

ENQUETE PUBLIQUE MARS-AVRIL 2024

**MODIFICATION N°2 DU PLU DE LA COMMUNE
DU BLANC-MESNIL.
RAPPORT, CONCLUSION MOTIVEES ET AVIS.**

Commissaire enquêteur : monsieur Christophe GAUDIER

SOMMAIRE

PARTIE 1 : RAPPORT D'ENQUETE.....	4
1 GENERALITES.....	4
1-1 Objet de l'enquête.....	4
1-2 Cadre juridique.....	4
2 LE PROJET.....	5
2-1 Projets d'aménagement.....	5
2-1-1 Création de l'AOP Centre ville.....	5
2-1-2 Le secteur de la Morée.....	7
2-2 MODIFICATION DE ZONAGE.....	9
2-2-1 Diminution de la zone UG au profit de la zone UA.....	9
2-2-2 Diminution de la zone UA au profit de la zone UG.....	10
2-2-3 Suppression des dispositions de la zone UG+.....	13
2-3 MODIFICATION DU REGLEMENT.....	14
2-3-1 Modification des conditions générales.....	14
2-3-2 Modifications.....	14
2-4-MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	16
2-4-1 Suppression d'emplacements réservés.....	16
2-4-2 Modification d'emplacements réservés.....	18
2-5 PROJETS SPECIFIQUES.....	19
2-5-1 Construction d'un EPHAD à l'emplacement du foyer Thorez.....	19
2-5-2 Restructuration d'une galette commerciale.....	20
2-6 MODIFICATION DES ANNEXES.....	21
4 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	21
5 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER	22
6 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	22
6-1 Désignation du commissaire enquêteur et arrêté de l'enquête publique.....	22
6-2 Préparation Organisation de l'enquête.....	22
6-2-1 Rencontre avec le maître d'ouvrage.....	22
6-2-2 Visite des lieux.....	22
6-2-3 Organisation de l'enquête.....	22
7 DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	23
8 CLOTURE DE L'ENQUETE	23
9 NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE AU MAITRE D'OUVRAGE.....	23
10 SYNTHESSES DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET DES REPONSES DE L'EPT.....	23
10-1 Avis des PPA.....	23
10-2 Observations de l'Autorité Environnementale et réponses de l'EPT.....	24
10-2-1 Evaluation environnementale.....	24
10-2-2 Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	24
10-2-3 Articulation avec les documents de planification existants.....	25
10-2-4 Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	25
10-2-5-Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	25
10-2-5-1 OAP du centre Ville.....	25
10-2-5-2 OAP secteur de la Morée.....	26
10-3 Observations du SAGE et réponses de l'EPT.....	27
10-3-1 Compatibilité avec les documents supérieurs.....	27
10-3-2 Gestion des eaux pluviales et imperméabilisations.....	27
10-3-4 Cours d'eau.....	30

10-3-5 Milieux naturels et humides.....	30
10-4 Synthèse des contributions et réponses de l'EPT.....	31
10-4-1 Environnement.....	31
10-4-2 Mobilités- Circulation et stationnement.....	33
10-4-3 Démographie, Logements et Equipements.....	35
10-4-4 Thématiques diverses.....	36
11 APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	37
PARTIE 2 CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS.....	38
1 Publicité et déroulement de l'enquête.....	38
2 Dossier de l'enquête.....	38
3 Pertinence du projet.....	38
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	39

PARTIE 1 : RAPPORT D'ENQUETE

1 GENERALITES

1-1 Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet la modification n°2 du PLU de la commune du Blanc-Mesnil en Seine-Saint-Denis.

Cette modification a pour objectif dans la cadre de la traduction réglementaire du PADD de :

- Adapter le PLU aux projets d'aménagements, notamment sur le centre ville, la Molette, les Tilleuls et la Morée.
- Modifier le zonage afin d'adapter le PLU à des projets immobiliers soutenus par la commune, de reclasser certains secteurs de la zone UA vers la zone UG et inversement, et de 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.
- De mettre à jour des annexes du PLU.
- De mettre en compatibilité des pièces du PLU avec les documents de planification supérieur.

L'établissement Public Territorial (EPT) Paris Terre d'Envol est pour cette enquête l'Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE). L'EPT est également maître d'ouvrage du projet.

1-2 Cadre juridique

Code générale des collectivités territoriales et notamment l'article L.5219-5

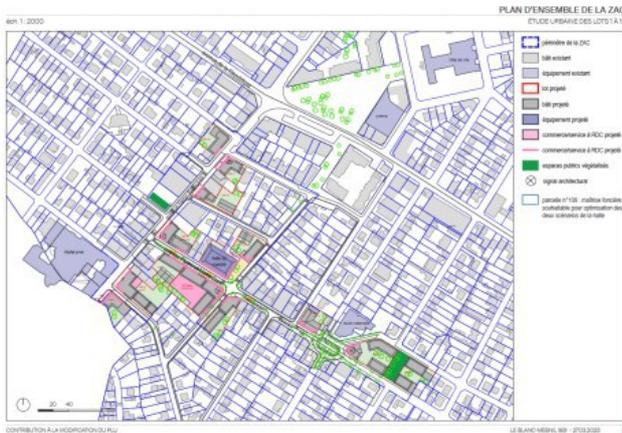
Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivant.

Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-18.

Arrêté n°2023-007 du Président de l'EPT Paris Terres d'Envol en date du 16 mars 2023 portant engagement de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Blanc-Mesnil.

2 LE PROJET

2-1 Projets d'aménagement



2-1-1 Création de l'AOP Centre ville

Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Centre-Ville



Légende

1. Un centre-ville apaisé et durable qui laisse place aux déplacements doux et cheminements piétons

— Périmètre de l'AOP valant périmètre opérationnel de ZAC

■ Emplacement réservé pour l'extension de l'avenue Henri Barbusse

→ Réaffectation des axes principaux structurants du centre-ville

Principe de voiries apaisées par modulation du trafic automobile afin de privilégier des liaisons douces

2. Un centre-ville animé, renouvelé et redynamisé

■ Une nouvelle centralité avec halle de marché, son espace public et un parking en infrastructure

■ Une centralité redynamisée autour de la place Daquenne

■ Rez-de-chaussée actifs et linéaires commerciaux à créer, revaloriser, revitaliser et diversifier

■ Espaces publics à créer, renaturer et végétaliser

3. Un centre-ville aux densités bâties mixtes et aux formes urbaines diversifiées

Principe de densification urbaine intégrant des coeurs d'îlots paysagers et un épannelage respectant l'insertion urbaine avec la zone pavillonnaire

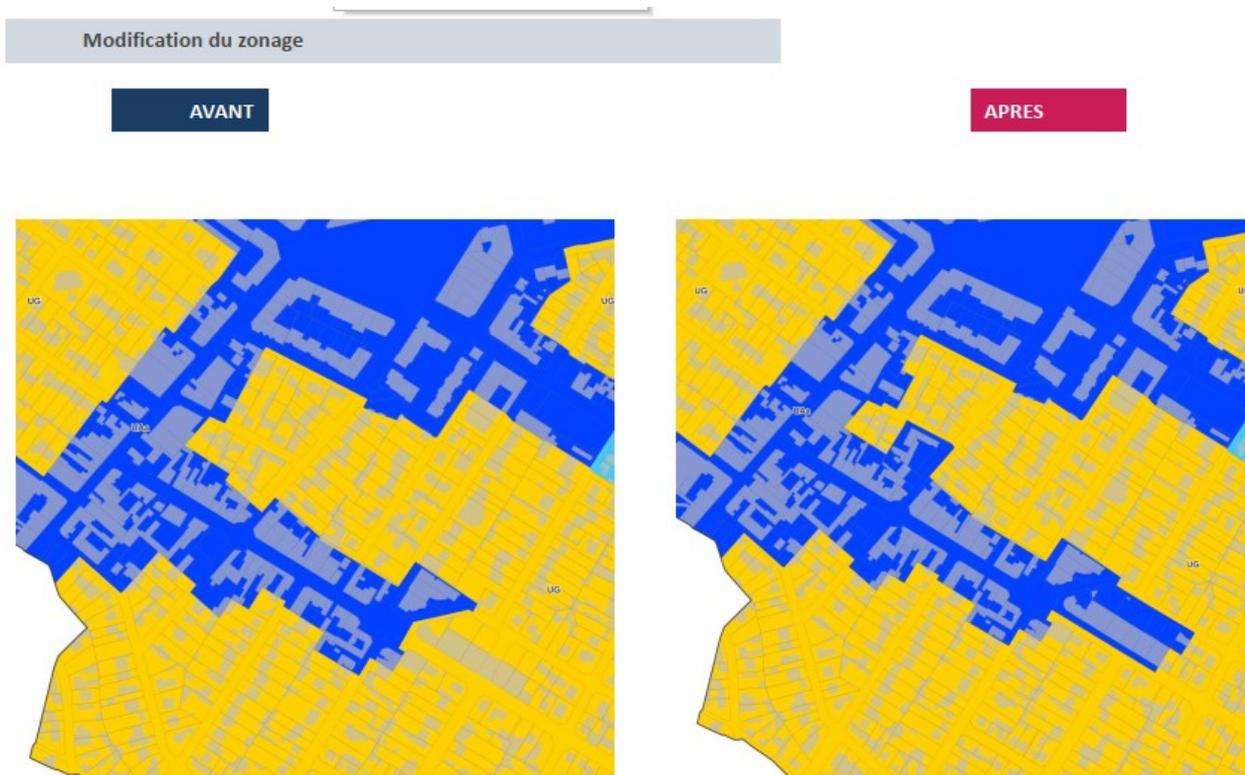
■ Bâti architectural remarquable préservé

Le centre ville du Blanc-Mesnil fait l'objet d'une requalification urbaine par le biais d'une procédure de ZAC portée par la Ville du Blanc-mesnil, l'EPT Paris Terre d'Envol et l'aménageur Sequano. Selon le dossier de présentation l'objectif est de revitaliser le commerce en centre ville notamment par la construction d'une nouvelle Halle de Marché et de favoriser l'implantation de nouveaux commerces, de « apaiser » la voirie afin de permettre un usage partagé des modes de déplacements, de constituer des continuités vertes. Des densités plus élevées seront autorisées, l'épannelage devant permettre la transition vers la zone pavillonnaire.

L'opération devrait s'échelonner entre 2024 et 2030 avec une livraison des premiers programmes en 2026, la Halle devant être livrée en priorité.

La création d'une OAP permet que les enjeux et les ambitions de ce projet soient inscrits dans le PLU.

