



Commune du Blanc-Mesnil

 **Le
Blanc-Mesnil**

**PARIS
TERRES D'ENVOL**
Aulnay-sous-Bois / Drancy / Dugny / Le Blanc-Mesnil
Le Bourget / Sevran / Tremblay-en-France / Villepinte

Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°1.2 : Rapport de Présentation

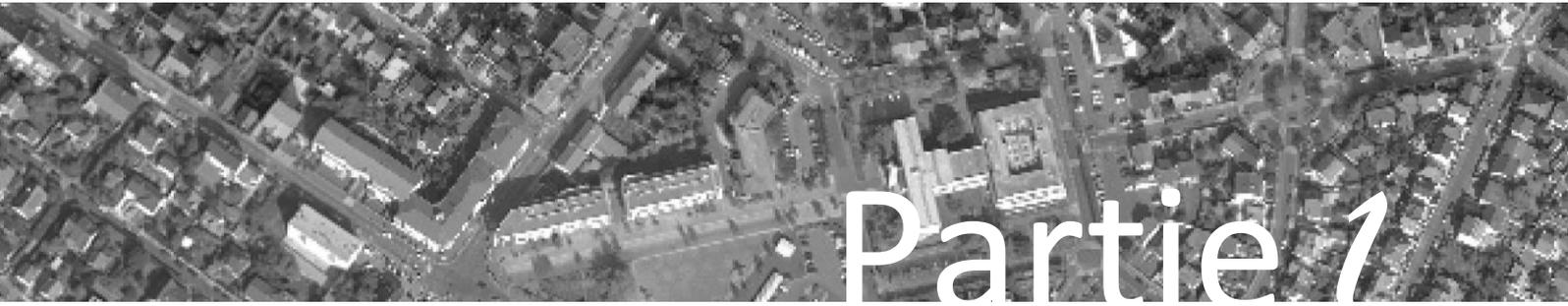
Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables, Justification du zonage et du règlement et évaluation environnementale du PLU

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

**Intègre les évolutions liées aux mises à jour n°1 à 4 et à la
modification n°1**



- **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 Sépard-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 garantant 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 règlementaires, 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.

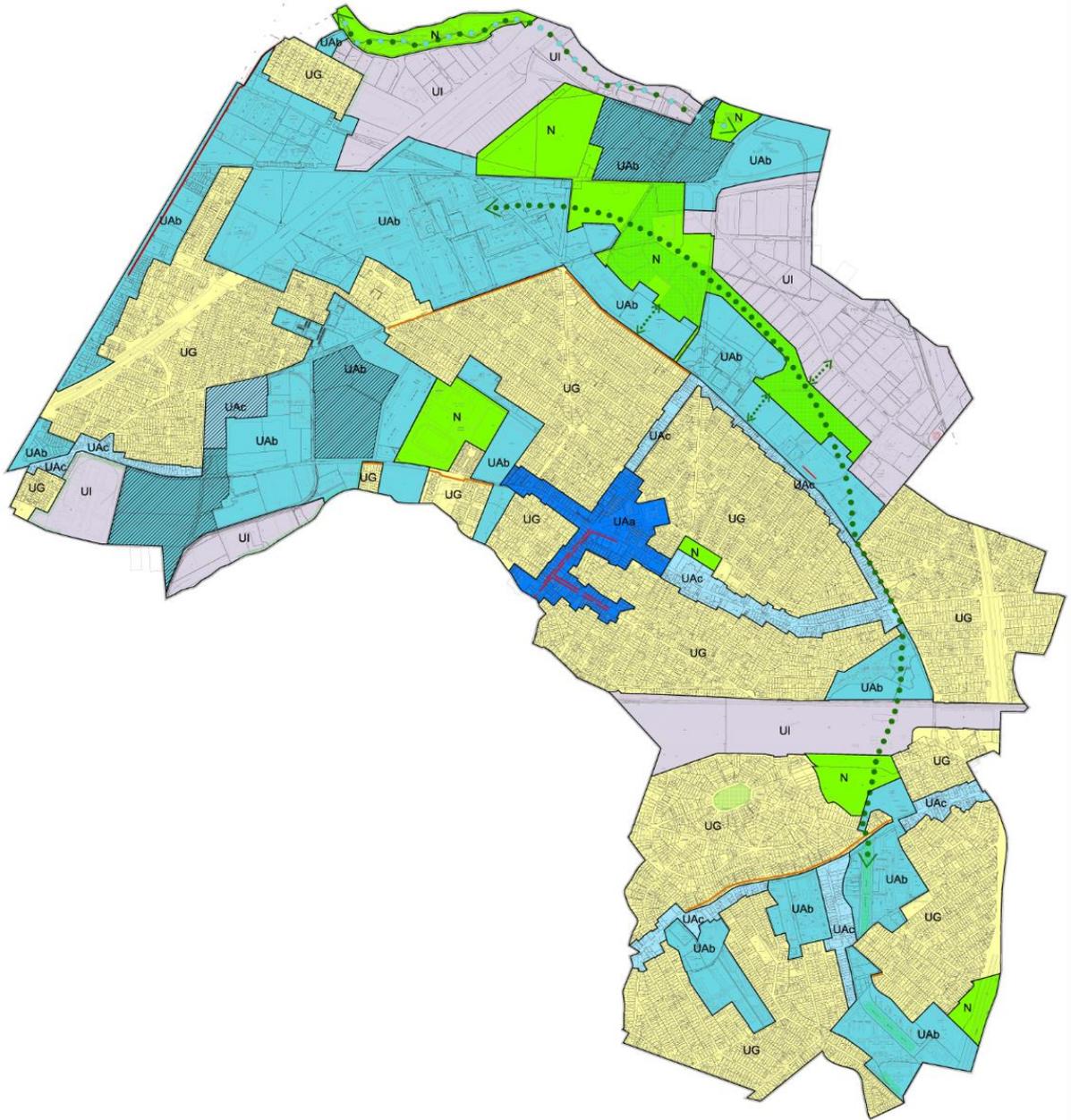
Le zonage du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant, les secteurs de renouvellement urbain potentiels, la diversité des formes, des hauteurs et des fonctions urbaines présentes sur le territoire. Il intègre également les enjeux d'un développement durable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

- 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.

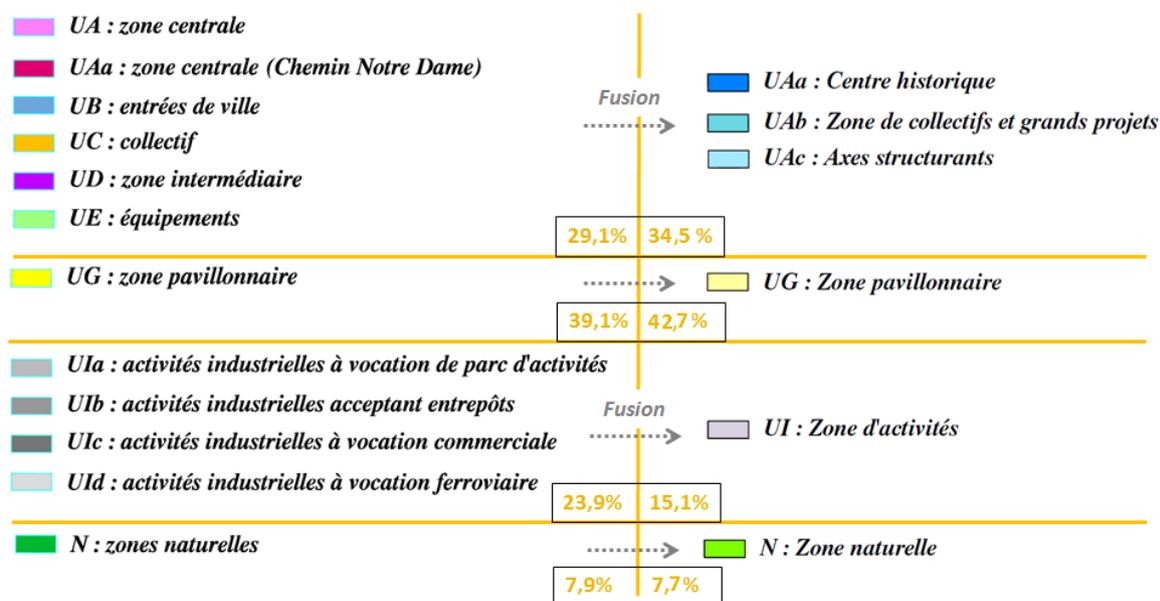
Plan de zonage du PLU



Principales évolutions du zonage par rapport au PLU précédent :

