



Commune du Blanc-Mesnil



Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°1.2 : Rapport de Présentation

*Choix retenus pour le projet d'aménagement
et de développement durables, Justification
du zonage et du règlement et évaluation
environnementale du PLU*

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



Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables, Justification du zonage et du règlement.....	1
Évaluation environnementale	57



Partie 1

*Choix retenus pour le projet d'aménagement et
de développement durables, Justification du
zonage et du règlement*

CONTENU

1.	Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (padd)	4
1.1.	Les objectifs du PLU	5
1.2.	L'élaboration du PADD à partir de ces pistes de réflexion	6
2.	Les choix retenus pour la délimitation des zones du plu et justifications des changements apportés	12
2.1.	La zone UA.....	16
2.2.	La zone UG	19
2.3.	La zone UI	21
2.4.	La zone N	23
2.5.	Les autres éléments graphiques apparaissant sur le plan de zonage et au PLU	25
3.	Les motifs des règles applicables et justifications des changements apportés	32
3.1.	Les dispositions réglementaires générales	32
3.2.	Les dispositions réglementaires zone par zone	38
4.	Les incidences des orientations et des dispositions du plu sur l'environnement	51
4.1.	La prise en compte des répercussions sur le milieu humain.....	51
4.2.	La prise en compte du volet économique	54
5.	Les indicateurs de suivi pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU	55

1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion, pour la municipalité, de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de la commune.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la commune et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.131-1 et L131-2 du Code de l'Urbanisme.

Le projet urbain du Blanc-Mesnil, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doivent permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme qui visent :

L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, boisés, agricoles insistant ainsi sur la légitimité du renouvellement urbain ;

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- l'utilisation économe de l'espace et la protection de l'environnement (eau, air, sols, milieux, paysages...),
- La prise en compte de mesures liées au développement durable.

La politique urbaine du Blanc-Mesnil s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune. En application de l'article L.131-4, la mise en œuvre du PLU doit être compatible avec :

- Le nouveau SDRIF approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;
- La révision du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvée le 19 juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France ;
- Le programme local de l'habitat du Blanc-Mesnil 2012-2017.

L'insertion du PLU dans la hiérarchie des normes reste complexe et les instruments d'encadrement du PLU sont multiples et contraignants. Si les PLU doivent nécessairement être conformes avec les dispositions issues du Code de l'Urbanisme, de portée normative supérieure – un document est compatible dès lors qu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux dudit document et qu'il contribue à sa réalisation. Le PLU doit également prendre en considération d'autres éléments de natures diverses. La loi SRU donne au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale ; fonction

affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec la population.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU intègre l'ensemble des orientations des documents de planification et contraintes réglementaires présentées dans la « première partie du rapport de présentation.

La définition du projet de territoire du Blanc-Mesnil se fonde sur :

- La définition des objectifs fondamentaux du projet de ville ;
- La prise en compte des normes supérieures ;
- La recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre le développement nécessaire de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie.

1.1. LES OBJECTIFS DU PLU

Consciente des enjeux présents et futurs de son territoire, la ville du Blanc-Mesnil souhaite s'engager vers une nouvelle dynamique de son développement urbain. Une revalorisation des espaces délaissés et dégradés, une amélioration du cadre de vie, le développement des concepts de l'urbanisme durable, ou encore l'accroissement de l'attractivité économique sont autant de cibles poursuivies par la commune pour amorcer sa transition vers les bases de la ville de demain.

Plus particulièrement, dans le cadre de la délibération du Conseil Municipal du 17 novembre 2011 prescrivant la révision du PLU, des objectifs ont été définis et ont permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du PADD. Ces objectifs sont :

- ↪ Anticiper les évolutions urbaines à venir dans le cadre des projets d'implantation des deux gares du Grand Paris,
- ↪ Intégrer les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH),
- ↪ Prendre en compte les mesures de l'Agenda 21 de la Ville et notamment celles relatives à la construction d'une ville durable,
- ↪ Définir les besoins en équipements publics de la commune et les futurs élargissements de voies,
- ↪ Intégrer les dernières évolutions législatives (lois sur le Grenelle de l'Environnement, réforme de la fiscalité de l'aménagement, etc.),
- ↪ Adopter des mesures en faveur de la préservation du patrimoine végétal et paysager (trame verte et bleue),
- ↪ Renforcer la qualité architecturale des nouvelles constructions et améliorer les liens entre l'espace public et le domaine privé,
- ↪ Améliorer la clarté et la lisibilité du document.

Ces objectifs de la révision du PLU ont été précisés et complétés par une nouvelle délibération complémentaire du Conseil Municipal en date du 15 juillet 2014. Il s'agit de :

- ↪ Actualiser le projet de territoire afin de prendre en compte le nouveau contexte législatif et démographique,
- ↪ Maîtriser de façon plus cohérente et proportionnée le développement urbain dans les quartiers pavillonnaires,
- ↪ Lutter contre les modes d'occupation du sol préjudiciables à l'image de la commune et contre l'habitat indigne,
- ↪ Organiser le renouvellement urbain sur les secteurs présentant un enjeu fort pour le devenir de la commune,
- ↪ Valoriser de façon plus efficace les espaces verts,
- ↪ Favoriser le développement économique du territoire afin de développer l'attractivité de la commune,
- ↪ Prendre en compte les nouvelles mobilités, favoriser les modes de déplacements doux,
- ↪ Prévenir les risques naturels et technologiques.

Outre ces objectifs communaux, le présent Plan Local d'Urbanisme doit également tenir compte des différents documents d'urbanisme qui régissent actuellement le territoire communal ainsi que de l'évolution des législations et notamment des exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains pour favoriser entre autre la mixité urbaine et les conditions d'accueil de l'activité économique, de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et des lois Grenelle I et II.

A partir de ces objectifs d'aménagement, des études antérieures et des conclusions apportées par le rapport de présentation, le PADD a été progressivement établi et nourri.

1.2. L'ÉLABORATION DU PADD À PARTIR DE CES PISTES DE RÉFLEXION

Le travail préparatoire du PADD a consisté en une réflexion sur les possibilités d'aménagement formalisant les objectifs prioritaires énoncés par municipalité pour les années à venir et qui s'inscrivent à la fois dans le cadre du SDRIF de 2013, du Grenelle II et de la loi ALUR.

Par ailleurs, la commune a orienté son projet d'aménagement de manière à intégrer l'arrivée des futures gares du Grand Paris, prévues pour l'horizon 2023. En effet, ces dernières offrent une opportunité forte de transformation et de revalorisation de certains secteurs de la commune. Un rééquilibrage du fonctionnement global de la ville intégrant ces nouveaux pôles d'attractivité et d'échanges est donc nécessaire.

L'avis et les besoins des habitants ont également été pris en compte dans l'élaboration du PADD grâce à la mise en place d'une phase de concertation avec la population tout au long de la procédure de révision.

Ces différentes pistes de réflexion ont permis de dégager de grandes intentions générales d'aménagement et d'urbanisme à développer sur la ville. Ces intentions se déclinent suivant quatre axes de développement :

- Améliorer le cadre de vie des Blanc-Mesnilois
- Rééquilibrer et revaloriser l'habitat
- Promouvoir le développement durable
- Créer les conditions d'une attractivité nouvelle

Orientation 1 :

Améliorer le cadre de vie des Blanc-Mesnilois

La commune du Blanc-Mesnil ne dispose pas de réserves foncières à proprement parler. C'est dans ce contexte où le foncier est rare, qu'elle souhaite poursuivre une politique de renouvellement et de reconstruction de la ville sur elle-même et ainsi s'inscrire dans la politique de logements menée au sein de la Région Ile-de-France dans le cadre du SDRIF. Elle souligne également l'importance que ces opérations de renouvellement urbain s'insèrent harmonieusement avec le tissu existant et soient porteuses d'une nouvelle qualité de cadre de vie.

Le PADD prescrit une dynamique de reconstruction maîtrisée de la ville, sur des secteurs ciblés et potentiellement mutables dans les années à venir, à proximité des zones de développement des transports collectifs, ou encore sur des îlots vieillissants ou peu adaptés au contexte urbain d'aujourd'hui.

Ainsi, les secteurs aujourd'hui urbanisés et dédiés à l'habitat qui nécessitent une attention particulière en termes de qualité urbaine, architecturale et paysagère sont le quartier des Tilleuls, le secteur du Chemin Notre-Dame et le secteur Casanova / Quinze Arpents / Voie Verte. Pour redonner une seconde vie à ces quartiers, ceux-ci sont intégrés aux périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui feront ou font l'objet d'opérations de renouvellement urbain. L'enjeu de cette inscription est de créer un paysage urbain cohérent et harmonieux, en veillant à préserver un environnement naturel de grande qualité, qui apporte au territoire une ambiance de cité-jardin.

L'animation des cœurs de quartiers est également souhaitée et se traduit dans le PLU par l'instauration dans chaque OAP d'au moins une centralité dont la vocation est d'apporter une alternative locale aux grands pôles commerciaux de la ville par de petits commerces et services de proximité. Le règlement s'accorde avec cette volonté de créer des espaces animés en autorisant l'ensemble des commerces dans la zone UA et les commerces de proximité dans la zone UG.

Parallèlement, le règlement viendra souligner ces centralités en permettant des formes urbaines plus élevées dans ces zones de renouvellement urbain désignées UAb. L'objectif est de créer des zones de plus grande densité autour des pôles commerciaux locaux.

Par ailleurs, la structure de quartier sera renforcée par l'instauration de linéaires commerciaux protégés sur certains rez-de-chaussée afin de conserver la vocation commerciale des secteurs concernés par cette servitude. Cette mesure, relativement contraignante, est limitée aux secteurs à très forte densité commerciale. Elle doit permettre de préserver l'animation de ces lieux de vie. Une partie des voies de la ZAC Cœur de Ville est concernée par ces linéaires.

La requalification des entrées de ville est souhaitée afin de réduire leur caractère routier et d'améliorer leur fonction de transition dans la ville. De ce fait, le zonage spécifique à ces secteurs d'entrées de ville a été supprimé pour être intégré à la zone mixte UA. En effet, il s'agit de permettre l'émergence d'un paysage urbain et paysager plus cohérent et unifié à l'échelle de la commune.

La cohérence, l'unité et les liaisons entre les différents quartiers, seront renforcées et valorisées pour permettre des transitions harmonieuses entre les différents secteurs blanc-mesnilois. Pour ce faire, la Ville poursuit par exemple sa politique d'emplacements réservés. Son objectif est d'acquérir des emprises le long des voies les plus structurantes afin de permettre une requalification de l'espace public par des élargissements de rue. Ces élargissements s'accompagneront d'aménagements permettant une densification du maillage de circulations douces, et de traitements paysagers créant une continuité urbaine à l'échelle de la commune. Ces emplacements réservés concernent l'avenue Henri-Barbusse, l'avenue Charles Floquet, la rue Victor Hugo, l'avenue de la République, l'avenue Paul-Vaillant Couturier et l'avenue Danielle Casanova.

La Ville affiche aussi sa volonté d'adoucir les effets de rupture entre les quartiers par la mise en place de « plantations à réaliser » au plan de zonage. Ces prescriptions, majoritairement localisées dans le secteur de la

Molette, entre les quartiers d'habitat et les secteurs d'activités facilitera la cohabitation de ces diverses fonctions en aménageant des transitions paysagères douces et traversantes.

Le PADD prône la création d'un cadre de vie plus aéré par l'aménagement d'espaces publics ouverts sur la ville, plus accessibles, accueillants, et moins enclavés. Les périmètres d'OAP sur les secteurs Nord, Molette et de Sémar-Casanova viennent confirmer cette intention en instaurant des principes de cœurs verts et bleus, de maillage doux et d'architecture aérée au sein de ces secteurs d'aménagement. Le choix d'un cadre de vie aéré trouve également une traduction directe dans le PLU par l'instauration d'un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine-terre sur chacune des zones du plan de zonage (soit en fonction de la superficie des terrains, soit en fonction de la superficie des espaces libres).

Enfin, le PLU poursuit la lutte contre les nuisances et les risques afin d'en limiter les impacts sur l'environnement. Ainsi, la ville s'engage à réduire les risques industriels en favorisant le développement d'activités compatibles avec le milieu urbain environnant. La tertiarisation de la zone à vocation économique UI, encouragée par le règlement, ainsi que les zones de gel dans le secteur de la Molette, traduisent cette volonté politique.

Par ailleurs, la ville du Blanc-Mesnil, réaffirme à travers son PLU a Ville du Blanc-Mesnil, la nécessité que les activités de triage des wagons de matières dangereuses s'effectue en dehors de la zone urbaine dense et demande à la SNCF et a RFF de mettre en œuvre rapidement les solutions pour y parvenir.

Orientation 2 :

Rééquilibrer et revaloriser l'habitat

Une des préoccupations majeures de la Ville est de satisfaire les besoins en matière d'habitat qui s'expriment à la fois en termes qualitatif et quantitatif.

La réponse de la commune par rapport à cet enjeu consiste en une requalification de certains secteurs du territoire. Le PLU traduit ce besoin de renouvellement urbain par :

- le règlement de la zone UAb, favorable à la mutation ou à la densification de certains secteurs. La zone UAb couvre le tissu d'habitat collectif de la commune, qui représente un potentiel de mutation ou de densification, comme identifié dans le diagnostic urbain, ainsi que les secteurs bien desservis par les transports en commun (RER B ou futures gare du Grand Paris Express).
- Ponctuellement, des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur des secteurs à enjeux. Celles-ci développent une programmation détaillée de ces secteurs à enjeux et y localisent les zones de démolition/reconstruction, de rénovation, de réhabilitation ou encore de résidentialisation prévues. Des principes architecturaux sont également précisés dans les OAP afin de développer une architecture plus attractive et cohérente sur l'ensemble de la commune.

Cet apport de logements neufs ou rénovés valorisera le parc résidentiel du Blanc-Mesnil en résorbant les problèmes d'habitat dégradé et insalubre sur ces quartiers et permettra de répondre aux objectifs de densification fixés par le SDRIF, notamment à proximité des transports en commun structurants.

Le PADD introduit le concept de mixité sociale par la réintroduction de la mixité de l'habitat. Avec plus de 45% de logements sociaux, le Blanc-Mesnil affiche une réelle mixité sociale, bien supérieure aux seuils définis par la loi qui fixe un seuil de 25 % des résidences principales. L'objectif prioritaire de la ville est aujourd'hui de répartir de façon plus équitable les logements sociaux sur le territoire. La Ville favorisera le développement de logements privés tout en reconstituant l'offre sociale sur ces secteurs de renouvellement urbain.

Une diversité des tailles de logements sera aussi apportée pour permettre l'émergence de parcours résidentiels plus variés. Les OAP assureront la promotion de cette mixité par l'affichage de la volonté communale de parvenir à un équilibre social et intergénérationnel sur ces secteurs d'aménagements.

En ce qui concerne le secteur pavillonnaire, afin de sauvegarder l'intérêt paysager et urbain de ce tissu typique de la commune, le PLU prend des mesures en faveur de sa préservation. Les règles d'urbanisme qui le régissent sont conservées de manière à poursuivre la protection de l'ambiance végétale de ces quartiers, de la qualité de leur composition urbaine et leurs caractéristiques architecturales. Il s'agit également de veiller à permettre les évolutions du bâti, car ce parc résidentiel doit continuer à évoluer, pour offrir des espaces complémentaires adaptés et adaptables aux évolutions sociales, et augmenter ses performances énergétiques.

Enfin, la démarche du PADD va dans le sens d'un meilleur traitement des transitions entre le tissu pavillonnaire et collectifs. Une graduation des hauteurs des habitations est affichée dans le zonage et le règlement afin de dessiner une liaison visuelle entre ces différents secteurs et gommer l'effet de coupures urbaines créé par certaines avenues de la commune. Concrètement, des règles de transition des hauteurs ont été mises en place en limite du tissu pavillonnaire. Les formes urbaines au niveau des axes structurants sont également maîtrisées par la création d'une zone spécifique au zonage. Les règles d'urbanisme qui en découlent permettent un cadrage de ces voies majeures tout en marquant une transition avec le tissu pavillonnaire jouxtant.

Orientation 3 :

Promouvoir le développement durable

Les espaces verts au Blanc-Mesnil représentent une part assez faible du territoire communal. La commune met donc l'accent sur la nécessité de préserver, de valoriser mais aussi d'augmenter ces espaces verts, à la fois supports de biodiversité et facteurs de la qualité de vie des habitants. Des dispositions réglementaires garantes de cette préservation sont définies dans le PLU.

Il s'agit tout d'abord d'une reconduite dans sa quasi-intégralité des périmètres de protection des grandes entités paysagères qui se traduisent par un classement en zone N. À noter que deux espaces ont été déclassés de la zone N vers la zone UA : le premier, inclus dans le périmètre d'aménagement de la future gare du Grand Paris a été déclassé pour permettre la réalisation d'une opération de logements autour de la gare, et le second correspondant à une zone entièrement urbanisée a été déclassé de manière à être en cohérence avec l'état de l'existant ; Le PLU reprend également les protections relatives au patrimoine boisé, mais les adapte pour prendre en compte leur environnement urbain. Ainsi, les Espaces Boisés Classés instaurés sur les grandes entités paysagères de la commune sont reclassés en totalité en espaces verts protégés (EVP), à l'exception de la zone déclassée dans le périmètre de la future gare du Grand Paris, évoquée précédemment. Ces Espaces Verts Protégés concernent une partie des boisements du parc urbain et le square Stalingrad. Trois nouveaux Espaces Verts Protégés sont créés dans la partie Sud du territoire, sur les mails Jacques Decour, Olympes Gouges ainsi que sur l'espace paysager en entrée de ville, le long de l'avenue de Surcouf. Cette nouvelle protection vise à affirmer le caractère végétal de ces espaces et à les protéger de toute urbanisation.

La végétalisation des parcelles est favorisée au règlement par un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine-terre imposé (soit en fonction de la superficie des terrains, soit en fonction de la superficie des espaces libres). Toutes les zones y sont soumises ce qui favorisera le développement d'un tissu végétal homogène sur tout le territoire. Les OAP viennent ajouter un principe de cœurs verts et parfois bleus dans les projets de constructions. Elles prévoient également un agrandissement conséquent du parc urbain existant.

Un nouveau principe écologique et paysager est introduit par la Ville. Il s'agit de la création de grands corridors verts inter-quartiers. Ce principe se traduit par une prescription d'arc vert en prolongement du parc urbain existant et d'un arc vert et bleu suivant le cours de la Molette au Nord. Ces arcs s'appuient sur les entités vertes et bleues protégées par le PLU (zone N, EVP), sur les projets de nouveaux espaces verts (cf. OAP) et

visent à encourager la création de maillons des trames vertes et bleues par le biais d'espaces végétalisés, d'alignements d'arbres ou encore la revalorisation des cours d'eau en aérien.

En outre, le PADD, conformément à l'article L.151-5, fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. La ville du Blanc-Mesnil est aujourd'hui en quasi totalité urbanisée. Aussi, s'il est nécessaire de préserver l'existant, la Municipalité souhaite avant tout développer très fortement de nouveaux espaces verts afin de recréer un cadre de vie plus agréable mais aussi plus propice au développement de la biodiversité, notamment au travers de l'arc vert.

Depuis la dernière révision, 0,2 hectare d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ont disparu par an sur la commune. Pour les dix prochaines années, la Municipalité se fixe comme objectif de ne pas consommer plus de 1,5 hectares, soit 0,15 hectare par an. Les espaces ciblés comme pouvant être bâtis sont des espaces agricoles ou semi-naturels au Nord de la commune. Ils sont stratégiquement localisés à proximité de la future gare GPE du Blanc-Mesnil, dans un secteur amené à être recomposé à l'avenir (le Vieux Pays) et sont pour cette raison classés en zone urbaine au PLU. La consommation de ces espaces se fera dans un objectif d'optimisation du foncier. En effet, la zone UAb permet un bâti dense.

Compte tenu de la rareté des espaces naturels, agricoles ou forestiers sur la commune, le principal enjeu en termes de préservation des espaces repose sur le maintien des espaces ouverts artificialisés. La ville du Blanc-Mesnil s'engage à réduire de manière importante le rythme de consommation de ces espaces, en passant de 1.7 hectares par an à moins de 0.6 hectare par an.

En outre, ville du Blanc-Mesnil, au travers de son PLU, et notamment du règlement de la zone UAb et des OAP, s'engage dans une dynamique de renouvellement et de densification maîtrisée de son territoire. Les principaux secteurs de collectifs apparaissent sous-densifiés au regard de leur potentiel. L'objectif est de pouvoir recomposer ces ensembles en proposant des densités plus importantes, qui s'équilibrent avec des espaces extérieurs généreux et de qualité.

Pour ce qui est des transports, les techniques alternatives à la voiture seront valorisées. Le développement des circulations douces est prévu dans le cadre des OAP, en lien avec la trame verte et bleue à créer. Des emplacements réservés sont aussi destinés à l'aménagement des espaces publics en faveur des modes de déplacements piétons et cyclistes.

Orientation 4 :

Créer les conditions d'une attractivité nouvelle

La ville du Blanc-Mesnil bénéficie d'un positionnement stratégique qu'il convient de prendre en compte par le développement de nouvelles dynamiques qui s'inscrivent à l'échelle locale et régionale.

Ainsi, la Ville souhaite réaffirmer sa complémentarité avec l'aéroport du Bourget en favorisant l'émergence d'activités économiques sur l'avenue du 8 mai 1945. Elle y autorise notamment des hauteurs plus importantes pour les constructions de bureaux et permet l'implantation d'hôtels.

Le projet du Grand Paris est une opportunité majeure pour le Blanc-Mesnil qui accueillera à l'horizon 2023 deux nouvelles gares sur son territoire. Dans ce contexte, la Ville réaffirme la nécessité de bénéficier d'un renforcement du réseau de transport en commun local et des modes de déplacements doux.

La mixité des fonctions est un enjeu important de la Ville repris dans son PADD. Des actions ont été prises afin de doter certains secteurs jugés monofonctionnels d'une meilleure diversité de fonctions. En effet, la volonté municipale est de maintenir et renforcer le dynamisme et l'attractivité du territoire en poursuivant une politique de proximité des fonctions et ainsi réduire l'utilisation de la voiture. En termes réglementaires, le PLU traduit cette volonté par une diminution du zonage à vocation purement économique au profit de la zone de mixité UA.

L'enjeu communal reste également de favoriser la création d'entreprises nouvelles, d'élargir, de moderniser et d'équilibrer le panel d'emplois, dans une approche urbaine, sociale et technique. La modernisation et la tertiarisation du patrimoine économique sont encouragées grâce à l'introduction de règles de construction et d'implantation plus favorables, tant en termes de densité que de développement durable, de manière à pérenniser l'attractivité économique du territoire.

Dans la lignée de cet enjeu, la ville veille à maintenir voire renforcer l'armature commerciale des quartiers. Ainsi, elle fixe des règles particulières de hauteur et d'emprise pour favoriser l'implantation de commerce et d'artisanat en rez-de-chaussée des constructions nouvelles et protège l'existant en interdisant tout changement de destination de rez-de-chaussée commerciaux repérés au plan de zonage par les « linéaires commerciaux à protéger ». Les OAP soutiennent aussi cet apport commercial en imposant la création d'une centralité commerciale au sein de chacun des projets d'aménagement, dans un esprit cœur de village.

Les normes de stationnement se veulent un équilibre entre besoin des habitants et faisabilité économique des opérations, le tout dans une logique de développement durable, avec notamment l'arrivée de transport en commun structurants. Ainsi, dans les zones les moins bien desservies (essentiellement les zones UG), les normes de stationnement exigées seront plus fortes.

Enfin, l'offre d'équipement publics sera pérennisée. Des emplacements réservés ont été désignés afin de répondre aux besoins de la population et les OAP prévoient l'agrandissement, la rénovation ou la création de plusieurs équipements scolaires et sportifs.

2. LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU ET JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme du Blanc-Mesnil ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la ville s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » et justifié en partie 1 du présent document.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent en outre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, ainsi que les trois décrets d'application du 27 mars 2001 qui ont considérablement modifié le droit de l'urbanisme.

Le règlement du PLU prend en compte ces éléments, et notamment les dispositions supra-communales, conformément à l'article L.131-4. La règle d'urbanisme s'articule, en particulier, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux et communaux déjà élaborés sur le territoire de Blanc-Mesnil, tels que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 et le Programme Local de l'Habitat du Blanc-Mesnil pour la période 2012-2017.

La délimitation des zones du PLU du Blanc-Mesnil répond aux objectifs de traduire les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) tout en se fondant sur les caractéristiques géographiques et urbaines qui caractérisent l'identité du territoire communal, notamment de ses quartiers.

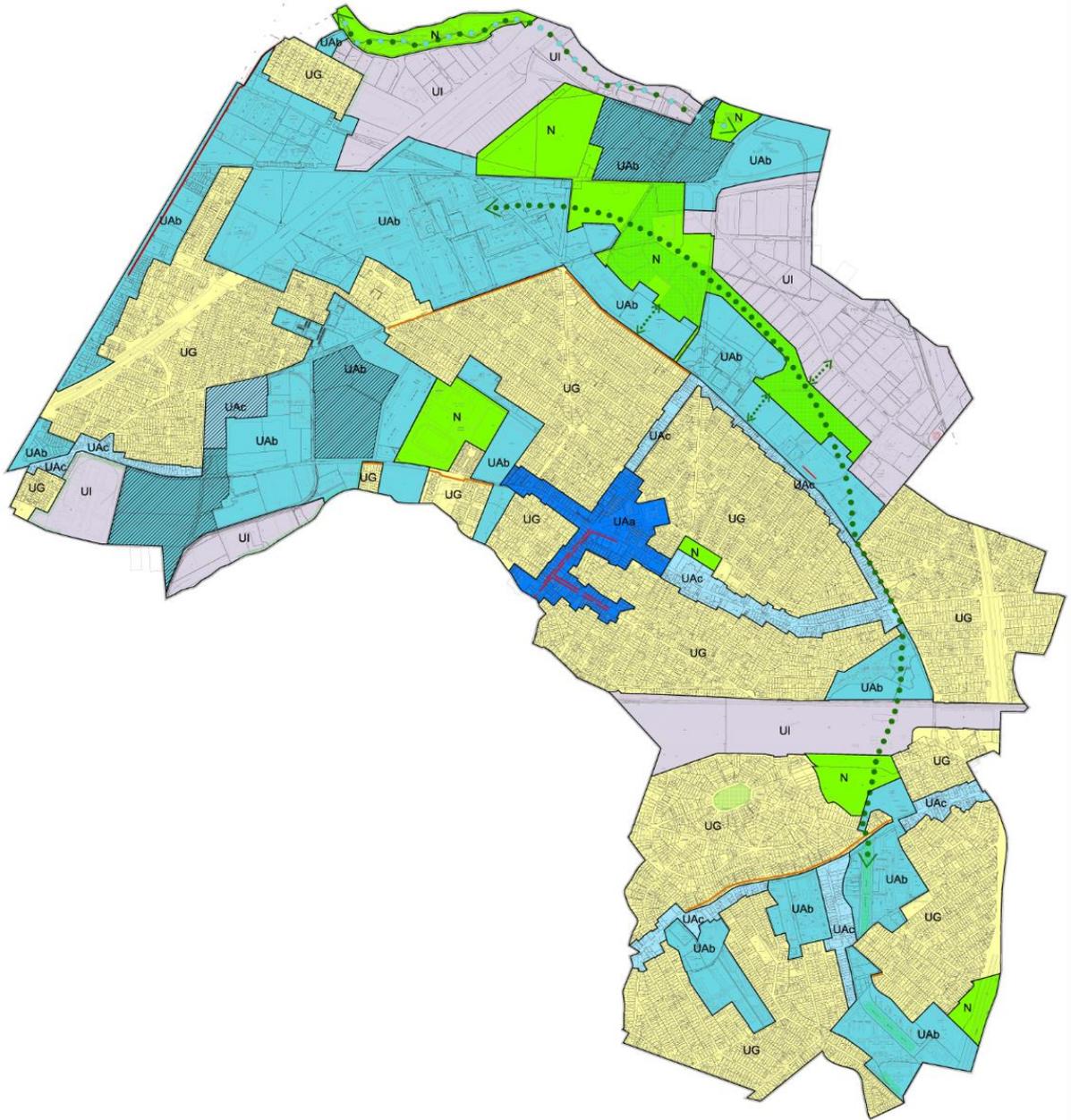
Le zonage du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant, les secteurs de renouvellement urbain potentiels, la diversité des formes, des hauteurs et des fonctions urbaines présentes sur le territoire. Il intègre également les enjeux d'un développement durable :

- en permettant aux constructions existantes d'évoluer,
- en définissant des règles d'implantation compatibles avec une architecture bioclimatique et de meilleures performances énergétiques des constructions,
- en protégeant les zones naturelles et les continuités écologiques.

Cette application conduit à l'élaboration d'un plan de zonage. Celui-ci, divisé en trois zones urbaines, et une zone naturelle, couvre l'ensemble du territoire communal :

- une zone UA qui correspond à une zone mixte de densité variable en fonction de 3 secteurs :
 - o UAa : centre historique
 - o UAb : zone de collectifs et de grands projets
 - o UAc : axes structurants
- une zone UG qui correspond à la zone pavillonnaire
- une zone UI qui correspond à la zone à vocation économique
- une zone N, zone naturelle qu'il convient de préserver.

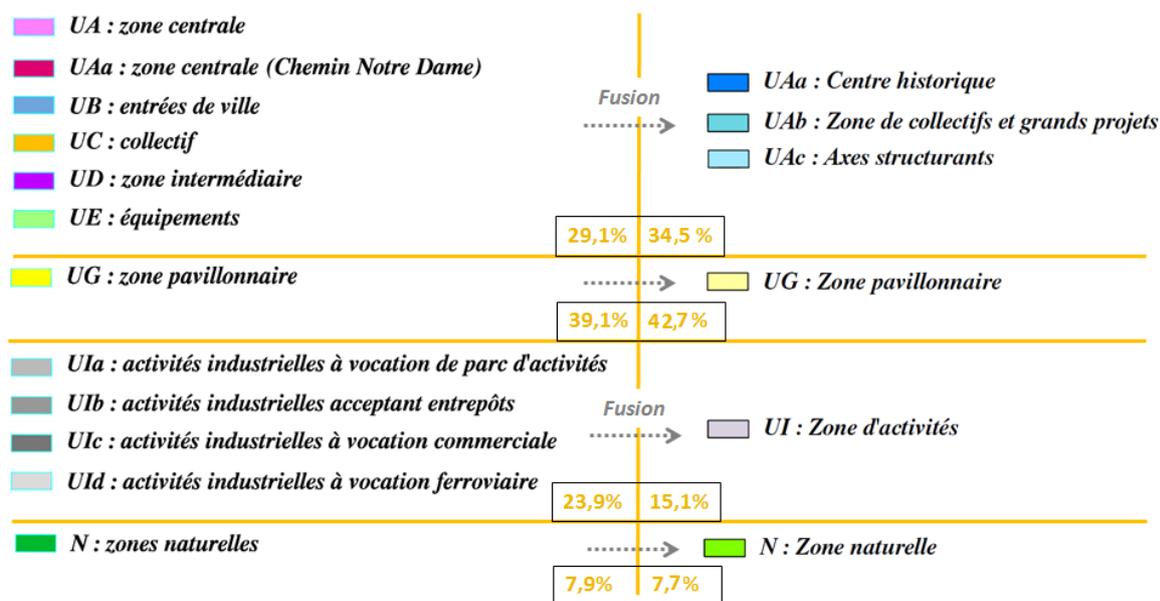
Plan de zonage du PLU



Principales évolutions du zonage par rapport au PLU précédent :

Deux éléments ont guidé l'élaboration du zonage, impliquant d'importantes évolutions par rapport au PLU précédent :

- ↳ **Simplification du zonage** avec la fusion de plusieurs zones :



- ↳ Evolution du zonage pour traduire le projet de ville dont les principales orientations sont :
 - ↳ Structuration du territoire autour de sept cœurs de village
 - ↳ mutation du tissu collectif dans un esprit Cité-Jardins, avec optimisation du tissu autour des transports en commun structurants
 - ↳ évolution des zones d'activités vers le secteur tertiaire
 - ↳ préservation du tissu pavillonnaire
 - ↳ Renforcement des espaces verts et naturels dans une logique d'arc vert

2.1. LA ZONE UA

La zone UA, d'une superficie d'environ 278 hectares, représente 34.5% du territoire, correspond à une zone mixte de densité variable en fonction de trois secteurs :

- Le **secteur UAa** correspond au centre historique. Il comprend le périmètre de la ZAC Cœur de Ville ainsi que la partie sud de l'avenue Henri Barbusse et la rue Pierre et Marie Curie.
- Le **secteur UAb** correspond à une zone de collectifs et de grands projets. Ce large secteur couvre ainsi les secteurs Nord, Molette, Sémard-Casanova, et Vieux Pays sur lesquels la ville projette d'importantes opérations de renouvellement urbain. Il intègre également les emprises à proximité des gares existantes et en projet (Grand Paris Express), dont le potentiel de mutation est fort. Enfin, le secteur UAb comprend nombre de petites cités d'habitat collectif, comme par exemple la cité J-P. Timbaud ou encore la résidence du Sous-Coudray.
- Le **secteur UAc** correspond aux grands axes de la ville, bien desservis par les transports en commun de rabattement : avenue Paul Vaillant Couturier (en partie), avenue de la République, côté Ouest de la rue H. Barbusse dans sa partie Nord, avenue Danielle Casanova, avenue Charles Floquet en entrée de ville, angle avenue A. Briand/rue du capitaine Dreyfus.

La délimitation de la zone UA et de ses secteurs répond avant tout à une logique prospective, qui découle du projet d'aménagement et de développement durables. Ce ne sont pas les caractéristiques du tissu existant, mais bien l'évolution attendue de ces secteurs qui ont guidé le découpage.

Ainsi, les **objectifs poursuivis** dans cette zone sont :

- Favoriser la requalification des tissus anciens (rues H. Barbusse, Pierre et Marie Curie...) dans la continuité du nouveau Cœur de Ville
- Favoriser la mutation des ensembles de collectifs dans un esprit Cité-Jardins, notamment à proximité des gares
- Permettre le renouvellement urbain le long de grands axes, mieux tenir les rues, tout en assurant des transitions douces avec les tissus environnants
- Maintenir et développer le caractère multifonctionnel de la zone pour favoriser l'émergence des cœurs de village

Principales évolutions de la zone UA par rapport au PLU précédent :

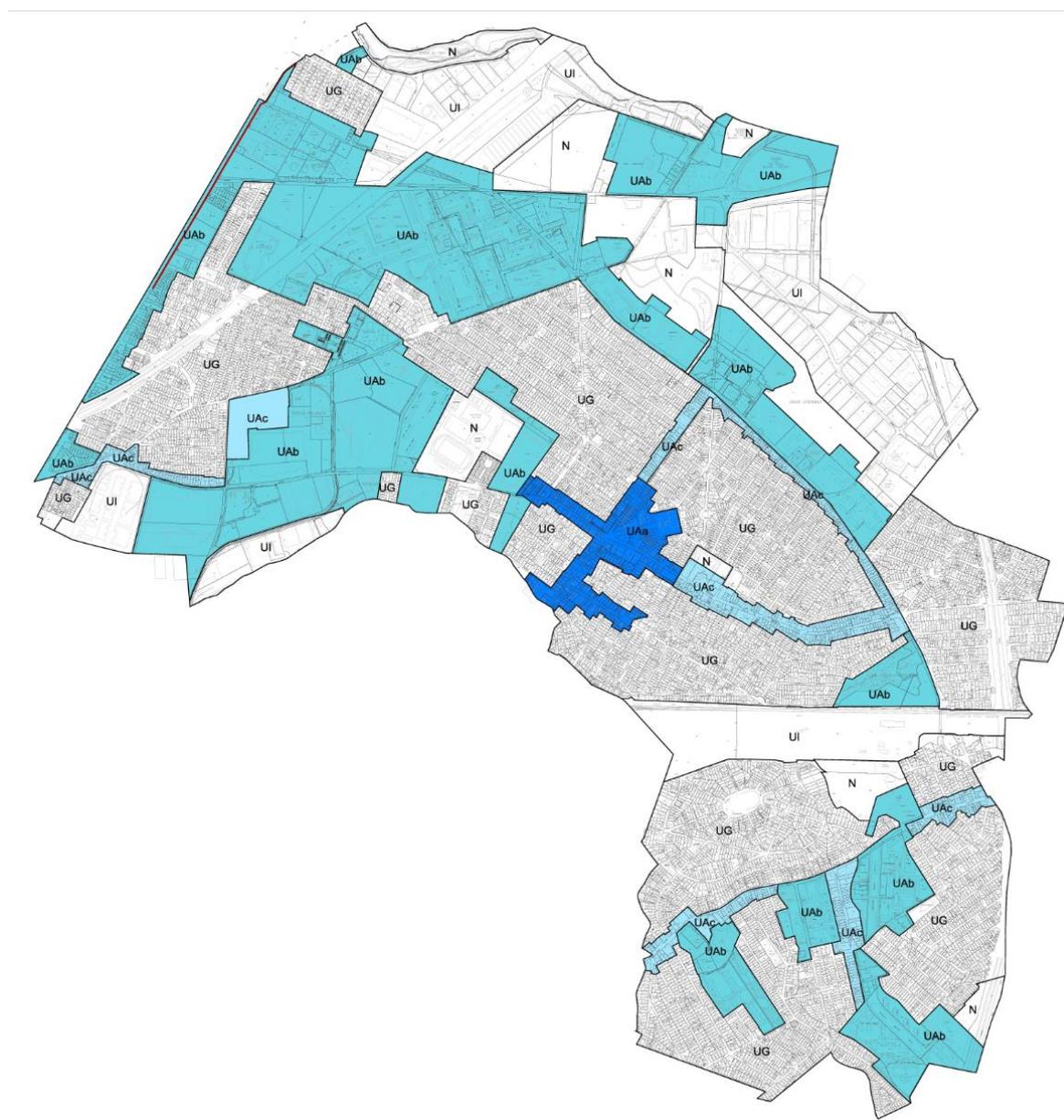
Le périmètre de la zone UA a fait l'objet d'une évolution importante par rapport au PLU précédent. Comme indiqué en introduction de la partie 2, l'élaboration du zonage répond à une double logique de simplification et de traduction du projet de ville.

Ainsi, de manière générale, pour simplifier le zonage, la zone UA intègre les zones UA, UB, UC, UD et UE du précédent PLU, dont les règles et objectifs étaient proches.

Pour répondre au projet de ville, la zone UA intègre également une part importante des secteurs économiques de la Molette et du Vieux Pays (au nord), dans une logique de mutation vers des quartiers mixtes.

En outre, pour affirmer la préservation du tissu pavillonnaire, certains secteurs précédemment classés en UB ou UD, notamment à proximité du centre-ville et au niveau de l'entrée de ville par l'avenue Paul Vaillant Couturier, ne sont pas intégrés dans la zone UA. Ils retrouvent un zonage cohérent avec les caractéristiques du tissu, à savoir la zone pavillonnaire UG.

Délimitation de la zone UA



- UAa : Centre historique***
- UAb : Zone de collectifs et grands projets***
- UAac : Axes structurants***

Zoom sur la zone UAb aux abords des futures gares du Grand Paris

Le règlement de la zone UAb, relativement souple, favorise la mutation des tissus dégradés et sous-densifiés du territoire au regard de leur attractivité, actuelle ou future.

Les secteurs situés aux abords des futures gares du Grand Paris Express (GPE) sont donc logiquement classés en zone UAb.

Ligne 16, secteur Gare du Blanc-Mesnil Parc :

La zone UAb dans laquelle la gare du Grand Paris Express (GPE) s'implantera, permettra la réalisation d'un projet urbain comprenant près de 700 logements. Cette densité importante est justifiée par l'accès direct à la gare, la proximité d'un espace vert majeur, mais également la réalisation, au sein même de l'opération d'une coulée verte en prolongement du parc urbain, comme identifié au plan de zonage (emplacement réservé et principe de coulée verte). Compte tenu de la maîtrise foncière des terrains par la ville, il n'a pas été jugé utile d'encadrer plus précisément leur devenir dans le cadre d'une OAP.

La zone **UAb** qui couvre le secteur du Vieux Pays est aujourd'hui grevée par une servitude d'attente au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. Le projet est cours de réflexion. D'ores et déjà, son classement en zone UAb affirme une certaine densité attendue sur ce site, localisé dans l'aire d'accessibilité piétonne de la gare GPE Le Blanc-Mesnil (800 mètres soit environ 15 minutes à pied).

Ligne 17, Gare Aéroport du Bourget.

La gare s'implantera sur les deux rives de l'avenue du 8 Mai 1945 (ex- RN2) au niveau du musée de l'air et de l'espace. La partie de l'avenue allant de l'avenue Descartes à l'autoroute A1 est comprise en **zone UAb**. La zone UAb permet une constructibilité importante qui accompagnera le projet urbain en cours de définition par La SPL Le Bourget-Grand Paris qui s'implantera sur la rive dugnysienne de l'ex-RN2. Ce secteur pourrait également faire l'objet d'un contrat d'intérêt national (CIN).

Par ailleurs, le secteur Nord, incluant le quartier des Tilleuls, est situé en partie dans l'aire d'accessibilité piétonne de la gare GPE du Blanc-Mesnil et en partie dans l'aire d'accessibilité piétonne de la gare GPE Aéroport du Bourget. Ce secteur, stratégiquement situé, est classé en zone UAb. Le projet de renouvellement porté par la Municipalité fait l'objet d'une attention particulière dans le PLU, avec la création d'une OAP. La programmation prévisionnelle prévoit le doublement du nombre de logement sur le secteur. Cette densification, en réponse à une localisation charnière entre les deux gares, et à un foncier actuellement sous-exploité, est rendue possible par la création d'espaces publics majeurs en prolongement du parc urbain qui garantit un équilibre entre cadre bâti et espace vert.

2.2. LA ZONE UG

La zone UG, d'une superficie d'environ 343.5 hectares, représente 42.7% du territoire, correspond à la zone pavillonnaire.

Elle ne comporte pas de secteurs mais présente quelques règles particulières le long des grands axes, repérés au plan de zonage.

La délimitation de la zone UG répond à une logique de protection du tissu pavillonnaire existant.

Les **objectifs poursuivis** dans cette zone sont :

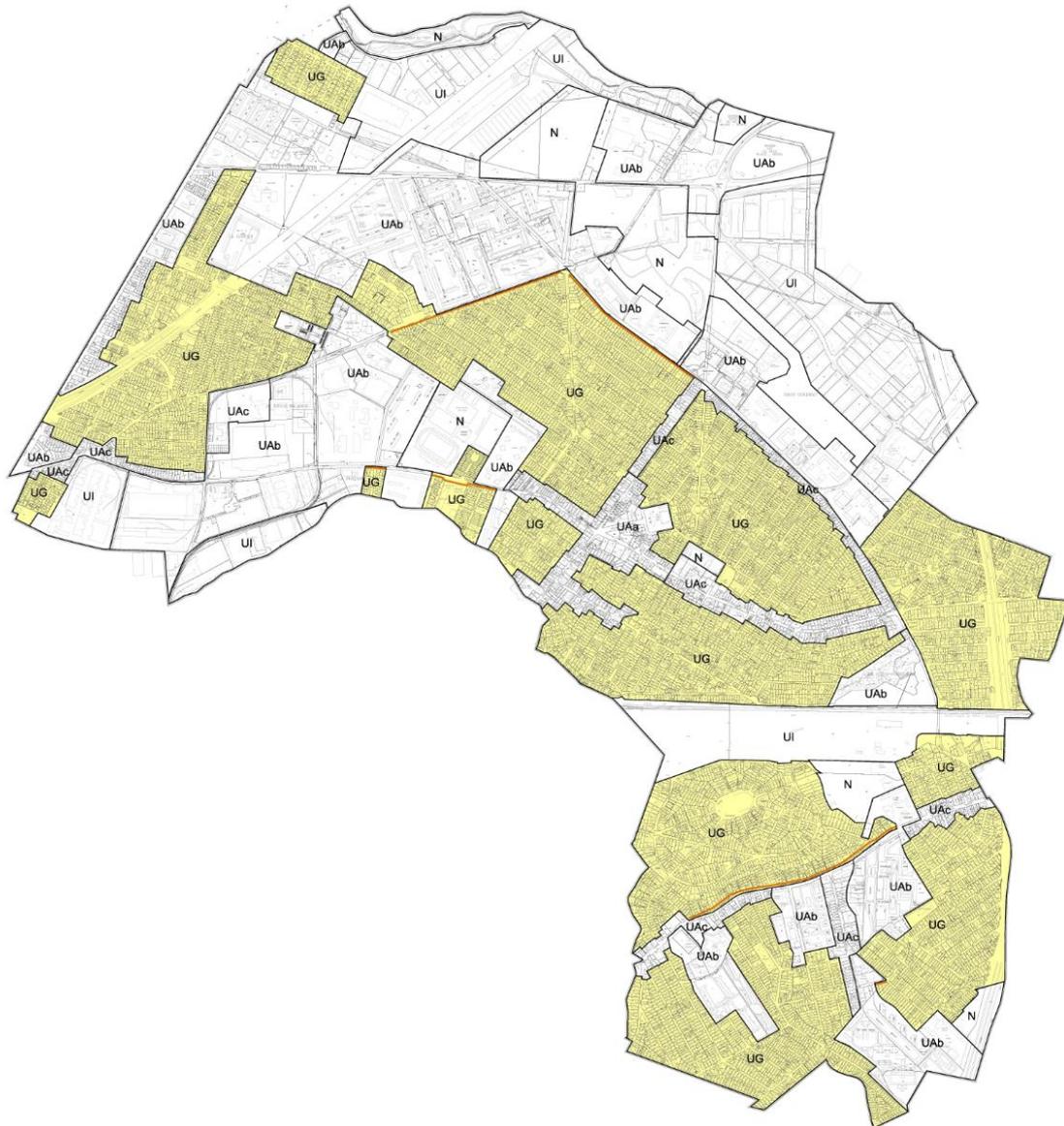
- Protéger le tissu pavillonnaire
- Garantir l'aération et la végétalisation du tissu
- Permettre l'évolution des maisons existantes (extension, surélévation...), sans favoriser le développement de collectifs, la densification du tissu et la transformation de pavillons en multiples logements.
- Favoriser un renouvellement maîtrisé le long des grands axes

Principales évolutions de la zone UG par rapport au PLU précédent :

Le périmètre de la zone UG a augmenté par rapport au PLU précédent, pour répondre à l'objectif de préservation du tissu pavillonnaire affirmé dans le projet de ville.

Ainsi, certains secteurs précédemment classés en UB ou UD, notamment à proximité du centre-ville (rue de la Concorde, Albert Thomas et Félix Eboué) et au niveau de l'entrée de ville par l'avenue Paul Vaillant Couturier, sont réintégrés dans la zone UG, en cohérence avec le tissu existant.

Délimitation de la zone UG



 **UG : Zone pavillonnaire**

 **Grands axes de la zone UG**

2.3. LA ZONE UI

La zone UI, d'une superficie d'environ 124 hectares, représente 15,1% du territoire, correspond à la zone à vocation économique de la commune.

Elle intègre ainsi le carré des aviateurs, la partie sud de la zone industrielle de la Molette, la zone logistique de Garonor, la zone d'activités du Coudray, le pôle logistique du Pont-Yblon ainsi que les voies ferrées.