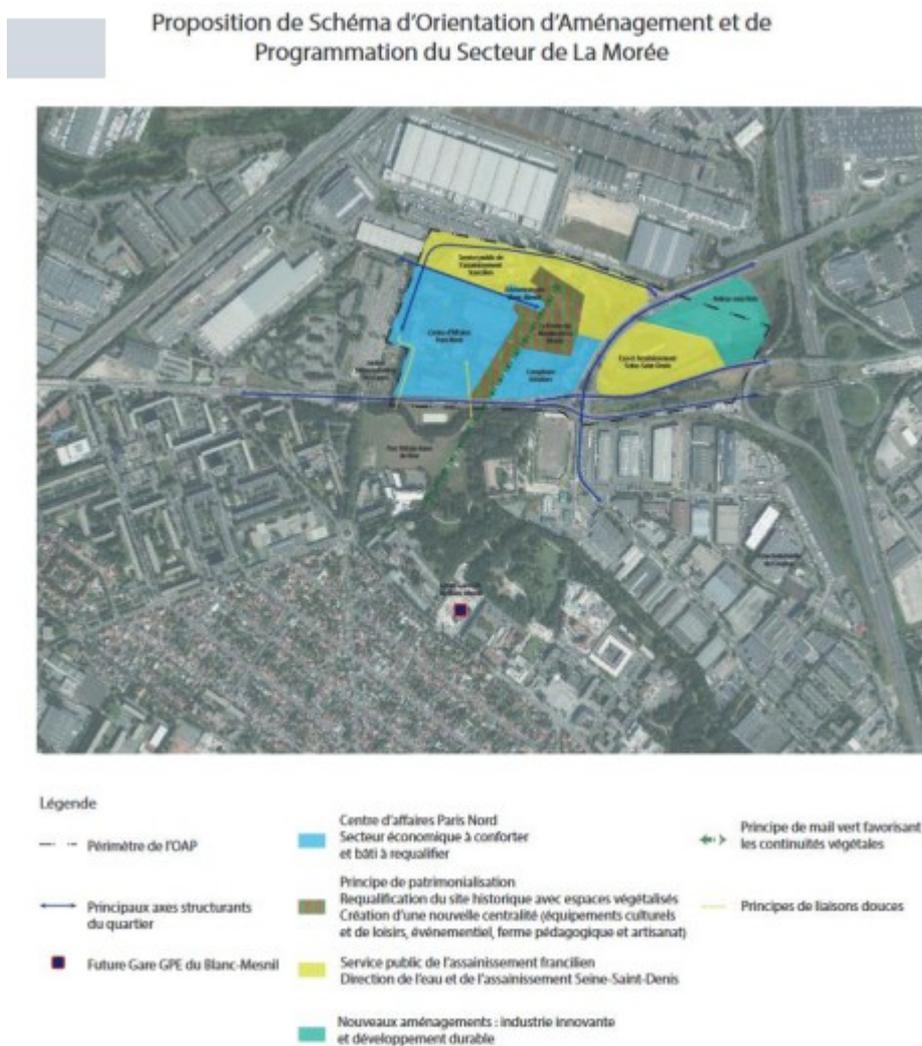
En complément de la création de l'OAP il convient de mettre en équation le zonage avec le périmètre de projet et de reclasser en zone UAa les terrains concernés initialement en zone UG.



2-1-2 Le secteur de la Morée

Ce secteur est pour la ville un site d'enjeu et de projet pouvant se réaliser à moyen terme. La création de l'OAP a pour but d'en fixer et d'exprimer les ambitions d'évolution, notamment :

- Renforcer la patrimonialisation du site.
- Réaffirmer la vocation économique du secteur.
- Accentuer la trame verte et bleue.



Le projet nécessite des études préalable qui justifient la création d'un PAPAG (Périmètre d'Attente et de Projet Global) qui sera reporté sur le plan de zonage en en mentionnant les effets aux articles 2 des zones UI et Uab.

1. Projets d'aménagement : Secteur de La Morée

Modification du zonage

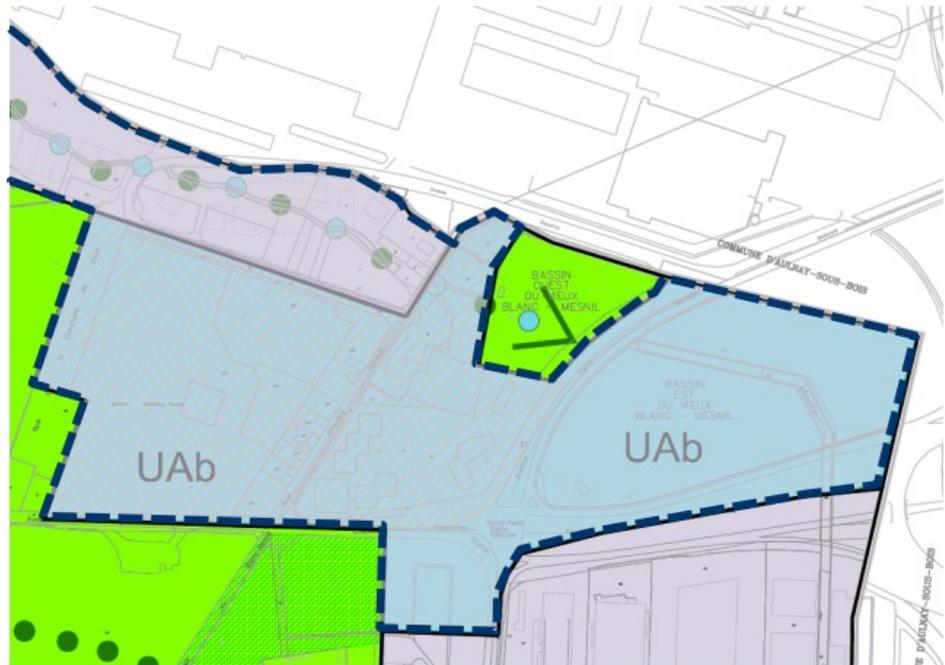
Passage de la zone UAb en zone U1

Objectif : Conforter la dynamique économique du secteur de la Morée, orientée vers les nouvelles technologies et le développement durable

Parcelles identifiées	Surface en m ²
BI0009	1 849
BI0010	94
BI0031	223
BI0030	2 695
BI0029	1 715
BI0013	7 681
BI0014	751
BI0015	19 862
BI0016	71
AD0168	524
AD0169	3 657
AD0167	664
AD0166	659
AD0165	659
AD0164	602
AD0163	620
AD0162	1 644
AD0155	10 440
AD0145	43 271
AD0043	11 827
20 parcelles	109 508 m²
Total surface concernée	
211 000	

Parcelle non présent au niveau du Bassin SSD

AD0043
Division parcellaire nécessaire



2-2 MODIFICATION DE ZONAGE

2-2-1 Diminution de la zone UG au profit de la zone UA.

L'objectif est de créer une entrée de ville renouvelée sur un axe ouest est important en partie nord de la commune. Pour permettre ce renouvellement les terrains bordants l'avenue Descartes entre les avenue Garros et Védrine sont reclassés en zone UA

Adaptation du PLU– Angle Avenue Descartes, Avenue Garros et Avenue Védrines

Objectif : Permettre la création d'une entrée de ville renouvelée

Modification du zonage

AVANT



APRES



19

2-2-2 Diminution de la zone UA au profit de la zone UG.

Une analyse du tissu urbain a identifié plusieurs secteurs sur lesquels la réalité et les dispositions du PLU n'étaient pas en cohérence. Ce sont des secteurs d'habitat pavillonnaire de qualité méritant d'être conservé, leur classement en zone UA ne permet pas de répondre à ces objectifs. Ces secteurs spécifiques et de surfaces limitées ont été identifiés et reclasser en zone UG. Il sont situés:

- Avenue Pasteur
- Avenue Charles Floquet
- Avenue Danielle Casanova
- Secteur du 8 mai 1945
- Avenue de la République, pour ce dernier secteur l'objectif est de renforcer le centralité du centre ville par la préservation de la zone Uac sur l'ouest de l'avenue tout en limitant l'habitat collectif à partir de l'angle de la rue Richard Wagner.

Avenue Pasteur

Objectif : Préserver l'habitat pavillonnaire

Modification du zonage

AVANT



APRES



Avenue Charles Floquet

Objectif : Conserver l'habitat pavillonnaire existant

Modification du zonage

AVANT



APRES



Avenue Daniel Casanova

Objectif : Conserver l'habitat pavillonnaire existant

Modification du zonage

AVANT



APRES

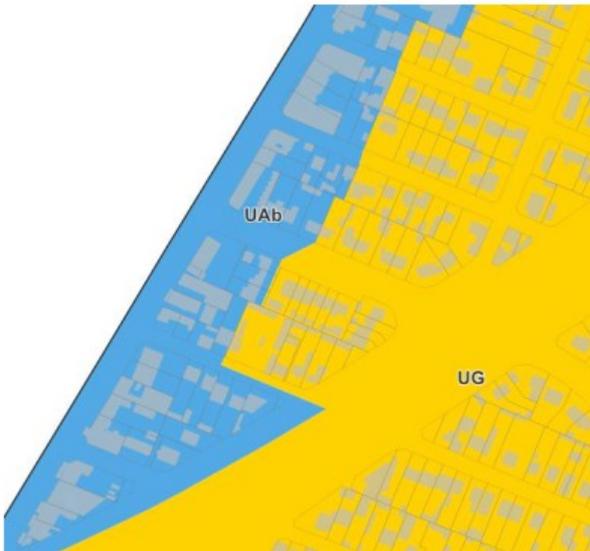


Secteur du 8 Mai 1945

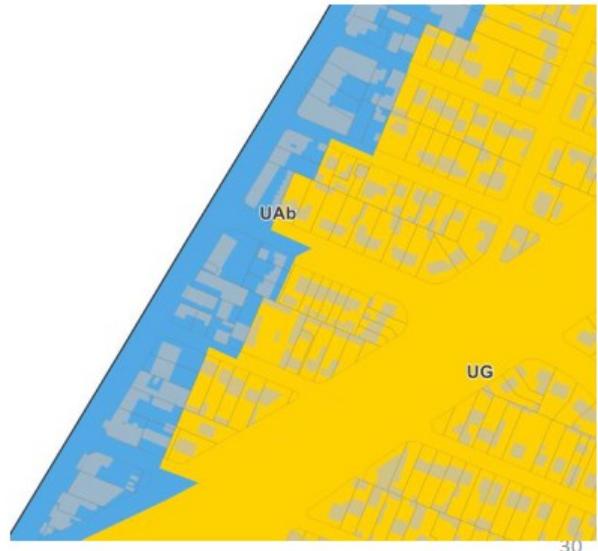
Objectif : Conserver l'habitat pavillonnaire existant