Deux éléments ont guidé l'élaboration du zonage, impliquant d'importantes évolution 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 :

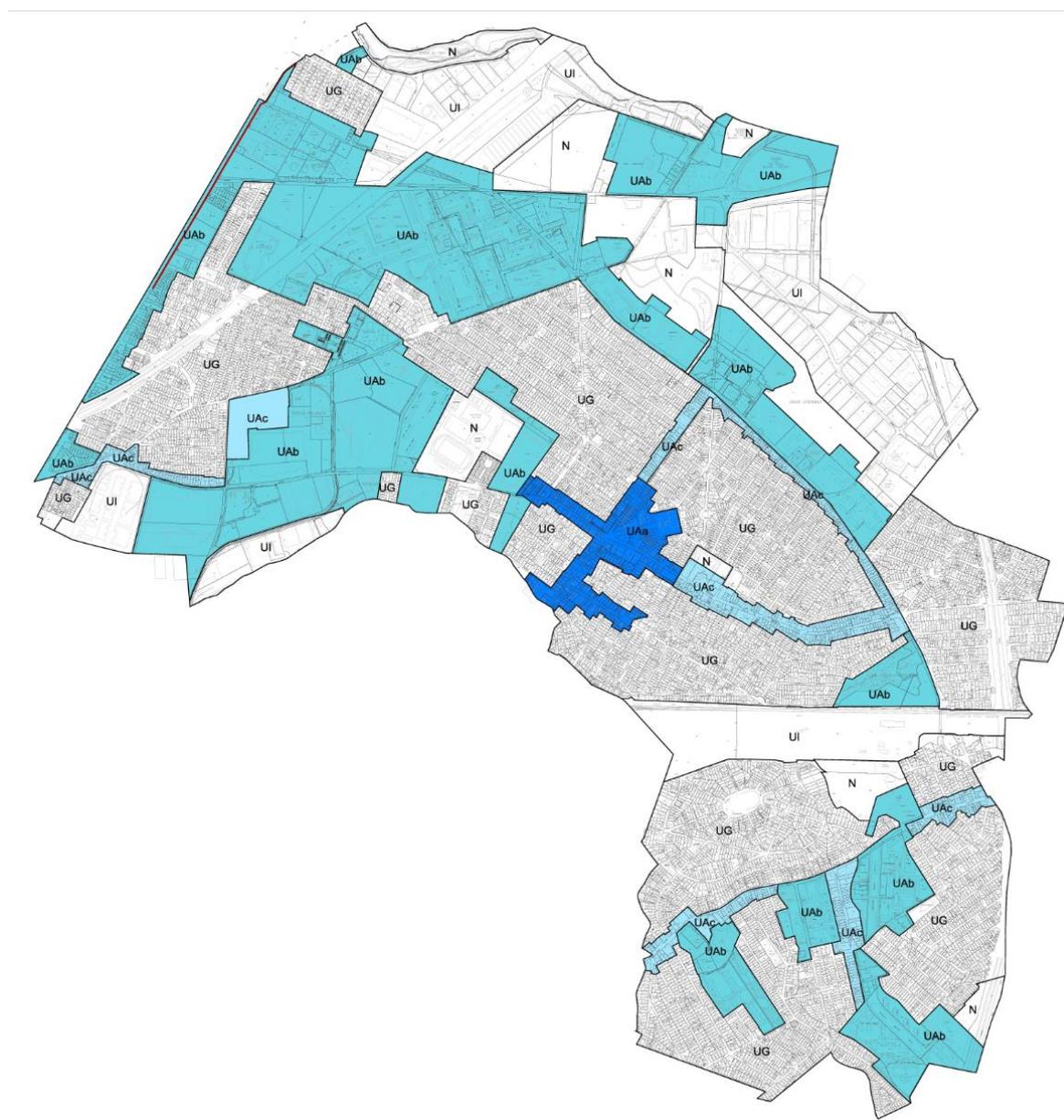
Le périmètre de la zone UA a fait l'objet d'une évolution importante par rapport au PLU précédent. Comme indiqué en introduction de la partie 2, l'élaboration du zonage répond à une double logique de simplification et de traduction du projet de ville.

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 :

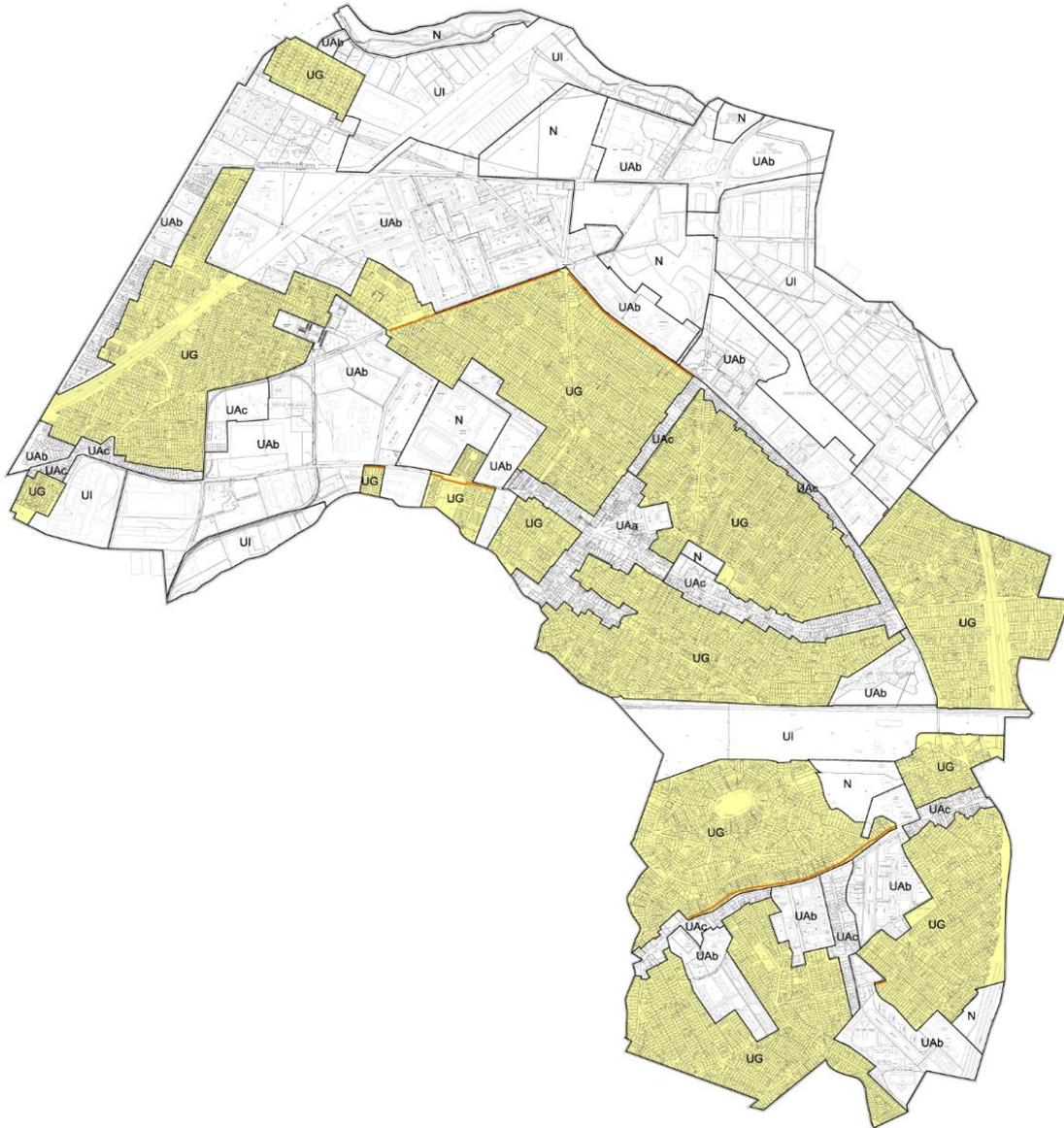
- Protéger le tissu pavillonnaire
- Garantir l'aération et la végétalisation du tissu
- Permettre l'évolution des maisons existantes (extension, surélévation...), sans favoriser le développement de collectifs, la densification du tissu et la transformation de pavillons en multiples logements.
- Favoriser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

