



Commune du Blanc-Mesnil



Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

Sommaire

Présentation de l'outil.....	3
Le secteur Nord.....	4
Programmation.....	4
Phasage du projet	7
Schéma d'aménagement.....	8
Le secteur de la Molette.....	9
Programmation.....	9
Phasage du projet	10
Schéma d'aménagement.....	12
Le secteur Sémard-Casanova	13
Programmation.....	13
Phasage du projet	14
Schéma d'aménagement.....	15



Présentation de l'outil

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent une pièce obligatoire au dossier du Plan Local d'Urbanisme. Elles exposent la manière dont la commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier ou un secteur de son territoire.

Les OAP sont particulièrement utiles pour prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (Article L. 151-7 du code de l'urbanisme).

Les orientations d'aménagement doivent être établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales pour la ville et sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.



Le secteur Nord

La volonté de la commune est d'engager sur ce secteur un ambitieux projet de renouvellement urbain sur une emprise d'environ 70 hectares dans un esprit « cité-jardin ». Concrètement, cet objectif de revalorisation donnera lieu à des opérations de démolition/reconstruction, de réhabilitation et de résidentialisation qui permettront à terme, l'émergence d'un quartier durable exemplaire, mêlant à la fois mixité sociale et fonctionnelle, un cadre de vie verdoyant, et une architecture traditionnelle.

Programmation

Cette OAP prévoit au total la démolition/reconstruction d'environ 2500 logements et la création de 2500 logements supplémentaires. Les résidences Germain Dorel, Floréal et Aviation feront de plus l'objet d'opération de réhabilitation et de résidentialisation.

Sur le périmètre actuel des cités Vacher, Azur, Espace, Bournonville et des Tilleuls

Le projet proposera une offre résidentielle d'une capacité d'environ 5 000 nouveaux logements dont 2 500 en démolition/reconstruction, permettant un bâti plus compact tout en conservant des densités raisonnées. Cette offre reposera sur un équilibre social et intergénérationnel porté par une politique de mixité et d'intégration sociale.

Le projet prévoit le développement d'un cœur de village autour d'une place commerciale, à l'emplacement de l'actuelle rue Maurice Audin. Des commerces et services (environ 4000 m²) viendront s'implanter en rez-de-chaussée des futures constructions afin de faire bénéficier les résidents d'un pôle de proximité et d'un espace d'animation urbaine.



Les hauteurs des constructions seront implantées de manière graduelle afin de privilégier une architecture à taille humaine et de permettre une transition douce entre les quartiers périphériques et le cœur plus dense autour de la place commerciale. Ponctuellement, seront permises des hauteurs plus élevées pour créer des signaux architecturaux, points de repère dans la ville.

L'architecture et les formes urbaines seront valorisées et répondront aux codes d'une architecture plus régionale et attractive : toitures avec mansarde, formes courbes, façades nobles, alignements sur rue pour cadrer les voies et donner lieu à des perspectives et des points de vue urbains, maintien de cœurs d'îlots paysagers et de transparences paysagères à travers le quartier. Il s'agira également de promouvoir l'innovation technique (bâtiments bioclimatiques et utilisant les énergies renouvelables : solaire thermique et photovoltaïque, biomasse, géothermie, ...) respectueuse de l'identité du territoire.

La Ville veillera à répondre aux nouveaux besoins en équipements. En matière d'équipements scolaires, il est notamment prévu des opérations d'extension et de rénovation des écoles du secteur des Tilleuls : groupes scolaires Macé-Audin, Jules-Guesde et Henri-Wallon. A terme, le quartier pourra accueillir des équipements scolaires nouveaux en fonction des besoins.

Un cœur vert et bleu sera aménagé au centre du nouveau quartier, en prolongement du parc urbain existant Jacques Duclos. A la fois, lieu de détente, de promenade et de jeux, cet espace sera mis en scène autour de bassins ou de cours d'eau et se diffusera au cœur des îlots bâtis.

En matière de desserte, le quartier sera traversé par plusieurs axes routiers d'intérêt communal assurant son intégration au reste de la ville, notamment vers le centre-ville et la future gare du Grand Paris. Le maillage de circulations douces sera renforcé pour faciliter les



déplacements à travers le quartier et les possibilités de déambulation aux abords du cœur vert et bleu.

