

- supprimer les dispositions de la zone UG+.
- Modifier le règlement afin d'adapter le PLU à des projets immobiliers soutenus par la commune, de faire évoluer la règle du signal architectural, d'assurer une traduction réglementaire de la charte promoteur, du cahier des prescriptions architecturales et de la charte devantures, et d'apporter d'autres ajustements ou corrections réglementaires.
- De créer, de faire évoluer ou de supprimer certains emplacements réservés.C
- De mettre à jour des annexes du PLU.
- De mettre en compatibilité des pièces du PLU avec les documents de planification supérieur.

Le PLU actuellement en vigueur a été révisé en 2016, puis en 2017, il a fait l'objet d'une modification n°1 en date du 9 juillet 2018. La présente modification a pour objet d'adapter le PLU à des évolutions et des ambitions de la ville, notamment sur le Centre Ville, de prendre en compte de nouveaux projets, de supprimer des dispositions qui n'avaient plus nécessités, de mieux préserver une zone pavillonnaire. L'examen du dossier, les réponses détaillées et argumentées du maître d'ouvrage tant aux observations et recommandations de l'Autorité Environnementale et du SAGE qu'aux contributions du public, conduisent le commissaire enquêteur à conclure que la modification n°2 du PLU de la commune du Blanc-Mesnil est justifiée et de nature à permettre de mieux adapter le PLU en vigueur aux évolutions de la commune.

Toutefois le commissaire enquêteur s'interroge sur l'opportunité de cette modification intervenant en phase d'élaboration d'un PLUI et note que certaines des réponses aux observations et recommandations renvoient à ce futur PLUI ou à des études ou approfondissements qui y seront intégrées. Ceci, d'une part réduit la pertinence du projet à des ajustements, peut-être nécessaires mais cependant marginaux, d'autre part inscrit ce projet dans une démarche préparatoire au PLUI. Le commissaire enquêteur recommande donc que dans la notice de présentation soit intégré un chapitre synthétisant les enjeux de la modification n° 2 du PLU et explicitant ses rapports avec le futur PLUI.

Le commissaire enquêteur prend également acte de la volonté affirmée par le maître d'ouvrage de prendre largement en compte les recommandations de l'Autorité Environnementale et du SAGE. Il observe toutefois que s'agissant des espaces de pleine terre le maître d'ouvrage dans sa réponse élude celles portant sur l'exception faite pour les projets d'équipements d'équipements publics ou collectifs (autorisés à n'avoir que 5% d'espace de pleine terre), aucun argument n'étant produit pour justifier cette exception. Le commissaire enquêteur recommande donc de ne pas maintenir dans le règlement cette exception. Il note en outre que ce point pourra faire l'objet d'une réflexion plus approfondie dans la cadre de la préparation du PLUI.

Sur le même sujet il recommande de modifier la règle sur les épaisseurs de pleine terre une épaisseur optimale étant de 1m à 1,20. Il note à ce sujet que la définition proposée dans le lexique n'est pas en accord avec le règlement. Il recommande donc également d'inclure dans le lexique une définition détaillée et précise de la pleine terre en milieu urbain.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Aux regards des conclusions motivées et en préalable à son avis formel le commissaire enquêteur souhaite formuler les 4 recommandations suivantes

- 1 Avant son adoption que soit intégré à la notice de présentation un chapitre synthétisant les enjeux de la modification n° 2 du PLU et explicitant ses rapports avec le futur PLUI.
- 2 Que ne soit pas maintenant l'exception concernant les espaces de pleine terre pour les équipements public ou collectifs.
- 3 Que l'épaisseur minimale de pleine terre soit portée à 1m.

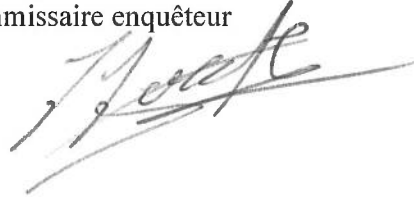
- 4 Que la définition de la pleine terre soit corrigée et mise en cohérence avec le règlement et également complétée.

En conclusion le commissaire enquêteur émet un avis FAVORABLE sans réserves à la demande de modification n°2 du PLU de la commune du Blanc-Mesnil

SAINT-DENIS le 20 mai 2024

Christophe GAUDIER

Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christophe Gaudier', written over a horizontal line.