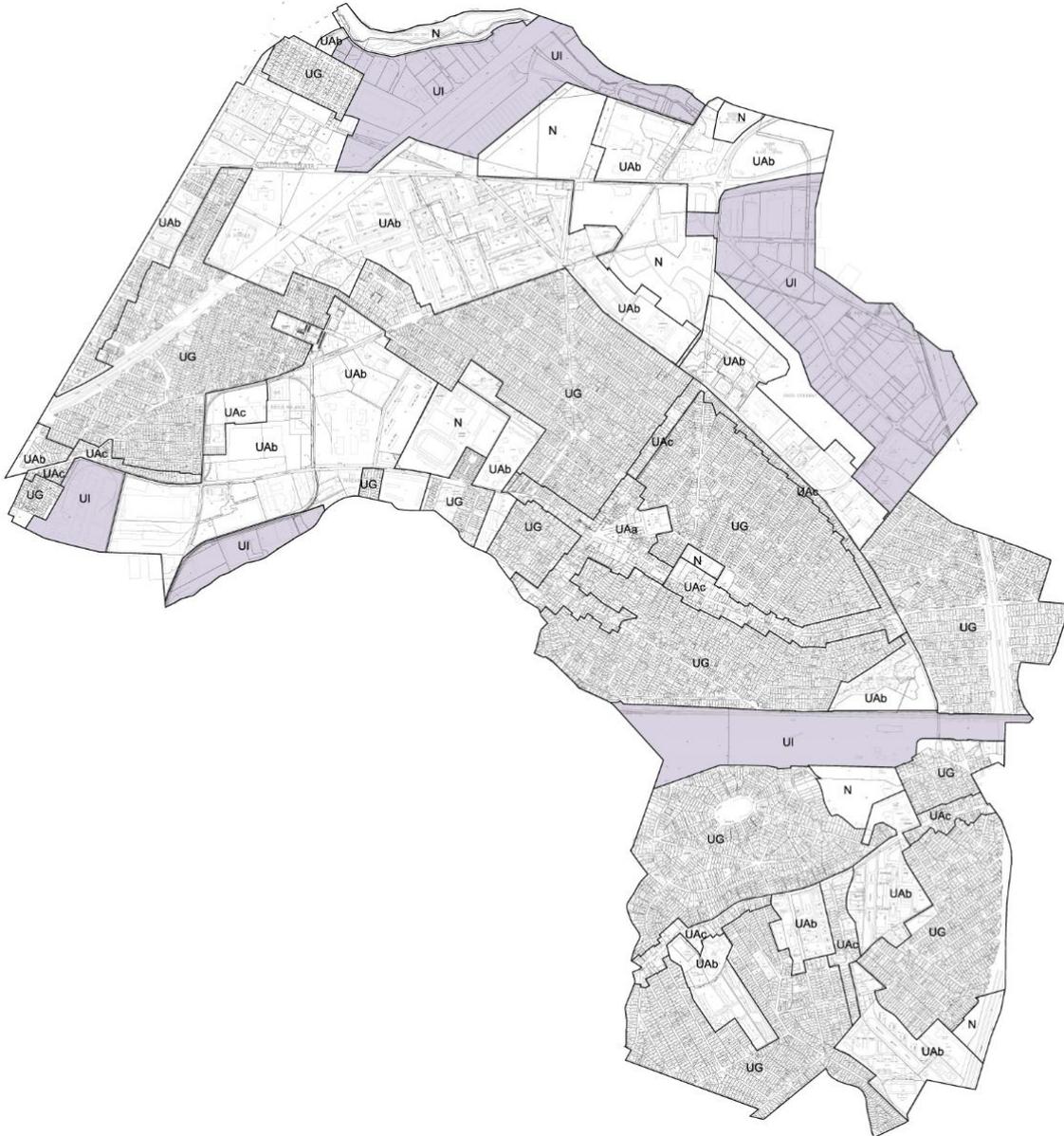
Le périmètre de la zone UI a fait l'objet d'une évolution importante par rapport au PLU précédent. Comme indiqué en introduction de la partie 2, l'élaboration du zonage répond à une double logique de simplification et de traduction du projet de ville.

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.

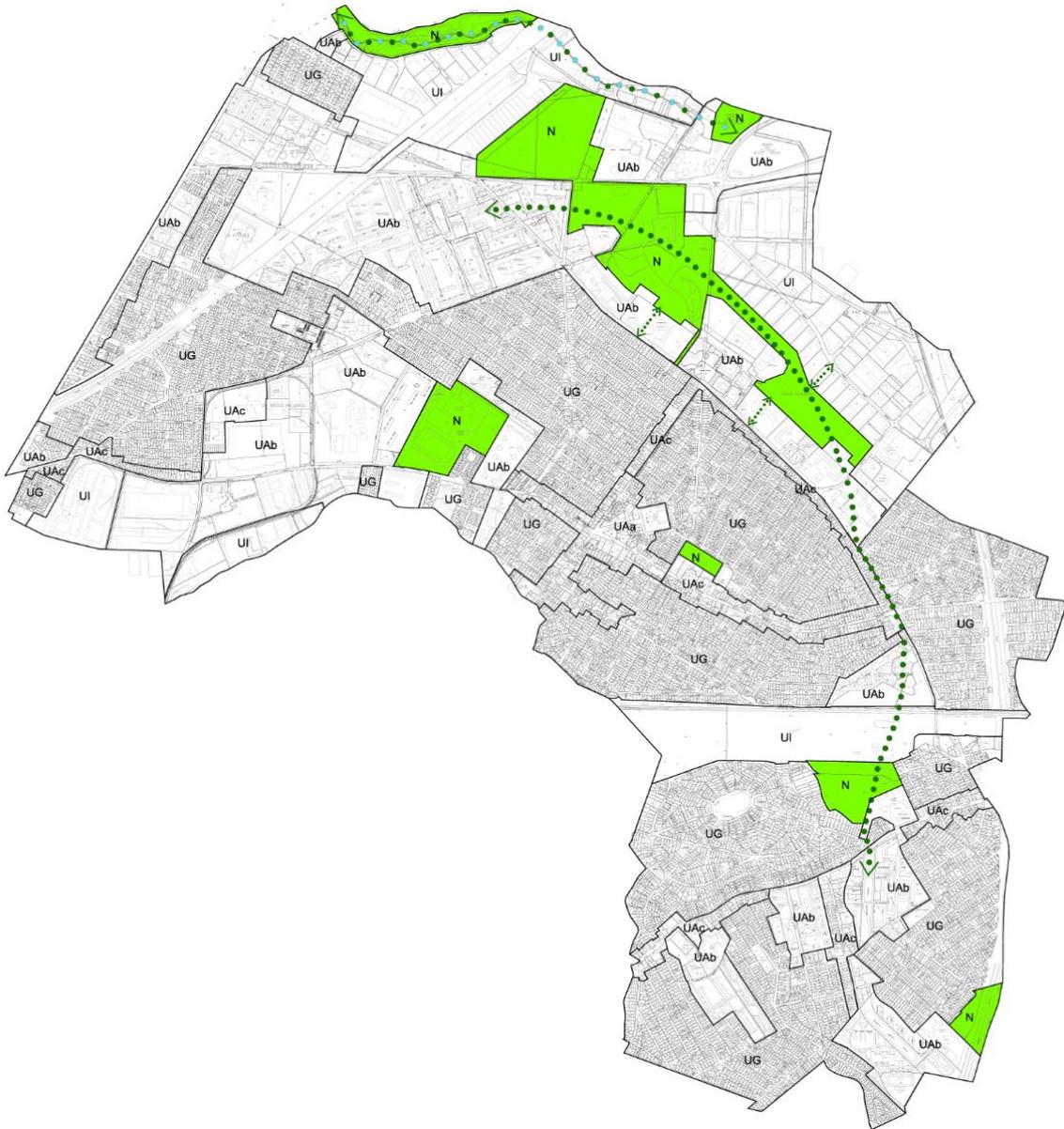
Principales évolutions de la zone N par rapport au PLU précédent :

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 future gare 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 oriels, 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 environnants. 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.