Sur le secteur ouest de l'OAP, entre l'autoroute A1 et l'avenue du 8 mai 1945

Ce secteur fera quant à lui l'objet d'opérations de réhabilitation et de résidentialisation (résidences Germain Dorel, Floréal/Aviation) et accueillera quelques nouvelles constructions au niveau du Chemin Notre-Dame (programme économique et résidentiel en cours de réalisation en 2015). L'amélioration du confort et du cadre de vie de cette zone assureront son intégration dans la nouvelle dynamique de la cité-jardins des Tilleuls.

La Ville prêtera là encore une attention particulière à l'amélioration des équipements scolaires. L'école maternelle Rose-Blanc fera l'objet d'une opération de rénovation.

Le long de l'autoroute A1, les terrains seront valorisés par l'aménagement d'espaces verts et de loisirs. Un nouveau secteur d'équipements est programmé et pourrait accueillir une salle de Foot 5. Le caractère vert devra rester prédominant.

Un lien à trouver entre les deux secteurs

À terme, le recouvrement de l'autoroute A1 par un espace végétalisé devra assurer la continuité du cœur vert sur la totalité du projet et atténuer les coupures urbaines.



Phasage du projet

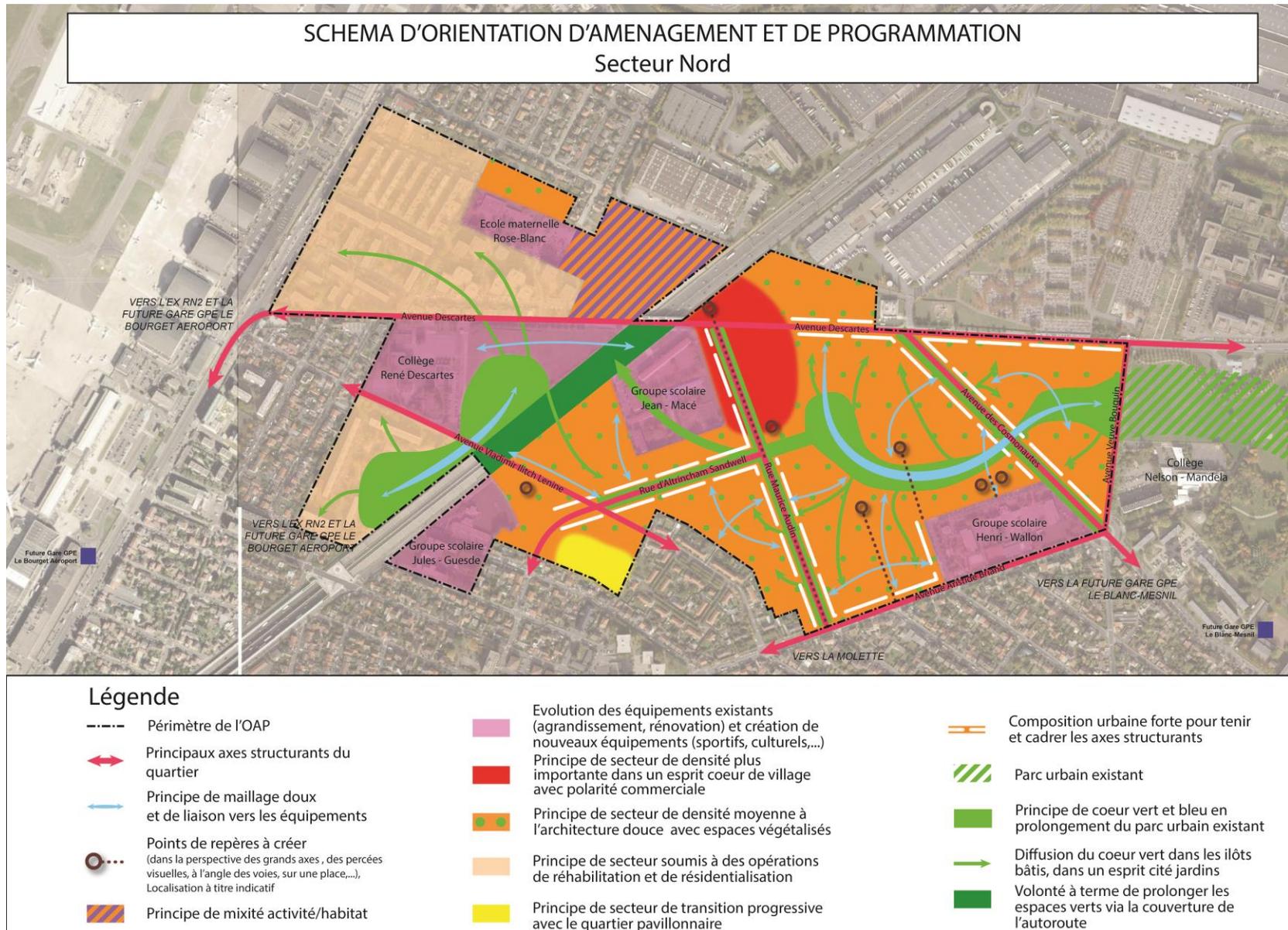
Ce projet, nécessitant d'importants travaux de démolition-reconstruction, et en conséquence des opérations de relogement, s'échelonnera sur un temps long, qui dépasse l'échéance du PLU actuel.

