus près des sources de pollution potentielles préalablement identifiées par l'étude historique et documentaire.

Aspects liés à la maîtrise de la source

Aucune source significative de pollution n'a été mise en évidence suite aux investigations menées au droit du site sis 66/68 Avenue Aristide Briand au Blanc Mesnil.

Aspects liés à la compatibilité sanitaire

Compte tenu de l'absence de source de pollution mise en évidence dans les sols et les eaux souterraines (anomalie ponctuelle en arsenic et PCE en amont non retrouvée en aval), la compatibilité sanitaire du site avec la qualité des sols en place est donc assurée.

Remarques, informations et préconisations complémentaires

Lorsque le projet d'aménagement sera définitif, IDDEA préconise la réalisation d'un plan de terrassement au droit des futures zones à excaver afin de définir au mieux les filières d'élimination des déblais engendrés.

Lors de futurs travaux nécessitant des excavations, il conviendra de gérer les terres potentiellement impactées hors site selon une filière adaptée.

1.4.4. Bruit

1.4.4.1. Infrastructures de transports terrestres

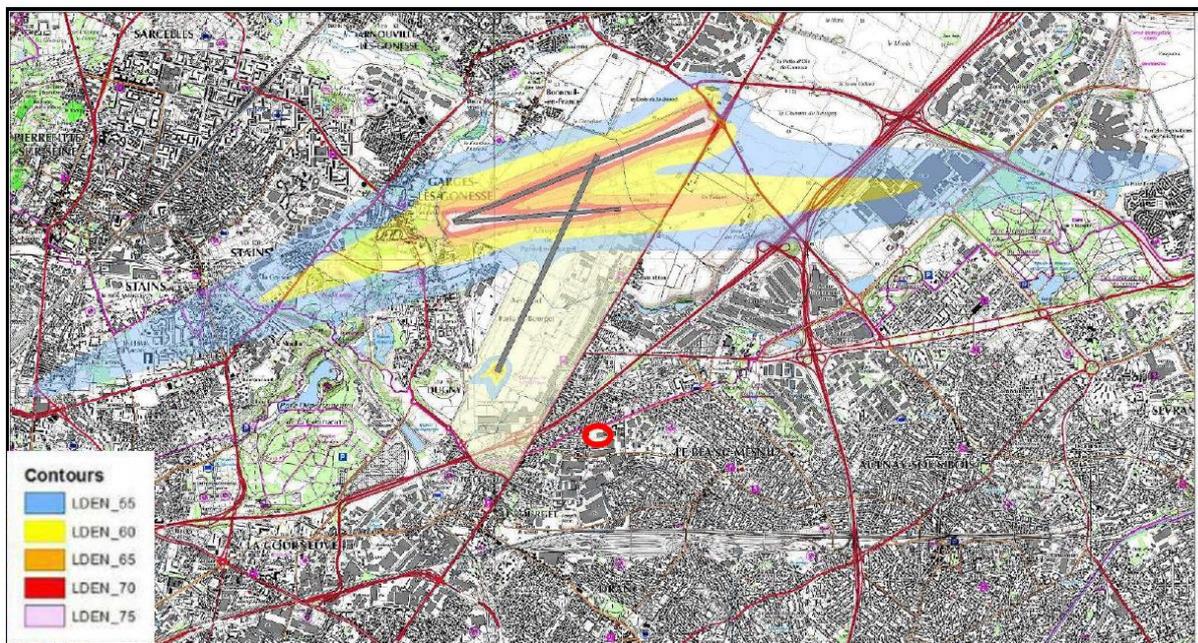
Le site d'étude est concerné par une voie bruyante. Il s'agit de l'avenue Aristide Briand (RD41) classée catégorie sonore 4 (largeur de la nuisance sonore : 40m).

Elle est soumise à des mesures de protection acoustique pour les constructions qui la bordent en vertu de l'arrêté préfectoral °00-2797 du 18 juillet 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bruits de l'espace extérieur.

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore en journée en dB (A)	Niveau sonore la nuit en dB (A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure	Infrastructure concernée
Catégorie 4	68	63	30 mètres	Avenues Aristide Briand

1.4.4.2. Plan de Prévention du Bruit

Le projet n'est pas couvert par le Plan de Prévention du Bruit de l'aérodrome de Paris-Le Bourget approuvé le 6 février 2017.



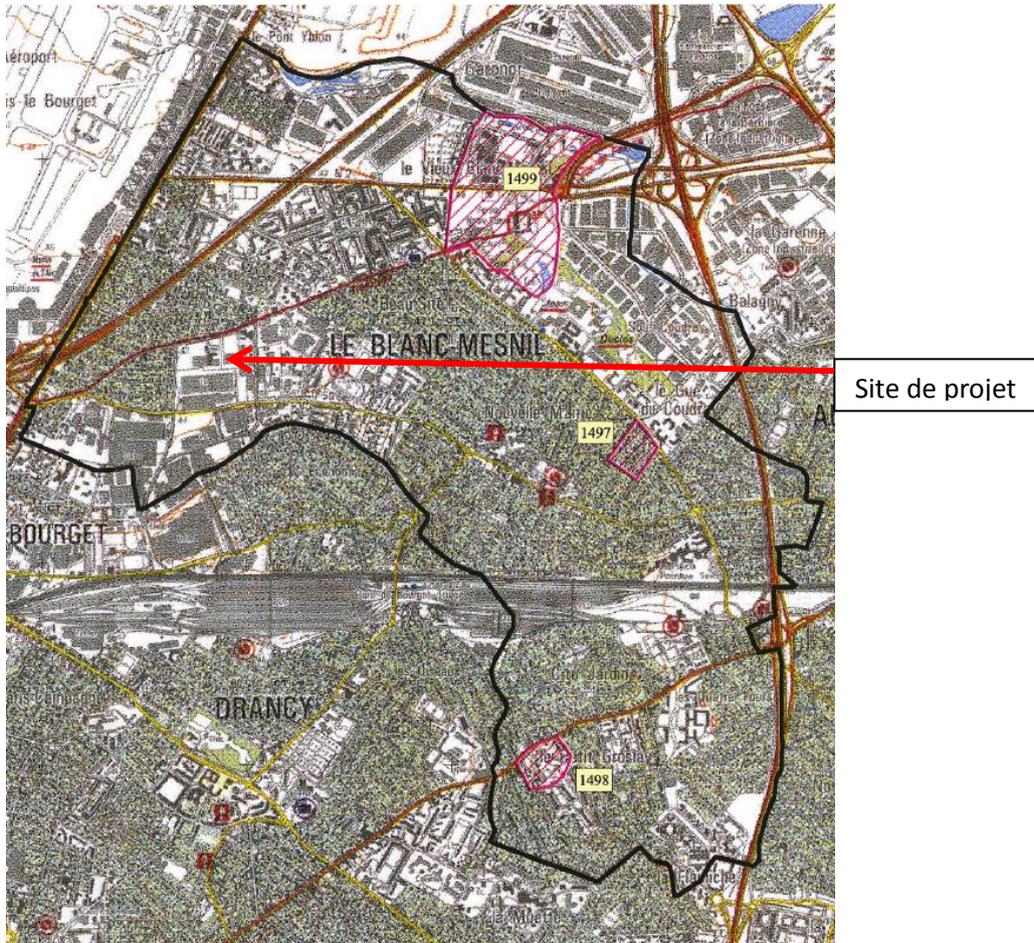
Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'aérodrome de Paris-Le Bourget

1.4.5. Archéologie

Le territoire communal est concerné par trois sites archéologiques :

- 1497 : site médiéval
- 1498 : site médiéval
- 1499 : occupations préhistorique, gallo-romaine et médiévale

Aucun de ces trois sites n'est localisé sur le périmètre du site d'étude.