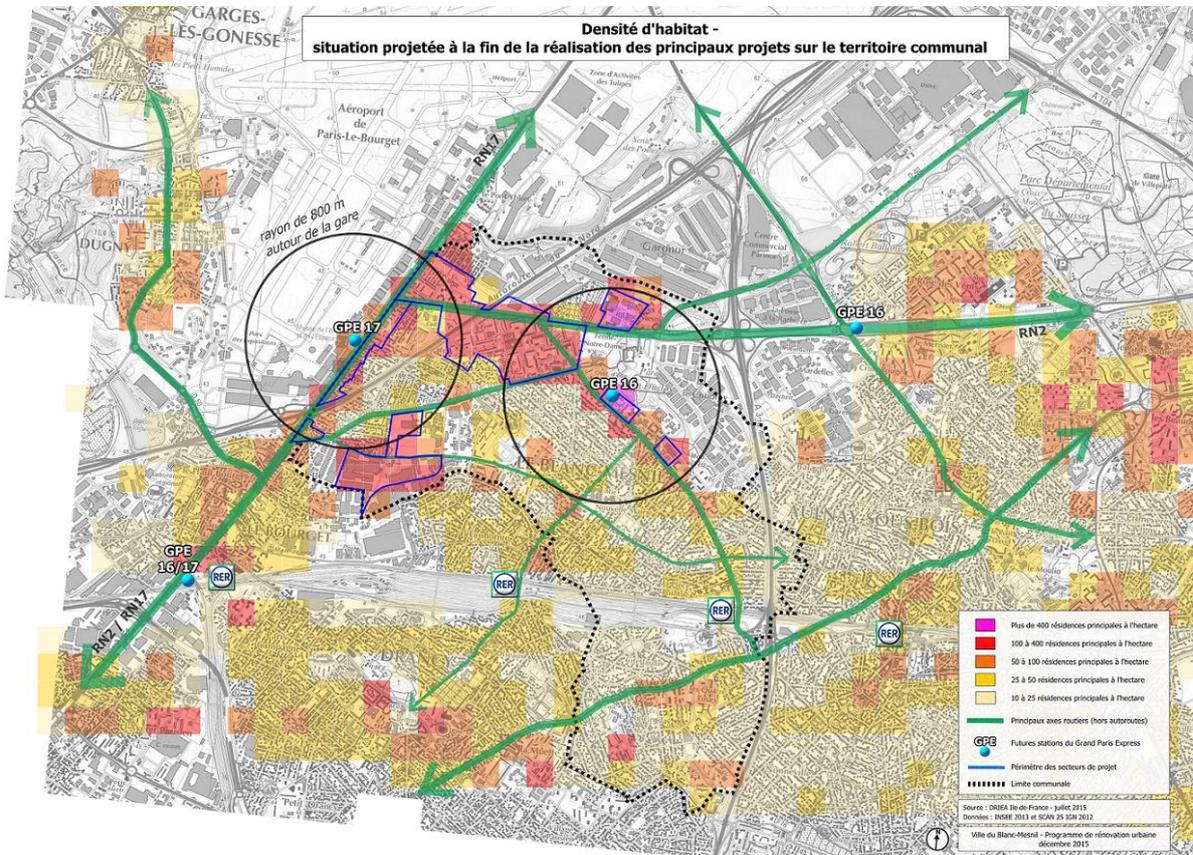
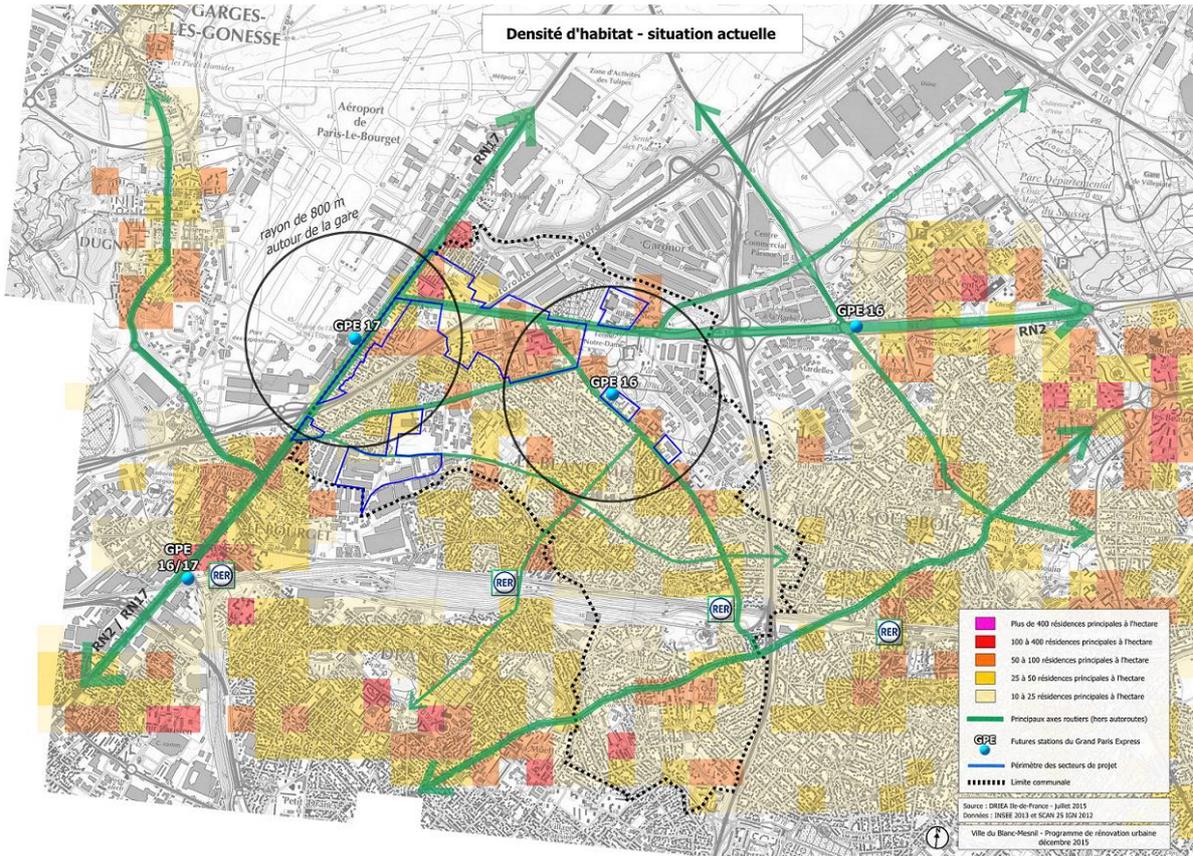
A échéance du PLU (environ 10 ans), ce projet résidentiel permettra ainsi de répondre aux dispositions du Plan Local de l'Habitat (PLH) du Blanc-Mesnil, qui définit pour la période 2012-2017 un objectif de constructions de 340 logements par an et à la territorialisation de l'objectif de logements (TOL) 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 :	68
2.1.4	Incidence du PLU sur les énergies	71
2.1.5	Incidences du PLU sur les risques naturels	73
2.1.6	Les incidences du P.L.U. sur les risques industriels et technologiques	76
2.1.7	Les incidences du PLU sur la qualité de l'air.	77
2.1.8	Les incidences du P.L.U sur le bruit.	79
2.1.9	Les incidences sur les déchets	80
2.1.10	Incidences du PLU sur les sites NATURA 2000	81
2.1.11	Incidences du PLU sur le Paysage	82
•	METHODE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	83
1	CADRE METHODOLOGIQUE GENERAL.	83
2	L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU.	84
2.1	La démarche d'évaluation environnementale.	84
2.2	Caractérisation de l'état initial	84
2.3	Evaluation des incidences du PLU.	86
•	Résumé non-technique	87

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 SCENARIOS ALTERNATIFS ONT ETE ECARTES.

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 SCENARIO RETENU. (RAPPEL DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DU DEVELOPPEMENT 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 résiduelles 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 privatives 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 relèvements 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 possédée 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 l'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'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU.

2.1 LA DEMARCHE 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 CARACTERISATION 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 EVALUATION 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.



Département de Seine-Saint-Denis

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Modification du PLU n°1

2. Additif du rapport de présentation

Version du 2 février 2018

I.	ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	3
1.1.	Présentation de la commune	3
1.2.	Présentation du site concerné par la modification	4
1.2.1.	Localisation.....	4
1.2.2.	Foncier.....	5
1.2.3.	Occupation de sol.....	6
1.2.4.	Diagnostic écologique du site.....	8
1.2.5.	Environnement urbain	10
1.2.6.	Accessibilité.....	14
1.3.	Environnement naturel.....	16
1.3.1.	Topographie	16
1.3.2.	Géologie	16
1.3.3.	Contexte hydrogéologique	18
1.3.4.	Patrimoine naturel	19
1.3.5.	Patrimoine historique.....	22
1.4.	Risques et nuisances	23
1.4.1.	Risques naturels	23
1.4.2.	Risques technologiques.....	27
1.4.3.	Sites et sols pollués	28
1.4.4.	Bruit.....	30
1.4.5.	Archéologie	31
1.5.	Prescriptions d'urbanisme en vigueur sur le site de projet.....	32
1.5.1.	Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)	32
1.5.2.	Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	33
1.5.3.	Servitudes d'Utilité Publique.....	34
II.	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SITE DE PROJET	35
III.	PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	41
3.1.	Modifications apportées à l'OAP de la Molette	41
3.2.	Modifications apportées au plan de zonage	44
3.3.	Modifications apportées au règlement.....	45
3.3.1.	Modifications apportées à l'article 4 dans les dispositions générales du règlement	45
3.3.2.	Modifications apportées à la zone UA.....	45
IV.	INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	50
4.1.	Impacts sur les ressources naturelles	50
4.2.	Impacts sur le milieu physique.....	50
4.4.	Impacts sur les risques technologiques	51
4.5.	Impacts sur le milieu naturel et paysager	51

I. ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1.1. Présentation de la commune

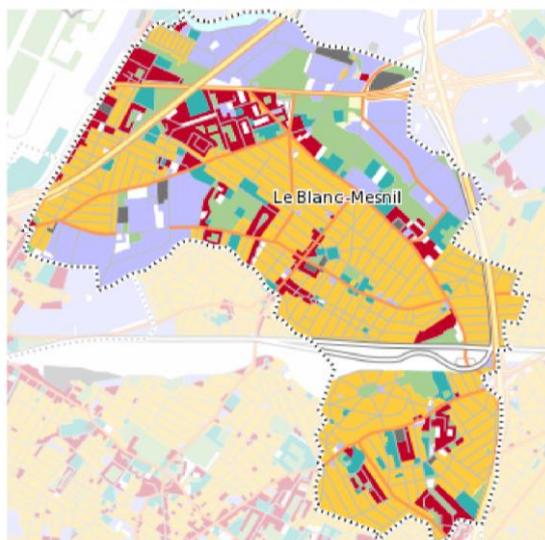
Le Blanc-Mesnil est une commune du département de la Seine-Saint-Denis, située en limite du Val-d'Oise, à 7km au Nord-Est de Paris et de Bobigny, ville-préfecture, située à 3 km au Sud.

Le territoire communal est limitrophe de 7 communes (Aulnay-sous-Bois, Dugny, le Bourget, Drancy, Bondy, Bonneuil-en-France, Gonesse).



La commune du Blanc Mesnil bénéficie d'une très bonne accessibilité routière et ferroviaire. En termes d'infrastructures, la commune est desservie par deux autoroutes, l'A1 et l'A3, et elle bénéficie de la présence d'une gare du RER B au sud de son territoire.

Elle est reliée à la province par l'axe historique de l'ExRN17, en direction du nord, et de l'ExRN2 vers Soissons-Laon.



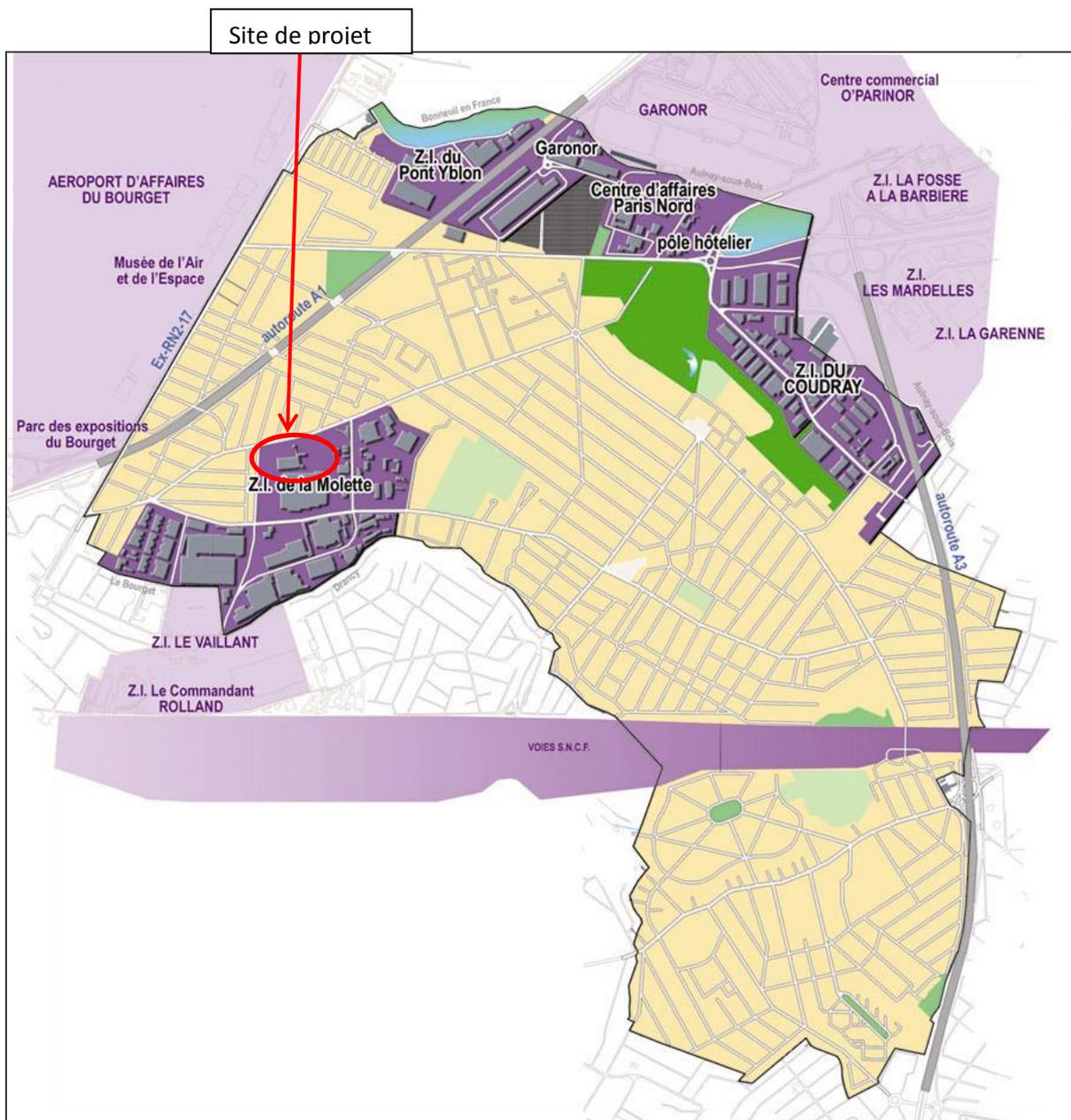
La commune du Blanc-Mesnil, qui s'étend sur environ 808 hectares, est aujourd'hui en quasi-totalité urbanisée. Cette commune résidentielle est notamment occupée à 50% de son territoire par de l'habitat individuel. L'essentiel de l'emploi est localisé dans six zones d'activités qui concentrent le potentiel de redéveloppement économique de la ville. Ces zones sont situées à l'Ouest et au nord du territoire de la commune.

1.2. Présentation du site concerné par la modification

1.2.1. Localisation

La présente modification du PLU concerne principalement les terrains situés au 93 rue Aristide Briand afin d'apporter des adaptations nécessaires au PLU pour permettre la réalisation d'un projet résidentiel. Il s'agit de la première zone opérationnelle de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Molette, inscrite au PLU en zone UAc.

Le site de projet, d'une superficie d'environ 3 hectares, est situé dans le quartier industriel de la Molette, qui constitue la zone industrielle la plus ancienne de la commune dont l'activité a débuté au 19^{ème} siècle. L'enjeu communal sur cette zone d'activité est d'engager sa mutation en un nouveau quartier mixte.



1.2.2. Foncier

L'assiette foncière du site, concerne les parcelles cadastrées BC68 et BC69.



1.2.3. Occupation de sol

Le site de projet, d'une superficie d'environ 3 hectares, est situé à l'extrémité Nord-Ouest de la zone d'activités de la Molette.

Il est bordé sur son pourtour Nord par l'avenue Aristide Briand (RD41) et la rue du Capitaine Dreyfus à l'Ouest. Le site est également situé au contact direct d'un quartier en cours de renouvellement par le biais de la ZAC Gustave Eiffel qui a permis la création de nouveaux bâtiments (collège Jacqueline de Romily à l'Est, centre commercial Plein Air au Sud, nouvelle opération résidentielle à l'Est).

Il est aujourd'hui accessible depuis l'avenue Aristide Briand.