Il débutera par la réalisation de la zone de centralité identifiée en rouge sur le schéma d'aménagement. Le caractère mixte de cet espace sera garanti par la création d'environ 1300 logements dont 300 en démolition/reconstruction et de près de 4 000 m² de commerces et services.

Cette première phase débutera en 2016 et se poursuivra jusqu'à livraison complète en 2022. S'en suivront de nouvelles phases de construction complétant cette offre résidentielle et poursuivant le développement du cœur vert.



Schéma d'aménagement



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 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.

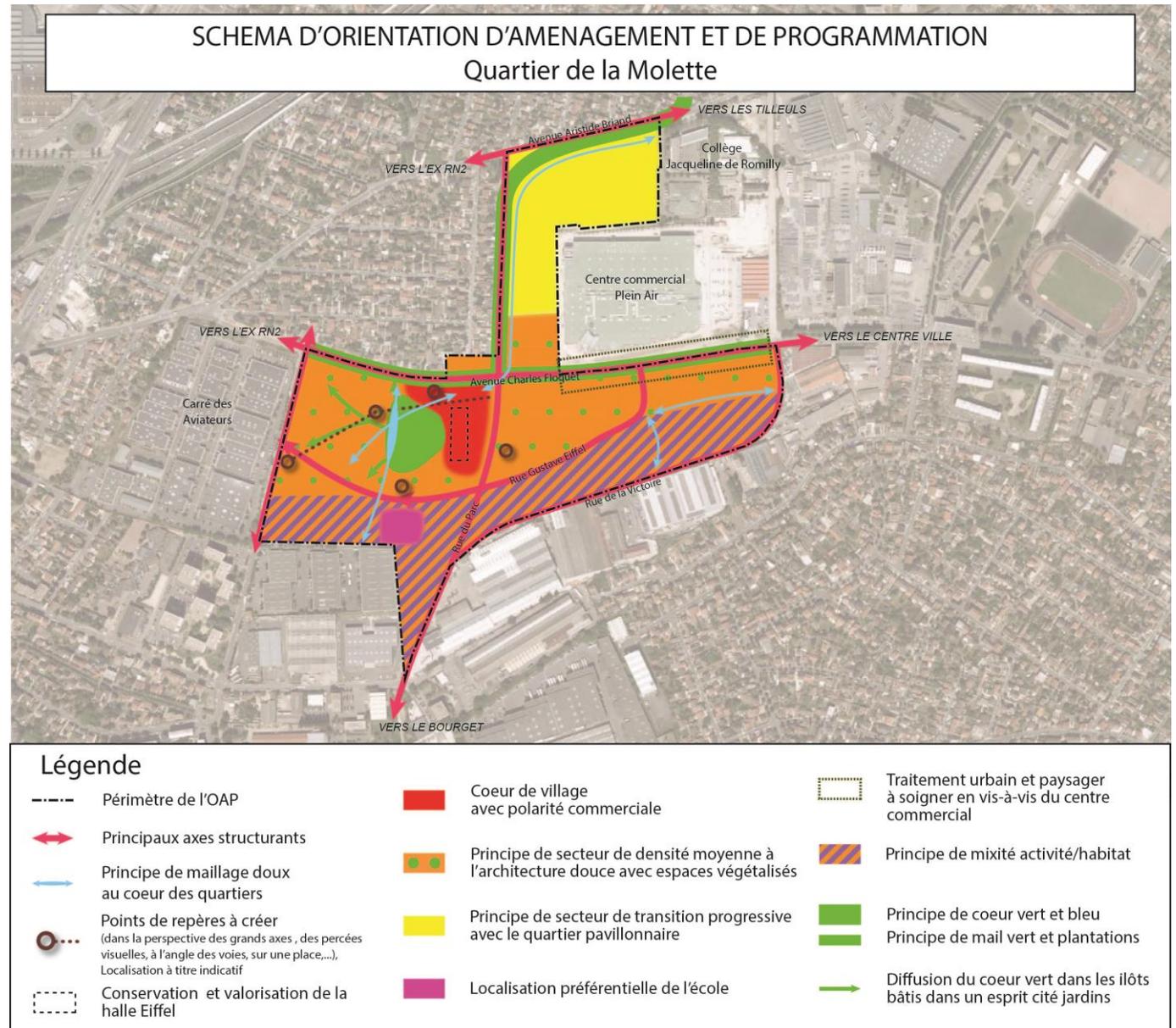
La réalisation de ce projet devrait débuter par le terrain des actuelles halles, d'une superficie de 7,5 hectares, dont environ 40% seront végétalisés. La répartition des surfaces de plancher sera approximativement la suivante :