Modification du zonage

AVANT



APRES



Avenue de la République

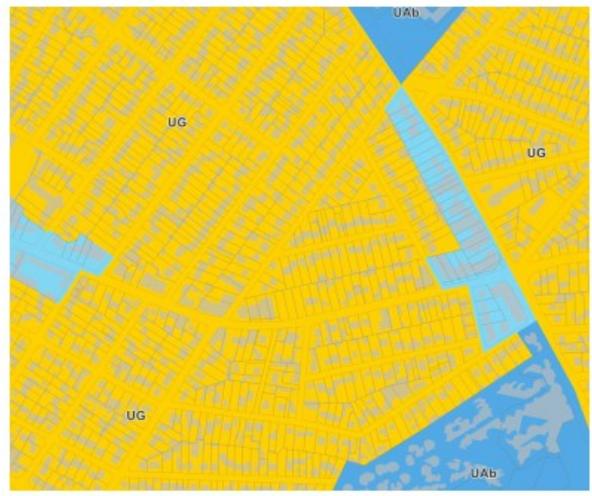
Objectif : Conforter une centralité dense pour le centre-ville du Blanc-Mesnil par la préservation du zonage UAc sur l'ouest de l'Avenue, tout en limitant les nouvelles constructions d'habitat collectif à partir de l'angle de la rue Richard Wagner jusqu'à l'Avenue Pasteur

Modification du zonage

AVANT



APRES



2-2-3 Suppression des dispositions de la zone UG+

Objectif est de préserver l'habitat pavillonnaire en évitant un mixte pavillonnaire collectif et conserver une règle de hauteur unique sur la zone UG. Cela concerne 3 secteurs ;

- Avenue Aristide Briand et Division Leclerc
- Avenue Paul Vaillant-Couturier
- Avenue Mathilde Emilie

Secteur Avenue Aristide Briand et Division Leclerc

Modification du zonage

AVANT



APRES



Secteur Avenue Paul Vaillant Courturier

Modification du zonage

AVANT



APRES



Modification du zonage

AVANT



APRES



2-3 MODIFICATION DU REGLEMENT

Afin de ne pas alourdir démesurément le présent rapport, nous ne reprendrons pas ici le détail des modifications par article, mais en proposons une synthèse en rappelant les objectifs poursuivis. Ces modifications visent à :

- Mise en compatibilité des différentes chartes.
- Permettre l'essor des différents projets urbains.
- Intégrer de nouvelles mesures dans le PLU
- Inclure la pratique de l'instruction Dossier de Définition de Sécurité (DDS) dans la modification réglementaire.
- Contribuer à la collaboration partenariale avec l'EPT concernant l'élaboration du PLUI

2-3-1 Modification des conditions générales

Article 4 : vise à mettre en conformité des dispositions pouvant être contradictoire entre les règlements de lotissements et le PLU.

2-3-2 Modifications

Article U1 : interdit les changements de destination des surfaces de commerces ou d'artisan en RDC dans la zone UA et les tolère à condition qu'elles ne génèrent pas de nouveaux logements dans la zone UG.

Article U2 : limite la construction des annexes.

Ces modifications visent à préserver des rez-de chaussée actifs ainsi qu'à limiter les annexes pour éviter la création de logements au sein d'une même parcelle.

Article U6 : régleme nte les hauteurs sous plafond des RDC en façade sur rue dans la zone UA, interdit les constructions autre qu'abris de jardin au delà des 20 mètre depuis l'alignement. Ces modifications visent à préserver l'intimité des espaces de vie et éviter les brises-vues en façades dans la zone UA. Dans la zone UG il vise à préserver la partie arrière des parcelles, favoriser la création d'une trame verte et éviter la transformation des annexes en logements.

Article U7, U8, U9 : l'ensemble de ces articles visent à mieux régleme nter la construction des annexes ainsi qu'à préserver les espaces libres sur les parcelles

Article U10 : régleme nte la hauteur des constructions avec comme objectifs de retranscrire dans le PLU la charte communale des recommandations architecturales

Article U11 : Aspect extérieur et protection des sites.

- U11.1 régleme nte l'aspect extérieur des construction et vise à retranscrire dans le PLU la charte communale des recommandations architecturales notamment en proscrivant ou recommandant certains matériaux.
- U11.2 : régleme nte la composition des façades et des percements également dans la perspective d'inscrire dans le PLU la charte communale des recommandations architecturales.
- U11.3 : intègre dans le PLU la charte communale des enseignes et devantures commerciales.
- U11-4 : régleme nte les matériaux, les formes et les orientations des toitures.
- U11 -5 : régleme nte les clôtures.

Article U12 : intègre les normes nationales dans le stationnement des cycles.

Article U13 : régleme nte les .espaces libres, les plantations et les espaces boisés, il instaure dans la zone UA des obligations en espaces libres, végétalisés et en pleine terre.

Article U15 : vise à favoriser la biodiversité, et les performances énergétiques en intégrant dans le règlement la prise en compte des certifications et label environnementaux. Pour les constructions neuves il instaure des recommandations et des obligations en matière d'orientation et de distribution en intégrant certaines mesures de la charte promoteur dans le règlement. Il supprime l'interdiction de surplomb du domaine public pour les isolations thermiques et phoniques extérieures.

2-4-MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

2-4-1 Suppression d'emplacements réservés

Des emplacements réservés, destinés notamment à des élargissements voiries en zone pavillonnaire ont été peu réalisés et apparaissent comme n'étant plus pertinents voire non réalisables, il convient donc de les supprimer et de modifier le zonage en conséquence.

C2 : élargissement à 16 m de l'avenue Victor Hugo



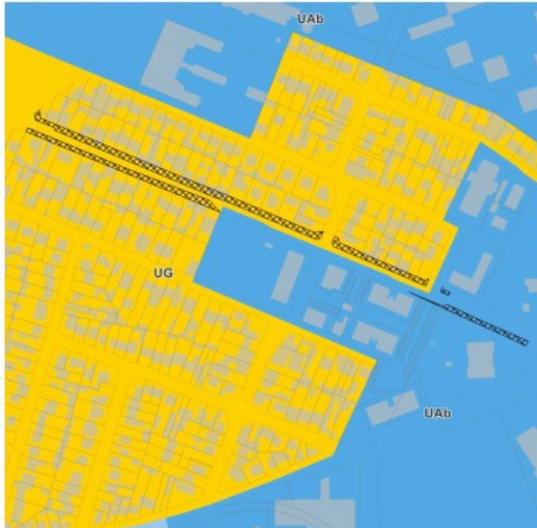
C3 : élargissement à 16 m de la rue Lecocq



C6 : élargissement à 16 m de la rue Georges Guynemer

Modification du zonage

AVANT



APRES



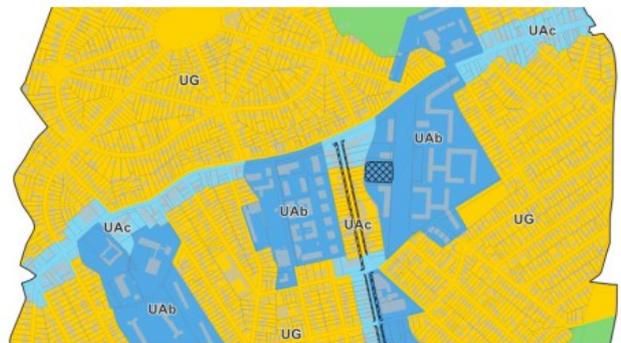
D1 : élargissement à 24 m de l'avenue Paul Vaillant Couturier

Modification du zonage

AVANT



APRES



2-4-2 Modification d'emplacements réservés

Des emplacements réservés ne sont plus adaptés à leur contexte ou aux volontés politiques, d'autres ont vu des débuts de réalisation et il convient de les faire évoluer.

C1 : élargissement à 16 m de l'Avenue Henri Barbusse, du n°74 à 124

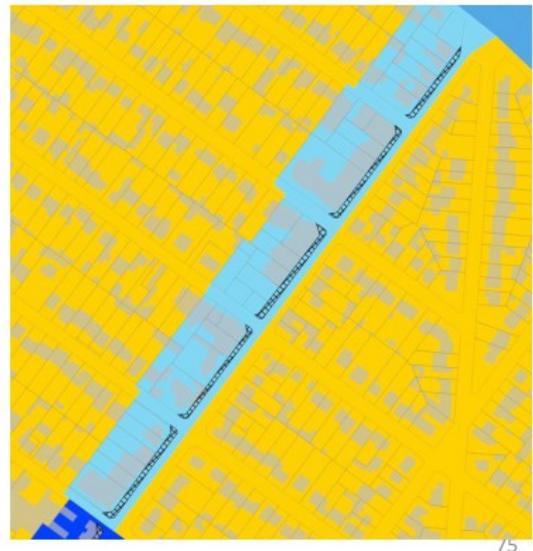
Suppression de l'emplacement réservé concernant la partie de l'Avenue située en zone UG (droite)

Modification du zonage

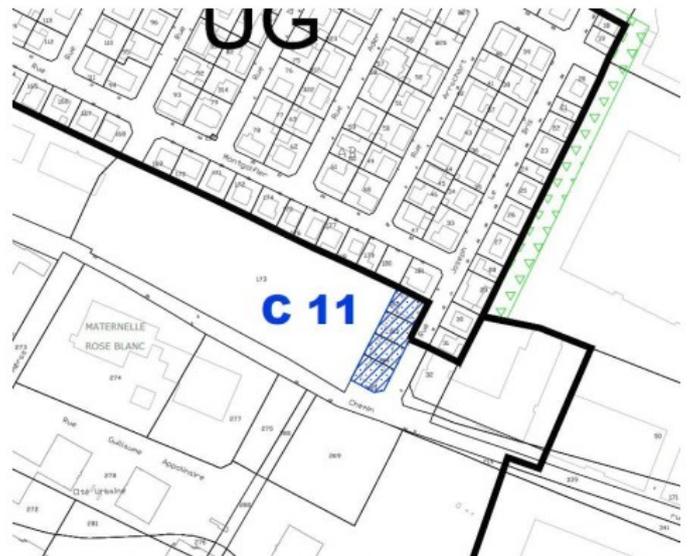
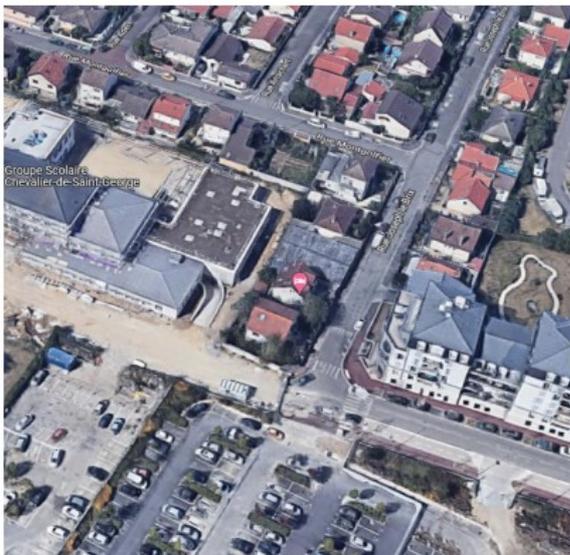
AVANT