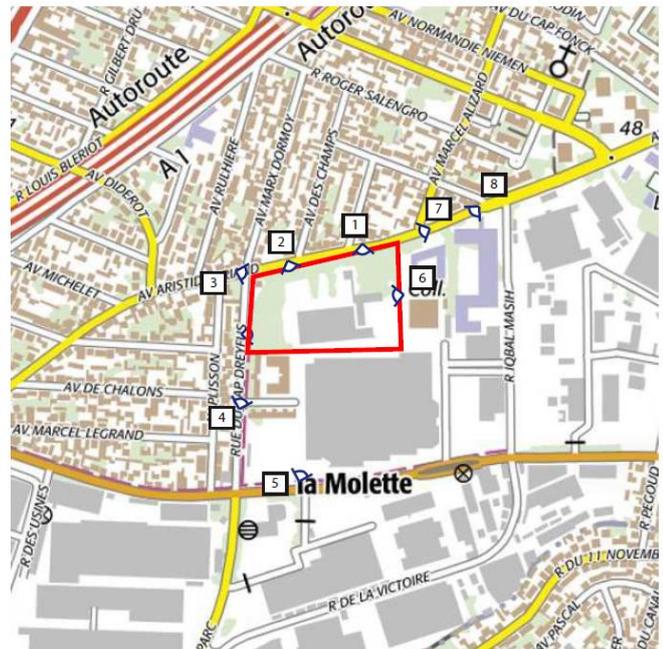


Le site de projet a été occupé par la société Hewlett Packard. Actuellement, l'ensemble des bâtiments est aujourd'hui démolé.



Les contours Nord et Ouest du site dégagent une ambiance particulièrement paysagée, par l'existence d'un double alignement d'arbres et de la plantation des anciens parkings de la société. Cet aspect paysager est particulièrement conforté sur l'avenue Aristide Briand, grâce au traitement végétal de la voie.

Les contours immédiats du site



Emprise du projet
■ Photographie
 (Source : Comirem Scop,
 28/09/2017)
 Fond extrait du site Geoportail

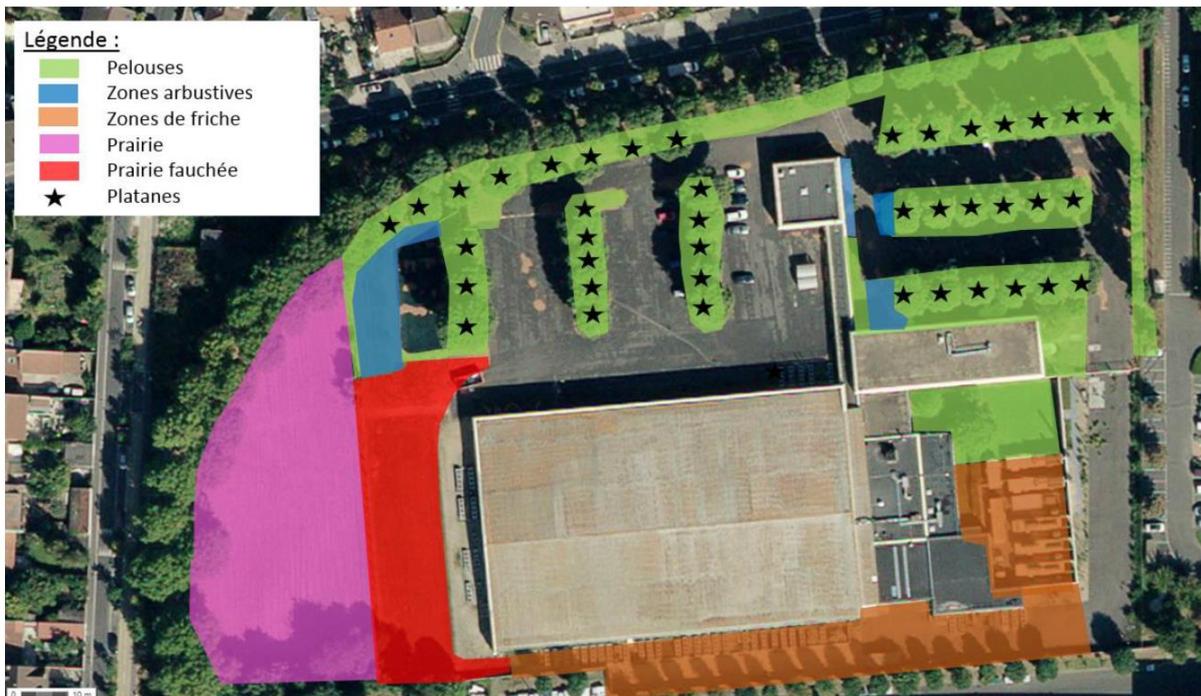


1.2.4. Diagnostic écologique du site

1.2.4.1. La flore

Sur le site, il existe les zones végétalisées suivantes qui peuvent être décomposées comme suit :

- Zones de pelouses urbaines composées d'espèces végétales de la strate herbacée typiques comme la Pâquerette (*Bellis perennis*), le Plantain lancéolé (*Plantagolanceolata*), la Luzerne d'Arabie (*Medicago arabica*) ou encore la Picride fausse-vipérine (*Picris echioides*).



- Arbres isolés plantés dans les espaces de pelouses urbaines ou entre les places de parkings, tels que les Platanes (*Platanus* sp.) ou l'Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*). Ces arbres atteignant une taille considérée comme importante permettent d'accueillir notamment des espèces d'oiseaux sur le site. Des nids de Corneille ont pu être observés

- Zones de prairies moins gérées, composées de plusieurs espèces végétales de la famille des Astéracées, des Fabacées, des Polygonacées, des Renonculacées ou encore des Rubiacées comme le Cirse des champs (*Cirsium arvense*), la Vesce cultivée (*Vicia sativa*), la petite oseille (*Rumex acetosella*), la Renoncule âcre ou encore la Rubéole des champs (*Sherardia arvensis*). L'orchidée *Ophrys apifera* a également été observée dans cet habitat.

- Des zones arbustives horticoles, avec des espèces telles que l'Épine-vinette (*Berberis vulgaris*), le Forsythia (*Forsythia* sp.), ou encore le Thuya (*Thuja* sp.).

- Zones de friches ou en cours d'enfrichement, caractérisées ici par la présence de plusieurs espèces invasives telles que le Paulownia (*Paulownia tomentosa*) ou le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*).

1.2.4.2. La faune

Plusieurs espèces d'oiseaux ont été observées sur le site. Ces espèces sont donc susceptibles de le fréquenter, voire d'y nicher pendant l'hiver ou pendant les périodes de reproduction :

- Mésange charbonnière (*Parus major*)
- Merle noir (*Turdus merula*)
- Moineau domestique (*Passer domesticus*)
- Pie bavarde (*Pica pica*)
- Martinet noir (*Apus apus*)
- Fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*)
- Rougequeue noir (*Phoenicurusochruros*)
- Corneille noire (*Corvuscorone*)
- Perruche à collier (*Psittaculakrameri*)
- Etourneau sansonnet (*Sturnusvulgaris*)

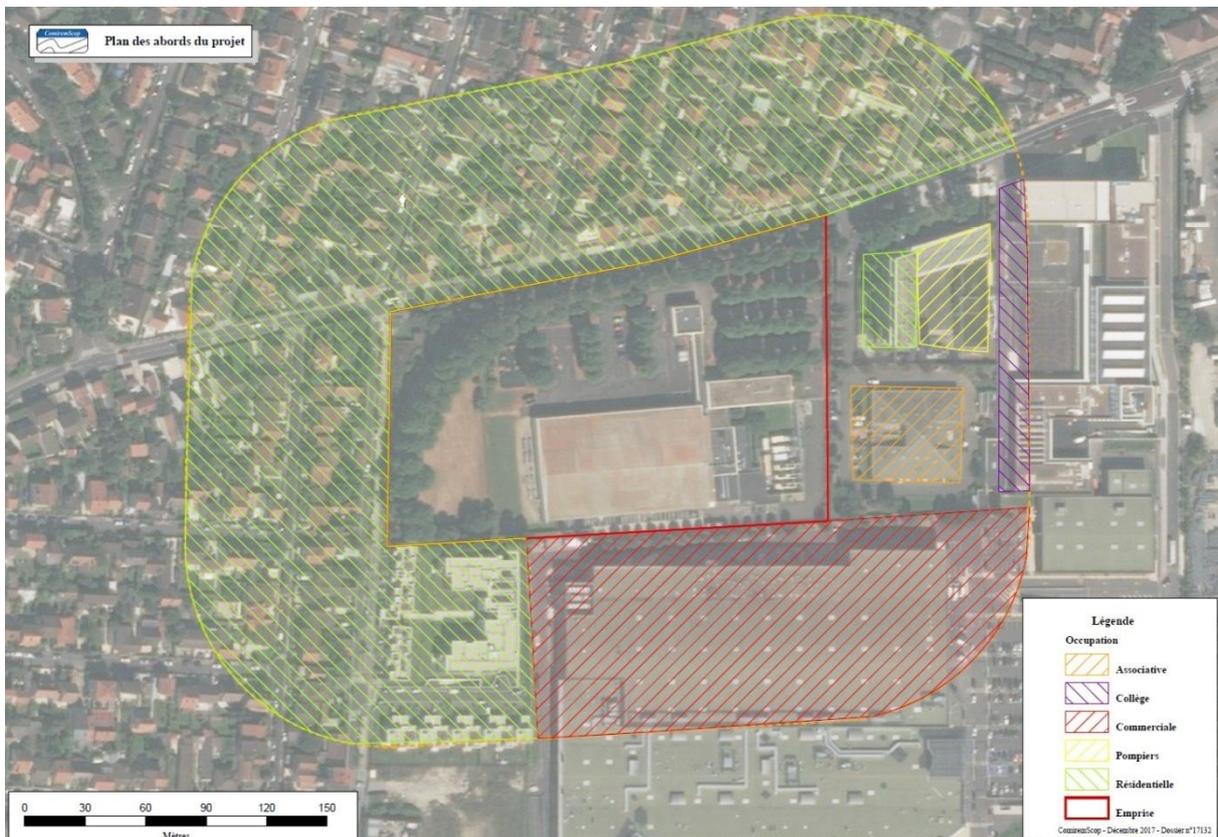
On peut penser que les espaces végétalisés du site accueillent d'autres espèces d'oiseaux généralistes que l'on retrouve de manière courante dans les milieux urbanisés telles que la Tourterelle turque, le Pouillot véloce ou encore la Mésange bleue.

