

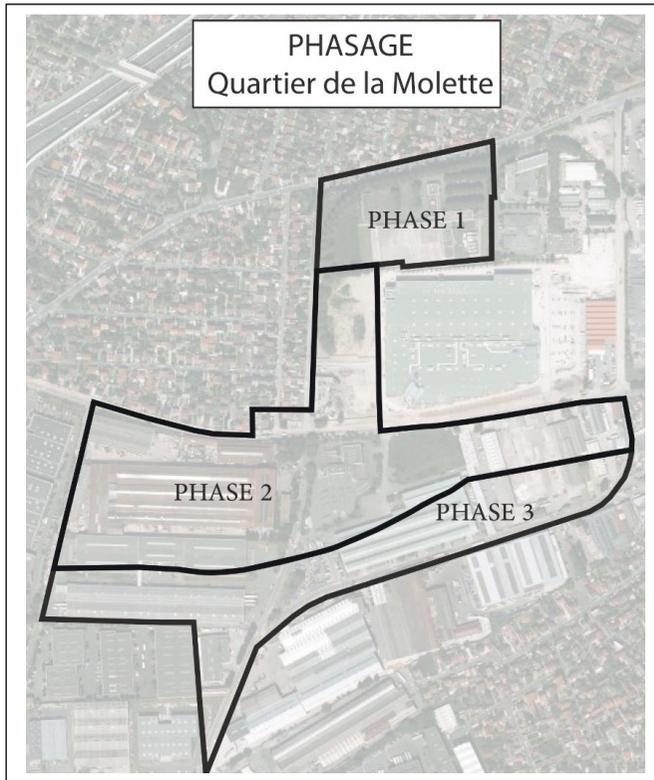
Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Projet de modification du PLU n°1

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur de la Molette

Version du 2 février 2018

Le secteur de la Molette



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.

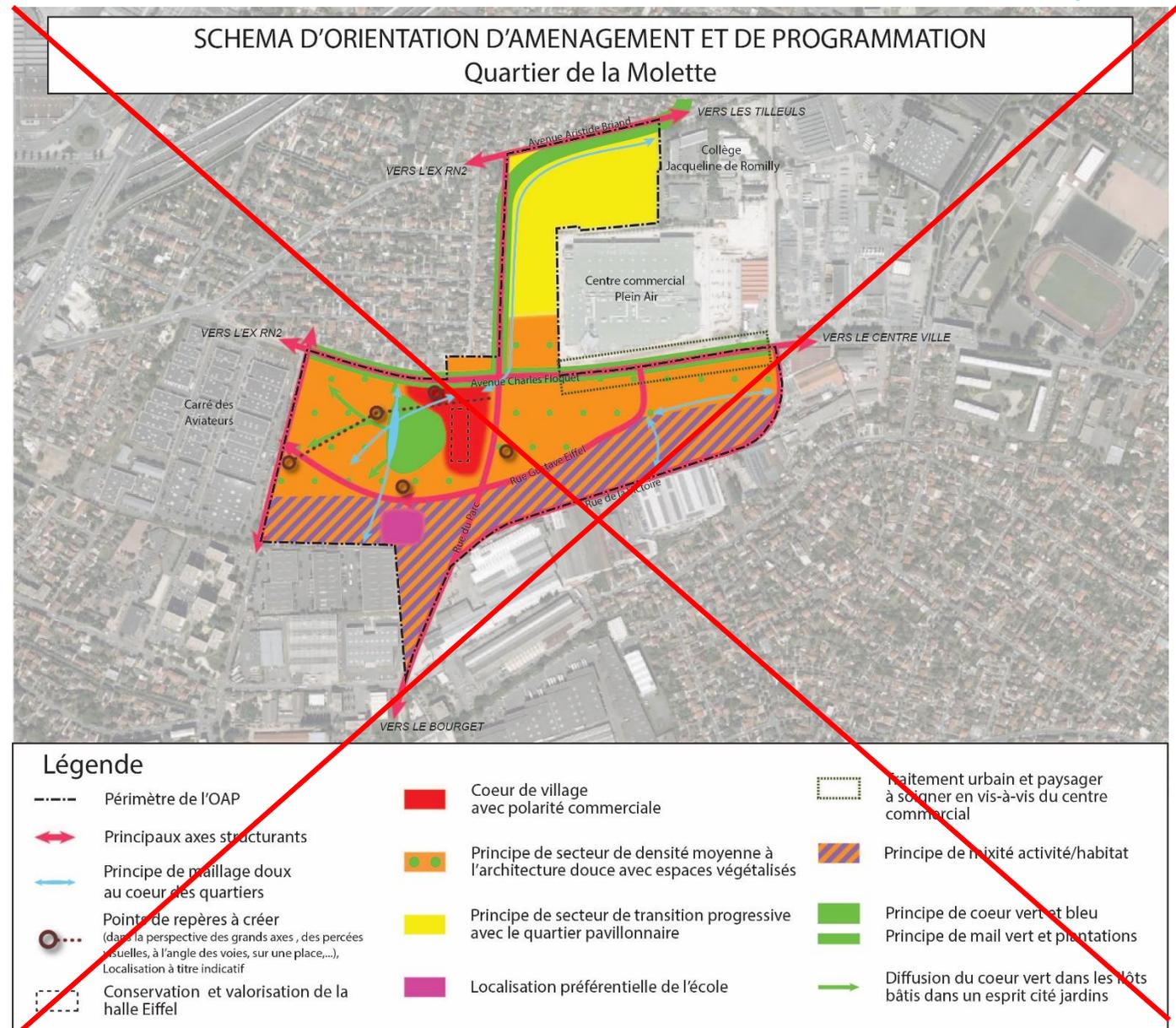
La réalisation de ce projet devrait débuter par la zone 1 (secteur UAc1) située au Nord de l'avenue Charles Floquet par la libération du terrain occupé anciennement par l'entreprise HP, d'une superficie d'environ 3 hectares prévoyant la réalisation d'environ 350 logements.