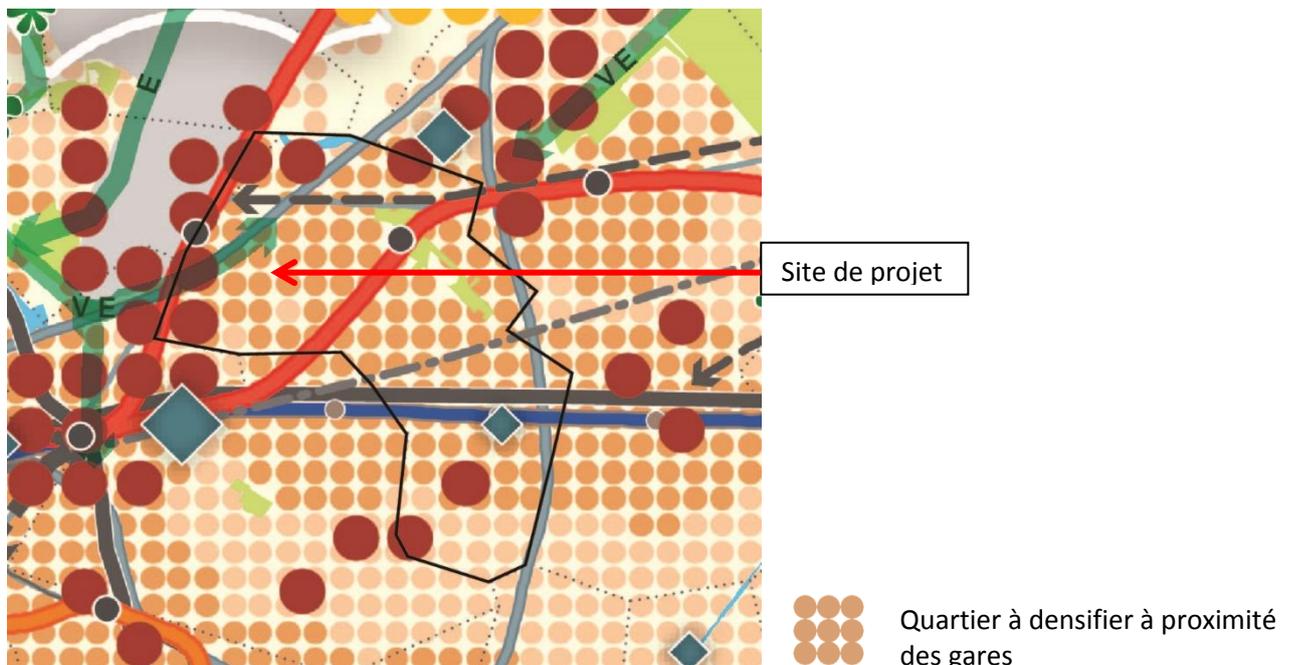
1.5. Prescriptions d'urbanisme en vigueur sur le site de projet

1.5.1. Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France constitue un document d'orientations générales qui a pour principal objectif, dans le cadre d'une croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, de rééquilibrer l'espace régional. Le SDRIF a été approuvé par l'Etat par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le SDRIF a été structuré autour de l'intégration des projets Grand Paris Express, de la modification des objectifs de construction annuelle de logements en les passant de 60 000 à 70 000, et autour de l'intégration des différents documents et plans "Grenelle" adoptés depuis 2008 (Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), Plan Climat,...) et enfin de la prise en compte des projets déjà achevés ou lancés.

Ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.»



Le site de projet s'inscrit dans l'évolution du SDRIF de 2030 qui inscrit le site en « quartier à densifier à proximité des gares ». Les quartiers à densifier sont définis par un rayon de l'ordre d'environ 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir.

Le S.D.R.I.F. prévoit que sur les communes concernées par ce type de secteur, les documents d'urbanisme doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030.

1.5.2. Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1.5.2.1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Molette (OAP)

Le site de projet est inclus dans l'Orientation et de programmation de la Molette dont la vocation communale sur ce secteur de 21 hectares est d'engager la mutation de cette zone à vocation principalement économique vers un nouveau quartier mixte. Celui-ci développera des densités et fonctions adaptées à son environnement pour créer des transitions soignées avec les tissus pavillonnaires et d'activités économiques qui lui sont périphériques.

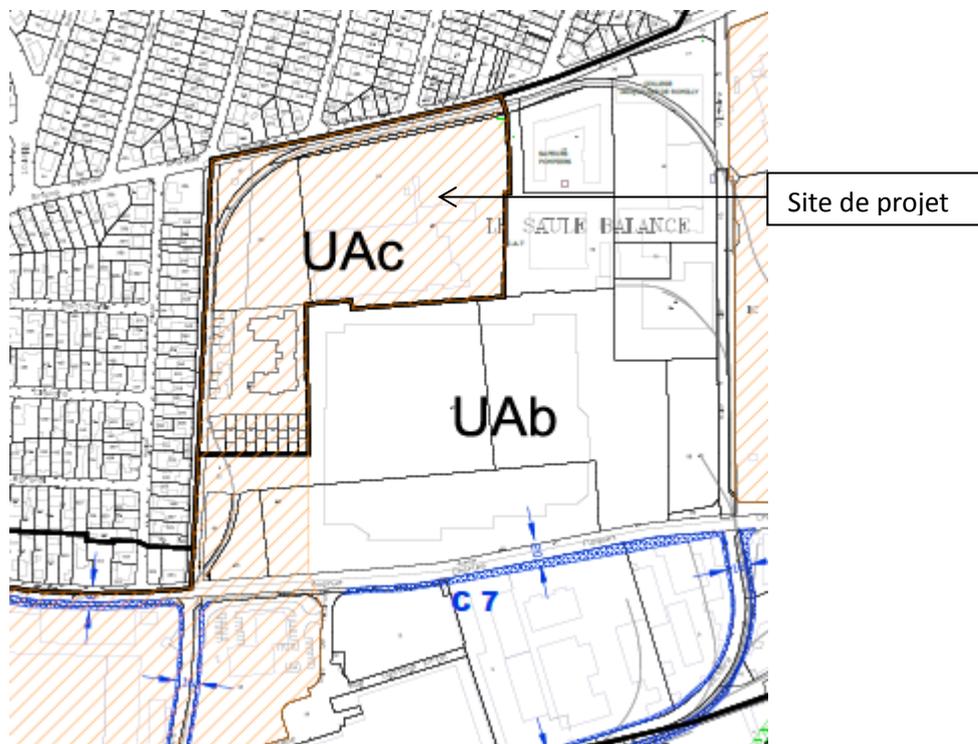
Le projet prévoit la création d'une offre résidentielle de 1700 logements et d'un cœur de village avec commerces de proximité autour de l'actuelle halle Eiffel, conservée et restaurée.

1.5.2.2. Les documents réglementaires

Le site de projet est actuellement classé en zone UAc qui correspond aux secteurs localisés sur grands axes de la ville et dont les objectifs poursuivis dans cette zone sont de favoriser la requalification des tissus anciens tout en assurant des transitions douces avec les tissus environnants.