APRES



C11 : aménagement de voirie, rue Joseph Lebrix : extension du groupe scolaire attenant



Modification du zonage

AVANT



APRES

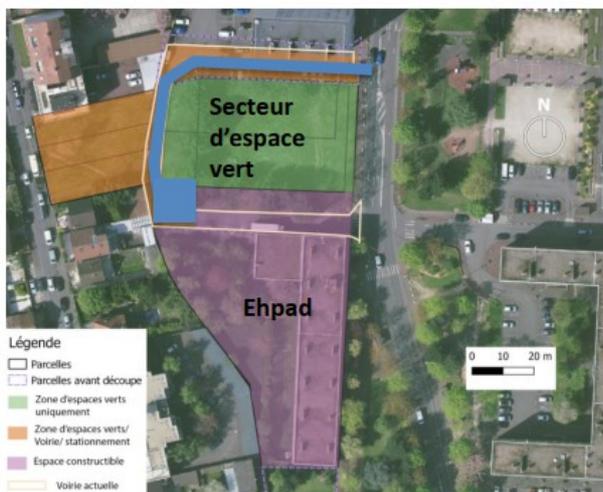


2-5 PROJETS SPECIFIQUES

2-5-1 Construction d'un EPHAD à l'emplacement du foyer Thorez

Construction d'un EHPAD à l'emplacement du foyer Thorez

Objectif : création d'une structure de droit privé pour accompagner l'accroissement démographique et création d'un espace vert, boulevard Jacques Decour.

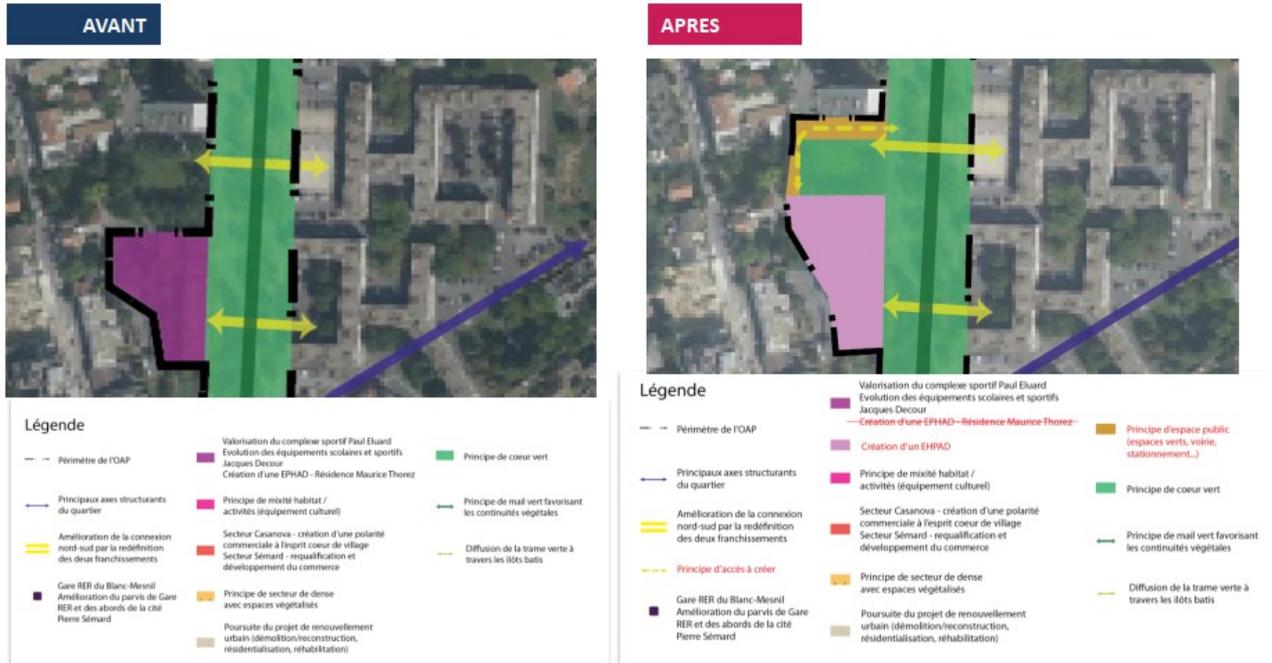


L'OAP est modifiée en fonction de l'évolution du projet et de la création de l'emplacement réservés. Le projet de l'EPHAD ne prendra qu'une partie de l'emprise initiale pour permettre une offre d'espaces verts plus importante.

Construction d'un EHPAD à l'emplacement du foyer Thorez

Objectif : création d'une structure de droit privé pour accompagner l'accroissement démographique

Modification de l'OAP – zoom sur le secteur modifié



2-5-2 Restructuration d'une galette commerciale.

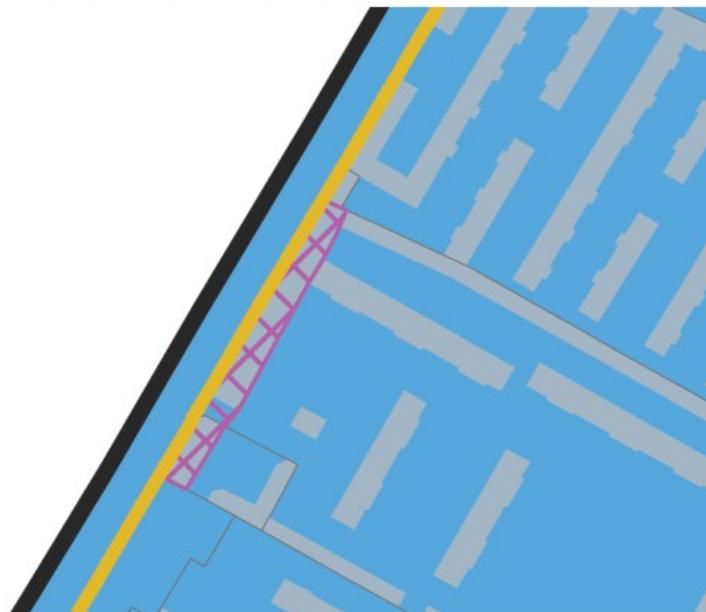
Objectif : Restructuration d'une galette commerciale et décloisonnement Avenue du 8 Mai dans le respect des objectifs de mixité sociale

Parcelles	Surface en m ²
ABO205	18 724
ABO204	870

Objectif : Restructuration d'une galette commerciale et décloisonnement Avenue du 8 Mai dans le respect des objectifs de mixité sociale

Création d'un ER pour mixité sociale

14	Création d'un programme de logements sociaux en accession sociale ou en location dont 10% minimum de logements locatifs sociaux – Avenue du 8 Mai	1 067 m ²	Commune
----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------	---------



L'OAP est modifiée en fonction du projet et de l'emplacement de l'emplacement réservé. Une partie de l'emprise dédiée à la requalification aura pour vocation d'être restructurée dans le respect d'objectifs de mixité sociale.

2-6 MODIFICATION DES ANNEXES.

Les annexes, ensembles des documents qui impactent l'utilisation des sols doivent être mises à jour régulièrement.

- Intégration graphique du secteur de préemption urbaine renforcé (DPUR) pour la zone de la Molette
- Ajout dans les annexes informatives de la charte Enseignes et Devantures et du cahier de recommandations architecturales.

4 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier a été mis à la disposition du public à la mairie de la Commune du Blanc-Mesnil, ainsi que sur un site internet dédié.

Il se compose des documents suivants :

- 1 Dossier administratif comprenant :
 - L'arrêté n°2023-007 du Président de l'EPT Paris Terres d'Envol en date du 16 mars 2023 portant engagement de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Blanc-Mesnil.
 - La délibération du conseil municipal de la commune du Blanc-Mesnil n° 40 du 3 avril 2023 approuvant les objectifs et les modalités de la concertation de la modification n°2 du PLU du Blanc-Mesnil.
 - La délibération du conseil municipal de la commune du Blanc-Mesnil n° 163 du 9 octobre 2023 arrêtant la concertation préalable.
 - Le bilan de la concertation préalable.
 - La décision n°E2400001/93 du 2 janvier 2024 du Vice-Président du Tribunal administratif de Montreuil désignant le commissaire enquêteur.
- 2 Dossier de présentation comprenant :
 - La notice de présentation de la modification n°2 du PLU.
- 3 Dossier de la MRAe comprenant
 - l'évaluation environnementale.
- 4 Dossier des pièces modifiées comprenant :
 - 4-1 Règlement modifié.
 - 4-2 Plan de zonage modifié
 - 4-3 OAP Cente-ville
 - 4-4 OAP La Morée
 - 4-5 OAP Sennard Casanova
 - 4-6 OAP Tilleuls.
- 5 Avis des PPA
 - Chambre d'Agriculture de la Région Île de France
 - "Grand Paris Aménagement
 - Syndicat des Eaux d'Ile de France
 - Chambre de Commerce et d'Industrie de la Seine-Saint-Denis

- Ville du Blanc-Mesnil.
- Furent jointes également au dossier :
 - Les observation de l'Autorité Environnementale ainsi que le mémoire en réponse de l'EPT.
 - Les observations du SAGE

5 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER .

La notice de présentation est bien présentée avec un exposé clair des enjeux et motivations pour chacun des items abordés. Les documents graphiques qui y sont intégrés sont toutefois, pour des raisons de formats, parfois peu lisibles dans la version papier notamment en ce qui concerne les légendes. Cela est heureusement compensé par le dossier des pièces modifiées.

6 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

6-1 Désignation du commissaire enquêteur et arrêté de l'enquête publique.

Suite à la demande de l'Etablissement Public Territorial Paris Terre d'Envol enregistrée le 21 décembre 2023, Monsieur le Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Montreuil a désigné par l'ordonnance E24000001/93 du 2 janvier 2024 Monsieur Christophe Gaudier et comme suppléant Monsieur Miche Gauthier pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du PLU de la commune du Blanc-Mesnil.

6-2 Préparation Organisation de l'enquête.