La délimitation de la zone UI répond avant tout à une logique prospective, qui découle du projet d'aménagement et de développement durables. N'ont été conservés en zone UI que les secteurs qui ont vocation à conserver une utilisation des sols à prédominance d'activités.

Les **objectifs poursuivis** dans cette zone sont :

- Engager la mutation des activités vers le secteur tertiaire
- Permettre l'évolution (réhabilitation, extension...) des activités non tertiaires existantes.
- Assurer des transitions douces avec les tissus environnants

Principales évolutions de la zone UI par rapport au PLU précédent :

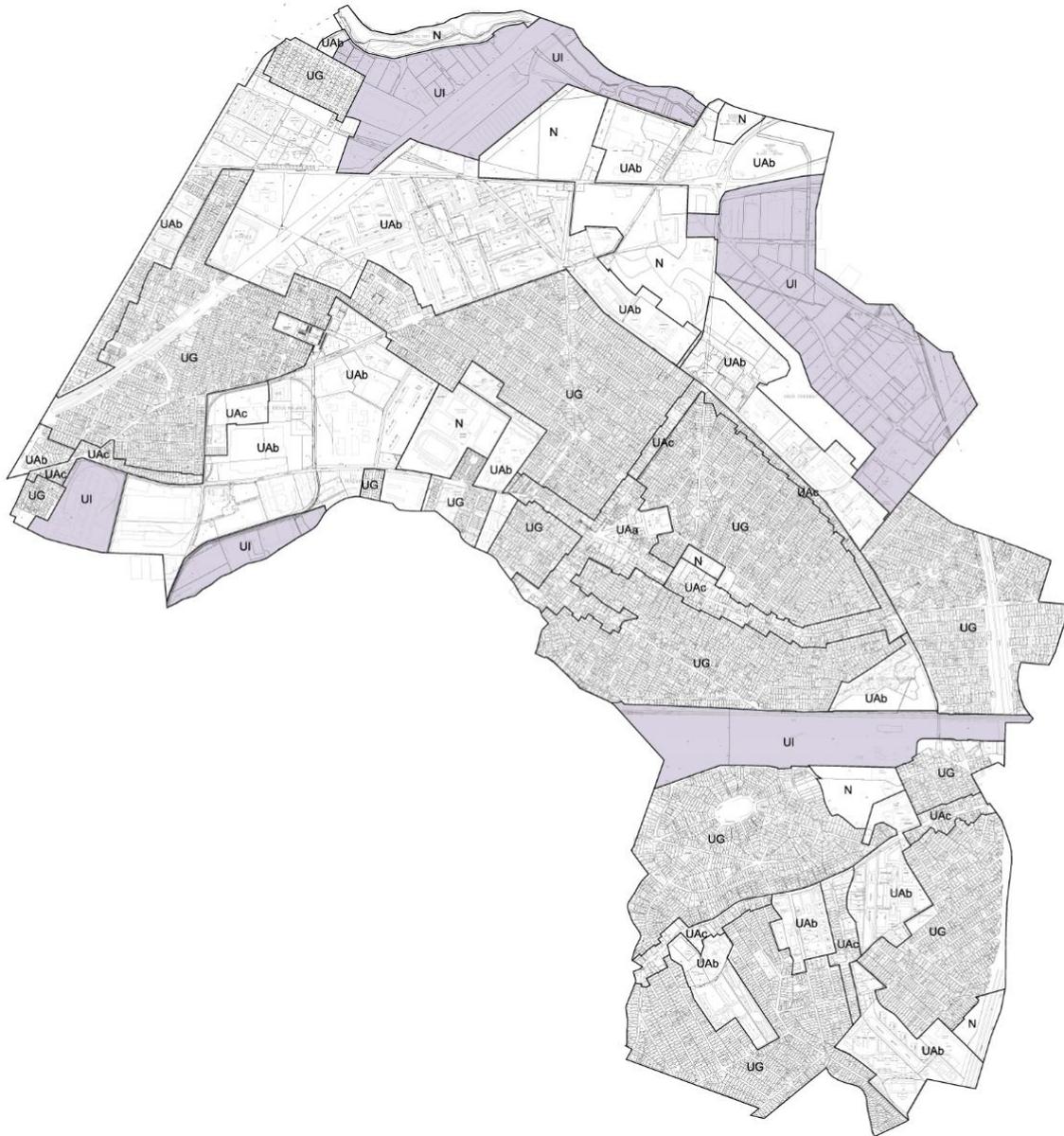
Le périmètre de la zone UI a fait l'objet d'une évolution importante par rapport au PLU précédent. Comme indiqué en introduction de la partie 2, l'élaboration du zonage répond à une double logique de simplification et de traduction du projet de ville.

Ainsi, de manière générale, pour simplifier le zonage, mais également traduire la volonté d'une mutation vers le tertiaire, la zone UI ne comprend plus de secteurs.

Par ailleurs, d'importants secteurs précédemment classés en zone UI ont été réintégrés en zone mixte UA ; il s'agit des secteurs de la Molette et du Vieux Pays au Nord de la commune.

La diminution des emprises à vocation prédominante d'activités, ne doit pas être comprise comme une diminution des activités sur la commune mais doit au contraire être mise en parallèle avec l'augmentation de la mixité fonctionnelle sur le territoire, et notamment dans les différentes zones UA. Ainsi, le projet de ville affirme la volonté de renforcer la dynamique économique le long de l'ExRN2, face au Bourget et à la future gare du Grand Paris Express.

Délimitation de la zone UI



 **UI : Zone d'activités**

2.4. LA ZONE N

La zone N, d'une superficie d'environ 61.5 hectares, représente 7,7% du territoire, correspond à la zone naturelle de la commune.

Elle intègre le parc urbain, les espaces sportifs, le bassin du Pont-Yblon et les jardins familiaux.

La délimitation de la zone N répond à une logique de préservation et de renforcement des grands espaces naturels et verts de la commune.

Les **objectifs poursuivis** dans cette zone sont :

- Maintenir les protections sur les principaux espaces verts de la commune.
- Préserver ces zones de toute fonction autre que le gardiennage, les équipements d'intérêt collectif et festifs.
- Permettre la gestion et l'extension mesurée des constructions existantes.
- Inscrire ces zones dans la volonté de créer un arc vert Nord/Sud à l'échelle de la commune, et un arc vert et bleu en limite Nord du territoire.
- Prolonger les espaces verts existants et notamment le parc urbain au travers des opérations de renouvellement urbain.
- Ouvrir le parc urbain sur la ville, le rendre plus visible et accessible, notamment depuis l'avenue Pasteur.

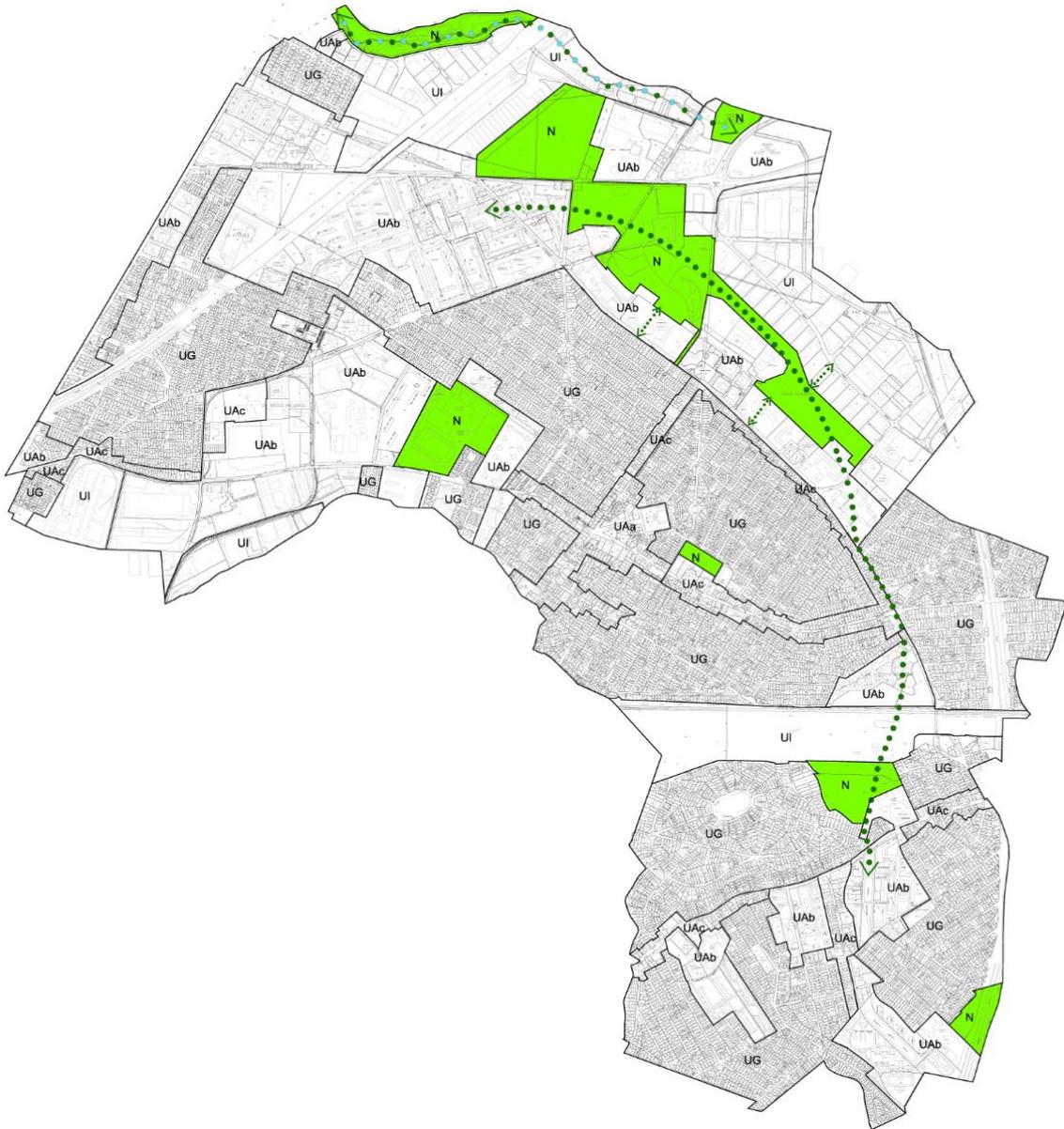
Principales évolutions de la zone N par rapport au PLU précédent :

Le périmètre de la zone N, dont la superficie a été très légèrement diminuée, a fait l'objet de quelques évolutions par rapport au PLU précédent à savoir :

- Modification de la zone naturelle N au niveau de la future gare du Grand Paris, pour permettre une opération mixte autour de la gare, avec ouverture du parc sur l'avenue Pasteur.
- Régularisation du zonage sur le centre technique municipal, par un classement en zone mixte UA pour être en cohérence avec l'état existant (espace urbanisé) et avec les projets de développement à proximité de la future gare.
- Classement du bassin Ouest Vieux Blanc-Mesnil en zone N pour conforter cet espace naturel et l'inscrire dans la trame verte et bleue de la commune.

Par ailleurs, le territoire et ses habitants bénéficieront très largement de l'aménagement de nouveaux espaces verts dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, qui viendront renforcer ce réseau d'espaces naturels et verts majeurs.

Délimitation de la zone N



 **N : Zone naturelle**

2.5. LES AUTRES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE ET AU PLU

Outre la division du territoire en zones, le PLU peut prévoir des dispositions particulières qui viennent se superposer au zonage. Il s'agit, notamment :

2.5.1. SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ainsi que le prévoit le Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PLU doit comporter des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations 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.

Ces orientations d'aménagement peuvent être élaborées pour des secteurs ou des quartiers nécessitant une restructuration ou une mise en valeur. Elles sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Trois secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définis sur le territoire du Blanc-Mesnil et font l'objet d'un document graphique spécifique dans le dossier du PLU (Pièce n°3).

Ces OAP portent à la fois sur la volonté de renouvellement urbain des tissus les plus lâches et/ou obsolètes, afin de répondre aux objectifs d'optimisation du foncier, et sur la volonté d'accroître l'attractivité fonctionnelle et paysagère de ces secteurs.

Les principaux motifs qui conduisent à la définition de ces Orientations d'Aménagement sont les suivants :

- **Répondre aux besoins en logements, notamment à proximité des transports en commun structurants**, par la définition de secteurs de démolition/reconstruction, de réhabilitation et de résidentialisation.
- **Organiser la trame urbaine et paysagère**, en prévoyant de nouvelles capacités de construction et cela dans le respect de l'environnement.
- **Structurer la trame urbaine autour de nouveaux espaces paysagers et animés**, reliés de façon écologique à l'environnement.
- **Développer des cœurs de village attractifs et animés.**
- **Assurer l'évolution des équipements publics** pour répondre aux nouveaux besoins de la population.

2.5.1.1. LE SECTEUR NORD

Le quartier des Tilleuls est aujourd'hui constitué d'un tissu peu dense (70 logements à l'hectare environ, R+4 en majorité) au regard de son potentiel (quartier en partie situé dans l'aire d'accessibilité piétonne des deux futures gares GPE). De plus, sa composition, marquée par l'urbanisme des années 60 se traduit par un défaut d'urbanité : manque de liaisons avec le tissu environnant, espace libre sans vocation, problème de délimitation des espaces privés et publics...

L'objectif municipal sur ce site d'environ 70 hectares, est de développer une vaste opération de renouvellement urbain qui fera émerger à terme un nouveau quartier d'habitat dans un cadre de vie exemplaire.

Le nouveau quartier se développera sur le modèle des cités jardins. La densification opérée (multiplication par deux du nombre de logements, soit environ 140 logements à l'hectare) est rendue possible par une augmentation des hauteurs (R+4 à R+6, ponctuellement R+8) et par la réalisation de stationnements en sous-sol. Cette densification sera compensée par la création d'espaces verts communs hautement qualitatifs.

La densification du quartier permettra de répondre aux objectifs de construction de logements à l'échelle de la commune, d'optimiser le foncier à proximité des futures gares GPE et d'introduire une plus grande mixité.

Le concept de mixité sociale y sera intégré par la démolition et la reconstruction de 2500 logements sociaux présents sur le périmètre actuel des cités Vacher, Azur, Espace, Bournonville et des Tilleuls, par des opérations de réhabilitation et de résidentialisation sur le secteur ouest de l'OAP et par l'intégration d'une nouvelle offre de 2500 logements en accession à la propriété.

La mixité fonctionnelle sera également réintroduite grâce au développement d'une offre commerciale locale qui constituera la centralité de ce nouveau quartier et qui accueillera les densités les plus importantes.

La Ville souhaite valoriser l'architecture et les formes urbaines de ce secteur afin de le rendre plus agréable et attractif. Ainsi, sur ces zones de projets, un règlement suffisamment souple a été établi afin de favoriser l'émergence d'une architecture moins uniforme et plus régionale permettant la construction de toitures mansardées, de formes courbes, de transparences paysagères, etc...

De plus, ce nouveau quartier sera structuré autour de cœurs verts et bleus à vocation de loisirs et de détente, et qui serviront de supports aux réseaux de déplacements doux et lui conféreront un esprit cité-jardin.

Enfin cette OAP prévoit le déploiement d'une nouvelle offre d'équipements scolaires grâce aux opérations d'extension et de rénovation des groupes scolaires existants.

2.5.1.2. LE SECTEUR DE LA MOLETTE

L'ambition 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.

Comme pour le secteur Nord, un esprit cité-jardin sera recherché par l'intégration de la trame verte et bleue au cœur du projet et qui se diffusera progressivement autour des habitations à l'architecture plus régionale.

2.5.1.3. 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.

La réalisation de cet objectif passera notamment par le traitement paysager des voies de liaison afin de marquer sur le secteur Sud la continuité végétale souhaitée par la commune à l'échelle de son territoire.

L'OAP prévoit la mise en œuvre d'opérations de construction ou de réhabilitation le long de ce tracé, en particulier sur le secteur des cités Sémard et Casanova, ainsi que la structuration de deux cœurs de village intégrant de petits pôles commerciaux de proximité.

Enfin, les équipements scolaires et sportifs seront rénovés pour qu'ils puissent répondre aux nouveaux besoins et accompagner la valorisation de ce secteur.

2.5.2. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ces emplacements réservés sont repérables sur les documents graphiques et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe du règlement. Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un Emplacement Réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son bien en application de l'article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme.

Les Emplacements Réservés prévus au Blanc-Mesnil sont au nombre de 13. Ils concernent des élargissements et des aménagements de voirie, la création d'un espace public au Sud du territoire ainsi que le prolongement du parc urbain à proximité de la future gare GPE du Blanc-Mesnil.

(Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme)

Référence au document graphique du P.L.U.	Objet	Surface approximative	Bénéficiaire
1	Élargissement de voirie, avenue Henri Barbusse	5 335 m ²	Ville
2	Élargissement de voirie, rue Victor Hugo	4 440 m ²	Ville
3	Élargissement de voirie, rue Lecocq	455 m ²	Ville
4	Élargissement de voirie, avenue de la République	2875 m ²	Ville
5	Élargissement de voirie, avenue Henri Barbusse	635 m ²	Ville
6	Élargissement de voirie, rue Georges Guynemer	2 760 m ²	Ville
7	Élargissement de voirie, avenue Charles Floquet	5345 m ²	Ville
8	Élargissement de voirie, avenue Danièle Casanova	3490 m ²	Ville
9	Élargissement de voirie, rue de la Victoire	4340 m ²	Ville
10	Élargissement de voirie, rue du Parc	1060 m ²	Ville
11	Aménagement de voirie, rue J. le Brix	920 m ²	Ville
12	Création d'un espace public, boulevard Jacques Decour	2 700 m ²	Ville
13	Aménagement d'un espace vert en extension du parc urbain	5003 m ²	Ville
D1	Élargissement de voirie, avenue Paul Vaillant Couturier	10 200 m ²	Département de Seine-Saint-Denis
D2	Élargissement de la rue de l'Abbé Niort (RD41) à 20m	76 m ²	Département de Seine-Saint-Denis

2.5.3. L'INSTAURATION DE PÉRIMÈTRES DE GEL (ARTICLE L151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME)

Cette servitude consiste « à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. »

Deux secteurs de la zone d'activités de la Molette, ainsi qu'un secteur du Vieux-Pays font l'objet de classement en périmètre de gel. Ils sont répertoriés au document graphique par des hachures.

Secteur	Date de levée de la servitude	Constructibilité nouvelle	Extension limitée
La Molette (côté Bardini)	5 ans à compter de la date d'approbation du PLU	0 m ²	50 m ² de surface de plancher au total
La Molette (côté HP)	5 ans à compter de la date d'approbation du PLU	0 m ²	50 m ² de surface de plancher au total
Vieux Pays	5 ans à compter de la date d'approbation du PLU	0 m ²	50 m ² de surface de plancher au total

Les motivations qui ont conduit à instaurer ces servitudes sont liées à la volonté de requalification de ces espaces, parfois vétustes ou mal intégrés dans leur environnement, afin de leur redonner une nouvelle dynamique.

Le délai octroyé permettra à la collectivité de mûrir sa réflexion d'aménagement sur ces secteurs et de définir précisément les règles d'urbanisme applicables. Ainsi, c'est tout autant le contrôle de l'évolution de ces emprises que l'affichage dans le PLU des évolutions souhaitées qui sont mis en avant par l'instauration de ces périmètres.

2.5.4. LES LINÉAIRES COMMERCIAUX PROTÉGÉS

En réponse à la volonté de conforter le commerce et l'artisanat sur la ville, le PLU instaure des linéaires commerciaux protégés, pour lesquels le changement de destination en rez-de-chaussée est interdit. Ces linéaires, repérés au document graphique, se concentrent dans le centre-ville sur les axes Henri Barbusse, Pierre et Marie Curie et République, ainsi que sur un secteur de l'Avenue Pasteur.

L'enjeu de ces servitudes est d'empêcher que des locaux de rez-de-chaussée affectés au commerce et constituant les linéaires commerciaux, éléments clefs du dynamisme économique et commercial des villes, ne voient leur destination modifiée. Le risque est alors d'aboutir à des centralités « mortes » où le commerce, activité conviviale et vecteur de lien social, soit remplacé par d'autres activités, notamment de services (banques, agences immobilières, téléphonie...) peu favorables à l'animation urbaine.

2.5.5. LES PLANTATIONS À RÉALISER

Des prescriptions de plantations à réaliser sont repérées au document graphique sur le secteur de la Molette et sur la zone logistique du Pont-Yblon. Leur objectif est de développer la trame verte sur la commune en favorisant l'émergence de continuités écologiques à travers l'aménagement des espaces publics. Ces plantations répondent également à l'enjeu du PADD qui consiste à améliorer les transitions inter-quartiers en adoucissant les ruptures urbaines mais aussi en protégeant les quartiers d'habitation des éventuels désagréments apportés par la présence d'activités industrielles ou économiques situées à proximité.

Par rapport au précédent PLU, ces prescriptions ont été maintenues, excepté dans les secteurs de gel, pour lesquels des projets d'ensemble sont en cours de réflexion.

2.5.6. DES ESPACES VERTS PROTÉGÉS

Les Espaces Verts Protégés (EVP) correspondent aux espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette protection, moins forte que les EBC, est davantage utilisée en milieu urbain. Elle permet de garder la destination du sol en espaces verts. Elle concerne :

- les anciens EBC reclassés en EVP compte tenu de leur environnement urbain, à savoir :
 - le parc urbain, qui est l'espace vert majeur de la commune. Les contours de la protection ont été adaptés pour permettre un projet d'aménagement autour de la future gare du Grand Paris. Un nouvel emplacement réservé compense la diminution de l'EVP. Il permettra d'aménager une coulée verte entre le parc urbain et l'avenue de la Division Leclerc.
 - Le square Stalingrad, qui constitue un ensemble paysager et boisé de qualité.
- les éléments paysagers de la bordure Est de l'Avenue de Surcouf, les mails Jacques Decour et Olympe de Gouges situés au sein d'un secteur urbanisé de la ville, qui participent à la trame verte du Blanc-Mesnil. Il s'agit d'espaces verts présentant un rôle de relais écologique potentiel, dont la vocation est à maintenir.

Ces Espaces Verts Protégés représentent une surface d'environ 20 hectares. Mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts, les dispositions réglementaires les régissant interdisent toute construction à l'exception des constructions et aménagements à usage d'entretien et d'animation (Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, annexes, abris de jardin, accès, ...) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

La préservation de ces éléments garantit le maintien de la biodiversité sur le territoire.

Les dispositions relatives à leur protection figurent à l'article 13 du règlement.

2.5.7. L'ARC VERT ET L'ARC VERT ET BLEU

Ces prescriptions viennent répondre à une des ambitions majeures de la commune qui est de valoriser l'environnement naturel et végétal du territoire.

L'arc vert qui traverse la commune selon un arc Nord-Sud traduit la volonté municipale de marquer une continuité végétale à l'échelle du territoire en prolongeant le parc urbain existant et en favorisant la diffusion de la trame verte au cœur des quartiers d'habitation placés sous cet arc. Cet arc s'appuie sur les entités vertes existantes et protégées sur le territoire (parc urbain, mails Jacques Decour et Olympe de Gouges) ainsi que sur projets de développement d'espaces verts, notamment identifiés dans les OAP.

L'arc vert et bleu localisé près du bassin du Pont-Yblon poursuit également cet objectif de développement de la trame verte mais ajoute aussi une intention de mise en valeur de la trame bleue par la redécouverte des rus de la Molette et de la Morée.

2.5.8. L'AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage impose l'obligation de réaliser une aire d'accueil pour les communes de plus de 5 000 habitants. Une aire d'accueil de 22 places soit 11 emplacements a ainsi été ouverte en 2011. Cette aire est repérée au document graphique sur un terrain situé à l'angle des rues Galilée et Pavlov, dans la zone d'activités du Coudray. Les règles édictées aux articles UI1 et UI2 du règlement, permettant le camping et le stationnement des caravanes, renvoient à cet emplacement localisé au plan de zonage.

3. LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES ET JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES

3.1. LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES

3.1.1. PRÉSENTATION RÉGLEMENTAIRE DU PLU

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le **droit d'occuper et d'utiliser les sols** et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Pièce maîtresse pour la gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle est liée par un principe de cohérence interne au document.

Le règlement du Blanc-Mesnil comprend :

- Des dispositions générales
- Des dispositions réglementaires par zone
- Un lexique
- Une annexe : la liste des Emplacements Réservés (ER)

Les dispositions réglementaires composent le corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles.

A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet.

Ces dispositions réglementaires comprennent 16 articles définis dans le code de l'urbanisme (article R.123-9) :

- Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites ;
- Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (...)

- Article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Article 9 : l'emprise au sol des constructions ;
- Article 10 : la hauteur maximale des constructions ;
- Article 11 : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;
- Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations ;
- Article 14 : le coefficient d'occupation du sol (supprimé par la loi ALUR) ;
- Article 15 : performances énergétiques et environnementales ;
- Article 16 : réseaux de communications électroniques.

Les articles obligatoires (R.123.9 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme)

Le règlement comprend seize articles. Seules sont obligatoires les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives ; leur présentation peut être soit écrite aux articles 6 et 7, soit graphique.

3.1.2. LES RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Les articles 1 et 2 : Occupation et l'utilisation des sols (R.123.9 1° et 2° du Code de l'Urbanisme)

Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à condition.

La mise en œuvre réglementaire du projet urbain du Blanc-Mesnil commence fondamentalement par la définition des occupations et des utilisations du sol interdites, ainsi que celles soumises à condition. Le contenu de l'article 1 cite limitativement toutes les interdictions, ce qui conduit à autoriser tout ce qui n'est pas interdit à cet article.

Les occupations et utilisations du sol ayant un impact fort ont donc été étudiées au cas par cas, en fonction des zones considérées. Il s'agit, en particulier, d'interdire ou de soumettre à certaines conditions restrictives les constructions dans les zones naturelles, les installations classées pour la protection de l'environnement, les installations et travaux divers....

La règle des articles 1 et 2 des zones urbaines au Blanc-Mesnil vise la mixité des fonctions. La pluralité des fonctions propre aux centralités est maintenue et développée dans la mixte UA. En revanche, dans les quartiers pavillonnaires (zone UG), la mixité des fonctions est développée sous réserve uniquement de préserver la sécurité collective et de maintenir le caractère paisible du cadre de vie (bruit, olfaction, esthétisme, pollution...).

L'article 3 : Accès et voirie (R.123.9-3° du Code de l'Urbanisme)

Il permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 3 est commun à l'ensemble des zones. Cet article du PLU n'ajoute, globalement, pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le PLU actuel.

La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 4 : Desserte par les réseaux (R.123.9-4° du Code de l'Urbanisme)

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Ainsi, concernant les eaux pluviales, le débit de rejet est limité à 10l/s/ha. De plus, pour les opérations de plus de 100 m² d'emprise au sol, un dispositif de stockage des eaux doit être mis en œuvre.

En matière de gaz, électricité, téléphone, télédistribution, il s'agit essentiellement de limiter l'impact visuel négatif des branchements aériens en les interdisant pour les constructions nouvelles lorsque les réseaux sont souterrains.

La collecte des déchets est par ailleurs encadrée.

L'article 4 est commun à l'ensemble des zones. Cet article du PLU n'ajoute, globalement, pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le PLU actuel.

L'article 5 : Superficie des terrains (R.123.9-5° du Code de l'Urbanisme)

Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification et de la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Renové (ALUR), l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle.

Les articles 6, 7 et 8 : Règles relatives à l'implantation des constructions (R.123.9-6°,7° et 8° du Code de l'Urbanisme)

L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapport aux autres, participe très largement à la définition de la forme urbaine. Elle détermine :

- la perception des espaces accessibles (perspectives depuis le domaine public ...);
- la lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés, espaces entre les constructions,..);
- la perception des espaces non visibles (fond de parcelle, aération de cœur d'îlots...).

Ces règles permettent, en fonction des secteurs, de privilégier l'implantation à l'alignement favorisée dans les pôles de centralité notamment en zone UA et l'implantation souvent en retrait des voies et des limites séparatives ou au moins sur une des limites, notamment dans les quartiers résidentiels. Lorsque les constructions sont implantées en retrait, elles doivent respecter une distance variable. Ces dispositions ont pour finalité de préserver l'environnement immédiat.

L'article 9 : Emprise au sol (R.123.9-9° du Code de l'Urbanisme)

En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions au Blanc-Mesnil permet d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, d'inciter à la maîtrise des espaces libres et de favoriser le maintien des plantations. La règle de l'article 9 doit répondre à un objectif d'urbanisme précis et correspond à la volonté :

- d'aérer et de paysager le tissu urbain,
- de limiter l'imperméabilisation des sols.

L'article 10 : Hauteur des constructions (R.123.9-10° du Code de l'Urbanisme)

L'article 10 définit un plafond maximal au-delà duquel la construction ne peut être édifiée. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration du projet, de protéger les vues, la silhouette générale et le caractère spécifique des quartiers du Blanc-Mesnil. La hauteur autorisée est

décroissante, de manière quasi-systématique, depuis le cœur de ville et les nouveaux quartiers desservis par les transports collectifs jusqu'aux zones d'habitat individuel.

Les hauteurs variables et décroissantes sur certains secteurs montrent une volonté soit d'intégration paysagère, soit de création de mises en scène spécifiques depuis les axes routiers ou la volonté de créer des repères urbains en entrées de ville, par exemple.

L'article 11 : Aspect extérieur (R.123.9-11° du Code de l'Urbanisme)

Cet article concerne non seulement, l'aspect extérieur des constructions (types architecturaux, matériaux, toitures, façades, ...), mais aussi, l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. En effet, dans la plupart des zones, les clôtures devront être intégrées dans l'environnement général de la rue et des tissus architecturaux et paysagers limitrophes. Pour créer une silhouette cohérente des rues et cheminements piétonniers, sur l'ensemble du territoire, la hauteur de la clôture sur voie est limitée à 2 mètres.

Cet article porte une attention particulière au traitement des façades afin de favoriser un urbanisme rythmé.

Ainsi, en front bâti, on s'efforcera d'éviter l'empilement d'étages identiques. Au contraire, on recherchera l'effet de composition, comme par exemple la division en base, corps et attique plus toitures. Un traitement particulier de la façade pourra être imposé lorsque le projet concernera un linéaire de façade sur rue important (subdivision par la modénature, par un jeu d'avancées ou de reculs grâce à des balcons, des oriel, des loggias,...).

Egalement le traitement des toitures devra respecter les règles de l'article et notamment être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions voisines et l'aspect général du secteur. Cette disposition ne vise pas une uniformité de toiture mais une harmonie. La diversité sera recherchée notamment dans les nouveaux quartiers en renouvellement.

Cet article présente une trame commune pour l'ensemble des zones, qui évolue à la marge en fonction des spécificités des différents tissus.

L'article 12 : Stationnement (R.123.19 du Code de l'Urbanisme)

Divers principes généraux s'appliquent pour l'ensemble des zones du PLU : il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques pour en éviter l'envahissement, et donc veiller à ne pas perturber la fluidité du trafic.

Les normes de stationnement représentent un minimum à respecter. Le nombre de places, fixé suivant la destination de la construction (habitation, bureau, artisanat, commerce, équipement hôtelier, équipement) est identique quel que soit le secteur géographique de la commune, excepté deux règles particulières (la norme pour le logement en zone UG, et la norme pour le commerce également en zone UG).

Ainsi les normes de stationnement sont suivantes :

Catégorie		1.1 Ratio applicable
Habitat	Habitat	1 place de stationnement automobile par logement (sauf en UG : 2 places par logement)
Activités	Commerces, services	1 place de stationnement automobile par 80 m ² S.D.P., avec au minimum 1 place par unité (sauf en UG : 1 place pour 40 m ² SDP) Par ailleurs, pour les commerces dont la SDP est supérieure à 2 000 m ² , il est exigé la réalisation d'aires de chargement, déchargement, et de manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement.
	Artisanat et industrie	1 place de stationnement automobile pour 80m ² de S.D.P. Il sera imposé pour les locaux dont la SDP est supérieure à 1 000 m ² , la création d'aires de livraison adaptées aux opérations de chargement, déchargement et manutention nécessaires au fonctionnement de l'établissement.
	Bureaux	Norme minimale : 1 place de stationnement pour 80m ² de S.D.P. Norme plafond : 1 place de stationnement pour 60 m ² de S.D.P.
	Hôtels et assimilés	1 place de stationnement automobile pour 5 chambres ou appartements 1 aire de livraison de 100 m ² à partir de 50 chambres 1 aire de dépose pour les cars de tourisme à partir de 50 chambres
	Restaurants	1 place de stationnement automobile pour 40 m ² de salle avec au minimum 1 place par unité.

Globalement ces règles sont inchangées par rapport au PLU précédent sont inchangées.

Les normes pour les vélos présentes dans toutes les zones urbaines sont reprises des prescriptions du PDUIF.

L'article 13 : Espace libre et plantations (R.123.9-13° du Code de l'Urbanisme)

Les prescriptions de l'article 13 permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction.

Le rôle essentiel de cet article est la protection et la création des espaces verts de manière à conserver et enrichir la trame verte du Blanc-Mesnil.

L'article 13 impose, dans toutes zones, un pourcentage minimal d'espaces verts (soit en fonction de la superficie du terrain, soit en fonction de la superficie des espaces libres), ce qui facilite en outre, l'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel.

Cet article est, par ailleurs, complété par l'insertion des dispositions relatives à la plantation d'arbres à réaliser en transition des zones d'activités.

L'article 14 : Coefficient d'Occupation de Sol

La fixation d'un COS est supprimée avec la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Deux nouveaux articles 15 (Performances énergétiques et environnementales) et 16 (Infrastructures et réseaux de communications électroniques), issus des lois Grenelles, sont intégrés à la présente révision du PLU.

L'article 15 : Performances énergétiques et environnementales (R.123.9-15° du Code de l'Urbanisme)

Il peut fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales. Le PLU du Blanc-Mesnil accorde un bonus de constructibilité aux constructions passives en zone UAb.

Des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

L'article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques (R.123.9-16° du Code de l'Urbanisme)

Il peut fixer des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Cet article est non règlementé au PLU.

A noter que dans l'ensemble de ces articles, des dispositions particulières sont définies pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des dispositions sont également intégrées pour permettre l'évolution des constructions mal « implantées ».

3.2. LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ZONE PAR ZONE

3.2.1. LES DISPOSITIONS DU P.L.U. DANS LES ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines, dites « U » sont définies comme celles qui sont déjà urbanisées et équipées, dans lesquelles la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles.

Le PLU du Blanc-Mesnil délimite 3 zones urbaines qui chacune, font l'objet d'un règlement de 16 articles. Le zonage tient compte à la fois de l'existant et des diverses volontés d'aménagement exprimées et retenues, dans le cadre du PADD.

3.2.1.1. LA ZONE MIXTE UA

Cette zone correspond à une zone mixte de densité variable en fonction de trois secteurs :

- Le **secteur UAa** correspond au centre historique
- Le **secteur UAb** correspond à une zone de collectifs et de grands projets
- Le **secteur UAc** correspond aux grands axes de la ville

L'objectif de la règle est de favoriser la structuration de quartiers mixtes. Dans les zones UAa et UAc, il s'agit de poursuivre les formes urbaines, la préservation de la morphologie générale des tissus (respect des gabarits nouveaux et des formes urbaines traditionnelles), sans remettre en cause les équilibres actuels et notamment le cadre de vie. Les règles de ces secteurs permettent de contrôler l'implantation et la qualité des constructions nouvelles ainsi que la réhabilitation, les extensions et la reconstruction du patrimoine ancien, de manière à garantir un renouvellement urbain et paysager intégré et qualitatif.

Dans la zone UAb, il s'agit au contraire de s'inscrire dans une logique de renouvellement urbain, en proposant de nouvelles formes urbaines, plus adaptées à la création d'un cadre de vie de qualité. Un règlement plus souple est défini pour s'adapter aux différents projets d'ensemble à venir dans ces secteurs.

Dans l'ensemble de la zone UA, il s'agit également de poursuivre les vocations de centralité, la mixité urbaine pour notamment favoriser la structuration des cœurs de village.

Par rapport au précédent PLU, les règles de la zone UA ont évolué de manière significative. Notamment, les règles d'implantation ont été repensées pour les clarifier et éviter le désordre urbain rendu possible par les multiples exceptions.

Les règles de hauteurs ont également évolué pour une meilleure cohérence des formes urbaines à l'échelle de la commune et une plus grande prise en compte des transitions entre les différents tissus.

Une souplesse a été instaurée dans les règles de la zone UAb.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

La zone UA, pour renforcer les fonctions de centralité, reste ouverte à différentes vocations : habitat, équipements, commerces, hébergements hôteliers, bureaux et activités artisanales.

L'attractivité de ces quartiers est liée à la pluralité des fonctions urbaines. L'objet des dispositions réglementaires consiste, par conséquent, à préserver ou impulser ce dynamisme, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, entre les différentes fonctions d'habitat, d'activités économiques et d'équipements. C'est pourquoi, les articles 1 et 2 du règlement autorisent globalement toutes les destinations des constructions, à l'exception des activités industrielles, d'entrepôt et occupations du sol les plus nuisantes.

Pour conforter le commerce dans la zone UA et notamment en centre-ville, des linéaires commerciaux protégés ont été mis en place dans le cadre du PLU. Ils sont présentés dans la partie 2.5 « les autres éléments graphiques apparaissant sur le plan de zonage et au PLU ».

Articles 3, 4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Le secteur UAa, qui correspond au centre-ville, est très largement caractérisé par une implantation à l'alignement. L'alignement doit être strictement conservé.

En secteurs UAb et UAc, une souplesse est apportée avec des possibilités d'implantation à l'alignement ou en retrait. Selon les secteurs, le retrait n'est pas géré de la même manière.

En UAb, les constructions pourront s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres, qui permet de traiter une bande paysagère devant les constructions.

En UAc, l'objectif étant de cadrer les axes structurants, le retrait est maximum de 4 mètres.

Article 7

L'implantation par rapport aux limites séparatives est différenciée en fonction d'une bande de 25 mètres par rapport à l'alignement. L'objectif est de permettre une plus grande constructibilité en front de rue et de préserver des arrières de parcelles plus aérés. Cette répartition de la constructibilité assure des transitions plus douces avec le voisinage.

Dans cette première bande de 25 mètres, de façon à préserver un front urbain bâti quasi continu au centre historique UAa, l'implantation sur les limites est imposée afin de privilégier une ambiance urbaine. Toujours avec l'objectif de mieux cadrer les voies structurantes, en UAc, l'implantation en limite est possible sous condition, mais n'est pas la règle générale pour assurer une certaine respiration du front bâti. Au-delà de la bande 25 mètres, le retrait est la règle générale en UAa et UAc.

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.

Des règles spécifiques en limite de la zone pavillonnaire UG sont édictées pour favoriser les transitions douces.

En cas de retrait, la distance d'implantation de la construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) avec un minimum de 2,50 mètres, porté à 6 mètres en cas de baies principales.

Article 8

Dans la zone UA, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement entre deux bâtiments doit au moins être égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, en cas de baies principales,
- 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

Cette règle vise à assurer l'ensoleillement des constructions et des prospects de voisinage suffisants.

Article 9

Les emprises définies diffèrent en fonction des secteurs. Dans le centre historique, l'emprise maximum est fixée à 80%, en cohérence avec le tissu dense existant.

Le long des axes structurants UAc, cette emprise est un peu moindre (60%) pour favoriser l'aération du tissu et les transitions avec le tissu pavillonnaire environnant. Pour favoriser l'animation commerciale de ces secteurs, l'emprise est portée à 80% en cas de rez-de-chaussée commerciaux.

Dans le secteur UAb, la nécessité de souplesse, inhérente aux grands projets d'ensemble à venir sur ce secteur, amène à ne pas définir de règle. Il est précisé que la volonté municipale est de préserver un minimum de 30% d'espaces végétalisés dans les opérations d'aménagement futurs. Néanmoins, cette part d'espace vert s'appliquera sur une emprise globale du projet et non lot par lot. Les OAP définies sur les secteurs Nord, Mollette et Sémard-Casanova traduisent cet objectif, avec la programmation de cœurs de quartier végétalisés.

Article 10

Dans les secteurs UAa et UAc, toute construction nouvelle doit s'inscrire dans un gabarit-enveloppe maximal défini par une verticale à l'aplomb de la façade projetée de 13 mètres maximum, une oblique de 60° et une hauteur plafond de 16 mètres.

Les hauteurs du secteur UAa ont été diminuées par rapport au précédent PLU pour rester en harmonie avec les paysages urbains identitaires des rues du centre historique et pour préserver le cadre de vie des riverains. Notamment, ces hauteurs prennent en compte la faible largeur des rues du centre qui ne permettent pas des hauteurs trop importantes.

Dans le secteur UAb, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère, et 22 mètres maximum au faîtage.

Cette règle de hauteur est favorable à un renouvellement urbain de qualité dans les quartiers du secteur UAb. Elle favorise notamment l'émergence d'une architecture riche, avec un travail important sur les toitures.

Le long de la partie Nord de l'ExRN2, la hauteur maximale des constructions à l'égout ou à l'acrotère est portée à 22 mètres maximum. Il s'agit de favoriser la constitution d'un front urbain en entrée de ville, face à l'aéroport du Bourget et à proximité de la future gare du Grand Paris Express.

Par ailleurs, le règlement permet ponctuellement des hauteurs plus élevées dans un esprit de repères architecturaux. Il s'agit par ce biais d'animer la composition urbaine des nouveaux quartiers issus d'opération de renouvellement.

A titre indicatif, les OAP définies en partie Nord de la ville repèrent la localisation de ces repères urbains.

Articles 11

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 12

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

Pour gérer l'emprise au sol, garantir un minimum de jardins intérieurs et faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, une proportion au moins égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière devra être aménagée en espaces verts de pleine terre dans le secteur UAc.

Dans les secteurs UAa et UAb, une proportion au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure devra être aménagée en espaces verts de pleine terre. Cette règle favorise le traitement paysager des espaces libres. Elle est à mettre en parallèle avec l'ambition de créer d'importants espaces verts publics en cœur de quartier dans les secteurs de renouvellement urbain.

Article 14

Il n'est pas fixé de règles.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ». A noter qu'en zone UAb, un bonus de constructibilité est accordé sur la hauteur des bâtiments passifs.

3.2.1.2. LA ZONE PAVILLONNAIRE UG

La zone UG correspond à la zone pavillonnaire. Elle couvre une large partie du territoire.

Elle ne comporte pas de secteurs mais présente quelques règles particulières le long des grands axes, repérés au plan de zonage.

Le règlement de cette zone poursuit une volonté affirmée de la Municipalité de préserver l'ambiance urbaine aérée de ces secteurs, car il s'agit d'un atout pour la commune. Toutefois, cette préservation ne doit pas nuire à une mixité maîtrisée et à la qualité de vie des habitants, qui consiste à permettre l'implantation de services, et de commerces sous condition.

Le projet communal a pour objectif de conserver le caractère original des ensembles urbains de cette zone. Afin de proposer une offre de logements adaptée à l'ensemble de la population, le règlement permet le renouvellement du tissu urbain et l'adaptation des habitations existantes (évolutions thermique par exemple et extensions).

Les règles du précédent PLU sont pour l'essentiel maintenues. La règle de hauteur a tout de même été redéfinie pour mieux prendre en compte le caractère du tissu pavillonnaire blancmesnilois.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

De manière à intégrer une mixité contrôlée, il est autorisé dans la zone UG, l'exercice de fonctions complémentaires à l'habitat non nuisantes : équipements, commerces de proximité (<200 m² SDP), hébergement hôtelier, et activités artisanales. L'objectif étant d'irriguer de manière maîtrisée ce tissu résidentiel, d'activités de proximité et cela pour améliorer le cadre de vie des habitants...

Une disposition particulière est instaurée, visant à interdire les habitations dont le linéaire de façade dépasserait 15 mètres, de manière à respecter les gabarits existants sur la zone.

Articles 3,4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Pour préserver les silhouettes végétales des rues résidentielles, il est reconduit la règle de recul de 4 mètres.

Dans le cas où la largeur de l'emprise publique est inférieure est à 8 mètres, un recul supplémentaire peut être imposé, garantissant l'aération du tissu.

Par ailleurs, il est imposé un recul minimum de 5 mètres minimum au droit des accès garages pour permettre le stationnement des habitants sur la parcelle et ainsi réduire la pression sur le stationnement public dans les quartiers résidentiels.

Article 7

Les implantations générales par rapport aux limites séparatives sont reconduites.

De même qu'en zone UA, une différenciation de la règle est faite en fonction de bandes constructibles. Il s'agit de favoriser la constructibilité sur l'avant de la parcelle et de préserver des cœurs d'îlots végétalisés.

Ainsi, dans une première bande de 20 mètres, la volonté est d'imposer le retrait. Néanmoins, des dispositions permettent l'implantation en limite en fonction de la largeur des terrains, pour permettre la valorisation de tout foncier :

- En retrait ou en limites séparatives latérales si les parcelles présentent une largeur de façade sur inférieure à 12 mètres.
- En retrait ou sur une limite séparative latérale au plus, si les parcelles présentent une largeur de façade sur rue comprise entre 12 et 20 mètres.
- En retrait si les parcelles présentent une largeur de façade sur rue supérieure à 20 mètres.
- En retrait de la limite de fond.

En revanche, au-delà de la bande de 20 mètres, la règle de retrait des constructions est stricte (hors annexes).

En cas de retrait, la distance d'implantation de la construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) avec un minimum de 3 mètres, porté 8 mètres en cas de baies principales.

Article 8

Dans la zone UG, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement entre deux bâtiments doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, en cas de baies principales,
- 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

Cette règle vise à assurer l'ensoleillement des constructions et des prospects de voisinage suffisants.

Article 9

En zone UG, l'emprise au sol est réglementée à 60% de la superficie du terrain, pour prendre en compte les caractéristiques du tissu pavillonnaire et notamment la présence de petites parcelles.

Cette règle assure l'aération du tissu et permet en lien avec l'article 13 de préserver le caractère végétal apprécié de ces quartiers.

Article 10

Les hauteurs maximales des bâtiments préservent l'existant car elles témoignent des volumes existants ; l'objectif étant de conserver l'homogénéité du tissu urbain actuel. Elles sont de 6 mètres à l'égout du toit et de 9 mètres au faîtage dans une première bande de 20 mètres par rapport à l'alignement.

Toujours dans l'optique de préserver des cœurs d'îlot paysager, la constructibilité est plus faible au-delà de cette première bande avec 3 mètres à l'égout du toit et de 6 mètres au faîtage.

Des dispositions particulières sont intégrées le long de certains axes structurants repérés au plan de zonage. Elles permettent la réalisation d'un niveau supplémentaire.

Cette règle vise à favoriser la requalification urbaine le long grands axes de la zone UG tout en maintenant un caractère essentiellement pavillonnaire.

Article 11

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 12

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ». À noter que par rapport aux règles générales édictées pour l'ensemble des zones, en UG, il a été fait le choix d'imposer 2 places de stationnement par logement.

Cette règle plus contraignante répond à un véritable besoin dans ces quartiers pavillonnaires (taux de motorisation plus élevé, éloignement des transports en commun structurants).

La règle relative au commerce diffère également par rapport aux autres zones. Il est ainsi imposé 1 place de stationnement pour 40 m² au lieu de 1 place pour 80 m² de commerce. Cet écart s'explique par la pression s'effectuant déjà sur le stationnement public dans ces quartiers.

Article 13

Pour maintenir le cadre de vie, il est imposé de traiter au moins 40 % du terrain en espaces verts de pleine terre.