- 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.



Schéma d'aménagement



Le secteur Sémard-Casanova

La Ville souhaite développer sur ce secteur d'environ 35 hectares une vaste continuité urbaine entre les quartiers Pierre Sémard et Casanova, dans le but d'améliorer la connexion entre le sud et le centre de la commune, et notamment avec la Gare RER Le Blanc-Mesnil. La réalisation de cet objectif passera notamment par le traitement paysager des voies de liaison et la mise en place d'opérations de construction ou de réhabilitation le long de ce tracé.

Programmation

Cette OAP prévoit l'évolution du cadre urbain du quartier Pierre Sémard et la poursuite du projet de renouvellement sur le secteur Casanova. Ces opérations représentent un programme prévisionnel d'environ 90 nouveaux logements à l'échéance du PLU et la création de 200 logements supplémentaires au-delà de l'échéance du PLU. En outre, le projet intègre la réhabilitation et résidentialisation de logements sur le secteur Casanova.

Sur le secteur Pierre Sémard, situé stratégiquement au pied de la gare RER Le Blanc-Mesnil, la ville souhaite amorcer une opération d'aménagement du fait du vieillissement et de la dégradation des habitations (265 logements existants). Le maintien d'une densité maîtrisée, la mise en place d'une architecture de qualité et l'aménagement d'un cœur vert amélioreront sensiblement le cadre de vie de ce quartier. Au sud du périmètre de cette OAP, les quartiers d'habitations seront également valorisés par la poursuite d'opérations de démolition/reconstruction (environ 35 logements programmés en reconstitution d'offre), de réhabilitation et de résidentialisation. La création de nouveaux logements (environ 90 logements) se poursuivra également au titre de la diversification de l'offre.



Le projet prévoit la structuration de deux cœurs village intégrant de petits pôles commerciaux de proximité (environ 3 000 m² chacun). Le premier prendra place au niveau de l'actuel marché du secteur Casanova. Il s'organisera autour d'une place à l'italienne bordée par des linéaires commerciaux, qui accueilleront de petits commerces et services, ainsi qu'un supermarché. Le second s'implantera dans le quartier Pierre Sémard, et profitera du passage généré par la gare RER Le Blanc-Mesnil.

Les équipements scolaires et sportifs seront rénovés pour qu'ils puissent répondre aux nouveaux besoins et accompagner la valorisation de ce secteur. Le complexe sportif Paul Eluard et les équipements scolaires et sportifs Jacques Decour sont concernés.

Quant à la connexion avec le nord de la commune, elle passera par la réalisation d'une importante continuité végétale, en prolongement du parc Jacques Duclos. Le boulevard Jacques Decour sera aménagé en mail végétalisé et se diffusera progressivement à travers les quartiers d'habitations traversés. Les espaces ouverts, constitués aujourd'hui d'équipements sportifs de plein air et de parcs de stationnement, devront être mis en valeur, à la fois sur le plan paysager et en tant que composants de l'arc vert.

Phasage du projet

Ce projet, déjà en cours sur le secteur Casanova, se poursuivra à court terme par la constitution de la nouvelle centralité autour de la place du marché Casanova. Cet espace accueillera environ 3 000 m² de commerces et une soixantaine de logements.

L'opération d'aménagement sur le secteur Pierre Sémard s'inscrit dans un temps plus long.



Schéma d'aménagement