6-2-1 Rencontre avec le maître d'ouvrage

Préalablement à l'enquête le commissaire enquêteur a rencontré le 29 janvier 2024 dans les locaux de la mairie du Blanc-Mesnil

- Madame de Williencourt directrice adjointe de l'amménagement à la ville du Blanc-Mesnil
- Monsieur Lemoigne, chet de projet PLU/PLUI à l'EPT
- Madame Akarsu cheffe de projet planification urbaine à l'EPT
- Monsieur Perez du BET Espace/Ville
- Monsieur Navaro Chargé d'étude à la ville du Blanc-Mesnil

Cette réunion avait pour objet la présentation du dossier, la préparation et l'organisation de l'enquête

6-2-2 Visite des lieux

A l'issue de cette réunion une visite des sites concernés a été effectuée.

6-2-3 Organisation de l'enquête

Le 4 février 2024 le Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Terre d'Envol a délivré l'arrêté n° 2024/002 prescrivant l'enquête publique qui précise en particulier l'objet et les dates de l'enquête publique, l'autorité responsable du projet de modification, les lieux et heures des permanences, les modalités de l'enquête, les modalités de consultation du dossier de l'enquête

publique et les modalités de dépôt des observations et propositions du public, la publicité de l'avis d'enquête publique, la date de la clôture de l'enquête publique ainsi que la décision qui sera prise au terme de l'enquête et les voies et délais de recours.

7 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- Par voie dématérialisée
Le site <https://www.registre-numerique.fr/m2-plu-blancmesnil> a été accessible pendant la durée de l'enquête du 11 mars au 10 avril à 17h.
- Déroulement des permanences
Les permanences sont bien tenues conformément à l'arrêté dans les locaux de la mairie du Blanc-Mesnil. Les lieux étaient accessibles aux personnes à mobilité réduite et assurait la confidentialité des échanges.
Au cours des cinq permanences j'ai reçu 3 personnes.
Aucun incident n'a été relevé durant la durée de l'enquête.

8 CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête publique a été close le 10 avril à 17h de même que les registres papiers et dématérialisés

Registre d'enquête

- Registre Papier
Le registre d'enquête du Blanc-Mesnil ne contient aucune observations.
- Registre dématérialisé
Le registre dématérialisé contient 63 observations dont une déposées après la clôture
1 observation a été transmise par courriel.

9 NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE AU MAITRE D'OUVRAGE

Un procès-verbal de synthèse a été dressé par le commissaire enquêteur le 16 avril 2024, et notifié ce même jour par courriel au maître d'ouvrage. Il lui a été remis en main propre lors de la réunion du 17 avril 2024.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été reçu par courriel le 2 mai 2024.

10 SYNTHESES DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET DES REPONSES DE L'EPT.

10-1 Avis des PPA

- Chambre d'Agriculture de la Région Île de France : déclare n'avoir aucune observations à formuler.
- Grand Paris Aménagement : déclare n'avoir aucune observations à formuler.

- Syndicat des Eaux d'Ile de France : déclare n'avoir aucune observations à formuler.
- Chambre de Commerce et d'Industrie de la Seine-Saint-Denis : émet un avis favorable.
- Ville du Blanc-Mesnil :
La ville émet approuve la modification pour ce qui concerne les OAP, les Emplacements Réservés, les nouveaux plans de zonage.
Toutefois elle souhaite compléter, préciser, et reformuler certains éléments de la partie réglementaire du dossier de modifications Elle justifie cette demande par la pratique de l'instruction du droits des sols et des projets en cours. Elle joint en annexe de son avis la liste des modifications proposées et le règlement modifié tenant compte de ces modifications.
- DRIEAT
Cet avis est parvenu le 18 avril 2024 soit après la clôture de l'enquête publique le 10 avril 2024 à 17h et n'a pas pu être porté à la connaissance du public il ne peut donc pas être pris en considération.

10-2 Observations de l'Autorité Environnementale et réponses de l'EPT

Dans son avis l'Autorité Environnementale (AE) se montre critique à l'égard du rapport d'évaluation environnementale et estime qu'il doit être approfondi. Du fait de l'exposition de futurs habitant des OAP du centre vieille et du secteur de la Morée à des nuisances sonores et à une qualité de l'air dégradée , L'AE ne partage pas l'analyse de l'évaluation environnementale qui estime que trois thématiques présentent des enjeux « moyens » (risques naturels et technologiques, pollutions et nuisances), et « forts » (biodiversité et milieux naturels), mais conclue que seul les enjeux liés à la thématique biodiversité et milieux naturels ont une incidence résiduelle « mitigée » après la mise en œuvre des mesures proposées pour éviter et réduire ces incidences. L'AE estime en outre que les mesures proposées sont souvent de portée trop générales et insuffisamment précises pour garantir leur efficacité. Elle souligne le manque d'indicateurs de suivi doté de valeurs de référence et d'objectifs qui permettraient d'évaluer leur effets ainsi que pour le public d'en suivre la mise en œuvre dès lors qu'ils sont publiés.

L'Autorité Environnementale fait donc un certain nombre d'observations :

10-2-1 Evaluation environnementale

10-2-2 Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'évaluation environnementale d'une présentation plus approfondie des solutions de substitution envisagées et du scénario de référence ;
- présenter des mesures d'évitement et de réduction plus précises et assorties d'indicateurs chiffrés et d'un calendrier pour évaluer leur efficacité ;
- prévoir de rendre aisément accessibles au public les données correspondant aux indicateurs de suivi retenus au fur et à mesure de leur mise à jour.

Réponse du maître d'ouvrage

La réponse renvoie soit au rapport d'évaluation environnementale, soit au dossier de présentation des modification ou au futur PLUI de Paris Terre d'Envol.

10-2-3 Articulation avec les documents de planification existants

(2) L'Autorité environnementale recommande de :

- démontrer précisément comment le projet de PLU décline les objectifs des documents supra-communaux présentés dans l'évaluation environnementale ;
- compléter cette analyse avec le Sdage Seine Normandie 2022-2027 ;
- préciser pour chacune des orientations du PCAET devant être déclinée dans le PLU comment elle est reprise dans le document.

Réponse du maître d'ouvrage

Dans sa réponse le maître d'ouvrage rappelle la hiérarchie des documents de planification ayant servis à l'analyse du rapport de compatibilité, et précise s'être attaché à la compatibilité avec le SCOT qui intègre le SAGE, il précise les mesures prises pour respecter les dispositions du Sdage, il détaille dans un tableau les mesures prise pour la mise en compatibilité avec le PCAET.

10-2-4 Justification des choix retenus et solutions alternatives

(3) L'Autorité environnementale recommande de présenter en détail les solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue et leur analyse comparative multicritères prenant en compte les enjeux environnementaux et sanitaire.

Réponse du maître d'ouvrage

Dans sa réponse le maître d'ouvrage reproduit les scenarii présentés dans le rapport d'évaluation environnementale.

10-2-5-Analyse de la prise en compte de l'environnement.

10-2-5-1 OAP du centre Ville

- Pollutions sonores

(4) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les incidences négatives du projet de PLU sur la santé humaine en raison de la pollution sonore et prévoir des dispositions dans le règlement et l'OAP Centre-ville permettant de préserver la santé des futurs occupants et usagers, par référence aux valeurs seuils préconisées par l'OMS.

Réponse du maître d'ouvrage

Dans sa réponse le maître d'ouvrage renvoie à la modification de l'article 15 des zones UA et UG ainsi qu'au cahier de recommandations architecturales. Il assure que l'OAP sera complétée par des prescriptions visant à mieux prendre en compte les nuisances et pollutions, il reprecise les éléments programmatiques et enfin il détaille les études, réflexions et dispositions en cours ou prévues. Cette réponse incluse la recommandation 5.

- Qualité de l'air

(5) L'Autorité environnementale recommande de revoir les dispositions du PLU applicables au secteur de l'OAP Centre-ville afin d'assurer aux futurs habitants et usagers une qualité de l'air répondant aux recommandations de l'Organisation mondiale de la santé, y compris fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

- Artificialisation des sols et nature en ville

(6) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le reclassement de parcelles de la zone UG vers la zone UAa et donc la réduction potentielle des surfaces non artificialisées.

Réponse du maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage rappelle que l'objectif est le rééquilibrage au profit de la zone UG de faible densité et que les superficies d'espaces verts ainsi créés ou préservés sont très nettement supérieures à ce qu'il y aurait sans modifications.

10-2-5-2 OAP secteur de la Morée

- Pollutions sonores et qualité de l'air

(7) L'Autorité environnementale recommande de revoir les dispositions du PLU applicables au secteur de l'OAP de la Morée afin d'assurer aux futurs habitants et usagers une ambiance sonore et une qualité de l'air répondant aux recommandations de l'Organisation mondiale de la santé, y compris fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

Réponse du maître d'ouvrage

Il est précisé que le projet ne prévoit plus d'habitat que part ailleurs la proximité de fonctions économiques, la présence de nombreuses lignes de bus et la future gare du GPE favorisent une gestion globale des pollutions et nuisances. Il est enfin précisé qu'une étude acoustique sera réalisée lorsque le projet sera mieux défini.

- Biodiversité et milieux naturels.

(8) L'Autorité environnementale recommande de :

- mener les études nécessaires à l'identification et la localisation des éventuelles zones humides présentes dans le secteur de l'OAP ;
- évaluer les incidences susceptibles d'être occasionnées la faune, la flore et les habitats, notamment humides, puis d'éviter, réduire ou, à défaut, compenser ces incidences.

Réponse du maître d'ouvrage

L'OAP précisera l'obligation de mener les études nécessaires à confirmer la présence avérées de zones humides sur les secteurs concernés. Le maître d'ouvrage précise que des éléments programmatiques intégrant le développement durable seront proposés. Il indique également qu'en vu du classement en zone UI la mention « logements a minima » figurant dans l'OAP graphique devrait être supprimée.

- Pollutions des sols

(9) L'Autorité environnementale recommande de prévoir dans le projet de PLU (règlement, OAP) l'obligation de réaliser une étude des sols et les mesures à mettre en œuvre, le cas échéant, en cas de pollution avérée afin de rendre compatible l'état des sols avec les usages prévus.

Réponse du maître d'ouvrage

le maître d'ouvrage rappelle que les études de sols sont un préalable à toutes opérations et que la ville ayant la compétence de la délivrance des permis de construire elle s'engage à ce qu'elles soient réalisées.

10-3 Observations du SAGE et réponses de l'EPT

Le SAGE émet un avis défavorable du fait de la non compatibilité vis à vis de ses objectifs fondement aux relatifs aux zones humide et cours d'eau, à la désimperméabilisation et à la gestion des eaux pluviales.