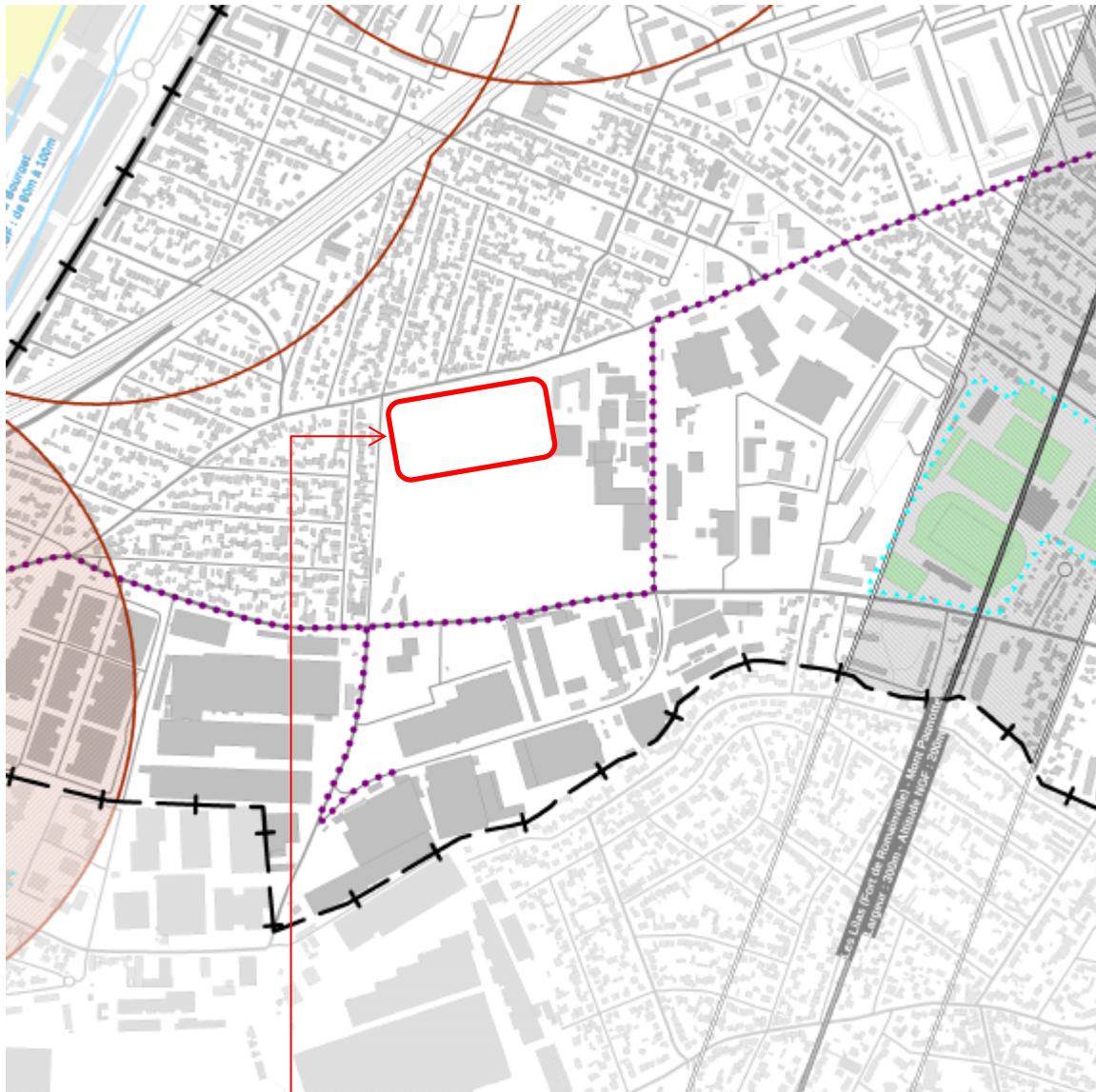
L'enjeu de la présente modification est :

- d'adapter quelques règles d'urbanisme pour favoriser le développement d'une opération d'ensemble en créant un secteur spécifique UAc1
- de lever partiellement la servitude instituée au titre de l'article L.151-41-5 du Code l'Urbanisme qui gèle actuellement le site de projet

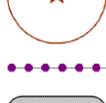
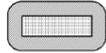


1.5.3. Servitudes d'Utilité Publique

Le site n'est grevé par aucune servitude d'Utilité Publique.



Site de projet

-  AC1c : Protection des monuments historiques classés
-  AC1i : Protection des monuments historiques inscrits
-  I3 : Canalisation de gaz haute pression
-  INT1 : Voisinage de cimetière
-  JS1 : Protection des installations sportives
-  PM1 : Plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrains : Poches de dissolution de gypse antéluvien
-  PT2b : Faisceau hertzien
-  T1 : Zone en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer
-  T5 : Servitude aéronautique de dégagement

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SITE DE PROJET

Le projet pressenti sur le site d'étude concerne la réalisation d'un ensemble résidentiel mixte, d'une surface de plancher d'environ 20 000 m², comprenant environ 24 maisons et 300 logements collectifs.

Dans ce nouveau quartier mixte, l'opération située 68 avenue Aristide Briand opère une transition douce entre les quartiers pavillonnaires environnants de la zone UG et le centre commercial « Plein air ».

Cette transition sera assurée par la frange d'arbres de grande taille existants bordant le terrain, qui sera conservée.

Derrière cette frange, il sera créé une bande de maisons individuelles peu dense, comportant 24 unités en R+1, accompagnant le mouvement naturel des arbres et du terrain.

Cette bande sera interrompue par l'accès principal automobile, en limite Est du terrain, par un accès secondaire piétons et vélos, prolongeant l'avenue de Varsovie et enfin, par un accès piétons prolongeant l'avenue des Champs et traité en sente couverte par une treille végétalisée.

Cette première frange bâtie se compose de 4 maisons « bourgeoises » de style Ile-de-France, de part et d'autre de l'accès secondaire, prolongée par 4 maisons individuelles regroupées autour de la sente piétonne, puis enfin, par des maisons de ville groupées de plus petites surfaces, jusqu'à la rue de Capitaine Dreyffus.

Un réseau de voiries intérieures mixtes est constitué à l'intérieur de l'îlot comportant :

- Une voie privée de desserte automobile, sensiblement parallèle à l'avenue Aristide Briand et la rue du Capitaine Dreyffus, joint l'accès principal Est,
- Une voirie douce réservée aux vélos, aux piétons et aux engins de secours incendie en coeur d'îlot,
- Un réseau complémentaire de cheminements piétons, donnant accès aux bâtiments,
- Enfin, un carrefour de distribution de l'ensemble de ces voies au droit de l'accès secondaire.

Principe de plan de masse à titre indicatif



En vis à vis de la première frange sont implantés deux petits bâtiments collectifs en R+2+combles, qui assurent la transition d'échelle entre la zone des maisons individuelles et la zone d'implantation des bâtiments collectifs de plus forte densité, au Sud du terrain (hauteur variant de R+2+combles à R+4+combles).

Cette vaste zone accueille un ensemble de 9 bâtiments collectifs dont les plus hauts (R+4+combles) sont en vis à vis du centre commercial « Plein air », protégeant ainsi le cœur d'îlot vert.