Cette règle assure l'aération du tissu, permet de préserver le caractère végétal apprécié de ces quartiers et joue un rôle déterminant à l'échelle de la commune pour l'infiltration des eaux pluviales.

Article 14

Il n'est pas fixé de règles.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.1.3. LA ZONE À VOCATION ÉCONOMIQUE UI

La zone UI correspond à la zone à vocation économique de la commune. Elle intègre ainsi le carré des aviateurs, la partie sud de la zone industrielle de la Molette, la zone logistique de Garonor, la zone d'activités du Coudray, le pôle logistique du Pont-Yblon ainsi que les voies ferrées.

Le règlement de cette zone poursuit l'objectif d'engager la mutation de ces zones économique vers l'activité tertiaire.

Une attention particulière est portée à la compatibilité de ces zones avec le tissu urbain environnant. Des règles de transitions sont définies.

Les principales règles :

Articles 1 et 2

De manière à organiser une mixité économique et à rendre attractive cette zone, les fonctions économiques autorisées sont les bureaux et les locaux d'activité.

Notamment ne sont plus admis en zone UF :

- Les constructions à usage d'activité industrielle, à l'exception de celles qui ne sont pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- Les constructions à usage d'entrepôts ou de stockage, non liées à une activité autorisée dans la zone

Pour ne pas mettre en péril les activités industrielles ou d'entrepôts existantes, le règlement autorise l'évolution des constructions : extension, aménagement, réhabilitation.

Articles 3,4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Le PLU ne reconduit pas cet article qui imposait un recul minimum de 4 mètres.

L'enjeu sur ce secteur est d'optimiser les tissus lâches, peu adaptés aux enjeux actuels de compacité urbaine, tout en maintenant la possibilité de végétaliser les parcelles en front de rue.

Article 7

L'implantation en limites séparatives est autorisée dans une première bande de 25 mètres uniquement pour les habitations (rares dans ce secteur) et les bureaux.

Les autres constructions devront s'implanter en retrait.

Au-delà de la bande de 25 mètres, toutes les constructions, quelles que soient leurs destinations devront s'implanter en retrait.

Des règles spécifiques en limite de la zone pavillonnaire UG sont édictées pour favoriser les transitions douces, et sont par ailleurs complétées par une disposition inscrite au plan de zonage et à l'article 13 visant à planter les limites.

En cas de retrait, la distance d'implantation de la construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres, porté 6 mètres en cas de baies principales.

Article 8

Dans la zone UG, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement entre deux bâtiments doit au moins être égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, en cas de baies principales,
- 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

Cette règle vise à assurer l'ensoleillement des constructions et des prospects de voisinage suffisants.

Article 9

Le PLU impose une emprise au sol de 75%. Cette règle a été légèrement diminuée par rapport au précédent PLU pour être cohérent avec les destinations autorisées sur la zone (bureaux, et non plus industrie et entrepôt).

Article 10

La règle de hauteur générale reste inchangée sur la zone UI. Elle est de 16 mètres maximum au faîtage. Il a été ajouté une règle particulière visant à limiter à 11 mètres

L'enjeu est de permettre l'implantation de petits bâtiments de bureaux (type carré des aviateurs) tout en favorisant la cohérence et l'intégration de ces zones d'activités à l'échelle de la ville.

Article 11

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 12

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

Les dispositions du précédent PLU ont reconduites pour le cadre de vie des secteurs économiques.

L'aménagement paysager des espaces libres doit accompagner les constructions souvent imposantes. Le PLU oblige le traitement d'au moins égale à 20 % du total des surfaces non bâties en superstructure en espaces verts de pleine terre.

L'enjeu est de garantir un cadre de vie paysager et de faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Par ailleurs, comme évoqué précédemment au chapitre 2.5 « les autres éléments graphiques apparaissant sur le plan de zonage et au PLU », des plantations à réaliser ont été définies en zone UF pour assurer des transitions douces et soignées avec la zone pavillonnaire.

Article 14

Il n'est pas fixé de règles.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

3.2.3. LES DISPOSITIONS DU P.L.U. DANS LA ZONE NATURELLE

3.2.3.1. LES SECTEURS NATURELS À PRÉSERVER : LA ZONE N

La zone N correspond à la zone naturelle de la commune. Elle intègre le parc urbain, les espaces sportifs, le bassin du Pont-Yblon et les jardins familiaux. Ces espaces constituent des réservoirs de biodiversité, dont certains sont d'ailleurs inscrits en « espaces verts et de loisirs » au SDRIF.

Les objectifs de cette zone ont trait essentiellement à la préservation de ces espaces naturels et paysagers et s'inscrivent dans la volonté forte de créer un véritable arc vert à l'échelle de la commune.

Le règlement du précédent PLU, qui traduit la nécessité de préserver ces espaces de toutes constructions autres que celles compatibles avec le caractère naturel, est reconduit sans modification.

Les principales règles :

Articles 1et 2

Dans cette zone ne sont autorisées que les équipements culturels, de sport ou de **loisirs compatibles avec le caractère naturel de la zone**, les constructions nécessaires à la sécurité et à la gestion des espaces boisés, du cimetière communal et des ouvrages d'assainissement, les bâtiments, ouvrages ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, y compris les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement qui leur sont liées et les constructions à usage de serres ou châssis agricoles compatible avec la vocation d'espace naturel.

Articles 3,4 et 5

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 6

Compte tenu de la constructibilité limitée sur ces secteurs, le PLU reconduit la souplesse d'implantation : à l'alignement ou en recul de minimum 4 mètres.

Article 7

Compte tenu de la constructibilité limitée sur ces secteurs, le PLU reconduit la souplesse d'implantation, à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, la distance d'implantation de la construction doit être au moins égale à la hauteur de la construction (H) avec un minimum de 2,50 mètres, porté 4 mètres en cas de baies principales.

Article 8

Comme dans les autres zones du PLU, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement entre deux bâtiments doit au moins être égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, en cas de baies principales,
- 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

Article 9

Compte tenu de la constructibilité limitée sur ces secteurs, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Article 10

La présente révision du PLU reconduit la hauteur retenue dans le cadre du PLU précédent qui est, pour préserver les points de vue, perspectives et dominante paysagère des lieux, de 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

Article 11

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 12.

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

Article 13

Cet article reconduit également l'obligation de maintenir 85% du terrain en espace de pleine terre végétalisés et plantés.

Article 14

Il n'est pas fixé de COS.

Articles 15 et 16

Les règles sont celles évoquées au paragraphe « règles communes à l'ensemble des zones ».

4. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU du Blanc-Mesnil intègre une évaluation environnementale. Celle-ci est présentée dans la seconde partie du présent document.

Ne seront traités dans les paragraphes suivants que les incidences non étudiées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.

4.1. LA PRISE EN COMPTE DES RÉPERCUSSIONS SUR LE MILIEU HUMAIN

Logements - diversité urbaine et mixité sociale - équipements

Avec la reprise de la croissance démographique au Blanc-Mesnil depuis le début des années 2000, le besoin en logement est important. L'amélioration du cadre de vie, priorité de la Municipalité, devra donc nécessairement s'accompagner d'une poursuite de la construction neuve, et répondre également aux exigences supra-communales.

Or les disponibilités foncières sont désormais extrêmement réduites sur territoire. Le PADD précise les secteurs qui porteront la dynamique de construction neuve. Dans les années à venir les principaux projets se feront donc en renouvellement et concerneront essentiellement deux types de tissu :

- les zones d'activités vieillissantes qui constituent un potentiel important pour l'accueil de nouvelles activités mais également pour le développement de tissu mixte,
- Les grands ensembles, qui concentrent les difficultés urbaines et sociales, et dont le renouvellement doit se donner pour ambition une intégration pleine de ces quartiers dans le fonctionnement de la ville.

En outre, les principaux axes de circulations, bien desservies par les transports en commun, constituent des secteurs privilégiés pour le développement urbain, de même que les quartiers à proximité des futures gares du Grand Paris Express

A l'échéance du PLU, ce sont en particulier les secteurs couverts par des OAP, le secteur Nord, la zone de la Mollette et le secteur Sémard-Casanova qui participeront à l'objectif de constructions de 3000 logements supplémentaires minimum sur la commune annoncé dans le PADD (hors constructions dans le diffus). Des opérations autour des gares sont également projetées afin de profiter de cette accessibilité nouvelle.

L'enjeu sur ces secteurs est d'optimiser leurs tissus lâches et/ou peu adaptés aux enjeux actuels de compacité urbaine, avec des objectifs de construction maîtrisée, d'attractivité fonctionnelle et paysagère et d'accessibilité au plus grand nombre.

Ainsi, sur le secteur Nord, l'OAP définit la programmation suivante :

- Démolition-reconstruction d'environ 2500 logements
- Construction d'environ 2500 logements supplémentaires

L'OAP élaborée sur le secteur de la Molette fait apparaître une programmation à différentes échéances, qui prend en compte les paramètres de mutabilité du foncier économique dans cette zone :

- Construction d'environ 800 logements à échéance du PLU (10 ans)
- Construction de 900 logements supplémentaires au-delà de l'échéance du PLU

L'OAP sur le secteur Sémard-Casanova prévoit également une programmation phasée :

- Construction d'environ 90 logements à l'échéance du PLU (poursuite du PRU sur le secteur Casanova)
- Construction d'environ 200 logements supplémentaires au-delà de l'échéance du PLU (secteur P. Sémard)

Enfin, le projet d'aménagement autour de la gare GPE du Blanc-Mesnil, qui ne fait pas l'objet d'OAP du fait de la maîtrise du projet par la Municipalité, prévoit la création d'environ 700 nouveaux logements.

Outre les constructions réalisées dans le cadre des grands projets de renouvellement ou de densification, il peut être estimé que la production de logements dans le diffus restera sur un rythme semblable à celui des années précédente, à savoir une centaine de logements par an. La souplesse des zones UAb devrait garantir à minima ce niveau.

Au total, projets et diffus réunis, le projet de PLU envisage la construction de plus de 400 logements par an.

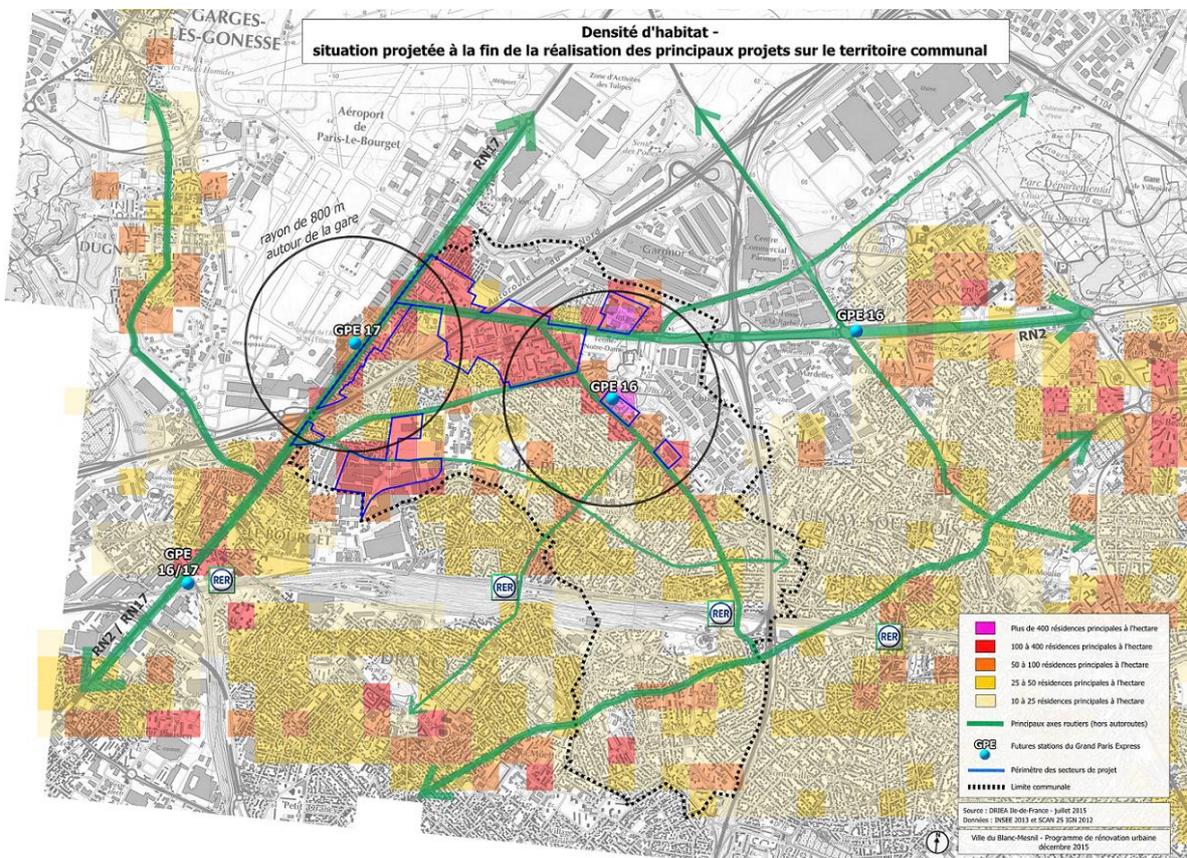
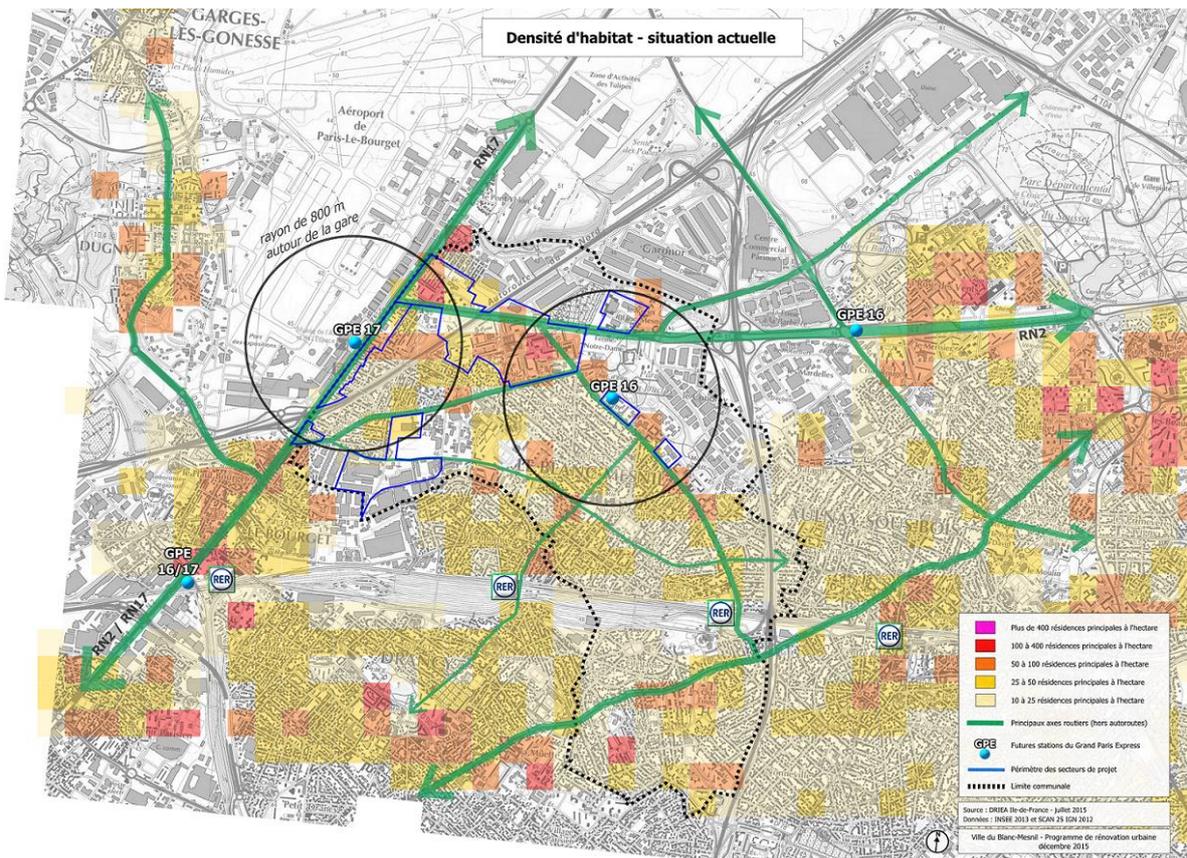
A échéance du PLU (environ 10 ans), ce projet résidentiel permettra ainsi de répondre aux dispositions du Plan Local de l'Habitat (PLH) du Blanc-Mesnil, qui définit pour la période 2012-2017 un objectif de constructions de 340 logements par an et à la territorialisation de l'objectif de logements (TOL) qui s'élève à environ 410 logements par an sur le territoire.

Ce projet est également compatible avec le SDRIF qui impose une augmentation de 15% de la densité des espaces d'habitat à horizon 2030. En effet, la commune comptait, en 2012, 19260 logements répartis sur 438 hectares soit 44 logements à l'hectare. L'objectif est donc qu'elle atteigne, en 2030, 55.6 logement à l'hectare. Si l'on considère que les espaces d'habitat pourraient progresser d'environ 30 hectares entre 2012 et 2030 (transformation des zones d'activités de la Molette et de Paris Nord en espaces mixtes, consommation d'espaces ouverts,...), il est nécessaire de construire 6760 logements entre 2012 et 2030 (période de 18 ans), soit environ 375 logements par an.

Avec son objectif de construction de 4000 logements supplémentaires minimum (projets et diffus réunis) sur les 10 prochaines années, la ville respecte l'objectif fixé par le SDRIF.

Par ailleurs, le projet de PLU va dans le sens d'une meilleure utilisation du foncier à proximité des transports en commun structurants et notamment des futures gares GPE. Les projets portés par la Municipalité, et traduit dans son PLU en atteste, comme le montre les cartes à la page suivante.

En effet Lorsque l'on se réfère à la carte de carroyage des densités actuelles et projetées grâce à la réalisation des grands projets urbains, on s'aperçoit que l'évolution de la densité est importante (zones oranges et rouges sur la carte) et que les espaces qui seront densifiés suivent les grands axes que sont la RD40 (avenue de la Division Leclerc) et l'ex RN2 (avenue Descartes et avenue du 8 mai 1945). Sur ces grands axes sont localisées les deux gares du GPE. Par ailleurs, l'OAP secteur Tilleul est proche des deux futures gares GPE.



En termes d'équipements publics, la Ville veillera à maintenir le niveau de l'offre existante. Toutes les OAP affichent le principe de mise à niveau des équipements scolaires et sportifs (extension, rénovation).

Par ailleurs, afin d'anticiper les besoins futures à l'échelle de la ville, la commune du Blanc-Mesnil a lancé en 2014 l'élaboration d'un schéma d'orientation pour l'évolution des équipements scolaires et périscolaires.

Pour répondre aux besoins, le règlement est volontairement souple pour les équipements publics. Le PLU permettra donc la réalisation des équipements nécessaires le cas échéant.

4.2. LA PRISE EN COMPTE DU VOLET ÉCONOMIQUE

Les dispositions du PLU auront un impact important en termes d'économie. Le PLU porte à travers son règlement l'ambition de tertiariser l'économie blancmesniloise.

Le présent PLU améliore l'attractivité de l'activité économique en encourageant la modernisation et la mutation du patrimoine le plus obsolète, en facilitant son adaptation ou sa reconstruction aux critères de développement durable. Pour cela, les limites de la zone d'activités UI ont été redéfinies et réduites pour répondre aux besoins d'optimiser des tissus lâches. L'enjeu est de recentrer l'activité à proximité des entrées de ville et des autoroutes.

La réduction de la zone UI est également possible du fait de la mixité de la zone UA, qui peut accueillir des bureaux. En effet, le projet de ville affirme la volonté de renforcer la dynamique économique le long de l'ExRN2, face au Bourget et à la future gare du Grand Paris Express, dans la zone UAb.

Le PLU s'inscrit également dans une logique de dynamisation et de pérennité de l'appareil commercial. Chaque zone du PLU autorise l'implantation de commerce, d'artisanat et d'équipement hôtelier de manière à favoriser la mixité des fonctions urbaines du territoire et tendre vers une réduction des déplacements automobiles.

Les hauteurs maximales autorisées prennent en compte cette perspective, pour développer des rez-de-chaussée à usage commercial ou artisanal, de même que les emprises.

Des linéaires commerciaux sont mis en place pour maintenir un cœur de ville attractif et vivant.

Ces dispositions visent à favoriser l'emploi local sur l'ensemble du territoire et tendre vers une réduction des déplacements domicile-travail.

4.6.3. BILAN DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, FORESTIERS ET NATURELS DE LA PRÉSENTE RÉVISION DU PLU

L'enveloppe urbaine au Blanc-Mesnil est fixée car la Ville ne dispose pas d'importantes réserves foncières. Elle souhaite en effet maintenir un équilibre entre « nature préservée » et « urbanisation maîtrisée ».

Pour les prochaines années, l'enjeu municipal reste de poursuivre l'optimisation de l'espace urbain pour préserver les espaces naturels sur le territoire.

C'est dans ce contexte que la ville envisage de poursuivre une politique de renouvellement et de reconstruction de la ville sur elle-même ; l'enjeu restant de mieux consommer les espaces urbains vieillissants, pour notamment répondre à ses obligations auprès de l'Etat de production de logement.

Le projet de PLU permet de consommer uniquement 1,5 hectares d'espaces agricoles ou semi-naturels au Nord de la commune. Ces terrains sont stratégiquement localisés à proximité de la future gare GPE du Blanc-Mesnil, dans un secteur amené à être recomposé à l'avenir (le Vieux Pays) et sont pour cette raison classés en zone urbaine au PLU. La consommation de ces espaces se fera dans un objectif d'optimisation du foncier. En effet, la zone UAb permet un bâti dense.

Compte tenu de la rareté des espaces naturels, agricoles ou forestiers sur la commune, le principal enjeu en termes de préservation des espaces repose sur le maintien des espaces ouverts artificialisés. Ainsi, la commune s'engage sur un objectif de consommation maximale de 6 hectares d'espaces ouverts artificialisés dans le cadre de son PLU, soit un rythme bien inférieur à celui des années précédentes.

5. LES INDICATEURS DE SUIVI POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Conformément à l'alinéa 5 de l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à [l'article L. 153-27](#).

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Dans cette perspective, les indicateurs suivants ont été retenus et sont présentés dans le tableau à la page suivante.

THEMES	INDICATEURS POSSIBLES	OUTILS ET PERIODICITE
LOGEMENTS	Localisation de la construction Consommation d'espace et densité (rapport des surfaces en fonction du nombre de logements) Nombre de logements produits Financements des logements (accession, locatif, sociaux) Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif...) Evolution de la part du logement social	Permis de construire Bilan annuel
POPULATION	Evolution de la démographie Taille des ménages de la population communale	Source INSEE
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	Localisation de la construction Nature de l'économie développée (commerce, bureaux, logistique, artisanat,...) Nombre d'emplois créés	Permis de construire Bilan annuel
EQUIPEMENTS PUBLICS	Etat d'occupation des équipements Evaluation des besoins	Bilan annuel services compétents
MOBILITE ET DEPLACEMENTS	Evolution du taux de motorisation par ménage Evolution de la desserte en transports collectifs	INSEE Collectivité compétente STIF
ENVIRONNEMENT	Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers Consommation des espaces ouverts artificialisés Densité des espaces d'habitat	IAURIF + Permis de construire Bilan annuel



Évaluation environnementale |

SOMMAIRE

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS. INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT. MESURES ENVISAGEES ET INDICATEURS DE SUIVI.	60
1 Justification des choix retenus.	60
1.1 Le projet de ville (Rappel du P.A.D.D)	60
1.2 Les raisons pour lesquelles les scénarios alternatifs ont été écartés.	61
1.3 Le scénario retenu. (Rappel du Plan d'Aménagement et du Développement Durable)	62
2 Analyse des incidences du PLU sur l'Environnement.	63
2.1.1 Incidences du PLU sur les espaces naturels producteurs de biodiversité. (trame verte et bleue)	64
2.1.2 Incidences du PLU sur les ressources naturelles et les énergies.	67
2.1.3 Incidences du PLU sur les eaux pluviales :	69
2.1.4 Incidence du PLU sur les énergies	72
2.1.5 Incidences du PLU sur les risques naturels	74
2.1.6 Les incidences du P.L.U. sur les risques industriels et technologiques	77
2.1.7 Les incidences du PLU sur la qualité de l'air.	78
2.1.8 Les incidences du P.L.U sur le bruit.	80
2.1.9 Les incidences sur les déchets	81
2.1.10 Incidences du PLU sur les sites NATURA 2000	82
2.1.11 Incidences du PLU sur le Paysage	83
METHODE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	84
1 CADRE METHODOLOGIQUE GENERAL.	84
2 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU.	85
2.1 La démarche d'évaluation environnementale.	85
2.2 Caractérisation de l'état initial	86
2.3 Evaluation des incidences du PLU.	87
Résumé non-technique	88

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS. INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT. MESURES ENVISAGEES ET INDICATEURS DE SUIVI.