- Le commissaire enquêteur souhaite faire remarquer que bien que n'étant pas une personne publique associée au tel que définies par l'article L 132-7 et L132-9 du code de l'Urbanisme la CLE a néanmoins été consultée et son avis joint au dossier d'enquête.

-

le maître d'ouvrage répond de façon détaillée à l'avis du SAGE certaines de ces réponses complètent également les réponses faites à l'avis de l'Autorité Environnementale.

10-3-1 Compatibilité avec les documents supérieurs

Demandes de modifications
du SAGE

Réponses et engagements de l'EPT

Compatibilité avec les
documents supérieurs

Recommandation d'une
analyse de
compatibilité avec le SDAGE
Seine
Normandie 2022-2027 et le
SAGE Croult-Enghien-Vieille
Mer au sein de l'évaluation
environnementale

Le territoire de l'EPT Paris Terres d'Envol, et donc la ville du Blanc-Mesnil, est couvert par le SCoT de la métropole du Grand Paris approuvé le 13 juillet 2023. L'organisation hiérarchique des documents d'urbanisme et de planification (telle que définie par le schéma ci-dessous) implique prioritairement un rapport de compatibilité du PLU avec le SCoT, qui est considéré comme « intégrateur » et donc lui-même compatible avec le SDAGE Seine Normandie 2022-2027 et le SAGE Croult-Enghien-Vieille :Mer.

Le rapport de compatibilité a donc été analysé notamment au travers du ScoT. Néanmoins, le projet s'est attaché à respecter les dispositions du SDAGE (intégré dans le SCoT de la MGP) par différentes mesures :

- Identification et règles de protection des zones humides (notamment sur le secteur de la Morée) ;
- Limitation de l'imperméabilisation en favorisant la gestion de l'eau à la source et en respectant les modalités de gestion des eaux pluviales définies par le règlement d'assainissement de Paris Terres d'Envol. Approuvé en 2021, celui-ci traite notamment de la gestion des eaux pluviales et reprend les principes du SAGE approuvé. Il sera donc annexé au PLU afin de renforcer le volet « eau ». Enfin, plusieurs demandes du SAGE détaillées dans les points suivants seront intégrées au PLU afin de renforcer la compatibilité.

10-3-2 Gestion des eaux pluviales et imperméabilisations.

Ajouter à l'article 4.2.3 du règlement de toutes les zones : « Afin de spécifier que les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent	L'EPT Paris Terres d'Envol et la ville du Blanc-Mesnil prennent en compte cet avis et l'intégreront à
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>être utilisées à leur maximum, et qu'en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels). »</p>	<p>l'ensemble des articles 4.2.3 de chaque zone</p>
<p>Rehausser de 10 à 20 % le coefficient de pleine terre dans l'ensemble des zones UA et pour les équipements d'intérêt publics.</p>	<p>La gestion des eaux pluviales est prise en compte à l'échelle du territoire communal. En effet, des objectifs ambitieux de 40% d'espaces de pleine terre sont fixés au sein du tissu pavillonnaire, qui représente plus de 40% des espaces urbanisés du territoire. La zone pavillonnaire fait d'ailleurs l'objet d'une extension de sa superficie dans le cadre de la présente modification permettant in fine une augmentation des surfaces de pleine terre sur le territoire communal. Les secteurs présentant une densité importante (UA), comme le centre-ville du Blanc-Mesnil, sont ainsi largement compensés. Ils présentent néanmoins eux aussi un ratio minimum de pleine terre afin de favoriser une meilleure gestion des eaux au sein de l'ensemble des quartiers. Comme précisé précédemment, la gestion des eaux pluviales sera également confortée en modifiant l'article 4.2.3 de chaque zone. Enfin, il est à noter que le travail mené actuellement dans le cadre de l'élaboration du PLUi à l'échelle Territoriale a permis de requestionner l'ensemble des ratios et permettra de dépasser l'objectif fixé par le SCoT de tendre vers 30% de pleine terre</p>
<p>La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ou l'utilisation de revêtements perméables ou semi perméables pour les aires de stationnement est à privilégier sur l'ensemble de la commune.</p>	<p>L'EPT Paris Terres d'Envol et la ville du Blanc-Mesnil proposent d'intégrer cette prescription à l'article 4.2.3 du présent PLU .</p>
<p>Le règlement peut imposer la déconnexion des eaux pluviales et a minima des pluies courantes lors</p>	<p>L'article 4.2.3 du présent PLU intègre ces éléments Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent</p>

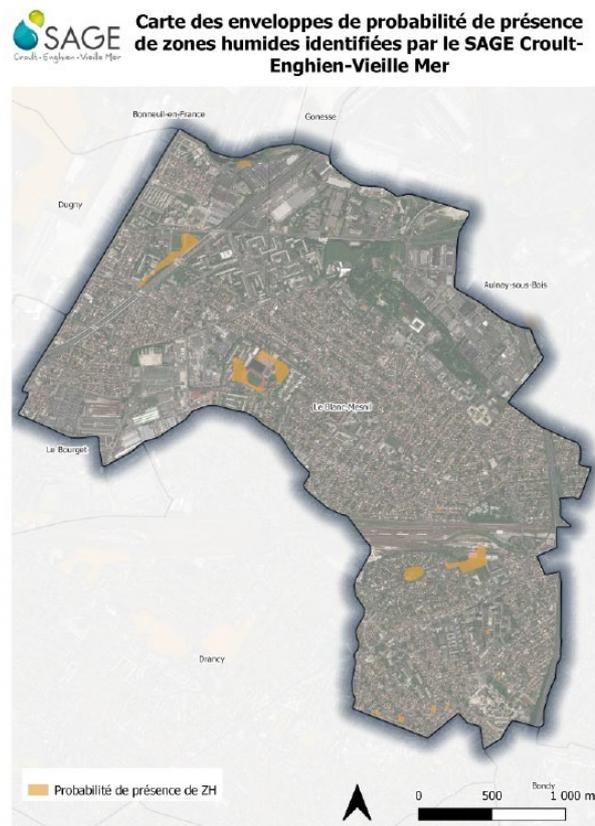
<p>d'agrandissements ou d'extensions des constructions existantes, soit pour l'ensemble de la construction (construction initiale et extension) lorsque la superficie de la parcelle est supérieure ou égale à 1000 m², soit uniquement pour l'extension des parcelles de surfaces plus petites.</p>	<p>l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. Les débits de rejet sont limités à 10l/s/ha pour une pluie de référence de 42mm/m²/h. 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.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

10-3-4 Cours d'eau

<p>La Morée doit apparaître sur le plan de zonage (tronçons à ciel ouvert et enterrés) et au sein de l'OAP « La Morée », Il convient également de modifier la légende « arc vert et bleu »</p>	<p>Cette demande implique des justifications de fond et un travail cartographique conséquent qui dépassent les objectifs de la présente modification. L'EPT Paris Terres d'Envol et la ville du Blanc-Mesnil s'engagent néanmoins à faire figurer le ru de la Morée au sein du zonage et de l'OAP dans le PLUI en cours d'élaboration et dont l'approbation est prévue début 2025 (cf. réponse suivante).</p>
<p>Préservation des lits mineur et majeur des cours d'eau par l'identification d'une marge de retrait de toute imperméabilisation des sols de part et d'autre des cours d'eau : ajout d'un article dans les zones UI et N qui prescrit une marge de retrait de 15 mètres de part et d'autre du cours d'eau, que celui-ci soit ouvert ou enterré et qui doit figurer sur le plan de zonage et l'OAP de la Morée.</p>	<p>Dans la continuité, ces évolutions dépassent le cadre de la présente modification. Pour autant, dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUI, une zone d'inconstructibilité aux abords des cours d'eau sera intégrée au sein des pièces réglementaires. Le zonage fera ainsi apparaître différentes marges de recul en fonction du zonage permettant de garantir le maintien des cours d'eau à ciel ouvert existants mais également la possibilité de réouverture des cours d'eau busés. Ces marges de retrait seront fixées à l'échelle du territoire, en cohérence avec les recommandations du SAGE. L'ensemble des OAP du territoire de l'EPT concerné par un cours d'eau reprendront donc également ces ambitions.</p>

10-3-5 Milieux naturels et humides.

Afin de garantir la protection des zones humides, il convient d'ajouter au sein du règlement des zones impactées par des zones humides : « Tout projet situé au sein des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE, vérifie le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prenne les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. » Ces enveloppes de probabilité sont à intégrer au sein des OAP sectorielles (présentes sur la cartographie jointe).



	La carte jointe à l'avis du SAGE intégrera les annexes du PLU et la prescription proposée par le SAGE sera intégrée au sein du règlement et des OAP .
Lutte contre les espèces exotiques envahissantes : interdiction dans le règlement de toutes les zones de planter ces espèces et de faire figurer en annexe la liste des espèces invasives.	L'EPT et la ville du Blanc-Mesnil intégreront cette prescription au sein du règlement du PLU modifié.

Tout projet conçu et réalisé doit systématiquement intégrer des économies d'eau : « inciter à l'équipement des bâtiments en matériels hydro-économiques, à la promotion de la récupération et de la réutilisation des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts et des rues, à l'obligation faite à tout projet d'aménagement d'une certaine taille (supérieure à 1 000 m ² bâtis) de démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, eaux d'exhaure...) pour les autres usages que l'alimentation en eau potable (AEP)... »	L'EPT et la ville du Blanc-Mesnil intégreront cette prescription au sein du règlement du PLU modifié.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

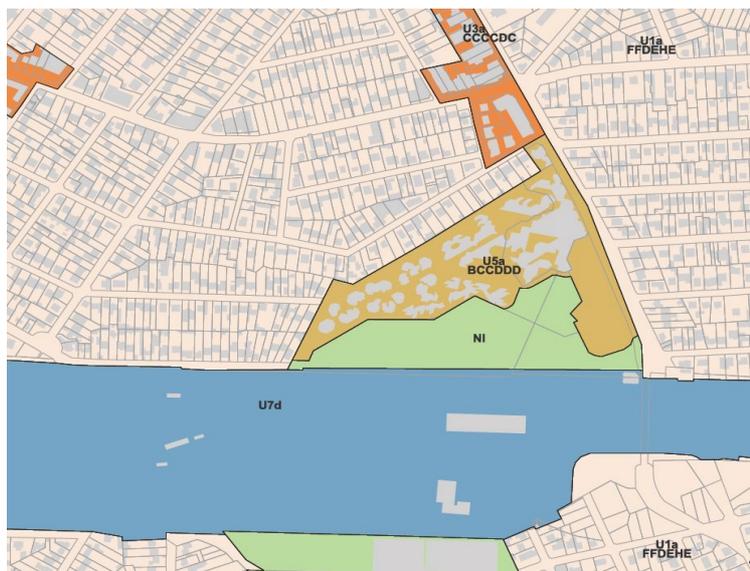
Nota : il n'appartient pas au commissaire enquêteur de commenter les avis des PPA.