De plus, une barrière végétale en pleine terre et un mur assureront la protection visuelle des futurs bâtiments par rapport au centre commercial « Plein air ».

L'ensemble de l'opération sera animé par des places, placettes, un pont sur voirie, des fontaines et par un miroir d'eau au centre des bâtiments collectifs.

L'organisation du plan masse et l'implantation du bâti ont été conçues dans l'objectif de créer des transparences et des percées visuelles à travers l'ensemble du projet, depuis les voies publiques.

Les bâtiments seront entourés d'espaces verts privatifs et collectifs.

Un grand soin sera apporté sur le traitement de ces espaces verts, ainsi qu'un espace aquatique et des espaces publics minéraux. Tous ces lieux de transition, de vie et de rencontres sont à considérer comme étant une composante majeure du projet global.

Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles

Les bâtiments collectifs sont volontairement redivisés en séquences de tailles variées afin de rappeler le tissu urbain traditionnel environnant, dominé par les architectures hétéroclites des maisons individuelles du quartier.

Ces séquences décomposent les petits bâtiments en de multiples corps de bâtiments à l'échelle de la ville. Les ensembles formés par les bâtiments subdivisés en séquences, crée un effet de cœur de ville semi dense traditionnel.

Cet effet est renforcé par l'emploi d'éléments architectoniques et de matériaux traditionnels, typiques de la région.

Les matériaux de façade et de toiture sont nobles, traditionnels et pérennes. On emploie principalement des enduits de qualité en finition grattée ou talochée, des plaquettes de brique ou de meulière, etc.

Les toitures participent à cette recherche de variété, de diversité et de traditionnalité, tant par leurs formes que par leurs pentes ou les matériaux qui les couvrent. Elles sont principalement en tuiles plates de teintes variées suivant les différentes séquences ou en ardoises.

Certaines parties de toiture peuvent recevoir en finition des parties en terrasse ou être percées de lucarnes de formes traditionnelles.

Les parties saillantes, telles que bandeaux et corniches, sont protégées par des couvertines en zinc afin d'assurer un bon maintien dans le temps.

Les bâtiments collectifs comportant des toitures terrasses techniques non accessibles seront également traités avec un grand soin.

Sur les parties de toitures terrasses non accessibles, les parcours des organes techniques seront organisés de sorte à ne pas être visibles, en passant dans les vides des toitures jusqu'aux locaux techniques.

Les baies sont de proportions verticales, équipées de volets battants persiennés ou de volets roulants.

De nombreuses modénatures variées animent les façades, telles que encadrements de baies, chaînages d'angle, assises de rejaillissement, bandeaux, corniches, façons de colombages, de nervures de brique, de soubassements layés, etc.

Les façades sont également animées par des balcons ou des loggias, surtout sur les orientations Sud et Ouest.

Des signaux urbains jalonnent ce paysage, grâce à des façons de tourelles en sur hauteur ou à l'emploi d'éléments architectoniques marquants, comme des toitures en débord supportées par des consoles et équipées de charpente.

Les halls d'entrée sont clairement identifiés et magnifiés en façade par des encadrements moulurés et des entablements, des marquises, etc.

Perspectives d'ambiance avenue Aristide Briand à titre indicatif



Orientation paysagère du projet

Le projet paysager de cette opération est axé sur une insertion paysagère forte de la nouvelle résidence dans le quartier Eiffel du Blanc-Mesnil.

Portés par le double alignement de platanes, marquant la parcelle au Nord et accompagnant l'ancienne voie de chemins de fer, les aménagements paysagers ont un socle végétal fort, amplifié par des plantations sur l'ensemble de la parcelle.



Le projet s'articule autour d'une voirie principale ponctuée par un rond-point. Il distribue l'accès principal, les collectifs et leur parc paysager au sud, les maisons et leurs jardins privés au nord.

Un arbre majestueux tel qu'un Pin parasol ou un Pin noir marquera l'entrée.



De cette place ronde, les voies carrossables en enrobé accompagneront le résident ou le visiteur vers le parking souterrain ou les places visiteurs en extérieur ainsi que les places de parking des maisons.

Une voie piétonne permet l'accès aux halls des immeubles et au parc paysager. D'une largeur de 3.00m, elle favorisera l'accès des pompiers au centre de la résidence.

Une placette minérale sera le cœur de l'opération. Elle sera le lieu de vie et de rencontre des résidents. Permettant les événements éphémères (marché de Noël, vide grenier, fête des voisins...), elle sera propice à la détente et au bien-être.



La voie piétonne continuera jusqu'à l'Ouest de la parcelle, elle sera paysagée, ponctuée çà et là d'arbres tige et d'arbres en cépée tels des pommiers d'ornement, des poiriers d'ornement, des érables et des tilleuls.



Au sud, des grands collectifs se loveront dans un parc paysager accueillant en son sein une pièce d'eau parsemée de plantes aquatiques. Surmonté d'une passerelle en bois, cette promenade amenant vers les halls deviendra aussi un lieu de promenades bucoliques.



La frange nord de la résidence, implantée de maisons, aura une typologie paysagère de jardins privés. Les maisons seront en retrait par rapport à la voirie. Ceci permettra de créer des jardins à l'avant, des arbres seront plantés offrant un écran végétal aux résidents.

Une haie bocagère en port libre délimitera les parcelles, les séparatifs entre parcelle privées seront signifiés par une clôture en treillis soudé d'une hauteur de 1.60m.

Les arbres seront des arbres de petit à moyen développement de type cépée pour offrir une couronne ample. *Acer burgerianum* / *Magnolia soulangeana* / *Prunus maackii*...



Reliant les immeubles et les maisons et devenant une sortie piétonne vers l'avenue Aristide Briand, la sente pavée sera bordée de cerisiers à fleurs. Aux abords des jardins privés, ces cerisiers seront remplacés par une succession d'arceaux métalliques, formant un tunnel de rosiers.



Les revêtements seront :

- de l'enrobé pour les voies carrossables ponctuées ça et là de bandes de pavés.
- du béton désactivé pour les allées piétonnes et les trottoirs
- des pavés pour la sente
- des dalles béton pour la placette minérale
- du bois pour la passerelle surplombant la rivière

Au total, ce sont 150 arbres de petit moyen et grand développement qui sont plantés. La plupart en pleine terre.

Le projet prévoit l'aménagement d'environ 14200m² d'espaces verts, la conservation de 42 arbres et l'abattage de 36 unités.

III. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

3.1. Modifications apportées à l'OAP de la Molette

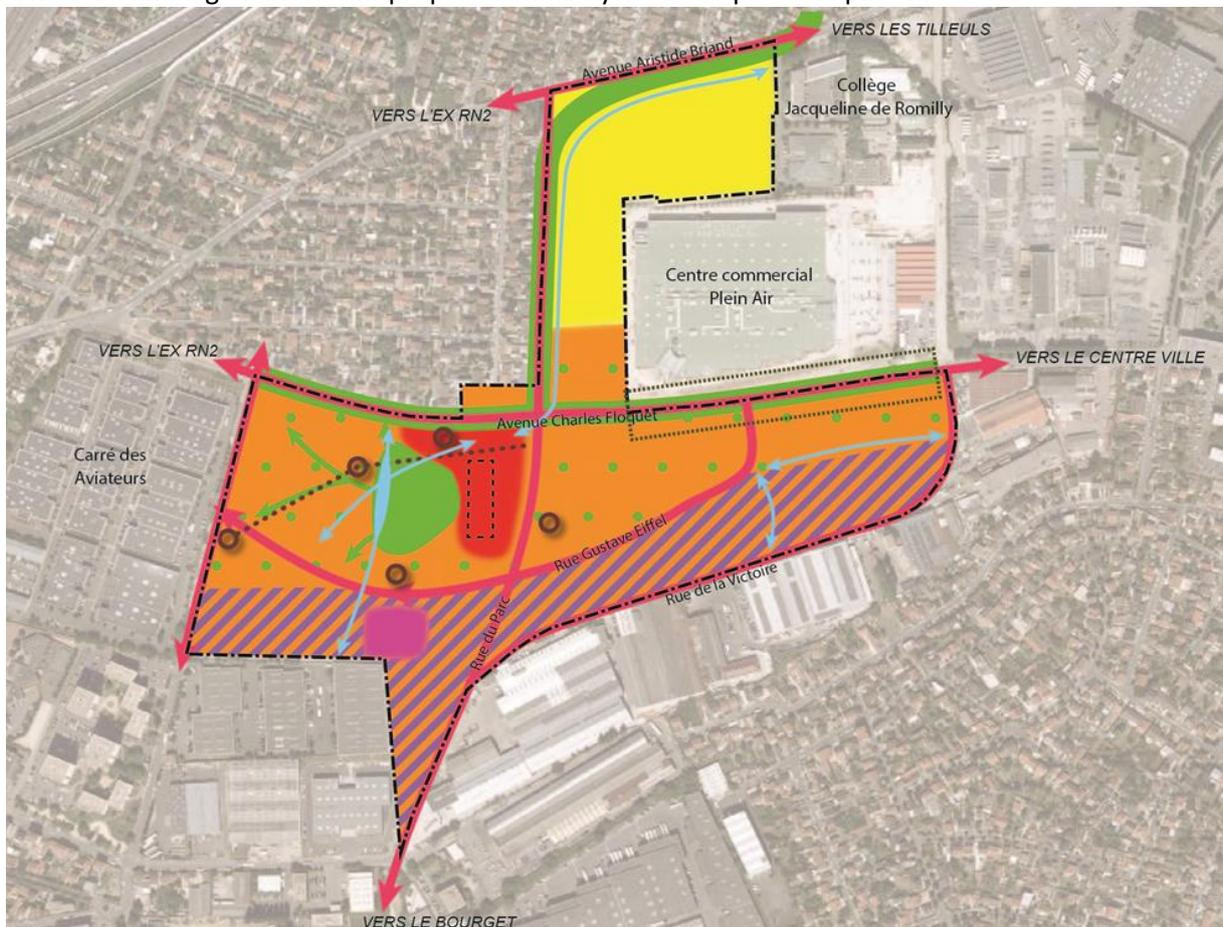
La modification du PLU permet d'ajuster l'OAP du secteur de la Molette pour faciliter la réalisation du projet pressenti sur ce secteur. Le dessin de l'OAP et sa note écrite ont fait l'objet d'adaptations mineures.

Modifications graphiques de l'OAP

PLU en vigueur

Le principe de maillage doux dessiné par un filet bleu ne correspond pas à la réalité du terrain du fait de l'implantation récente du quartier résidentiel du Parc situé rue Dreyfuss qui bloque toute perspective d'accroche avec le présent projet.

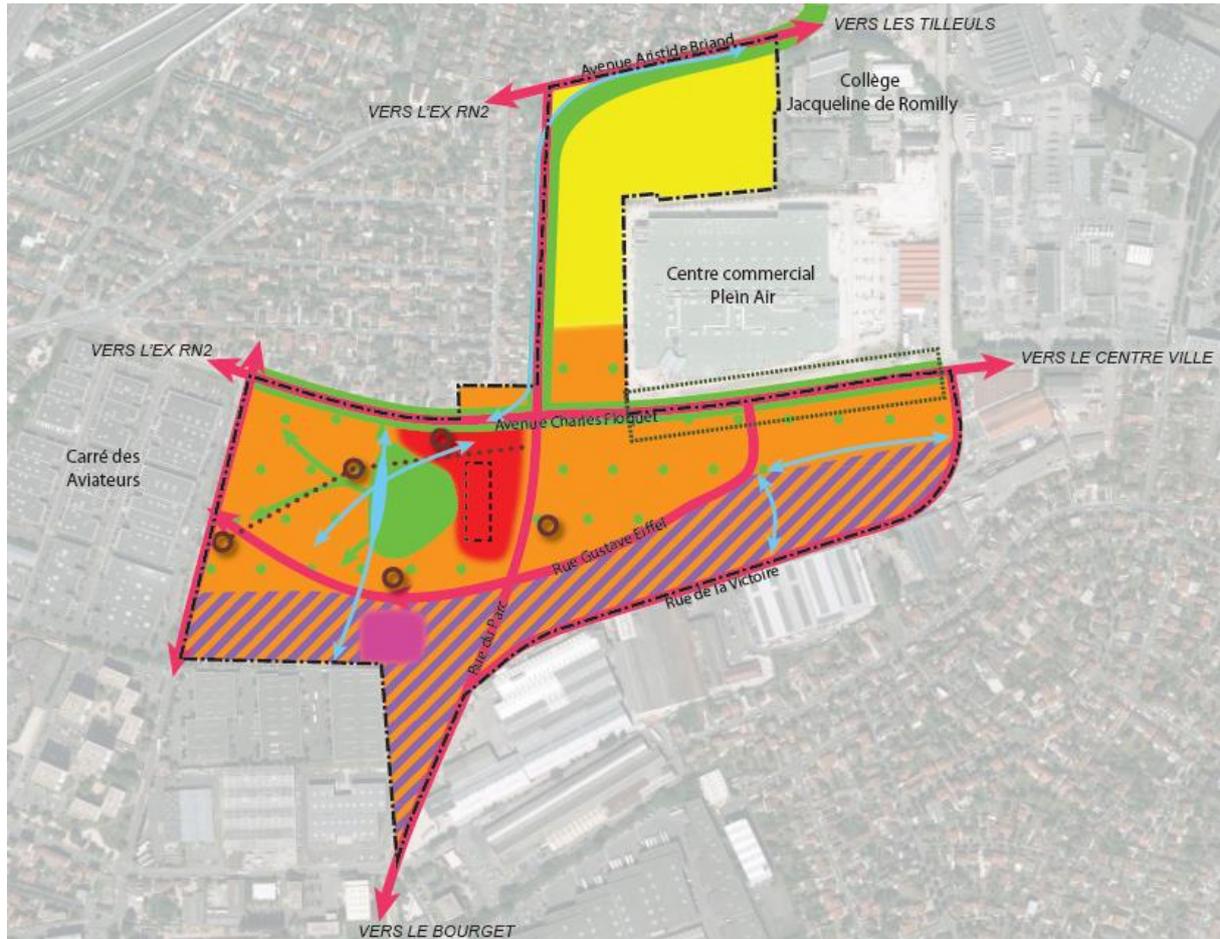
C'est la raison pour laquelle, il est proposé de décaler ce maillage doux le long de la rue Dreyfuss dont le réaménagement récent propose bandes cyclables et parcours piéton.



Opération du Parc rue Dreyfuss



Proposition de la modification du PLU



Modifications écrites de l'OAP

L'enjeu des modifications écrites de l'OAP est 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 des actuelles halles.