1 Justification des choix retenus.

A l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que « le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. ».

A l'issue des différents chapitres consacrés au diagnostic territorial et à l'état initial de l'environnement, les principaux atouts, potentialités, handicaps, contraintes ont été mis en avant suivant ces différentes thématiques et les grands enjeux ont été dégagés en conclusion.

L'analyse des besoins déclinée ci-après constitue une nouvelle approche stratégique et détaillée des enjeux d'aménagement du territoire par thème. Basée sur l'élaboration de scénarios prospectifs, elle est une traduction concrète de la volonté politique en termes d'aménagement du territoire communal.

1.1 Le projet de ville (Rappel du P.A.D.D)

S'appuyant sur les constats et les tendances présentés dans le diagnostic et sur la base d'une identification des enjeux d'aménagement du territoire communal, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document cadre du Plan Local d'Urbanisme du Blanc-Mesnil.

Le PADD exprime le projet politique et les objectifs de la commune sur un horizon de dix à vingt ans, en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme. Pour ce faire, il doit exposer de façon claire et accessible les choix et les priorités de la stratégie de développement du Blanc-Mesnil. Il doit trouver une traduction dans les différents outils de mise en œuvre que sont le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le PADD répond à trois principes énoncés par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels et des paysages,

La diversité des fonctions urbaines et la diversité sociodémographique dans l'habitat,

La protection de l'environnement par une utilisation économe des espaces naturels, urbains et périurbains, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources environnementales et patrimoniales et la prévention des risques et des pollutions.

Le PADD doit prendre en compte les différents documents de planification définis par l'État et autres collectivités territoriales (Contrat de Développement, Schéma Directeur, etc.).

Le PADD du Blanc-Mesnil s'organise autour de 4 axes majeurs :

- Améliorer le cadre de vie des Blanc-Mesnilois
- Rééquilibrer et revaloriser l'habitat
- Promouvoir le développement durable
- Créer les conditions d'une attractivité nouvelle

1.2 Les raisons pour lesquelles les scénarios alternatifs ont été écartés.

La notion d'« équilibre » dans l'occupation de l'espace a conduit à écarter différents scénarios alternatifs pour retenir **un scénario de croissance maîtrisée**. Les scénarios qui ont été écartés sont les suivants :

Le scénario de croissance forte : Il se serait traduit par une extension urbaine extrême sur le territoire notamment au détriment des derniers espaces naturels présents sur la commune, et plus spécifiquement du secteur du Parc Urbain, secteur du Pont-Yblon, voie Verte ou encore le square Stalingrad. Dans ce scénario, la consommation d'espace aurait eu des conséquences plus dommageables sur le plan environnemental, car plus aucun espace naturel n'aurait été disponible sur la commune. Ce scénario n'était pas envisageable car non compatible avec les documents supra-communaux connus.

Le scénario de protection des tissus non urbanisés qui se traduit par la protection absolue et intégrale des zones actuellement non urbanisées, sans aucune extension urbaine possible. D'ailleurs ce scénario n'est pas du tout envisagé car les secteurs à projets futurs sont des zones actuellement urbanisées comme le secteur de la Molette, des Tilleuls ou encore Sémard-Casanova. Il s'agit effectivement, de « reconstruire la ville sur la ville » en s'adaptant aux nouvelles conditions économiques, attractives, à tendre vers des secteurs à vocation mixte. (Voir Chapitre 10).

Le scénario de protection des tissus existants qui se traduit par la protection absolue et intégrale des zones actuellement dévalorisées, présentant des difficultés de fonctionnement, comme le secteur des Tilleuls, l'avenue Paul Vaillant Couturier ou encore les abords de la Gare du Blanc-Mesnil. Mais aussi, des tissus dévalorisés dont le renouvellement doit être engagé. On pense au secteur Casanova qui fait d'ailleurs l'objet d'un Projet de Rénovation urbaine, tout comme les Quinze Arpents et la Voie Verte.

Les tissus d'activités vieillissants, sont également perçus comme peu attractifs. Il y a le secteur du Pont-Yblon au nord de l'autoroute A1 ainsi que le secteur du Coudray, avec un projet de requalification, et réaménagement des voies.

Sans aucune possibilité d'implanter des nouveaux logements afin de permettre le développement d'un tissu mixte. Le fait de figer l'actuelle urbanisation de ces quartiers, risquait d'avoir des conséquences, toutes dommageables :

- Le territoire serait pratiquement figé pour les 10 années à venir si aucune réponse aux besoins n'était mise en œuvre, avec pour conséquence une diminution et un vieillissement de la population, une quasi-absence de création de nouveaux emplois, une aggravation du chômage et des migrations alternantes.
- Une non-conformité avec les grandes orientations d'urbanismes régionales, dans le cadre du SDRIF et de la loi Grenelle 2 et du Grand Paris
- Une non amélioration du Cadre de vie des habitants du Blanc-Mesnil, par la non valorisation des tissus existants, et la non modernisation des secteurs d'activités économiques.
- Un non renforcement de la mixité urbaine au sein des quartiers va dans le sens de l'augmentation de l'utilisation de la voiture, ne serait pas compatible aux objectifs de l'Agenda 21 de la commune matière de lutte contre le changement climatique.

1.3 Le scénario retenu. (Rappel du Plan d'Aménagement et du Développement Durable)

Voir Pièce 2 Plan d'Aménagement et Développement Durable.

2 Analyse des incidences du PLU sur l'Environnement.

L'article R.123-2-4^e du Code de l'Urbanisme dispose que le rapport de présentation du P.L.U. évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Le présent chapitre :

- Évalue les diverses répercussions ou les conséquences, directes ou indirectes, temporaires ou permanentes, du projet retenu, sur les espaces naturels, les paysages naturels, le milieu écologique, l'environnement urbain...
- Décrit les mesures et les précautions prises pour préserver l'environnement naturel et les paysages, l'environnement urbain et les bâtiments patrimoniaux, pour prévenir les risques de nuisances et de pollutions, pour pallier les différents impacts abordés dans le paragraphe précédent, et pour appliquer les prescriptions supra-communales.

L'évaluation des incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement se situe dans le cadre des directives européennes sur l'évaluation des plans et programmes à effets « notables » pendant l'élaboration et préalablement à leur adoption. Cette évaluation concerne :

- Les incidences sur le milieu physique,
- Les incidences sur le milieu naturel (les espaces naturels, la faune, la flore...),
- Les incidences sur les ressources et les énergies,
- Les incidences sur les aménités et le paysage,
- Les incidences sur les risques, la protection des personnes et des biens,
- Les incidences sur les nuisances et pollutions,
- Les incidences sur les sites NATURA 2000.

2.1.1 Incidences du PLU sur les espaces naturels producteurs de biodiversité. (trame verte et bleue)

2.1.1.1 Les incidences positives.

✓ Trame verte :

Près de 80% du territoire du Blanc-Mesnil est aujourd'hui urbanisé. La strate végétale subsistante est principalement composée d'espaces urbains végétalisés tels que le parc urbain, le cimetière municipal ou encore des squares et jardins. Cette trame verte est relativement éclatée et n'est pas répartie de manière homogène sur le territoire. Il en résulte une inégalité d'accès pour les Blanc-Mesnilois.

Dans le cadre de la mise en œuvre du principe général d'équilibre entre préservation, protection des espaces naturels d'une part, et le développement et renouvellement urbain maîtrisé d'autre part, les dispositions envisagées par le P.L.U de la commune du Blanc-Mesnil, visent à préserver de façon notable les espaces naturels et espaces verts du territoire, (notamment sur sa partie centrale avec le Parc Urbain), à remettre en œuvre une trame verte de qualité et à développer les espaces verts de proximité.

Le PADD exprime la volonté forte de valoriser et protéger les espaces naturels constitués des espaces verts publics, comme le Parc Urbain précédemment cité au centre nord, mais aussi le square Stalingrad au sud, ou encore le bassin départemental du Pont-Yblon .

Mais la commune souhaite aller plus loin dans sa démarche d'amélioration du cadre de vie et du support de biodiversité, en proposant une augmentation à la fois quantitative et qualitative de son couvert végétal. Des espaces verts seront intégrés dans chaque opération d'aménagement et devront être cohérents avec la vision « verte » de la ville. Cette volonté se traduit par :

- l'ouverture du parc urbain sur la ville,
- l'extension du parc urbain avec la création d'un véritable « arc vert » à l'échelle de la ville qui permettra de rapprocher les espaces verts des habitants,
- une mise en valeur des espaces publics plantés,
- le développement et le maintien des voiries arborées,

Par conséquent, la mise en œuvre du P.L.U aura une incidence très positive sur la préservation des espaces naturels du territoire ainsi que sur la valorisation de la trame verte, participant au développement des corridors écologiques. En effet le PADD propose également de renforcer les continuités écologiques de grande échelle.

A l'heure actuelle, les continuités écologiques de grande échelle entre le parc départemental de la Courneuve, le parc départemental du Sausset et le Parc Sevran (réseau NATURA 2000), doivent être renforcées afin de diminuer les effets d'insularité de ces espaces et maintenir leur connexion. Elles sont également identifiées par le SRCE (Schéma régional de cohérence écologique) comme des

liaisons écologiques à restaurer. En effet, l'urbanisation dans le secteur étant trop importante, elle rend ces corridors difficilement fonctionnels aujourd'hui.

Le territoire du Blanc-Mesnil doit donc favoriser l'accueil de la petite faune migrante en maintenant et développant des liaisons vertes à l'intérieur de ces corridors écologiques (végétalisation des abords de l'Avenue Aristide Briand, ...).

Les orientations du PLU visent également à valoriser et de développer les circuits et les itinéraires entre les espaces verts de la commune et de l'agglomération. L'enjeu étant de favoriser le déplacement des espèces et ainsi de constituer ou renforcer des continuités écologiques (corridors).

Les projets d'aménagement ou de construction pourront favoriser la réalisation d'espaces verts et paysagers, de mailles douces paysagées et d'espaces en eau sur le territoire.

On pense à l'ouest de la commune, avec le quartier de la Molette qui fera l'objet d'un renouvellement et d'une requalification en terme de ratio logements/activités/bureaux, et donc d'un aménagement paysager spécifique dans le cadre de l'opération (voir OAP secteur de la Molette). De même au nord du territoire, avec le quartier des Tilleuls ainsi qu'à l'est avec le quartier du Coudray où une valorisation de la trame verte et bleu, sera un élément déterminant dans le choix du projet, afin de constituer « l'arc vert » (prolongement du parc Urbain).

Ces projets seront en adéquation avec le SRCE et le SDRIF car ils renforceront les corridors écologiques identifiés. Le parc urbain sera quant à lui préservé et renforcé par les aménagements paysagers issus du projet de requalification et réaménagement des voies du quartier des Tilleuls (Voir carte PADD).

✓ **Trame bleue :**

Le territoire du Blanc-Mesnil est marqué par la présence de l'eau. Cette trame bleue comprend deux rus situés au nord de la commune : la Morée et la Molette. Tous deux sont partiellement ou intégralement busés et enterrés, et sont raccordés aux réseaux d'assainissement.

La carte des zones humides potentielles (catégorie 3) recensées par la DRIEE est donnée dans l'état initial de l'environnement :

Ces zones correspondent :

- Aux plans d'eau et à leurs abords avec la présence d'une ripisylve importante (Bassin du Parc Urbain et du Pont Yblon),
- Aux axes de ruissellement, cours d'eaux talwegs (la Morée canalisée),
- Aux points bas topographiques, fond de vallée etc,
- Ainsi qu'aux zones de remontées de nappe importante.

La totalité des zones potentiellement humides par la DRIEE sont aujourd'hui urbanisées, ces secteurs sont des zones où la remontée de nappe est importante et correspondent géomorphologiquement

aux abords des axes de ruissellement, ils ne sont pas des milieux à forts intérêts car ils sont pour la plupart aménagés et urbanisés (cours d'eau canalisé). Cependant, les berges des bassins du Parc Urbain et du Pont-Yblon sont considérées comme humides avec la présence d'une ripisylve importante et des espèces valorisantes. Aucun projet n'est prévu au droit du bassin du Pont-Yblon, alors qu'au droit du Parc Urbain un projet de revalorisation et requalification va permettre de valoriser le site et constituer à terme, une zone refuge écologique sur un territoire relativement urbanisé. Les espaces verts seront augmentés aux abords du parc et notamment au Nord-ouest (Quartier des Tilleuls) par le projet de rénovation urbaine. Un aménagement paysager adéquat, permettra de mettre en valeur ce Parc ayant un rôle de poumon vert à l'échelle de la ville.

La commune prévoit de réintégrer l'eau dans la ville en créant une complémentarité visuelle et fonctionnelle avec la trame verte. Cette association passe par :

- l'aménagement et la revalorisation des bassins et des berges des rus existants,
- le développement de nouveaux milieux aquatiques au cœur des nouveaux projets d'aménagement et de construction,
- la création de nouvelles liaisons permettant de relier les quartiers entre eux,
- le développement de techniques alternatives de récupération des eaux pluviales.

Le Blanc-Mesnil est également une des rares villes de la région parisienne à produire sa propre eau potable. Pour maintenir la qualité de ses eaux, la commune a pour ambition de réduire l'utilisation des pesticides, et de sensibiliser et encourager ses habitants aux économies d'eau.

2.1.1.2 Les incidences négatives

A terme la révision du PLU n'aura aucune incidence négative sur les milieux à fort intérêt écologique. Le territoire ne présente aucun site NATURA 2000 et les ZNIEFF sont situées en dehors de son territoire. La trame verte constituée des parcs publics, squares, alignement d'arbres ou encore bassin de rétention et ses abords, sera protégée et valorisée.

Les projets de la ville sont ambitieux, mais sont pour la plupart des projets de réaménagement et de revalorisation sur des secteurs déjà urbanisés.

Les enjeux de biodiversité au sein de la partie nord et nord-est du territoire sont faibles, les incidences négatives du PLU sur ce secteur et notamment du quartier des Tilleuls et de la Molette sont absentes. Le PADD vise à améliorer le cadre de vie et revaloriser l'habitat sur ce secteur et prévoit ainsi une mixité fonctionnelle en réaménageant le quartier.

Par conséquent les futurs projets à termes, n'auront aucune incidence négative sur les espaces naturels producteurs de biodiversité.

La commune du Blanc-Mesnil est fortement urbanisée, il n'y aura aucune consommation d'espaces naturels et forestiers. Le projet prévoit de consommer environ 1.5 hectares d'espaces inscrits aujourd'hui comme agricoles ou semi-naturels au sens du recensement IAURIF.,

Enfin, les projets, ouvrages ou aménagements peuvent être soumis à la réalisation d'une étude d'impact de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en fonction de critères techniques précisés à l'article R.122-2 du code de l'environnement et de son annexe.

2.1.1.3 Les mesures compensatoires.

Les orientations d'aménagement prévues par le P.L.U. devraient avoir peu d'incidences négatives sur les espaces naturels : limitation de l'étalement urbain, maintien et renforcement des corridors écologiques, préservation des espaces protégés et remarquables...

L'augmentation de la pression sur les milieux naturels au travers de la consommation de ressources et de la production d'effluents sera limitée et pourra être compensée par des mesures techniques appropriées (il existe des moyens pour réduire les consommations d'eau par les ménages, et le traitement des effluents domestiques a progressé).

La réhabilitation des quartiers de par les grosses opérations d'aménagements de la Molette, des Tilleuls et du secteur Sémart-Casanova devra faire l'objet d'une étude préalable incluant un volet environnemental conséquent pour la mise en œuvre de la trame et des liens entre les sites NATURA 2000 en veillant à identifier les espèces concernées par ces liens et les dispositions adaptées pour assurer l'efficacité de la continuité.

Elle devra faire l'objet de la part de l'exploitant, d'études préalables et d'autorisations spécifiques auprès des administrations concernées (étude d'impact). Les impacts potentiels devront être limités avec un réaménagement exemplaire à terme (études d'impact).

2.1.1.4 Les indicateurs de suivi.

Les indicateurs de suivi qui pourront être mis en œuvre par la commune sont :

- L'évolution des surfaces de divers types de milieux naturels ou semi-naturels (bois, prairies permanentes, zones humides...); l'appréciation pourra être menée par l'analyse des photographies aériennes à différentes périodes.
- L'évolution de la distribution et des effectifs de certaines espèces d'insectes ou d'oiseaux nicheurs qui peut être directement corrélée à l'état de conservation de milieux tels que les pelouses, les prairies, etc.; la réalisation d'inventaires sur un échantillonnage de sites représentatif définis pourra être menée en collaboration avec les services de la D.R.I.E.E. d'Ile-de-France.

2.1.2 Incidences du PLU sur les ressources naturelles et les énergies.

Dans la mesure où les dispositions exposées précédemment sont mises en application, les orientations respectant les documents supra-communaux en matière de gestion des eaux et notamment le S.D.A.G.E et le S.A.G.E, les incidences sur les eaux restent limitées.

2.1.2.1 Incidences sur le réseau d'eaux usées et l'alimentation en eau potable

2.1.2.1.1 Les incidences positives

On prévoit sur le territoire du Blanc-Mesnil, environ 4000 logements supplémentaires sur 10 ans par la réhabilitation et le réaménagement des secteurs présentés précédemment et par la densification progressive de l'habitat dans le diffus.

L'enjeu n'est pas d'accroître considérablement le nombre d'habitants, mais plutôt de favoriser un accroissement afin de répondre aux besoins identifiés et de maintenir l'équilibre entre les différentes tranches d'âges tout en respectant l'équilibre actuel entre les besoins de la population et la capacité d'accueil des équipements de la commune.

Les orientations du P.L.U qui visent à réduire l'étalement urbain en choisissant les sites d'extension dans la continuité urbaine ainsi qu'à densifier ou renouveler le tissu existant ont un impact positif sur la gestion des eaux usées, en évitant la création de nouveaux réseaux d'assainissement et l'extension du linéaire de réseau d'évacuation des eaux usées réduisant ainsi les risques de fuite et de pollution associés.

Blanc-Mesnil est une des rares villes de la région parisienne à produire sa propre eau potable. Par l'intermédiaire de puits, l'eau est captée dans la couche du Sparnacien, située à moins de 100 mètres de profondeur et présente des caractéristiques comparables aux eaux minérales distribuées dans le commerce.

La collectivité dispose de quatre stations de pompage, dont trois situés sur le territoire communal, qui assurent une production annuelle d'environ 3 millions de m³, volume distribué à ses 51 000 habitants via 160 km de canalisations. Les périmètres de protections instaurés par l'hydrogéologue agréé valent de servitudes et doivent être repris dans le règlement d'urbanisme. Ils permettent d'intégrer un règlement spécifique en termes de gestion des eaux selon le périmètre concerné.

La commune du Blanc-Mesnil imposera également dans son règlement que : « toute nouvelle construction ou installation devra respecter le règlement départemental d'assainissement et le règlement communautaire d'assainissement.

A l'intérieur d'une propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en retrait de l'alignement et dirigées vers les réseaux publics.»

« Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur. »

Ces dispositions permettent de prendre en charge tous les effluents par les réseaux prévus à cet effet et conduisent à ce qu'aucun rejet direct ne soit effectué dans le milieu naturel. De plus, le prétraitement des eaux résiduaires industrielles imposé par le règlement permet d'éviter une pollution du milieu par un traitement inadapté aux substances chimiques industrielles en station d'épuration.

2.1.2.1.2 Les incidences négatives

Sur l'ensemble de la commune, les canalisations sont dimensionnées pour alimenter les besoins connus. Les renforcements et extensions se feront en fonction des opérations à réaliser, suivant les cheminements possibles adaptés à chaque nature d'opération.

Dans le cadre des dispositions prévues par les articles 46 et 47 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains telles que modifiées par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et habitat, des participations aux frais d'extension et de renforcement du réseau public de distribution d'eau potable pourront être réclamées dans les conditions prévues par les articles L332-11-1 et L332-11-2 modifiés du Code de l'Urbanisme.

Le développement urbain même si celui-ci restera modéré en vue de l'actuel projet d'aménagement et de développement durable, aura une incidence négative à terme sur la consommation d'eau potable. Cependant l'augmentation de la population est réelle sur l'ensemble du territoire national et les besoins augmentent tous les jours quoi qu'il arrive.

2.1.3 Incidences du PLU sur les eaux pluviales :

2.1.3.1 Incidence positive

Les orientations du PLU privilégient la rétention à la parcelle afin de désengorger les réseaux en conservant une certaine surface d'espaces verts dans les parcelles dont une partie de pleine terre et en s'appuyant sur les différents éléments de la trame verte.

L'axe 4 du PADD affirme l'ambition de mettre en place une gestion économe en matière d'eau et d'assainissement, en effet une gestion de l'eau à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible, dans le respect des mesures préventives liées aux mouvements de terrain et d'infiltration des sols. Sur la zone de risque de dissolution du gypse à l'est de la commune (voir cartographie des Risques Etat initial de l'environnement), l'infiltration des eaux sera proscrite.

En application du SDAGE Seine-Normandie et du SAGE Croult Enghien Vieille Mer, le règlement présentera un certain nombre de prescriptions liées à la gestion des eaux de pluie, le règlement actuel prévoit que:

-Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. Les débits de rejet sont limités à 10l/s/ha. Toute opération de construction/extension/réhabilitation/surélévation aboutissant à l'établissement de 100 m² d'emprise au sol et au-delà doit s'équiper d'un dispositif de stockage des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de la construction et assurant une protection efficace du milieu naturel.

-Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc. Il est rappelé que les stocks de liquides dangereux ou insalubres doivent obligatoirement se faire en rétention étanche et être munis de systèmes de fermeture afin d'éviter toute pollution du réseau.

-Les parkings de surface ou enterrés de plus de 5 places, ainsi que les voiries internes, les aires de manœuvre, de stockage ou de lavage couvrant une surface supérieure à 100 m², devront notamment être équipés de dispositifs de récupération des eaux avec traitement par séparateurs d'hydrocarbures et bacs à graisse avant rejet dans le réseau public. Les avaloirs seront munis de dispositifs visant à retenir une éventuelle pollution sur le site. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

De plus tout projet d'aménagement de plus de 1ha, dont les eaux pluviales se déverseront ou s'infiltreront dans le milieu naturel devra répondre de par la loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0) à la non dégradation du milieu naturel et de la non augmentation du risque inondation à l'aval du projet, par l'étude d'incidence prévue à ce titre.

Le PLU permet donc de répondre aux problématiques de gestion des eaux pluviales, autant du point de vue quantitatif que qualitatif en abordant la question du traitement des effluents avant leur rejet dans le milieu. De plus, la préservation d'espaces verts tels que les zones identifiées comme zone naturelle ou protégé au titre des EVP (Parc Urbain, square Stalingrad ...), et l'augmentation qualitative et quantitative de couvert végétal prévue par la révision actuelle du PLU, permettront d'augmenter les zones non imperméabilisées et par conséquent réduire le ruissellement urbain.