10-4 Synthèse des contributions et réponses de l'EPT

64 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé, dont une après la clôture de l'enquête et qui ne peut donc pas être prise en considération. Elles ont été regroupées en 4 thématiques, sachant que plusieurs thématiques peuvent être abordées dans une même contribution.

10-4-1 Environnement

- Le classement de zonage situé entre les voies ferrées et la cité Pierre Sépard. (16 contributions)
- Le classement des parcelles situées entre la cité Pierre Sépard et les voies ferrées sont déjà prévues au sein du zonage N du PLUI en cours d'élaboration. Toutefois, au regard de la mobilisation autour de ce sujet, le classement en zone N de ces parcelles intégreront la présente modification du PLU, en conformité avec la requalification du Pôle d'échange multimodal RER B



- Plan de zonage prévu au sein du PLUI
-
- La meilleure prise en compte des observations émises par la MRAe. (3 contributions)
- Pour donner suite aux demandes concernant le fait de privilégier les toitures-terrasses végétalisées, ces dernières pourront être recommandées au sein des nouvelles constructions en rapport avec l'architecture souhaitée par la Ville. Certaines fiches de lots des différentes ZAC préciseront ces aspects, il sera privilégié des toitures végétalisées inaccessibles, tout en maintenant le couronnement en mansarde. De plus, un principe de cœur d'îlots paysagers est intégré au sein des nouvelles opérations
- – La meilleure prise en compte de la gestion de l'eau et de l'assainissement et la prise en considération de l'avis du SAGE. (8 contributions)
- La prise en compte de l'avis du SAGE a été précisée au premier point de ce mémoire de réponse. Un tableau d'analyse recense les différentes demandes spécifiques du SAGE avec notamment l'ajout de prescriptions graphiques (OAP et zonage) et réglementaires concernant les zones humides, l'eau potable, les économies en eau, la gestion des eaux pluviales et la désimperméabilisation.
- – La préservation et le renforcement des espaces végétalisés, la sanctuarisation des espaces plantés (cité rue Jean-Pierre Timbaud), la création d'un parc sur l'ancien marché (n°54). (7 contributions)

Le renfort, la préservation et la sanctuarisation d'espaces verts ont été abordés. Toutefois, la ville du Blanc-Mesnil a étudié, programmé, réalisé et livré plusieurs squares : le square Joseph de Bologne, le parc du curé Albéric, l'extension du parc Anne de Kiev sur le parvis de la ligne 16 du Grand Paris Express (GPE), une mini-forêt urbaine au sein de la ZAC centre-ville, l'extension et la végétalisation de la place Duquenne mais également la réalisation d'un parc de 7 hectares au sein de l'OIM de la Molette. Outre ces dynamiques projets, la sanctuarisation d'espaces verts se matérialisera bien au sein des prescriptions graphiques prévues au PLUI dont l'approbation est attendue en 2025 : OAP sectorielles et thématiques, ajout d'espaces verts en zone N, ajout d'EPP (Espaces Paysagers Protégés) et notamment d'Espaces paysagers protégés cultivés et de jardins partagés. La sanctuarisation de l'espace vert attenant à la cité rue Jean-Pierre Timbaud n'est pas prévu. Aussi, la création d'un parc sur l'actuel marché du centre-ville n'est pas planifiée, néanmoins la place Duquennes era considérablement élargie pour laisser place à plus de végétalisation et un

nouveau bâti à rez-dechaussée actif sera composé d'une brasserie.

- – La critique concernant les exigences d'espace de pleine terre
- Des éléments de réponse ont été apportés en première partie de ce mémoire (avis PPA – SAGE). Pour rappel, le PLU en vigueur fixe des objectifs ambitieux d'espaces de pleine terre dans les secteurs moins denses, et notamment au sein des quartiers pavillonnaires qui couvrent plus de 40% des espaces urbanisés du territoire. Le projet de modification n°2 vise justement à élargir la zone UG (pavillonnaire), l'ambition portée restant la protection des tissus pavillonnaires et des espaces non artificialisés qui y sont liés. Par ailleurs, l'objectif du SCOT de tendre vers 30 % de pleine terre sera dépassé dans le cadre de l'élaboration du futur PLUI.
- Commentaires du commissaire enquêteur : cette réponse laisse de côté l'exception faite pour les équipements public et collectifs. Le commissaire enquêteur remarque également que les épaisseurs de 60 cm ne correspondent pas à ce qui peut être considéré comme de la pleine terre
- – Une contribution remet en cause le concept de « mini forêt urbaine » (n°20).
- Le concept de mini-forêt urbaine en lieu et place de l'ancien café de la paix résulte d'une concertation au sein du Conseil de Quartier, du fait de la carence en espaces verts et îlots de fraîcheurs au sein du centre-ville. Ce concept de mini-forêt urbaine a été questionné. D'abord pensé comme étant un espace végétalisé remplissant uniquement des objectifs d'îlots de fraîcheurs inexploitable et non usité, ce dernier sera finalement ouvert au public sous forme de square très végétalisé.

10-4-2 Mobilités- Circulation et stationnement

- La création d'emplacements réservés pour l'élargissement des voies est contestée (6 contributions) en invoquant ses effets sur l'augmentation de la circulation automobile au détriment des espaces végétalisés.
- Les emplacements réservés qui concernent la voirie sont remis en cause dans l'enquête publique. Certaines voies ont besoin d'être requalifiées et pas forcément élargies. Ces ER désignent la requalification de voiries au sens large du terme. Cela peut impliquer l'élargissement des trottoirs comme prévu avenue Henri Barbusse dans le cadre de la ZAC centre-ville. Cet axe sera amélioré pour sécuriser les flux piétons et conforter le parcours marchand. Dans le même temps, certaines voies sont étroites et ne permettent pas aisément le passage des bus. Aussi, d'autres voiries sont dégradées et nécessitent la mise en place d'ER. Ces mesures ne visent pas l'augmentation du trafic routier mais le fait d'offrir un meilleur partage des mobilités. L'arrivée de deux gares du Grand Paris Express oblige le territoire à faire bénéficier de meilleures infrastructures routières et des espaces publics plus qualitatifs pour les mobilités douces. Une contribution pour la modification de l'ER 9 est retenue. L'élargissement bilatéral de l'avenue Danielle Casanova concerne finalement uniquement le côté impair et devient unilatéral. Le côté impair de l'avenue n'est plus considéré dans l'ER.



- Emplacement réservé 9 : Avenue Danielle Casanova
- – Il est aussi proposé que ces emplacements préservés soient plantés.
- La requalification des trottoirs et dans les programmes d’élargissement des trottoirs, le principe d’implantation d’alignement d’arbres (ex : requalification de la rue Pierre et Marie Curie dans le cadre de la ZAC centre-Ville) ainsi que celui d’espaces végétalisés de types noues (ex : le projet de l’OIM de la Molette) sont intégrés à la réflexion.
- – Le regret que ne soient pas pris en compte les circulations douces.
- Le sujet des circulations douces a été abordé au sein de l’enquête publique. S’il ne se traduit pas encore au sein du règlement écrit, des circulations douces sont bien prévues au sein des Orientations d’Aménagement et de Programmation. Au sein des opérations urbaines d’envergures (Centre-ville, Molette, Tilleuls, Casanova), les OAP indiquent la programmation de circulations douces et/ou semipiétonnes. Le cas de l’avenue Pierre et Marie Curie dont la chaussée sera réduite pour l’automobile et les trottoirs élargis, illustre bien cette intention. Enfin, le projet Vélo Ile-de-France permettra à terme de rejoindre Paris et l’Aéroport Charles de Gaulle par la ville du Blanc-Mesnil. Dans ce cadre, de nouveaux aménagements cyclables seront donc prévus avenue du 8 mai, rue des Martyrs de la Déportation et avenue Descartes.
- – Il est proposé la construction d’un parking à vélo à proximité de la gare du RER B.
- Quant au parking vélo proposé pour la future gare du RER B, cette demande pourra intégrer l’étude de pôle menée par l’EPT Paris Terres d’Envol qui vise à résorber les fractures urbaines induites par le faisceau ferroviaire et à revoir les usages autour des PEM (Pôles d’Echanges Multimodaux). La construction d’un parking à vélo sera discutée en lien avec Ile-de-France Mobilités présent au sein de ce comité de pôle. De manière générale, le projet

visé à requalifier et sécuriser l'espace public attenant à la boîte gare et à améliorer le franchissement nord-sud.

- – L'impact des dimensions et de l'emplacement des entrées charretières.
- Enfin, concernant l'emplacement des entrées charretières et l'impact de ses dimensions, il est prévu le détail de ces éléments au sein d'un cahier de prescriptions architecturales pour les nouvelles constructions situées en procédure de ZAC. La largeur de ces entrées charretières pourra varier en fonction des fiches de lots. Afin de sécuriser les accès qui présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, il est prévu d'intégrer au règlement que les largeurs d'entrées charretières qui concernent les espaces économiques et industriels ne sont pas réglementées.