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 :

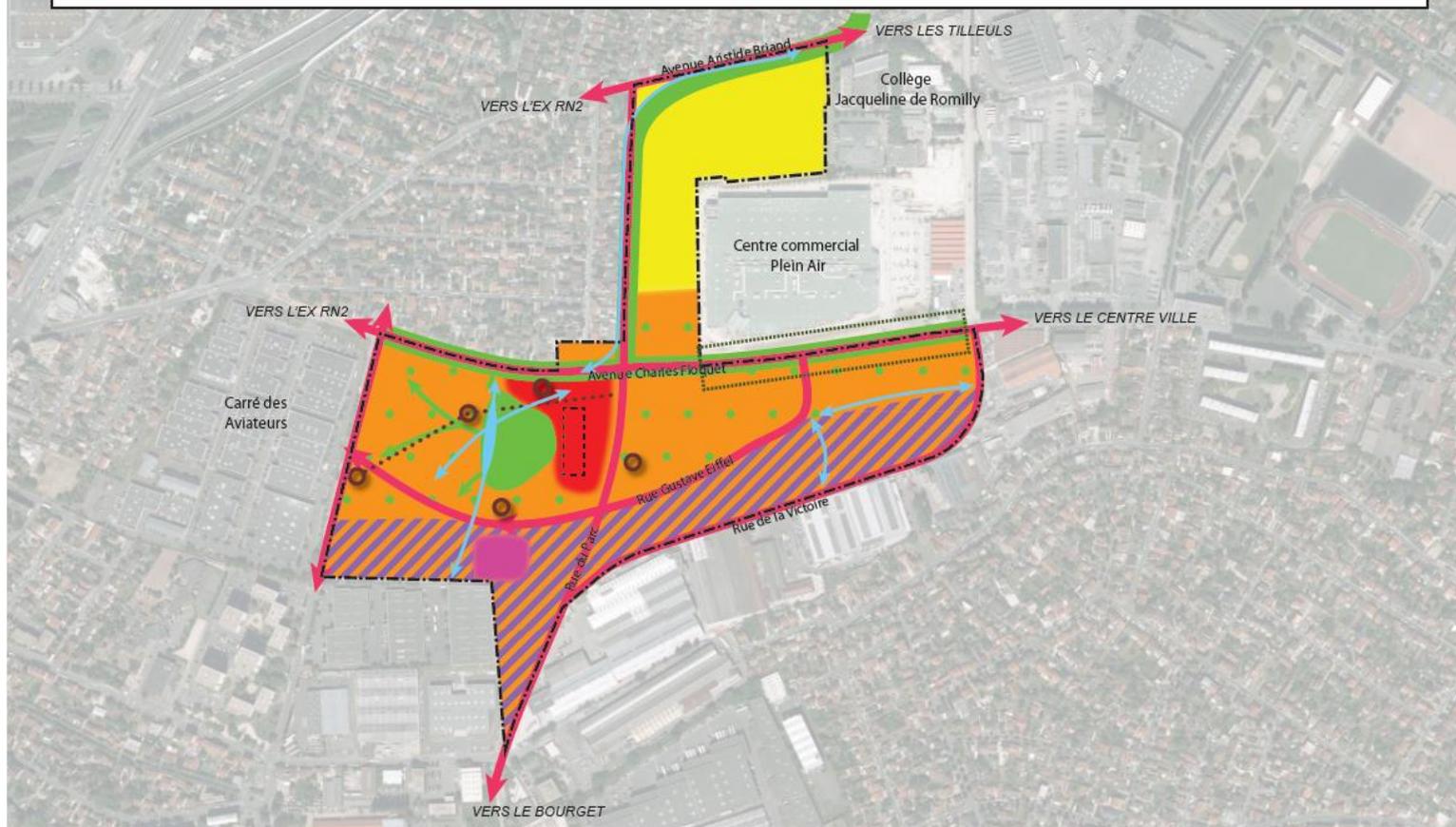
- Environ 1000 logements,
- Environ 4 000 m² de commerces et services,
- Environ 4 000 m² d'équipements, dont la future école,
- Environ 5 000 m² d'activités économiques.

Au vu du plan de masse, Proposition de décaler légèrement le trait bleu pour le dissocier du mail vert

Schéma d'aménagement



SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Quartier de la Molette



Légende

- | | | | | | |
|---|--|---|--|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Coeur de village avec polarité commerciale |  | Traitement urbain et paysager à soigner en vis-à-vis du centre commercial |
|  | Principaux axes structurants |  | Principe de secteur de densité moyenne à l'architecture douce avec espaces végétalisés |  | Principe de mixité activité/habitat |
|  | Principe de maillage doux au coeur des quartiers |  | Principe de secteur de transition progressive avec le quartier pavillonnaire |  | Principe de coeur vert et bleu |
|  | Points de repères à créer (dans la perspective des grands axes, des percées visuelles, à l'angle des voies, sur une place,...), Localisation à titre indicatif |  | Localisation préférentielle de l'école |  | Principe de mail vert et plantations |
|  | Conservation et valorisation de la halle Eiffel | | | | Diffusion du coeur vert dans les îlots bâtis dans un esprit cité jardins |