Le P.L.U. encourage le recours aux techniques dites alternatives de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Ces dispositions peuvent être l'objet d'une mutualisation dans le cadre des secteurs ouverts à l'urbanisation, permettant une meilleure gestion et qualité des eaux de ruissellement avant leur rejet.

A titre d'information, il est rappelé que La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment:

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privées de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage,

- des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

2.1.3.2 Les incidences négatives

L'augmentation même modérée de la population sur le long terme, va par conséquent permettre un développement du réseau EP sur la commune avec l'augmentation des débits à l'exutoire. De ce fait, le risque de saturation des réseaux malgré les dispositions prévues (bassins de rétention, débits limités) peut être augmenté. Si aucune mesure de prétraitement n'est prévue dans le cadre des réaménagements prévus par le projet PLU et notamment dans les quartiers de la Molette (ZAC Gustave Eiffel), du Coudray (Projet de requalification et réaménagement de voie), des Tilleuls (PRU Secteur nord), la concentration en charges polluantes sera par conséquent augmentée et la qualité du milieu récepteur dégradée.

Cependant cette incidence sera considérée comme relativement faible, car les quartiers en question, sont déjà urbanisés et le fait de les réhabiliter par une mixité fonctionnelle permettra de disposer d'une meilleure gestion des eaux pluviales, améliorée par les réglementations et normes en vigueur.

2.1.3.3 Les mesures compensatoires :

Les mesures compensatoires concernent la gestion des débits et volumes de ruissellement. Il est à prévoir, dans les secteurs de renouvellement et de densification du tissu urbain, des dispositifs de rétention des eaux pluviales à la parcelle ainsi qu'un traitement si nécessaire à la source. Ces dispositifs de gestion de l'eau à la parcelle constituent une bonne réponse pour gérer efficacement les apports quantitatifs mais aussi la qualité de l'eau.

Les solutions d'aménagement consistant à réduire la consommation d'eau potable et à éviter les fuites et pertes sur le réseau seront systématiquement envisagées dans les projets d'aménagement afin de réduire l'impact des prélèvements sur la ressource.

2.1.3.4 Les indicateurs de suivi.

Le suivi peut être assuré par la commune au moyen des indicateurs de suivi ci-après :

- Le taux de raccordement au réseau communal demandé ;
- La qualité des eaux pluviales sur des points de mesure identifiés en amont et en aval de la commune;
- L'évolution des débits consommés concernant l'eau potable.
- Par les services de le Police de l'eau sur des points de relève clés, afin d'avoir un suivi sur les concentrations potentiellement polluantes.

2.1.4 Incidence du PLU sur les énergies

Les énergies renouvelables sont de plus en plus mises en œuvre sur le territoire communal. Les principales consommations énergétiques sont liées aux transports et à l'habitat individuel. Les enjeux concernent aussi bien la réduction de ces consommations énergétiques que le développement des énergies renouvelables à partir des ressources locales.

2.1.4.1 Les incidences du P.L.U. sur les énergies

Le développement urbain est nécessairement consommateur de ressources et d'espaces naturels. Toutefois, la commune reconnaît la nécessité de réduire les impacts de son développement et souhaite agir en faveur d'un urbanisme durable. De plus le projet du PLU est orienté vers un renouvellement urbain durable, reprenant le principe « construire la ville sur la ville », et de ce fait les orientations énergétiques des nouveaux projets basées sur des énergies dites renouvelables, seront largement étudiées, afin d'améliorer la situation énergétique de la ville.

- ✓ Les incidences positives du P.L.U. sur les énergies

Le PADD fait part de la volonté de la commune de s'orienter vers une maîtrise de la demande en énergie. Ainsi, l'axe 4 comporte des orientations en ce sens, notamment dans la construction de bâtiments à haute performance énergétique et conforme à la RT2015 dans le cadre de la rénovation durable des quartiers des Tilleuls, ZAC Cœur de Ville et Molette.

Les secteurs faisant l'objet d'une réhabilitation seront développés en ce sens, par la création de nouveaux forages, la connexion des équipements et logements au système de géothermie.

Dans la zone UAb, un bonus de hauteur est accordé aux constructions passives afin d'inciter à la construction de bâtiments aux performances énergétiques exemplaires.

La ville du Blanc-Mesnil, qui comptait 51 106 habitants en 2009 (source Insee - recensement 2009), est soumise à l'obligation d'établir le bilan de ses émissions de gaz à effet de serre et d'élaborer un PCET. La commune a possède un Agenda 21 dont le PCET pourra constituer la finalité «Lutte contre le changement climatique».

2.1.4.2 Mesures envisagées

Les objectifs du PLU en matière de mobilité vont donc dans le sens d'une utilisation accrue des modes de transport durables et d'une cohabitation plus sereine des différents usagers de la route. Plus particulièrement, la commune souhaite :

- Implanter les nouveaux logements et favoriser le développement de l'emploi en priorité dans les secteurs les mieux desservis par le réseau de transport en commun actuel et programmé,
- Améliorer le réseau de bus existant pour faciliter les liaisons entre les quartiers, les pôles d'activités et les quartiers résidentiels,
- Développer le système de navettes gratuites à travers la ville,
- Développer des mesures en faveur des alternatives à l'automobile, avec des normes de stationnement deux roues dans les opérations immobilières et une attention particulière portée aux normes de stationnement automobile compte tenu la bonne desserte de la commune par les transports en commun,
- Développer des mesures pour accorder une place importante à la végétation sur territoire qui influent sur le taux de CO2,
- Développer des mesures pour favoriser une architecture économe en énergie (rénovation et reconstruction avec isolation thermique des bâtiments, implantation bâtie prospects favorisant éclairage et réchauffement naturels des pièces de vie. L'usage de sources d'énergies renouvelables : ventilation naturelle, panneaux solaires, végétalisation des toitures, matériaux écologiques, géothermie, etc.).

2.1.4.3 Les indicateurs de suivi :

Les indicateurs qui pourront être mis en œuvre vis-à-vis des pratiques énergétiques sont les suivants :

- Le nombre des dossiers de subvention par type d'énergie renouvelable, instruits sur les projets d'équipements privés et publics.
- La surface en m², des capteurs solaires installés.
- Le nombre de pompes à chaleur installées.
- Le nombre de permis de construire associant des normes plus restrictives que la réglementation en vigueur en matière d'énergie.

2.1.5 Incidences du PLU sur les risques naturels

✓ Risque de mouvement de terrain

La commune du Blanc-Mesnil est soumise au risque de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et réhydratation des sols. Ce phénomène de retrait gonflement se manifeste dans les sols argileux et est lié aux variations en eau du terrain. Lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface. À l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement. La lenteur et la faible amplitude du phénomène de retrait gonflement le rendent sans danger pour l'Homme. Néanmoins, l'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles. Les désordres se manifestent par la fissuration des structures, la distorsion des portes et des fenêtres, le décollement des bâtiments annexes, la dislocation des dallages et des cloisons et la rupture des canalisations enterrées.

La commune est concernée par un aléa moyen à faible sur l'ensemble de la commune :

- L'aléa moyen concerne la partie centre du territoire
- L'aléa faible concerne les parties nord et sud

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.

L'arrêté préfectoral du 18 avril 1995, pris sur la base de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme, délimite un périmètre de risque lié à la dissolution du gypse. Cet arrêté vaut plan de prévention des risques naturels (PPRN) approuvé et constitue donc une servitude d'utilité publique. Le gypse est une roche présente dans le sous-sol qui peut engendrer des mouvements de terrain à cinétique rapide. Sous l'effet de circulations d'eau ou de variations du niveau des nappes, le gypse peut en effet se dissoudre et des vides souterrains parfois considérables peuvent se former. Ces vides peuvent remonter vers la surface après affaissement des terrains qui les recouvrent et provoquer alors, selon la hauteur du recouvrement, soit une cuvette appelée « affaissement » soit une cavité appelée « fontis ». Les affaissements et les fontis sont des phénomènes localisés, d'une forme circulaire et de diamètre plus ou moins grand. Les constructions situées au-dessus ou à proximité peuvent être endommagées, parfois jusqu'à leur ruine complète.

Les affaissements créent des tassements différentiels sous les fondations, qui se traduisent par des fissures plus ou moins importantes et plus ou moins ouvertes, parfois traversantes, allant de la dégradation du ravalement à la ruine des murs porteurs, en passant par le blocage des portes et fenêtres. Ils peuvent provoquer également des altérations ou des ruptures de canalisations, dont les fuites peuvent avoir des conséquences non négligeables sur l'évolution à court terme du site (facteurs d'érosion susceptibles d'aggraver le phénomène de dissolution) ;

- L'apparition d'un fontis peut se traduire, au niveau d'une construction, par la perte de sol de fondation. Si le bâtiment n'a pas de structure de fondation rigide, en fonction de la taille du fontis et du point de survenance du phénomène, les murs porteurs peuvent subir des dommages susceptibles

d'entraîner la ruine de tout ou partie de la construction. Les canalisations peuvent se rompre sur le moment ou, à court terme, par flexion dans le vide créé par l'effondrement.

L'arrêté du 18 avril 1995 relatif au périmètre de risque lié à la dissolution du gypse prévoit que des prescriptions peuvent être formulées dans les autorisations de permis de construire, comme en dispose son article premier :

« À l'intérieur de ces zones, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales, de nature à assurer la stabilité des constructions. Le pétitionnaire sera tenu de se conformer, préalablement à toute nouvelle construction ou extension de bâtiment existant, aux conditions spéciales prescrites dans l'arrêté de permis de construire, délivré par l'autorité compétente, après consultation par celle-ci de l'inspection générale des carrières (IGC) ou de tout organisme compétent en la matière. Pourront notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol serait incertaine, ces travaux pourront être subordonnés à une campagne de sondage préalable. »

✓ **Risque inondation**

La commune du Blanc-Mesnil n'est pas concernée par un plan de prévention des risques d'inondation par débordement. En revanche, la commune est soumise aux inondations par ruissellement. Elles se produisent lors de pluies de forte intensité, quand la capacité d'infiltration ou d'évacuation des sols est insuffisante.

L'imperméabilisation du sol (bâtiments, voiries, parking) limite l'infiltration des précipitations et accentue le phénomène de ruissellement. La possible saturation et le refoulement du réseau d'assainissement qui en résultent accentuent d'autant plus le phénomène, qui se traduit par des écoulements plus ou moins importants et souvent rapides au niveau de la voirie.

Le dossier départemental des risques majeurs pour le département de la Seine-Saint-Denis indique que la commune du Blanc-Mesnil est concernée par le risque d'inondation par ruissellement pluvial. Sept arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle liée à ce phénomène ont été pris entre 1983 et 2001.

Pour limiter les impacts du ruissellement, une politique de gestion et de valorisation des eaux pluviales doit être intégrée aux projets d'aménagements et prise en compte en amont dans les dispositions du PLU.

Il est toutefois important de noter que certains ouvrages, parfois mis en œuvre pour lutter contre le risque d'inondation par ruissellement, peuvent aggraver les risques liés à la dissolution du gypse et au retrait-gonflement des argiles. C'est le cas notamment des procédés d'infiltration des eaux pluviales, qui, s'ils permettent de réduire le ruissellement, favorisent les phénomènes de dissolution du gypse et de gonflement des sols argileux.

La maîtrise du ruissellement est un enjeu en matière d'urbanisme. Maîtriser le ruissellement c'est maîtriser l'imperméabilisation des sols, limiter l'apport en eaux pluviales mais également mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales ainsi que des prescriptions sur les nouvelles

constructions. Cette maîtrise du ruissellement ne peut se faire qu'en coordination avec les partenaires que sont les collectivités, les industriels et les aménageurs.

La commune est concernée par le Schéma directeur d'assainissement approuvé en février 2014 sur l'ensemble du département.

Des études de faisabilité de raccordement au réseau existant seront réalisées dans le cadre des nouveaux projets prévus par la révision du PLU actuel.

La présente version de ce règlement est opposable à toute personne physique ou morale ayant l'obligation ou souhaitant se raccorder au réseau dont le Département de la Seine-Saint-Denis est propriétaire, en vertu de la délibération du Conseil général en date du 13 Février 2014.

Sur Blanc-Mesnil, la concomitance du risque de remontée de nappe avec la topographie du territoire ainsi qu'avec les axes de ruissellement est marquée.

En effet, le risque de remontée de nappe élevé, correspond aux zones où les ruissellements se concentrent. Une corrélation des zones à fortes sensibilités de la remontée de la nappe avec les possibilités de saturation des réseaux EP est identifiée.

Ces phénomènes peuvent ainsi, accroître le risque inondation sur certain secteur.

2.1.5.1 Les incidences positives du PLU sur les risques naturels

Pour lutter contre les inondations ponctuelles et coulées de boues générées par le ruissellement, l'axe 3 du PADD, fait part d'une volonté de gérer l'eau à la parcelle lorsque cela est possible au regard des contraintes liées à la perméabilité des terrains. Ainsi en limitant l'imperméabilisation des sols, le ruissellement est lui aussi limité et l'engorgement des réseaux est évité. Le maintien d'espaces verts permet également de limiter le ruissellement.

Voir chapitre 2.1.3 Incidences sur les eaux pluviales.

Enfin, l'axe 1 du PADD intègre la prévention des risques naturels. Ces risques qui concernent notamment les projets de réhabilitation du secteur Coudray ainsi que la Gare Grand Paris Express en zone de dissolution de gypse.

Afin de prendre en compte ces risques qui peuvent être nuisibles à son développement urbain, la commune du Blanc-Mesnil veillera à ce que son projet réduise la vulnérabilité des secteurs soumis à ce risque. Elle favorisera également les aménagements et les constructions susceptibles de prévenir ou d'en limiter les dégâts.

Les projets prévus s'inscrivent sur un secteur concerné par le risque de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles, aléa faible à moyen), les quartiers urbanisés actuels étant eux-mêmes

déjà concernés par ce risque. Les orientations du PLU présentent à ce titre aucune ouverture à l'urbanisation sur les secteurs inscrits en zone de risque de mouvement de terrain.

De plus, afin de prévenir les aléas retrait-gonflement des argiles, le PLU préconise des règles à respecter concernant la réalisation des fondations et, dans une moindre mesure, la structure même de la maison. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

Afin de limiter les phénomènes de ruissellement, les dispositions du PLU visent à préserver l'ensemble des axes d'écoulement non urbanisés, mares et points d'eau, haies végétales assurant une régulation hydraulique. Les zones humides de potentialité 3 non urbanisées à ce jour seront protégées et inscrites en zone N.

Les projets d'aménagements sur le secteur de la Molette, se situent dans un aléa élevé en ce qui concerne le risque de remontée de nappe. Par conséquent on pourrait évaluer un impact négatif sur ce risque. Cependant si on compare le projet futur à l'état existant, on peut se rendre compte que la situation sera confortée voire améliorée. En effet, un aménagement paysager sera créé dans le cadre de l'opération de requalification. La surface d'espace vert sera par conséquent augmentée, et par conséquent, la surface pressiométrique de la nappe sur les fondations sera moindre.

2.1.6 Les incidences du P.L.U. sur les risques industriels et technologiques

Gare de triage de Drancy - Le Bourget :

L'arrêté préfectoral du 6 mars 2013 donnant acte de l'étude de danger relative à la gare de triage a été annulé le 11 décembre 2014 par jugement du tribunal administratif de Montreuil. Une nouvelle étude de dangers doit être menée au cours du second semestre 2015, sur la base de l'évolution juridique relative aux études de danger des gares de triage. Le PLU du Blanc-Mesnil devra évoluer en même temps que la connaissance du risque.

Les incidences réelles du risque lié à la gare de triage seront évaluées dans le cadre de l'étude de danger RFF en cours. Ce que l'on peut évaluer à ce jour est un réaménagement du secteur Pierre Sépard et la volonté de réaliser un cœur vert au sud entre la gare et l'actuelle Cité-jardin.

Canalisation de transport de gaz à haute pression :

La commune du Blanc-Mesnil est traversée par une canalisation de transport de gaz à haute pression.

Conformément à la circulaire interministérielle du 4 août 2006, l'Etat a adressé à la commune du Blanc-Mesnil, le 2 juin 2010, un porter-à-connaissance relatif aux prescriptions à observer au voisinage des canalisations de gaz à haute pression et d'hydrocarbures liquides. Ces prescriptions qui portent sur les projets de construction et d'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) ou

d'établissements recevant du public (ERP) dont la capacité d'accueil dépasse 100 personnes, ont pour objet de préserver la sécurité des personnes aux abords des canalisations sus mentionnées.

Après ces prescriptions il n'a pas été relevé d'incidences particulières.

Site et sol pollué :

La commune du Blanc-Mesnil recense un site pollué. Celui-ci ne fait pas l'objet de préconisations définies par arrêté préfectoral. Il s'agit du site Firstinox (ex SFRM), localisé 4, rue du Parc.

Dans le cadre des futures orientations d'aménagements les terrains pollués devront être traités et réhabilités. Les terres contaminées devront être évacuées dans des centres de traitement spécifiques, selon la nature de la pollution.

De ce fait la révision du PLU aura des incidences positives sur la pollution du sol.

Exposition au plomb :

Par arrêté préfectoral du 28 avril 2000, l'ensemble du département de la Seine-Saint-Denis a été classé « zone à risque d'exposition au plomb ». Il est ainsi obligatoire de réaliser un état des risques d'accessibilité au plomb sur les peintures et revêtements des habitations construites avant 1948, préalablement à toute vente.

2.1.7 Les incidences du PLU sur la qualité de l'air.

- ✓ Les incidences positives du PLU sur la qualité de l'air.

Le Plan de déplacements urbains (PDU) d'Île-de-France consiste en la rationalisation de l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement. Sa révision approuvée en juin 2014 permet de prendre en compte les évolutions conjoncturelles du territoire comme la sensibilisation croissante de l'opinion aux enjeux de développement durable, l'augmentation structurelle du prix du carburant, etc.

La voiture individuelle reste le transport privilégié pour se rendre sur leur lieu de travail. Cette préférence des habitants pour l'automobile induit des conséquences plus importantes en termes de qualité de l'air et d'émissions de GES par rapport aux transports collectifs. Les transports en commun représentent une véritable alternative à l'automobile et permettent une limitation des émissions de gaz à effet de serre.

Articulation du PLU avec le document:

Les modes doux occupent également une part importante des déplacements blanc-mesnilois, bien que les aménagements dédiés ne soient pas toujours sécurisés et fonctionnels. Quant au réseau de transport en commun, sa faible utilisation révèle un manque d'attrait pour ce mode de déplacement : la ligne de RER permet une bonne accessibilité régionale, bientôt renforcée par l'arrivée de deux gares et deux lignes du Grand Paris, cependant parmi les 17 lignes de bus vouées à une desserte plus locale, seulement 5 constituent une alternative crédible à l'automobile.

Les objectifs du PLU en matière de mobilité vont donc dans le sens d'une utilisation accrue des modes de transport durables et d'une cohabitation plus sereine des différents usagers de la route.

Plus particulièrement, la commune souhaite :

- Implanter les nouveaux logements et favoriser le développement de l'emploi en priorité dans les secteurs les mieux desservis par le réseau de transport en commun,
- Améliorer le réseau de bus existant pour faciliter les liaisons entre les quartiers, les pôles d'activités et les quartiers résidentiels,
- Développer le système de navettes gratuites à travers la ville,

De plus les constructions neuves, comme dit précédemment répondront à la RT2015 avec une consommation d'énergie primaire de 30 kWh/m²/an au maximum, alors que la RT 2012 ne demandait que 50 kWh/m²/an.

Cette réglementation s'applique pour tous les bâtiments neufs destinés à être habités. Afin d'obtenir une habitation BBC voire passive, l'installation de certaines technologies est vraiment mise en avant : panneaux photovoltaïques, chaudière à condensation, chauffe-eau solaire, chauffage thermodynamique, géothermie ou systèmes à biomasse.

L'utilisation des énergies renouvelables devient incontournable afin de faire baisser la facture énergétique. Le choix des matériaux procurant le meilleur rendement sera déterminant.

La stratégie Agenda 21 marque la volonté de la municipalité de faire de ce document un levier de l'action pour le mandat en cours et pour les mandats à venir. Elle constitue une avancée significative et visible de l'action municipale en matière de développement durable.

Elle s'articule ainsi autour de 5 axes, de 17 objectifs opérationnels et de 64 sous-objectifs dont :

Axe 1 : lutter contre le changement climatique

Objectif 1 : réduire les consommations d'énergie fossile

Objectif 2 : favoriser les modes de déplacements doux ou alternatifs à la voiture

Objectif 3 : réduire la place de la voiture individuelle en ville

Objectif 4 : aménager durablement la ville

✓ Les incidences négatives

D'un point de vue global, l'augmentation de la population génère un besoin en énergie fossile de plus en plus conséquent, c'est un problème mondial. La mixité future du quartier de la Molette et la densification de certains secteurs par exemple pourrait aller dans ce sens car une installation des foyers y serait favorable.

La ville prévoit environ 4000 logements supplémentaires répartis sur la totalité des orientations d'aménagements et de programmation prévues et dans le diffus. L'augmentation de la population va obligatoirement intensifier la consommation d'énergie fossile et donc les rejets dans l'atmosphère. Mais l'installation des habitants supplémentaire au Blanc-Mesnil engendre de ce fait une diminution ailleurs. Donc même si une incidence négative sur la qualité de l'air peut être décrite, elle reste relative car l'air se déplace et la pollution s'exposant sur le territoire peut être indirecte.

✓ Les mesures compensatoires.

Pour permettre de limiter les incidences négatives, des mesures compensatoires pourraient être mises en œuvre pour inciter la population à utiliser de moins en moins l'automobile et à fréquenter les transports en commun, par exemple :

- En aménageant un point de rencontre pour inciter au co-voiturage,
- En agissant pour la qualité et la promotion des transports en commun.
- En agissant pour le développement de prix attractif
- En incitant la construction des bâtiments au label BBC avec des performances énergétiques supérieures
- En créant des espaces paysagers supplémentaires afin de valoriser la trame verte et bleue sur le territoire en intensifiant « l'arc vert » dont le cœur étant le Parc Urbain.

✓ Les indicateurs de suivi.

Les indicateurs qui pourront être mis en œuvre sont les suivants :

- Un suivi de la qualité de l'air à partir de l'indice CitéAir ;
- Un suivi du taux de motorisation par ménage ;
- Une évaluation du linéaire du réseau des « circulations douces »,
- Une évaluation de l'augmentation du trafic sur le réseau de transport en commun (fréquentation, cadence.).

2.1.8 Les incidences du P.L.U sur le bruit.

En dehors des activités humaines (entreprises, équipements...), le trafic aérien et la circulation automobile et ferroviaires constituent les principales sources de bruit rencontrées sur le territoire. La commune du Blanc-Mesnil est sous l'influence de l'aéroport du Bourget et de quatre sources sonores principales d'origine routière : le trafic des autoroutes A1 et A3, de l'ancienne route nationale RN2/17 ainsi que la RD 115 (avenue Paul Vaillant Couturier).

La couverture partielle de l'autoroute A1 et la mise en place de protections phoniques achevées en 2008 ont considérablement réduit les nuisances phoniques liées aux voitures (passant de 75 à 65 décibels après les travaux).

L'arrêté préfectoral n°99-5493 du 31/12/1999 relatif à la lutte contre le bruit, modifié par l'arrêté préfectoral n°00-2797 du 18/7/2000, recense et classe les infrastructures routières et ferroviaires en fonction du niveau sonore et du trafic. Il détermine le niveau des nuisances sonores à prendre en compte pour les constructions des bâtiments et les prescriptions techniques.

Les infrastructures sont classées en cinq catégories et correspondent à une des largeurs maximales affectées par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure.

Les niveaux sonores de référence déterminent des secteurs où les constructions doivent prendre en compte l'isolement acoustique.