Le Troglodyte mignon, oiseau spécialiste des milieux forestiers, peut également fréquenter le site compte-tenu de la proximité de plusieurs zones boisées.

Concernant l'entomofaune, plusieurs coccinelles ont été observées, ainsi qu'une guêpe, des punaises et des coléoptères. Il est important de noter que dans la zone de prairie, la présence de nombreuses espèces d'araignées indique l'abondance de proies (c'est-à-dire d'invertébrés de tout genre).

1.2.5. Environnement urbain

Le site de projet évolue dans un environnement très urbain, en bordure de l'un des axes de communication majeurs de la commune (la RD41 avenue Aristide Briand). Il est localisé en interface entre un tissu pavillonnaire issu des lotissements du début du XX^{ème} siècle et de la zone d'activités de la Molette, en cours de reconversion avec l'aménagement de la ZAC Gustave Eiffel.



- **Les limites Nord et Ouest** du site de projet longeant l'avenue Aristide Briand et la rue du Capitaine Dreyfus sont localisées au contact d'une nappe pavillonnaire créée à partir d'un maillage viaire régulier, rectiligne et orthogonal.

Le plus souvent à sens unique les voies de desserte autorisent un stationnement longitudinal.



Les parcelles constituent des îlots réguliers, de forme rectangulaire et étroite, d'une superficie moyenne de 300 à 400m².

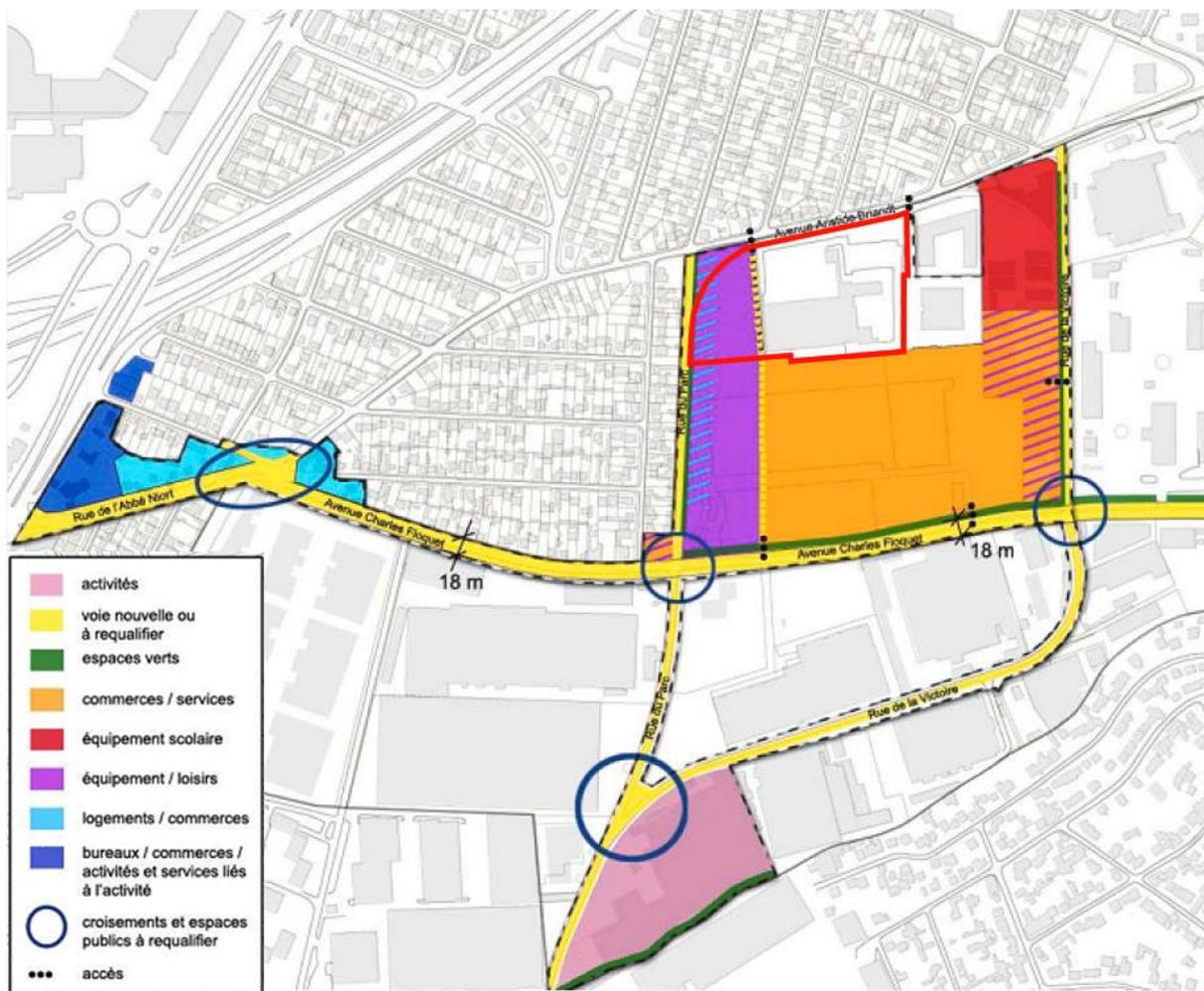
Isolées ou mitoyennes, les habitations s'élevant à R ou R+1 sont implantées en retrait de l'alignement à l'avant de la parcelle, avec un jardin en arrière-plan. L'espace est systématiquement clos sur la rue.

Les clôtures sont relativement homogènes, constituées pour la plupart d'un muret bas et d'une grille doublée ou non par une haie végétale.



- **Les limites Est et Ouest** du projet s'inscrivent en limite de la ZAC Gustave Eiffel dont l'enjeu est sur ce secteur est de constituer un quartier de ville mixte.

Une partie du site d'étude est incluse dans le périmètre de cette ZAC (parcelle cadastrée BC68).



Aujourd'hui, l'aménagement de la ZAC est en cours et des premiers aménagements ont été réalisés, notamment sur la périphérie immédiate du site :

- La résidence du Parc, livrée en 2013, est un ensemble de 70 logements distribués selon une typologie de maison de ville en bordure de la rue du Capitaine Dreyfus et un immeuble collectif en cœur de parcelle.



- Le centre commercial Plein Air accueille un hypermarché Leclerc, une moyenne surface et une galerie marchande de 50 boutiques environ.



- Le nouveau collège Jacqueline de Romilly livré en 2014 qui permet d'accueillir 600 élèves



- La requalification de plusieurs voiries (Avenue Charles Floquet, rue Iqbal Masih, rue du Capitaine Dreyfus)

1.2.6. Accessibilité

Le site de projet est directement accessible par l'avenue Aristide (RD41) qui correspond à un axe structurant de la commune d'orientation Nord-Est/Sud-Ouest. Il supporte un trafic de l'ordre de 6600 à 7600 véhicules par jour dans les deux sens, d'après les comptages réalisés par le Conseil Départemental en 2011.

L'accès au site depuis cette voie s'effectue avenue Aristide Briand au niveau de sa croisée avec l'avenue de Varsovie.

Cet axe routier est composé d'une chaussée de circulation automobile à double sens, de trottoirs de part et d'autre, et côté site de projet d'un espace engazonné planté d'alignements d'arbres et de stationnement qui contribue à l'aspect paysager du site.