L'objectif de la Ville sur ce secteur est d'engager la mutation de cette zone à vocation principalement économique vers un nouveau quartier mixte. Plus particulièrement, il s'agira de créer un espace de transition entre les quartiers pavillonnaires périphériques, la zone d'activité de la Molette et le centre commercial Plein Air. Comme pour le quartier des Tilleuls, un esprit cité-jardin, une densité maîtrisée et un cadre de vie arboré seront les fils conducteurs de la requalification de ce quartier d'environ 20 hectares.

- Programmation

Le développement de l'offre résidentielle sur le secteur de la Molette est souhaité. Cette OAP prévoit au total la création d'environ 1700 nouveaux logements, dont 800 à l'échéance du PLU.

Cette offre se doit d'être cohérente avec les quartiers périphériques, c'est pourquoi trois zones résidentielles sont identifiées dans cette OAP. La première, située au nord du périmètre constituera le secteur le moins dense. Il accueillera **principalement des pavillons en limite de la zone UG du PLU et un programme de logements collectifs de hauteurs modérées** ~~exclusivement des pavillons et du~~

petit collectif à l'architecture de qualité, pour assurer la jonction entre les quartiers pavillonnaires limitrophes et la deuxième zone résidentielle en projet à son sud.

Cette deuxième zone accueillera des densités plus élevées. Les hauteurs des constructions seront également plus importantes (quatre à six étages). Ponctuellement, seront permises des hauteurs plus élevées afin de créer quelques signaux architecturaux.

La troisième zone, au sud du périmètre sera mixte pour permettre l'implantation d'habitations et d'activités économiques. A terme, le programme d'activités pourrait compter environ 10 000 m².

Le projet prévoit la constitution d'un cœur de village autour de l'actuelle halle Eiffel. Quelques commerces et services (environ 4 000 m²) seront implantés en rez-de-chaussée des bâtiments situés sur ce secteur de centralité. Par ailleurs, la halle Eiffel, témoin du passé industriel du Blanc-Mesnil, sera conservée, restaurée et mise en scène dans la composition urbaine afin de constituer un marqueur visuel et historique de cette centralité. Celle-ci pourra notamment accueillir des équipements d'intérêt collectif.

Un espace vert de qualité sera intégré dans ce secteur. Situé au cœur de l'îlot Bardini, il s'organisera autour d'une trame verte et bleue se diffusant progressivement autour des habitations. Cette trame paysagère permettra en parallèle le développement des circulations douces à travers le quartier. Un large mail planté sera également développé afin d'assurer les continuités piétonnes et écologiques entre le quartier de la Molette et le quartier des Tilleuls.

Pour répondre aux besoins des nouveaux habitants, une école est programmée au sud du site.

- Phasage du projet

Ce projet, nécessitant la libération de foncier et le départ de certaines entreprises, s'échelonne sur un temps long, qui dépasse l'échéance du PLU actuel.

La réalisation de ce projet devrait débuter **par la zone 1 (secteur UAc1) située au Nord de l'avenue Charles Floquet par la libération du terrain occupé anciennement par l'entreprise HP, d'une superficie d'environ 3 hectares prévoyant la réalisation d'environ 350 logements.**

La deuxième phase de cette OAP devrait se poursuivre par le terrain des actuelles halles, d'une superficie de 7,5 hectares, dont environ 40% seront végétalisés. La répartition des surfaces de plancher sera approximativement la suivante :

- Environ 1000 logements,
- Environ 4 000 m² de commerces et services,
- Environ 4 000 m² d'équipements, dont la future école,
- Environ 5 000 m² d'activités économiques.

3.2. Modifications apportées au plan de zonage

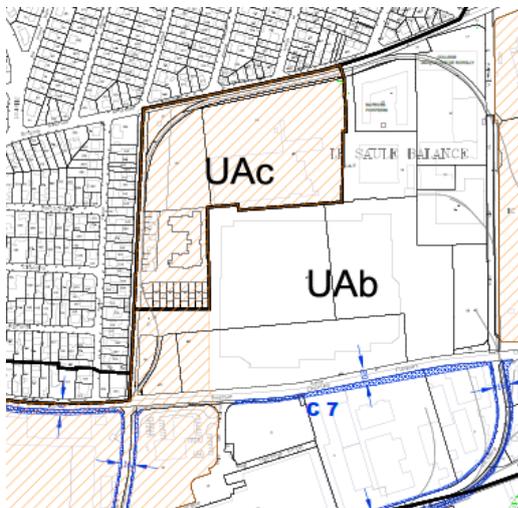
L'enjeu principal de la présente modification est de lever partiellement le périmètre de gel institué au titre de l'article L.151-41-5 sur le site de projet (représenté en hachures orange). Cette servitude a permis à la collectivité de mûrir sa réflexion d'aménagement sur ce secteur depuis l'approbation du PLU et de définir précisément les règles d'urbanisme applicables sur ce secteur.

Les évolutions souhaitées sur ce périmètre de projet ont conduit également dans le cadre de la présente modification à créer un nouveau secteur UAc1, pour permettre le développement d'une opération d'ensemble à usage résidentiel, comme précisé dans le cadre de l'OAP de la Molette.

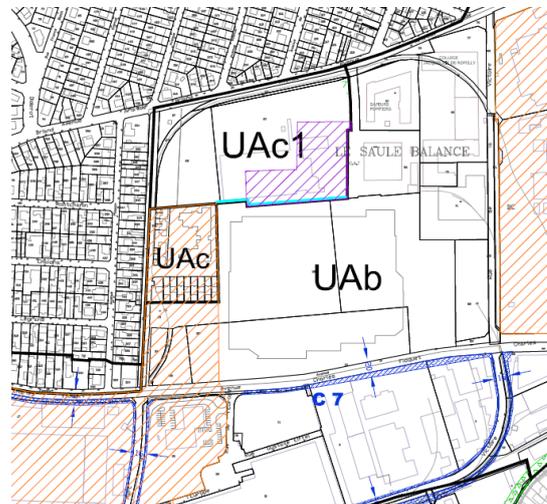
Sur ce secteur UAc1, il est matérialisé au document graphique une zone de hauteur maximale de 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère et de 18 mètres au faîtage, sur le secteur situé au contact du nouveau quartier économique Plein Air. Cette exception indique qu'il est possible de créer un niveau supplémentaire. Il s'agit par cette disposition, d'animer la composition urbaine de ce nouveau quartier issu d'opération de renouvellement.

Par ailleurs, sur la limite de propriété Sud du périmètre d'étude situé au contact du centre commercial Plein Air, le projet d'aménagement inclus dans sa programmation l'édification d'un mur de clôture d'une hauteur maximale de 5 mètres pour des raisons de cadre de vie des nouveaux habitants. Il s'agit en effet de proposer une mesure compensatoire aux nuisances de bruit des livraisons de l'hypermarché Leclerc. Au document graphique du PLU, cette prescription est indiquée par un trait bleu.