✓ Les incidences positives

Les orientations du PLU conduisent à limiter l'implantation de nouvelles populations à proximité des voies de circulations principales. Par ailleurs, l'évolution de population attendue est modérée et générera un impact limité sur la circulation.

Les orientations d'aménagements du secteur des Tilleuls, prévoient les rénovations des équipements existants, notamment des collèges, écoles et groupes scolaires. Ces rénovations pourront faire l'objet d'amélioration acoustique afin de limiter le bruit généré par l'autoroute A1.

✓ Incidences négatives du PLU sur le bruit.

Les incidences négatives concernent, malgré les dispositions d'aménagement envisagées, à densifier le tissu urbain existant au droit et à proximité des principaux axes de circulation avec un risque d'exposition aux nuisances d'un plus grand nombre d'habitants. .

Les mesures compensatoires concernent les aménagements urbains afin de diminuer la vitesse et la circulation ainsi que la prise en compte de l'isolement acoustique des habitations.

✓ Les mesures compensatoires.

Les mesures compensatoires concernent les aménagements urbains afin de diminuer la vitesse et la circulation ainsi que la prise en compte de l'isolement acoustique des habitations.

✓ Les indicateurs de suivi.

- Evolution du trafic sur les principaux axes densifiés
- Mesures acoustiques. Etat zéro et suivi sur les points représentatifs des niveaux sonores ambiants.

2.1.9 Les incidences sur les déchets

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et son décret d'application du 29 novembre 2005 ont donné à la région Ile-de-France compétence pour l'élaboration d'un plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA). Le plan régional a été adopté le 26 novembre 2009 par le conseil régional d'Ile-de-France, en remplacement des huit plans départementaux (PDEDMA) franciliens.

Ses objectifs sont :

- la prévention et réduction de la production et de la nocivité des déchets ;
- l'organisation du transport des déchets en respectant le principe de proximité en limitant la distance et le volume ;
- la valorisation des déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir, à partir des déchets, des matériaux réutilisables ou de l'énergie ;

- l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique, des opérations de production et d'élimination des déchets ainsi que sur les mesures destinées à en compenser les effets préjudiciables.

Le plan régional d'élimination des déchets dangereux (PREDD) d'Île-de-France a été approuvé par le Conseil régional le 26 novembre 2009. Il vise à coordonner et à programmer des actions en vue de la prévention et l'optimisation de la gestion des déchets dangereux à l'horizon 2019. Il fixe notamment des objectifs en termes de prévention, de captage, de valorisation, de traitement, de proximité et de transport multimodal, et établit des prescriptions pour l'encadrement du parc des installations qui concourent à la gestion des déchets dangereux.

L'article R.541-39-1 du code de l'environnement introduit l'obligation de suivi du plan, qui donne lieu à un rapport annuel soumis à la commission consultative du plan.

✓ Les incidences

Les prescriptions du P.L.U contribueront à préserver les ressources en favorisant la valorisation des déchets et la lutte contre les nuisances visuelles et pour la santé. Depuis plusieurs années, la ville a mis en place sur son territoire une collecte sélective de déchets.

Le Blanc-Mesnil dispose actuellement d'une gestion des déchets efficace, la ville souhaite poursuivre ses efforts et favoriser le tri sélectif afin d'accroître sa performance. Le tri sélectif est une étape essentielle pour la valorisation des déchets. A noter que le secteur pavillonnaire a été équipé de bacs à partir du printemps 2015.

Enfin, le règlement prévoit qu'il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

D'un point de vue global, l'augmentation de la population génère un besoin en traitement des déchets de plus en plus conséquent. Mais l'installation des habitants supplémentaire au Blanc-Mesnil engendre de ce fait une diminution ailleurs.

2.1.10 Incidences du PLU sur les sites NATURA 2000

Aucune incidence directe ne sera générée par la révision du PLU sur les sites NATURA 2000, de par la distance relativement éloignée (1 km).

Cependant La préservation et la valorisation de la trame verte et bleue sur le territoire constituent une préservation de la biodiversité à l'échelle locale, qui contribue à préserver les potentiels déplacements des espèces végétales et animales vers ces sites à fort intérêt. (Voir Chapitre 2.1.1).

2.1.11 Incidences du PLU sur le Paysage

Si la ville du Blanc-Mesnil est confrontée à des enjeux de maîtrise de la croissance urbaine et donc de densification et de renouvellement urbain, la question patrimoniale est intégrée dans sa politique d'aménagement de demain.

La volonté de promouvoir la conservation et la mise en valeur du patrimoine est affirmée par la nécessité de protéger et de transmettre un héritage architectural et paysager.

Cette orientation se traduit par la poursuite des protections de ce patrimoine par les divers outils d'urbanisme.

La « cité 212 » ou résidence Germain Dorel, construite entre 1933 et 1936 à l'intention des salariés de l'aéroport, dont l'architecture doit notamment à l'influence des cités ouvrières du Karl-Marx-Hoff construites à Vienne (Autriche) en 1927. Elle est classée aux Monuments historiques depuis 1994. Aucun projet n'est prévu sur ce secteur, en 2014, l'ensemble a fait l'objet d'une opération de résidentialisation. Une nouvelle réhabilitation des bâtiments est projetée.

Concernant les espaces paysagers, la ville réaffirme également la poursuite de leurs protections par le biais de divers outils réglementaires (Espaces Verts Protégés). Ces protections s'appliquent plus particulièrement au Parc Jaques Duclos.

Pour consolider la protection des arbres remarquables et des alignements d'arbres répertoriés dans la charte de l'arbre et qui constituent des corridors biologiques entre les réservoirs de biodiversité que sont les bois, la charte de l'arbre, adoptée par la commune en 2013, a été annexée au présent rapport de présentation.

METHODE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1 CADRE METHODOLOGIQUE GENERAL.

L'évaluation environnementale est réalisée conformément aux champs d'application et aux principes de l'évaluation environnementale, qui sont développés aux articles L.104-2 et suivants et R.121-14 et suivants du code l'urbanisme. La circulaire du 6 mars 2006 reprend et précise l'ensemble de ces éléments.

Le décret du 23 août 2012 est venu modifier le champ d'application, ces dispositions sont entrées en vigueur au 1er février 2013.

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est une démarche qui contribue au développement durable des territoires.

Le fait d'interroger l'opportunité des décisions d'aménagement en amont de la réalisation des projets s'inscrit dans un objectif de prévention des impacts environnementaux et de cohérence des choix.

A l'échelle d'un SCOT ou d'un PLU, l'évaluation environnementale s'intéresse à l'ensemble des potentialités ou décisions d'aménagement concernant le territoire, et donc à la somme de leurs incidences environnementales, contrairement à l'étude d'impact qui analysera ensuite chaque projet individuellement.

La démarche de mise en œuvre d'une évaluation environnementale devra faire l'objet d'une restitution au travers du rapport de présentation du document d'urbanisme final. Avoir à l'esprit le contenu attendu de cette restitution est important afin d'anticiper cette étape déterminante, d'éviter certains oublis, mais aussi d'être en mesure de garder la mémoire des choix effectués lors de l'élaboration et de pouvoir les traduire, ainsi que leurs raisons, dans le dossier.

Elle est l'occasion de répertorier les potentialités environnementales de celui-ci et de vérifier que les orientations envisagées dans le document d'urbanisme, ne leur portent pas atteinte. L'évaluation environnementale doit s'appuyer sur l'ensemble des procédés qui permettent de vérifier la prise en compte :

- Des objectifs de la politique de protection et de mise en valeur de l'environnement, qui doivent se traduire par des engagements aussi précis que ceux relatifs à l'aménagement et au développement.
- Des mesures pour limiter les incidences négatives et renforcer les effets positifs des orientations retenues.

- Des résultats des débats de la concertation sur la compatibilité des différents enjeux territoriaux : économiques, sociaux et environnementaux.

La démarche de l'évaluation environnementale comporte plusieurs phases d'étude :

- L'analyse de l'état initial de l'environnement dégagant les enjeux et les objectifs environnementaux.
- L'évaluation des incidences des orientations sur l'environnement, à chaque étape de l'élaboration du projet.
- La recherche de mesures réductrices et correctrices d'incidences sur la base de l'évaluation.
- Le suivi et le bilan des effets sur l'environnement, lors de la mise en œuvre du document d'urbanisme au moyen d'indicateurs.

Il est précisé que l'avis du Préfet est préparé sous son autorité par la DRIEE, en liaison avec les services de l'Etat concernés. L'avis porte à la fois sur l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur l'intégration de l'environnement dans le projet d'urbanisme

2 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU.

2.1 La démarche d'évaluation environnementale.

La méthode utilisée a consisté à intégrer les préoccupations environnementales dans les différentes phases d'élaboration du PLU:

- Identification des grands enjeux environnementaux du territoire ;
- Evaluation pour chaque thématique environnementale des incidences susceptibles d'être produites et corrigées par la mise en œuvre du PLU
- Proposition de recommandations et de mesures d'accompagnement susceptibles de contribuer à développer, renforcer, optimiser les incidences potentiellement positives, ou prendre en compte et maîtriser les incidences négatives.

- Préparation des évaluations environnementales ultérieures en identifiant des indicateurs à suivre, afin de pouvoir apprécier les incidences environnementales effectives du PLU.

2.2 Caractérisation de l'état initial

Les données nécessaires à la caractérisation de l'état initial de l'Environnement ont été collectées et actualisées en 2015. Différents moyens ont été mis en œuvre afin de collecter les informations nécessaires à la réalisation de l'état initial :

- Visites de terrain pour une connaissance élargie du territoire et des analyses sectorielles en fonction des sensibilités rencontrées (corridors écologiques, éléments patrimoniaux, perceptions paysagères, organisation des déplacements,...).
- Contacts avec les acteurs locaux de l'aménagement de l'espace, afin de compléter les données recueillies préalablement et de connaître leurs points de vue sur l'état du site, ses tendances d'évolution, ses sensibilités.
- Réalisation de réunions en présence des élus du territoire afin d'aborder les enjeux du développement et de protection du territoire et de débattre des grandes questions du territoire s'inscrivant dans l'élaboration du PLU.

Les principaux documents consultés sont (liste non exhaustive) :

- Porter à connaissance de l'Etat ;
- Dossier Départemental des Risques Majeurs
- SDAGE Seine-Normandie
- Bureau de Recherches Géologiques et Minières
- Météo-France. Données météorologiques
- Carte IGN Morphologie du territoire.
- Carte géologique 1/50 000ème – BRGM.
- Données DRIEE relatives à la qualité des milieux naturels, aux risques, aux milieux naturels...

L'analyse de l'état initial du territoire permet d'établir une synthèse des caractéristiques et des sensibilités. On soulignera cependant que l'ensemble de ces contacts ou documents a été pris en compte à une date donnée (Mars 2015) et que le présent dossier ne peut intégrer l'ensemble des évolutions qui auraient vu le jour ultérieurement.

2.3 Évaluation des incidences du PLU.

L'évaluation des impacts prévisibles du PLU a porté sur l'ensemble des volets de l'environnement analysés au stade de l'état initial et a conduit à mettre en évidence, à partir des sensibilités recensées dans l'état initial de l'environnement, les impacts généraux (directs et indirects) et de définir les principales mesures permettant de supprimer, réduire ou compenser les effets négatifs.

La méthode d'évaluation environnementale reprend, en l'adaptant, le contenu de l'étude d'impact des projets, à la différence près que, visant des orientations d'aménagement du territoire, les projets qui en découlent ne sont pas encore connus avec précision.

Résumé non-technique

L'analyse des orientations du PLU au regard des documents supra-communaux montre que ce dernier est compatible avec les différents documents.

Les enjeux environnementaux :

Le territoire de la commune du Blanc-Mesnil, se caractérise par l'existence d'une topographie régulière et peu variée, avec une altitude variant entre 45 et 50 m NGF sur la totalité de son territoire.

Les pentes abruptes sont inexistantes et les axes de ruissellement ou talwegs sont peu identifiables, cela étant renforcé par une urbanisation dense. D'une façon générale ces talwegs assurent le bon fonctionnement hydraulique et le transit de l'eau des plateaux vers la vallée lors de fortes précipitations qui peuvent conduire à la formation de coulées boueuses, saturation des réseaux d'assainissement, dans le cas où l'urbanisation est importante et c'est le cas du Blanc-Mesnil.

Cette situation physique conduit à identifier certains enjeux globaux au niveau du territoire même si celui-ci reste très urbanisé.

- Enjeu de préservation et de prise en compte des axes de ruissellement vers la plaine en cas de développement urbain ou d'aménagement en assurant la continuité hydraulique, afin de perturber au minimum le cycle naturel de l'eau.
- Enjeu de préservation des zones humides, (aux abords du bassin du Pont-Yblon et du Parc Urbain) dans la perspective d'aménagement et de développement urbain.

D'un point de vue morphologique les enjeux identifiés sont très faibles du fait de l'urbanisation conséquente et d'un relief très peu marqué.

De manière générale, sur le territoire de la commune du Blanc-Mesnil, les richesses naturelles sont peu identifiées et ont été dégradées au cours des années, mais la commune bénéficie cependant de dispositifs de porter à connaissance et/ou de protection, afin de préserver sa trame verte actuelle.

Par conséquent, les enjeux en terme de biodiversité sont faibles, cependant la révision du PLU vise à améliorer l'aspect environnemental de la commune et la trame verte actuelle doit être préservée voire améliorée.

Par conséquent, les enjeux environnementaux identifiés pour préserver la qualité des milieux naturels et la biodiversité du territoire sont :

- 1 - Préserver, reconquérir et gérer les habitats, les espaces et les sites naturels :
- 2- Préserver, aménager et rétablir les corridors écologiques.

En ce qui concerne le paysage, les aménités sont, notamment, constituées par l'ensemble des éléments naturels et construits qui contribuent, de manière non marchande, à l'augmentation de l'agrément de vie des résidents et à l'attraction des gens venus d'ailleurs pour séjourner ou s'installer.

L'enjeu principal pour la préservation des paysages et des aménités concerne la maîtrise du développement spatial urbain et la capacité à préserver les espaces de respiration entre les espaces construits en renforçant le lien entre les différents milieux. Il s'agira également de préserver et mettre valeur le patrimoine bâti et le paysage et les milieux naturels à enjeux sur le territoire comme le Parc Urbain par exemple.

Il convient de relever certains enjeux majeurs au regard de la problématique paysagère :

- Gestion de la proximité résidentielle et des nuisances (sonores, visuelles), aménagement des interfaces entre espaces de transit et espaces sédentaires du quotidien.
- Prise en compte des infrastructures dans le cadre de la « Trame Verte et Bleue et traitement des ruptures occasionnées sur les continuités écologiques, constituant très régulièrement des structures paysagères majeures.

Les principaux enjeux environnementaux du territoire liés aux ressources et aux énergies peuvent se résumer ainsi :

- Enjeu de préservation de la ressource en eau :
 - Préserver la qualité des eaux pour les différents usages et limiter la pollution au rejet.
 - Permettre un suivi régulier de la qualité des eaux superficielle et souterraine.
 - Préserver et améliorer les zones humides, dont les critères de définition et de délimitation sont précisés par un arrêté ministériel (« Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ») (Voir chapitre 3.2).
 - S'assurer de l'adéquation entre les capacités présentes et futures d'assainissement et les projets de développement, à savoir si les futurs projets n'impacteront pas la disponibilité de l'eau potable et le traitement des eaux usées.
 - S'assurer de l'adéquation qualitative des méthodes d'assainissement qu'il est possible de mettre en œuvre avec les enjeux environnementaux locaux, gestion des eaux pluviales à la parcelle dans les cas où les caractéristiques du sol le permettent.
 - S'assurer de la concordance entre les capacités de gestion des eaux pluviales (aspects quantitatifs et qualitatifs), les projets de développement (et notamment les imperméabilisations ou les sources de pollution supplémentaires générées) et la sensibilité du milieu récepteur ;
 - Préserver et diversifier la ressource en eau potable et s'assurer de l'adéquation entre les projets de développement et l'adduction en eau potable.
- Enjeu de préservation des ressources naturelles et énergétiques :

- Développement des énergies renouvelables sur des sites appropriés, avec développement des panneaux solaires en énergie d'appoint notamment pour les bureaux et l'activité.
- renforcement de l'articulation entre urbanisation, transports et déplacements, en favorisant et préservant les modes de déplacement doux.
- Performance énergétique des constructions, avec notamment le label BBC et conformité avec la RT 2015.
- Continuer les efforts en matière de développement d'énergie renouvelable (Agenda 21 et Elaboration du PCET)

D'un point de vue quantitatif, la commune du Blanc-Mesnil dispose de captage d'eau potable pour consommation en eau potable, par conséquent le suivi quantitatif et qualitatif de l'aquifère capté est indispensable. Les eaux superficielles sont également sur le territoire communal, de par la Morée canalisée au nord. Les orientations de la commune en ce qui concerne les ressources en eau sont donc :

- De préserver l'aspect quantitatif, par une bonne gestion des eaux pluviales, en favorisant la gestion à la parcelle.
- De veiller à une bonne alimentation des nappes en infiltrant les eaux afin qu'elles puissent rejoindre le sous-sol, ce qui respecterait naturellement le cycle de l'eau.
- De continuer à réduire au maximum les pollutions chimiques des eaux en développant des moyens de traitement adaptés.
- De veiller à la qualité de la nappe du Sparnacien en ayant un suivi régulier par les gestionnaires du réseau AEP.

La commune de Blanc-Mesnil est soumise aux risques suivants :

- Mouvements de terrains dus au retrait-gonflement des argiles ;
- Transport de Matières Dangereuses par routes, par transports ferroviaires, et par canalisations ;
- Risque d'inondation par ruissellement pluvial et saturation des réseaux lors de forts évènements pluvieux ;
- Risque de remontées de nappes ;
- Risque de dissolution du gypse, au nord-est.

L'Article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer : la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les principaux enjeux environnementaux du PLU concernant la gestion des risques technologiques pour assurer les conditions de prévention requises sur le territoire sont de :

- ▭ Prévoir les dispositions nécessaires dans les zones les plus exposées aux risques de mouvement de terrain (prescriptions géotechniques),
- ▭ Encadrer l'implantation de nouvelles constructions dans les secteurs d'alea vis-à-vis des risques de dissolution de gypse et prévoir les dispositions nécessaires pour prendre en compte ce risque,
- ▭ Prendre en compte le fort aléa lié aux risques technologiques, notamment des établissements classés pour la protection de l'environnement (ICPE) et de la gare de triage de Drancy-Le-Bourget (*le jugement du tribunal administratif de Montreuil annule l'arrêté préfectoral du 6 mars 2013, l'étude de danger doit être réalisé*)
- ▭ Limiter l'imperméabilisation des sols et développer la rétention des eaux à la source voire l'infiltration dans le cas où la perméabilité du sol le permet

La situation vis-à-vis des nuisances et pollutions sur la commune du Blanc-Mesnil peut se résumer de la façon suivante :

- Une qualité de l'air avec un indice de « bon à très bon » 75% de l'année environ.
- Des nuisances sonores liées aux infrastructures routières
- Un site BASOL recensé sur le territoire communal celui de Firstinox dans la rue du Parc.
- De nombreux sites BASIAS potentiellement pollués sont recensés sur toute la commune.

Les incidences du PLU sur l'environnement :

En croisant, les enjeux identifiés sur le territoire communal ainsi que les orientations d'aménagements et projets futurs concernant la présente révision du Plan Local d'Urbanisme, nous avons pu déterminer les incidences positives, négatives, directes et indirectes sur :

- le milieu physique,
- le milieu naturel (les espaces naturels, la faune, la flore...),
- les ressources et les énergies,
- les aménités et le paysage,
- les risques, la protection des personnes et des biens,
- les nuisances et pollutions,
- les sites NATURA 2000.

Les incidences positives sur la trame verte et bleue, ont clairement été identifiées notamment par la valorisation paysagère de futures orientations d'aménagements prévues dans la révision. La commune veut présenter une trame verte beaucoup plus intense et prononcée, grâce à la valorisation du Parc Urbain, qui joue un rôle de réel poumon vert dans un espace très urbanisé.

La trame bleue sera également revalorisée, ce qui est également prévu dans le cadre du Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE). Il est en effet prévu sur le long terme la revalorisation du secteur du Pont-Yblon et son aval avec la réhabilitation de la Morée sur la limite nord.

Les corridors à grande échelle seront également maintenus et valorisés en intégrant une trame douce locale. De ce fait, les incidences sur les milieux NATURA 2000 à proximité seront indirectement positives.

L'augmentation et la densification de la population sur certains secteurs sont évidentes. Indirectement la révision du PLU aura pour conséquences d'augmenter la consommation en eau potable, énergie fossile. C'est ainsi que la qualité de l'air aura tendance à se dégrader, ceci étant un problème global et non forcément lié à la révision du PLU.

La consommation en énergie fossile pourra être amoindrie par le développement des énergies renouvelables, dans le cadre des futures réhabilitations et reconstructions des quartiers sud, et de la Molette notamment. L'architecture économe pourra y être valorisée avec l'appui de la réglementation RT2012 et 2015 ainsi que le label Bâtiment Basse Consommation. La part d'espaces verts augmentée aura également sa part d'incidences positives.

Très peu d'espaces agricoles et semi-naturels seront consommés par la présente révision de PLU. Les créations de réseaux (assainissement, eau potable, gaz ...) seront limitées. Aucune incidence particulière ne sera attribuée sur le paysage blanc-mesnilois.

L'arrêté préfectoral du 18 avril 1995, pris sur la base de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme, délimite un périmètre de risque lié à la dissolution du gypse. Cet arrêté vaut plan de prévention des risques naturels (PPRN) approuvé et constitue donc une servitude d'utilité publique.

L'arrêté préfectoral du 6 mars 2013 donnant acte de l'étude de danger relative à la gare de triage a été annulé le 11 décembre 2014 par jugement du tribunal administratif de Montreuil. Une nouvelle étude de dangers doit être menée au cours du second semestre 2015, sur la base de l'évolution juridique relative aux études de danger des gares de triage. Le PLU du Blanc-Mesnil devra évoluer en même temps que la connaissance du risque.

Les incidences réelles du risque lié à la gare de triage seront évaluées dans le cadre de l'étude de danger en cours de réalisation par RFF.

Les orientations du PLU conduisent à limiter l'implantation de nouvelles populations à proximité des voies de circulations principales. Par ailleurs, l'évolution de population attendue est modérée et générera un impact limité sur la circulation.

Les orientations d'aménagements du secteur des Tilleuls, prévoient les rénovations des équipements existants, notamment des collèges, écoles et groupes scolaires. Ces rénovations pourront faire l'objet d'amélioration acoustique afin de limiter le bruit généré par l'autoroute A1.

Les incidences négatives concernent, malgré les dispositions d'aménagement envisagées, à densifier le tissu urbain existant au droit et à proximité des principaux axes de circulation avec un risque d'exposition aux nuisances d'un plus grand nombre d'habitants.

Pour limiter les impacts du ruissellement, une politique de gestion et de valorisation des eaux pluviales doit être intégrée aux projets d'aménagements et prise en compte en amont dans les dispositions du PLU. Il est toutefois important de noter que certains ouvrages, parfois mis en œuvre pour lutter contre le risque d'inondation par ruissellement, peuvent aggraver les risques liés à la dissolution du gypse et au retrait-gonflement des argiles. C'est le cas notamment des procédés d'infiltration des eaux pluviales, qui, s'ils permettent de réduire le ruissellement, favorisent les phénomènes de dissolution du gypse et de gonflement des sols argileux.

La maîtrise du ruissellement est un enjeu en matière d'urbanisme. Maîtriser le ruissellement c'est maîtriser l'imperméabilisation des sols, limiter l'apport en eaux pluviales mais également mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales ainsi que des prescriptions sur les nouvelles constructions. Cette maîtrise du ruissellement ne peut se faire qu'en coordination avec les partenaires que sont les collectivités, les industriels et les aménageurs.