10-4-3 Démographie, Logements et Equipements

- Il est noté que le projet de modification du PLU ne présente aucune étude démographique justifiant les besoins en logements et commerces (n°10).
- Chaque grand projet d'aménagement fait l'objet d'études préalables portant, notamment, sur les évolutions démographiques et leur impact sur les besoins scolaires. Ces études sont intégrées dans l'étude d'impact ou, si elles ne rentrent pas dans ce cadre, dans le dossier de réalisation des opérations d'aménagement. Par ailleurs, le SRHH et la TOL (Territorialisation de l'offre en logement) visent à décliner à l'échelle locale l'objectif régional de création de 70 000 logements par an en Ile de France. La justification des besoins en logement en IDF, et notamment dans des communes de petite couronne desservies par des transports en commun est largement documenté, le dernier rapport de la fondation Abbé Pierre sur ce sujet appuie ce constat et conforte ces objectifs. Ainsi, seuls 57 600 logements ont été autorisés en 2023 en Île-de-France, en baisse de 28% par rapport à 2022. Il n'est ainsi pas nécessaire de développer un argumentaire particulier sur le besoin en logement sur la commune du Blanc-Mesnil, qui participe à l'atteinte des objectifs régionaux. Par ailleurs, le projet permet de contribuer à la réalisation de l'objectif du SCoT métropolitain d'atteindre l'objectif de construction de 38 000 logements en moyenne par an.
- – Il est également noté qu'aucune réservation n'est faite pour la création d'équipements correspondants à la croissance envisagée.
- Des équipements sont intégrés dans les nouvelles opérations urbaines. La collectivité a livré deux écoles que sont le groupe scolaire Elisa Deroche et le groupe scolaire Chevalier de Saint-George. La halle de marché du centre-ville et le centre de santé médico-socio-psychologique feront peau neuve et seront relocalisés au sein de la ZAC centre-ville. Une nouvelle crèche et une nouvelle école sont prévues au sein du secteur de la Molette dans le cadre de l'OIM. Un campus trilingue est également prévu et présent au sein de l'OAP La Molette. La halle de marché Casanova au sud de la ville sera également rénovée avec des espaces publics attenants plus qualitatifs. Aussi, dans le cadre du NPNRU des Tilleuls, de nouveaux équipements (crèche, maison de santé, relais assistance maternelle, etc.) et espaces publics (canal, espaces verts, etc.) seront créés.
- – Les besoins en logements sociaux et l'inquiétude quant au sort des habitants des Tilleuls.
- La ville du Blanc-Mesnil, de concert avec les partenaires du projet ANRU, travaille le parcours résidentiel des ménages et souhaite la diversification de son offre de logements. Le taux de logements sociaux de la commune était de 37% en 2020, un taux supérieur au taux

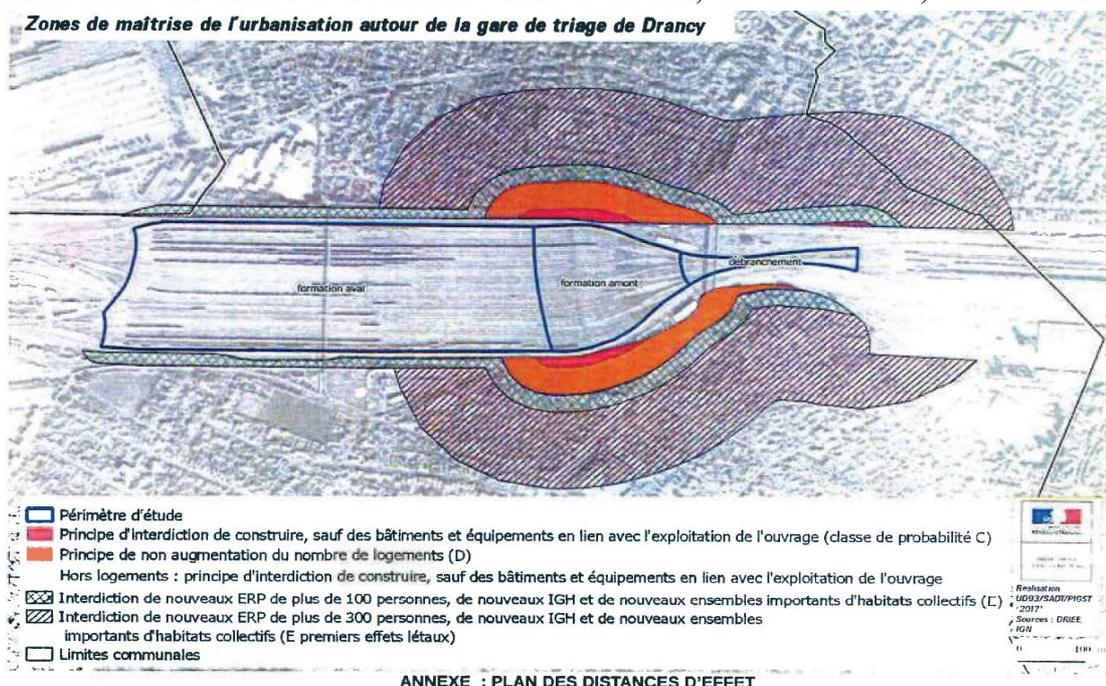
minimum fixé par la loi SRU et le taux préconisé par le SDRIF-e. Par ailleurs, ce taux est amené à diminuer suite à la construction de nouveaux bâtis en accession libre. En effet, la ville ne diminue pas quantitativement le nombre de logements sociaux puisque ceux-ci ne sont pas détruits, c'est bien la construction de nouveaux logements en accession libre qui agit sur ce taux. Concernant le quartier des Tilleuls, par l'intermédiaire de l'ANRU et la création d'une ZAC, le quartier va muter. Le bâti actuel va être réhabilité et résidentialisé et de nouveaux immeubles qualitatifs seront créés. Par ailleurs, concernant la problématique du relogement, dans un projet ANRU classique, c'est plus de 50% de la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis qui doit être situé hors site. Au sein de ce projet, près des 2/3 de la reconstitution de l'offre se fera sur le quartier des tilleuls afin que les habitants puissent continuer à y résider une fois celui-ci amélioré. L'objectif de cette opération étant d'apporter de la mixité sociale dans un quartier présentant actuellement 100 % de logements sociaux.

- – Il est fait état d'inquiétudes quant au devenir du secteur de la Morée.
- Ce périmètre est classé au sein d'un PAPAG (Périmètre en Attente d'un Projet d'Aménagement Global) qui vise à figer les constructions pour une durée de 5 ans. Cet outil vise à donner le temps de la réflexion pour définir quel projet urbain est envisageable. L'OAP de la Morée précise que le développement d'activités économiques innovantes est souhaitable sur ce secteur, tout en maintenant l'historique du site et la valeur patrimoniale de l'ancien bourg du Blanc-Mesnil. L'apport de réponse au sujet de l'avis du SAGE vient compléter les éléments de réponses sur ce secteur : protection du ru et de son lit mineur/majeur.

10-4-4 Thématiques diverses

- 1 contribution évoque la proximité de la gare de triage et l'absence de mention du Plan Particulier d'Intervention ainsi que d'un Plan Local de sauvegarde (n°9).

- Il convient d'annexer le courrier de la DRIEAT Ile-de-France concernant les éléments relatifs aux risques générés par la gare de triage de Drancy – le Bourget, ainsi que les préconisations en termes d'urbanisme visant à assurer, sur le territoire, une urbanisation



compatible avec cet équipement

- – 1 contribution réclame que la rue de Londres soit classée en zone mixte (n°1).
- Afin de préserver la qualité pavillonnaire du Blanc-Mesnil, il n'est pas prévu de classer la rue de Londres en zone mixte.
- – 1 contribution s'oppose à la disparition de la résidence Maria Valtat (n°63).
- Concernant l'actuelle résidence autonomie Maria Valtat, la Ville souhaite la conserver. Au contraire, la Ville souhaite pouvoir étendre son offre de logements adaptés aux séniors. Ainsi, dans le secteur de la Molette, une nouvelle résidence sénior est prévue.
- – 2 contributions concernent directement l'enquête publique (n°7 et 53), l'une s'interroge sur son opportunité alors qu'un PLUi est en cours d'élaboration, les 2 invoquent un manque d'information du public, qui pour une justifierait une prolongation d'un mois.
- La modification du PLU préfigure ce qui sera inscrit dans la partie règlementaire au sein du PLUi. Ce travail préalable permet de sécuriser les procédures et permet une approbation du document communal modifié 1 an avant l'approbation du PLUi. Ce travail ne vient pas en opposition au PLUi, au contraire, il complète et enrichit la dynamique intercommunale. Aussi, cette modification apparaît à la fois nécessaire pour être la compatibilité avec les projets urbains menés mais également avec la préservation du tissu pavillonnaire qui est clairement explicité au sein de cette procédure. Enfin, nous rappelons que l'ensemble des modalités d'information et de participation du public, telles que définies par l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, a été respecté. Le public a été effectivement informé par divers moyens (affichages sur panneaux municipaux, sites internet, annonces légales) quinze jours au moins avant le début de l'enquête.
- – 1 contribution demande à ce que soit mise en place une commission de suivi du PLU.
- Il a été proposé la mise en place d'une commission de suivi du PLU. La ville s'appuiera sur les Conseils de quartiers pour aborder les grands projets de la ville. Un point sur le PLU et le PLUi pourrait être inscrit à l'ordre du jour des prochains conseils.
- – 4 contributions expriment une satisfaction quant à l'action menée par la municipalité.
- Enfin, l'EPT Paris Terres d'Envol et la ville du Blanc-Mesnil souhaitent remercier l'ensemble des participants à cette enquête publique pour leurs contributions enrichissantes.

11 APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur note que les réponses du maître d'ouvrage sont dans leur l'ensemble pertinentes, précises et détaillées.

PARTIE 2 CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

1 Publicité et déroulement de l'enquête.

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté n°2023-007 du Président de l'EPT Paris Terres d'Envol en date du 16 mars 2023 portant engagement de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Blanc-Mesnil.

A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 11 mars 2024 à 9h au mercredi 10 avril 2024 à 17h soit 31 jours consécutifs il apparaît que :

- la publicité par voie d'affichage a été installée dans les délais et maintenue pendant la durée de l'enquête.
- Les publicités légales dans les journaux ont été faites pour le premier et le second avis.
- La publicité sur internet a été assurée par le site de la commune du Blanc-Mesnil.
- Un registre d'enquête papier et le dossier complet ont été mis à la disposition du public à la mairie du Blanc-Mesnil.
- Ce dossier était consultable sur un site internet dédié : <https://www.registre-numerique.fr/m2-plu-blancmesnil>.
- Un registre dématérialisé a été mis à la disposition du public.
- Un accès informatique a été mis en place au siège de l'enquête.
- 4 permanences se sont tenues pour recevoir le public dans la mairie du Blanc-Mesnil
- Durant l'enquête 64 contributions ont été recueillies (aucune sur le registre papier).
- Aucun incident est venu altérer le bon déroulement de l'enquête.

Le commissaire enquêteur considère comme satisfaisant tant les modalités de publicité que le déroulement de l'enquête publique

2 Dossier de l'enquête.

Dans sa présentation pour chacun des points la modification est clairement présentée et accompagnée d'un exposé des motifs et objectifs la justifiant. Le dossier est présenté de telle sorte qu'il permet sa bonne compréhension par la public, ainsi qu'une bonne appréciation de ses enjeux. Le dossier répond globalement à des objectifs de clarté et de lisibilité.

Le commissaire enquêteur considère donc que dans sa présentation le dossier est satisfaisant.

3 Pertinence du projet.

Rappel des objectifs

Cette modification a pour objectif dans la cadre de la traduction réglementaire du PADD de :

- Adapter le PLU aux projets d'aménagements, notamment sur le centre ville, la Molette, les Tilleuls et la Morée.
- Modifier le zonage afin d'adapter le PLU à des projets immobiliers soutenus par la commune, de reclasser certains secteurs de la zone UA vers la zone UG et inversement, et de

- 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