PLU en vigueur



Proposition de la modification du PLU



-  Servitude au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme
-  Emplacement réservé pour voie publique à élargir ou à créer
-  Emplacement réservé pour ouvrage public, installation d'intérêt général
-  Localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage
-  Hauteur maximale autorisée (15m à l'égout ou à l'acrotère et 18m au faîtage)
-  Hauteur du mur de clôture limitée à 5m maximum

3.3. Modifications apportées au règlement

3.3.1. Modifications apportées à l'article 4 dans les dispositions générales du règlement

L'enjeu de la collectivité pour mener à bien le projet d'aménagement pressenti est d'apprécier les règles d'urbanisme au regard de l'ensemble du projet pour faciliter la réalisation de ce projet d'aménagement d'ensemble. Pour cela, il est proposé de déroger à la règle commune du PLU pour le secteur UAc1, qui impose l'appréciation des règles lot par lot.

ARTICLE 4 : APPLICATION DES REGLES DU PLU POUR LES PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION ET POUR LES LOTISSEMENTS

Au terme de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque construction projetée sur un des terrains issus de la division devra respecter l'ensemble des règles appliquées à chacun de ces terrains. Les règles d'urbanisme seront appréciés lot par lot, **à l'exception du sous-secteur UAc1.**

3.3.2. Modifications apportées à la zone UA

- Création d'un secteur UAc1

Quelques articles du règlement sont modifiés avec la création d'un secteur spécifique UAc1. Il s'agit d'introduire des dispositions d'urbanisme spécifiques pour garantir la cohérence de ce projet d'aménagement d'ensemble, en termes notamment de desserte et de paysage.

- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'enjeu sur ce secteur est de permettre un bâti compact notamment depuis la voie interne du projet et de pouvoir ainsi favoriser en arrière-plan des coeurs d'îlots paysagers. C'est la raison pour laquelle, le PLU favorise un recul moins important. Ainsi, le PLU pour le sous-secteur UAc1 opte pour le choix d'une implantation soit à l'alignement, soit en recul de 2 mètres minimum de manière à garantir une souplesse d'aménagement qui puisse favoriser également une diversité d'implantation des constructions sur voie.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Dans le secteur UAa, le nu des façades de toute construction doit être édifié à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies,

6.2.2. Dans le secteur UAb et le sous-secteur UAc1, le nu des façades de toute construction doit être édifié :

- ou à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies,
- ou en retrait minimum de 2 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

6.2.3. Dans le secteur UAc, le nu des façades de toute construction doit être édifié :

- ou à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies,
- ou en retrait maximum de 4 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies,
- et la distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme dans le secteur UAb, la nécessité de souplesse, inhérente aux grands projets d'ensemble à venir, implique de permettre une implantation libre, que ce soit dans ou au-delà de la bande de 25 mètres.

7.2. Dispositions générales dans la bande de 25 mètres

7.2.1. Dans le secteur UAa, dans la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), toute construction doit être édifiée en ordre continu de limite latérale à limite latérale et en retrait de la limite de fond.

7.2.2. Dans le secteur UAb, dans la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), toute construction peut être implantée en limites séparatives latérales et de fond de terrain ou en retrait de celles-ci.

7.2.3. Dans les secteurs UAac et UAac1, dans la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), toute construction doit être implantée :

- en retrait ou en limites séparatives latérales si les parcelles présentent une largeur de façade sur rue inférieure à 15 mètres.
- en retrait ou sur une limite séparative latérale au plus, si les parcelles présentent une largeur de façade sur rue supérieure à 15 mètres.
- En retrait de la limite de fond.

7.3. Dispositions générales au-delà de la bande de 25 mètres

7.3.1. Dans les secteurs UAa et UAac à l'exception du sous-secteur UAac1, au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives. Seules les annexes non affectées à l'habitation et n'excédant pas 3 mètres de hauteur sont autorisées en limite séparative.

Est également autorisée l'adossement dans l'héberge des constructions ayant été édifiées en limites séparatives, sur des parcelles limitrophes à condition que celles-ci soient en bon état et de dimension égale ou supérieure. Il doit être réalisé pour une hauteur au plus égale à celle de ces constructions, sans dépasser toutefois 9m à l'égout du toit et 11m au faitage. Il doit, en outre, être effectué au même aplomb que ces constructions existantes, et de manière à ce que toute partie construite, à édifier en limites séparatives au-dessus de 3m de hauteur, leur soit adossée (voir schéma n°1 en annexe).

7.3.2. Dans le secteur UAb et le sous-secteur UAac1, au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement, toute construction peut être implantée en limites séparatives latérales et de fond de terrain ou en retrait de celles-ci. A la limite de la zone UG, les constructions seront systématiquement en retrait.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'enjeu pour le sous-secteur UAc1 est de ne pas imposer de règles de manière à permettre une souplesse de formes urbaines et architecturales.

8.1. Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m (ramené à 4 dans le cas particulier d'un patio ou d'un bâtiment dont les façades sont en vis-à-vis), si au moins une des façades comporte une baie principale : $L = H \geq 8$ m,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les deux façades ne comportent pas de baies ou uniquement des baies secondaires : $L = H/2 \geq 4$ m,
- 4 m, dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie, etc...) d'une hauteur n'excédant pas 3,5 mètres, quelle que soit la hauteur des autres constructions.

8.2. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.3. Dispositions applicables au sous-secteur UAc1

Il n'est pas fixé de règles.

Article 10 : Hauteur des constructions

Une exception est créée dans le sous-secteur UAc1, dans la zone matérialisée au document graphique. Celle-ci indique qu'il est possible de créer un niveau supplémentaire au contact du nouveau quartier économique Plein Air, avec une hauteur maximale de 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère et de 18 mètres au faîtage. Il s'agit par ce biais d'animer la composition urbaine de ce nouveau quartier issu d'opération de renouvellement.

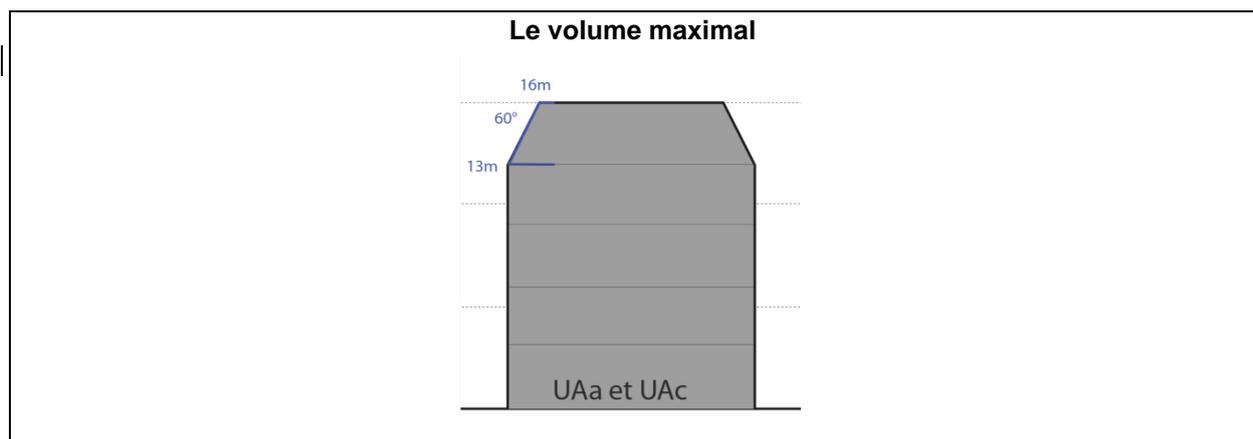
Une exception est également introduite dans le sous-secteur UAc1 afin de pouvoir déroger à l'obligation de réaliser des rez-de-chaussée à l'alignement hauts de 4 mètres minimum, car le projet prévoit la réalisation d'une part de maisons individuelles et ne prévoit le développement de commerces.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dans les secteurs UAa et UAc et le sous-secteur UAc1, toute construction nouvelle doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit :

- verticale à l'aplomb de la façade projetée sur une hauteur de 13 mètres,
- oblique à 60° **sauf en UAc1**,
- hauteur plafond fixée à 16 mètres **en secteurs UAa et UAc et à 17 mètres en secteur UAc1**.

