



Commune du Blanc-Mesnil



Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°4 : Liste des emplacements réservés (ER)

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil
Territorial du 21 mars 2016 approuvant le PLU

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de la loi S.R.U. portant modification au code de l'urbanisme art.R.123-4 et suivants, est divisé en deux types de zones :

- Les zones urbaines, dites zone U,
- La zone naturelle, à protéger en raison de la qualité du milieu naturel, dite zone N.

Les zones urbaines U dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de recevoir immédiatement des constructions et à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Quatre zones sont délimitées conformément à la légende et repérées par l'indice U au plan en fonction de la nature de la zone :

- **La zone UA** : zone mixte
- **La zone UB** : zone de collectifs et de grands projets,
- **La zone UG** : zone urbaine à vocation principale d'habitat pavillonnaire,
- **Le secteur UI** : zone à vocation économique

La zone naturelle dite zone N, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement. Elle peut accueillir des aménagements de loisirs ainsi que l'implantation d'équipements publics.

ARTICLE 2 : LES RÈGLES D'URBANISME QUI S'IMPOSENT AU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme R. 111-2 (salubrité et sécurité publiques), R. 111-3-2 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique), R. 111-4 (desserte, accès et stationnement), R. 111-14-2 (respect des préoccupations d'environnement), R. 111-15 (respect de l'action d'aménagement du territoire), R. 111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel et historique).
2. Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L. 131-2 du Code de l'Urbanisme).
3. Les prescriptions du code de l'environnement : articles L. 122-1 du Code de l'Environnement et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme précisés par les articles R 123-2 et 3 du Code de l'Urbanisme.
4. Les dispositions de l'article L. 541-24 du code de l'environnement et l'arrêté préfectoral n° 0533566 en date du 26 juillet 2005 concernant l'élimination des déchets ménagers et assimilés.
5. Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques.
6. Les articles L. 424-1, L. 102-13, L. 153-11, L. 313-2 du Code de l'Urbanisme et l'article L.121.19 du nouveau Code Rural relatifs aux sursis à statuer.
7. L'article L. 113-1 à L. 113-7 du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés.
8. L'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif à l'utilité publique d'une opération.
9. L'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme relatif à la desserte par les réseaux.
10. Les articles L. 441-1 à L. 441-3 et R 441-1 du Code de l'Urbanisme relatif à l'édification de clôtures.
11. Les articles R. 443-1 à R. 443-16 relatifs aux terrains de camping et au stationnement de caravanes.
12. Les articles R. 444-1 à R. 444-4 relatifs aux habitations légères de loisirs.
13. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières. Elles sont reportées, à titre indicatif, dans le document "Servitudes d'Utilité Publique" et le plan qui lui est associé.
14. Les règles spécifiques aux lotissements.
15. Les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France, approuvé en juin 2014 par le Conseil régional d'Île-de-France, conformément à l'article 94 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
16. Les règles spécifiques aux accessibilités PMR (personnes à mobilité réduite).

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

Bâtiments existants de toute nature : lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Lotissements et opérations groupées : des dispositions particulières pour les articles 6, 7 et 8 du règlement sont admises dans le cas de constructions à édifier dans des lotissements ou opérations groupées. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération.

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 appréciées lot par lot.

ARTICLE 5 : PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

L'article 1 liste les occupations et utilisation du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées. L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

ARTICLE 6 - ILLUSTRATIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Les illustrations du présent règlement ont une fonction explicative. Le texte prévaut sur l'illustration.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES INSCRITS DANS LE PLU**EMPLACEMENTS RESERVES AU PROFIT DE LA COMMUNE (C)**

N°	OBJET	Superficie des emplacements réservés en m ²	Equipement	Voirie
1	Elargissement bilatéral à 16m : - de l'avenue Henri Barbusse comprise entre la limite Nord de la ZAC Cœur de ville (face aux n°68 et n°83 de cette voie) à la place Libération, - de l'avenue Barbusse entre la rue Victor Hugo et le carrefour Allende (ZAC Cœur de Ville) Elargissement à 13 m de l'avenue Barbusse, entre la rue Victor Hugo et la limite Nord de la ZAC Cœur de Ville	5 335		X
2	Elargissement bilatéral à 16m de la rue Victor Hugo comprise entre l'avenue Aristide Briand et l'avenue Henri Barbusse	4 440		X
3	Elargissement bilatéral à 16m de la rue Lecocq entre l'avenue Henri Barbusse et la place Gabriel Péri	455		X
4	Elargissement de l'avenue de la République : - 16m dans le périmètre de la ZAC Cœur de ville et jusqu'à la rue Meyerber - 14m de la rue Meyerber à la rue de la Villageoise - 16m du carrefour République/Pasteur à la rue Villageoise	2875		X
5	Elargissement unilatéral : A 16m de l'avenue Henri Barbusse côté n° pairs, entre l'avenue de la République (carrefour Allende) et la rue Marcel Deboffe à 14m de l'avenue Henri Barbusse , côté n° pairs, entre la rue Marcel Deboffe (limite sud de la ZAC Cœur de ville) et la limite de commune avec Drancy.	635		X
6	Elargissement bilatéral à 16m de la rue Georges Guynemer et de son débouché entre la rue Antoine de Saint-Exupéry et l'avenue Aristide Briand	2 760		X

7	Elargissement de l'avenue Charles Floquet à 18m entre la rue de l'Abbé Niort et la rue du capitaine Dreyfus (ex-rue du Parc Nord) et à 20m entre la rue du capitaine Dreyfus et la rue Iqbal Masih (ex-rue de la Victoire Nord) - puis élargissement de l'avenue Charles Floquet entre 14m et 20m entre la ZAC Eiffel et la ZAC Cœur de Ville	5345		X
8	Elargissement bilatéral à 16m de l'avenue Danièle Casanova entre l'avenue Paul Vaillant Couturier (RD 115) et le boulevard Jacques Decour	3 490		X
9	Elargissement bilatéral de la rue de la Victoire (élargissement variant de 16m à 19m)	4340		X
10	Elargissement bilatéral de la rue du Parc à 16m	1060		X
11	Aménagement de voirie rue J. le Brix	920		X
12	Création d'un espace public boulevard Jacques Decour	2 700	X	
13	Aménagement d'un espace vert en extension du parc urbain	5 003	X	

**EMPLACEMENTS RESERVES AU PROFIT
DU DEPARTEMENT DE SEINE SAINT DENIS (D)**

N°	OBJET	Superficie des emplacements réservés en m ²
D1	Elargissement de la RD115, avenue Paul Vaillant Couturier à 24m d'emprise entre les limites communales	10 200
D2	Elargissement de la rue de l'Abbé Niort (RD41) à 20m	76