Le volume défini ci-dessus concerne les façades sur rue et sur fond de terrain. Pour les façades faisant face aux limites séparatives la hauteur maximale plafond autorisée est de 16 mètres **en secteurs UAa et UAc et de 17 mètres en secteur UAc1**.



Dans le sous-secteur UAc1, la zone matérialisée au document graphique indique que la hauteur maximale des constructions peut être de :

- 15 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère,
- 18 mètres maximum au faîtage.

10.2.3. a) Dans le secteur UAa, à l'exception des constructions visées au paragraphe b), la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 16 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère,
- 22 mètres maximum au faîtage.

b) Le long des axes repérés au plan de zonage, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 22 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère.

10.2.4. Dans l'ensemble de la zone UA, la hauteur des constructions à usage unique d'activités industrielles et d'entrepôts ne peut excéder 9 mètres maximum au faîtage.

10.2.5. Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception du sous-secteur UAc1, lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, le niveau du rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit avoir une hauteur de 4 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir.

Article 11 : Aspect extérieur- Protection des sites

Cet article est complété par un paragraphe de manière à protéger le cadre de vie du nouveau quartier des nuisances visuelles et sonores de l'hypermarché du centre commercial Plein Air.

11.5.4 Dans le secteur UAc1 et en limite de la zone UAc délimité au plan de zonage par un trait bleu, il est autorisé l'édification d'un mur de clôture d'une hauteur maximale de 5m.

IV. INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation des incidences ainsi que l'exposé de la manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement figurent dans la 2^{ème} partie du rapport de présentation du PLU approuvé le 21 mars 2016.

La modification n°1 du PLU, ne remet pas en cause l'appréciation des impacts du document d'urbanisme sur l'environnement, en raison du caractère mineur des ajustements.

Par ailleurs, il convient de rappeler l'absence d'enjeux environnementaux spécifiques sur le site notamment en termes naturels au SDRIF et au SRCE, en termes de paysage et patrimoine, risques technologiques, hydrogéologiques, ...

4.1. Impacts sur les ressources naturelles

L'enjeu municipal est d'engager la mutation de l'ancienne zone économique de la Molette vers un nouveau quartier résidentiel, en respectant les dispositions du SDRIF qui classe le site de projet en secteur à densifier à proximité des gares.

Dans ces conditions, l'incidence sur la consommation d'espaces naturels est nulle puisqu'il s'agit d'une opération de renouvellement urbain, sur un site de projet déjà artificialisé et viabilisé.

4.2. Impacts sur le milieu physique

Les terrains sont soumis à l'aléa moyen du retrait-gonflement des sols argileux, le PLU annexe les précautions de constructions à adapter en fonction de la nature du sol rencontré.

Il s'agit d'un terrain de topographie relativement plane. Par ailleurs, il n'est pas répertorié de carrières sur le site ; il n'y aura donc pas d'incidence particulière sur le sous-sol.

Le secteur est localisé en dehors du périmètre de la zone de dissolution des masses de gypse du sous-sol. La nature des sols n'occasionne pas a priori de problèmes de stabilité.

La commune n'est pas concernée par le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (PPRI), et n'impacte donc pas le site de projet.

Les terrains ne sont pas concernés par des enveloppes d'alerte humides de classe 1, 2 ou 3 de la DRIEE.

4.3. Impacts sur l'assainissement

Un système de gestion séparatif des eaux pluviales et des eaux usées est prévu avec la réalisation de deux réseaux distincts.

Concernant les eaux pluviales, les orientations du PLU exigent un débit de fuite limité à 10l/s/ha pour une pluie de référence de 42mm/m²/h et privilégient la réalisation d'un dispositif de stockage des eaux pluviales pour toute opération aboutissant à l'établissement de 100 m² d'emprise au sol.

Dans ce cadre, plusieurs systèmes de gestion des eaux pluviales pourront être envisagés en fonction des retours des analyses de sols, à savoir :

- infiltration des eaux de pluie des toitures (suivant la perméabilité des sols, le niveau de la nappe,...)
- rétention et régulation des eaux pluviales via des bassins d'orage enterrés munis d'appareils de traitement de pollution et de régulateur de débit
- rétention aérienne par l'intermédiaire de bassin d'agrément ou noues végétales permettant de favoriser l'évaporation et aussi l'infiltration.

Concernant la gestion des eaux usées, un réseau spécifique sera réalisé. Sur ce dernier, des regards de visite seront créés afin d'en assurer la maintenance. Chaque maison et chaque bâtiment aura un regard de visite de branchement raccordé au réseau créé.

Les deux réseaux ainsi créés seront raccordés aux réseaux publics existants. Un regard de visite en limite du domaine privé et du domaine public sera construit.

4.4. Impacts sur les risques technologiques

La commune du Blanc-Mesnil n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques.

Les inventaires BASIAS (Banque de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Services), ne répertorient pas d'anciens sites industriels et activités de services sur le territoire communal.

La base de données BASOL (base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, ne recense aucun site pollué sur le territoire communal.

Concernant la pollution des sols, un diagnostic de l'état des milieux a été réalisé et ces études concluent à la compatibilité sanitaire du site avec les usages projetés, tout en préconisant la réalisation d'un plan de terrassement au droit des futures zones à excaver pour définir les filières d'élimination adaptées.

Dans le cadre de la démolition des bâtiments, un repérage des matériaux contenant de l'amiante a été réalisé et il sera nécessaire le cas échéant de réaliser le diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition.

4.5. Impacts sur le milieu naturel et paysager

Le site de projet n'est pas concerné par une ZNIEFF, une zone NATURA 2000, un site classé ou inscrit, ... et ne présente pas d'interactions particulières avec ces sites.

Au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), il n'existe pas d'objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur le site de projet.

La levée du périmètre de gel institué au titre de l'article L.151-41-5 du Code de l'Urbanisme permet de valoriser ce secteur en maintenant une importante végétalisation sur le site afin notamment de préserver la trame verte existante représentée par les alignements d'arbres localisés sur les contours Nord et Ouest du site de projet.

L'étude écologique au droit du site a permis de mettre en place un plan d'action pour augmenter le potentiel biodiversité du site.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation créée sur le secteur de la Molette préconise d'ailleurs le principe d'un mail paysager sur ces contours et le projet de construction intègre leur conservation.

Sur le reste de l'assiette foncière, 42 arbres sont conservés et 36 seront abattus. Cette perte sera largement compensée puisque le projet prévoit l'aménagement d'environ 14 200 m² d'espaces verts et la plantation de 150 arbres de petit moyen et grand développement ; La plupart en pleine terre.

Ainsi les constructions de logements sont largement insérées dans un environnement végétal afin de favoriser un cadre de vie agréable et verdoyant mais également afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de limiter le ruissellement. Le projet intègre également conformément au règlement l'accompagnement végétal des parkings.