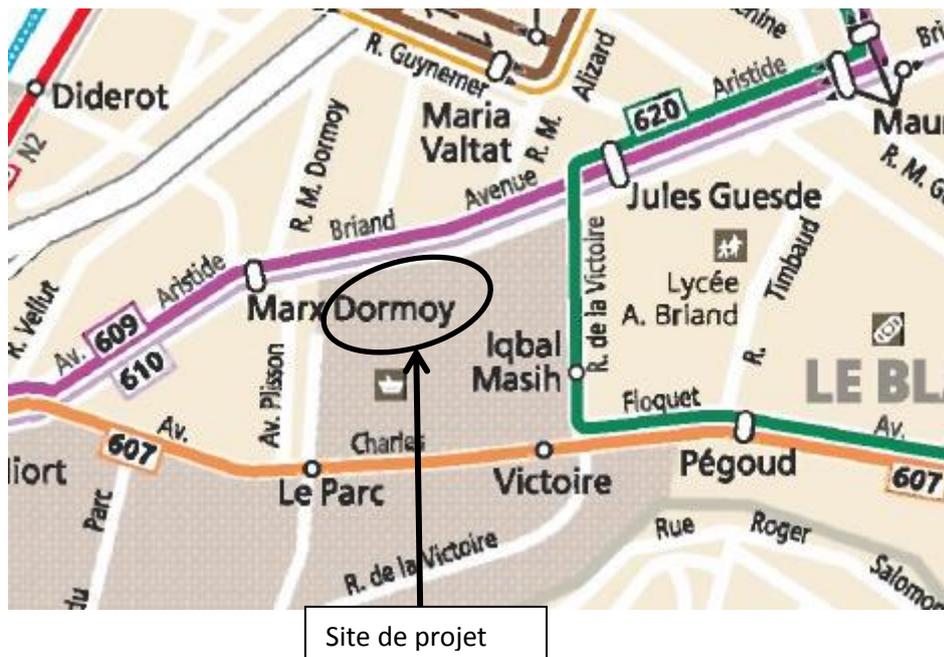


Le site profite d'une bonne accessibilité par les transports en communs grâce à la proximité immédiate de deux arrêts de bus sur l'avenue Aristide Briand desservis par les lignes de bus 609, 610 et 620.

La ligne 609 : gare de Villepinte (RER B)/gare de La Courneuve (M7), cadence 12 mn

La ligne 610 : gare de Sevran Beaudottes (RER B)/gare de Dugny-La Courneuve (T11), cadence 15 mn

La ligne 620 : Pont-Yblon / Bobigny-Pablo Picasso (M5), cadence 13 mn



Le site de projet est longé sur sa limite Ouest par la rue du Capitaine Dreyfus, récemment requalifiée avec l'enjeu notamment d'aménager de nouveaux itinéraires pour les piétons et les cycles.

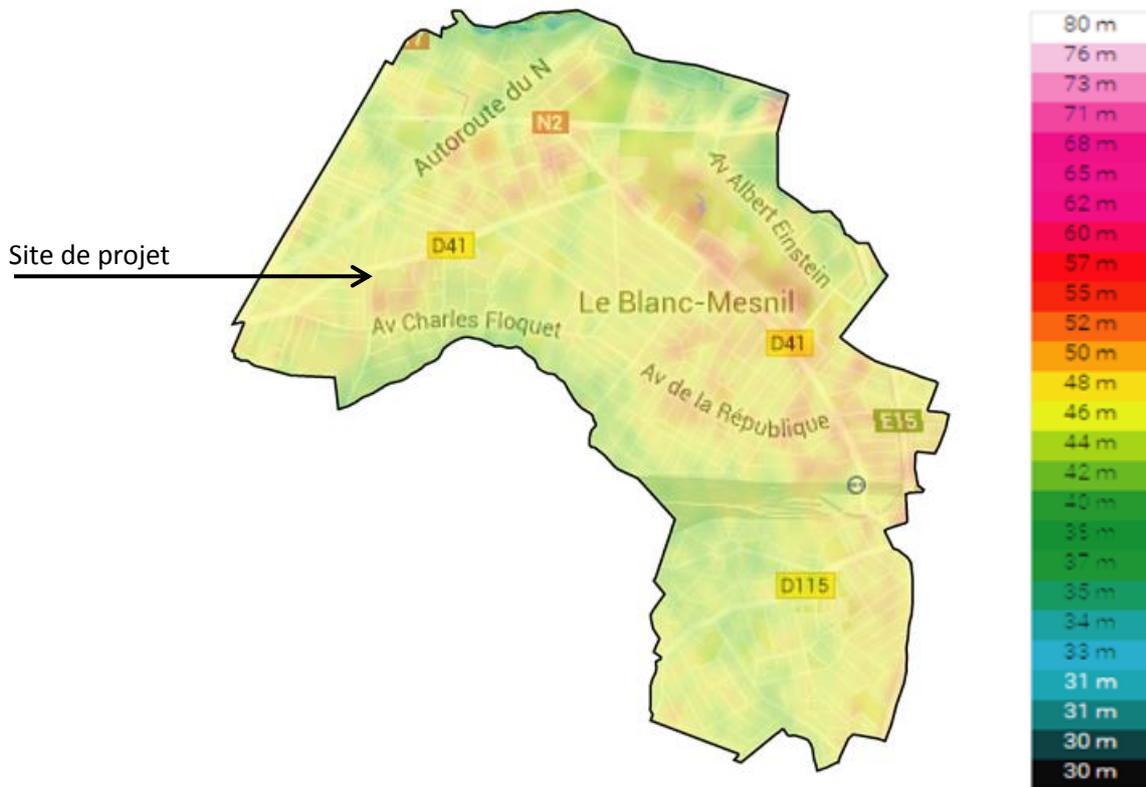
Cette voie à sens unique de circulation apaisée par des ralentisseurs est composée d'une bande de stationnement centrale et paysagée, pour pacifier les deux bandes cyclables et le parcours piéton.



1.3. Environnement naturel

1.3.1. Topographie

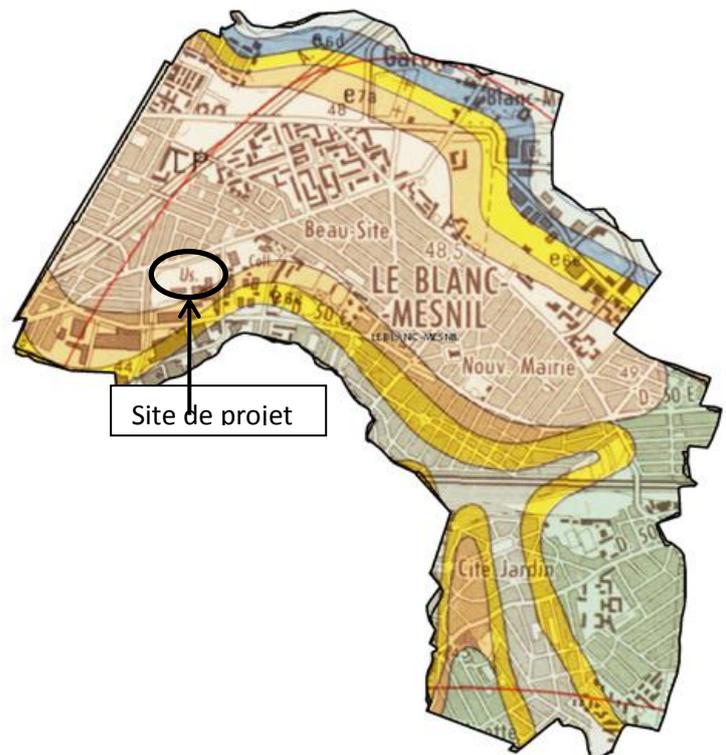
Le territoire du Blanc-Mesnil, situé dans la Plaine de France, présente un relief très peu marqué. La topographie globale du site de projet est relativement plane, avec des hauteurs relevées sur le site comprises entre 47 et 48 m NGF selon l'étude géotechnique.



1.3.2. Géologie

D'après la carte géologique de la France au 1/50 000 (feuille de Paris n°183) la succession géologique du site de projet, sous d'éventuels remblais est la suivante:

- *Limons des Plateaux (LP)* ;
- *Masses et Marnes du Gypse (e7a)* ;
- *Marnes à Pholadomyes et Sables de Monceau (e6e,*
- *Calcaires de Saint Ouen (e6d)* ;
- *Sables de Beauchamp (e6a).*



Les résultats des sondages géotechniques réalisés en juin 2015 par le cabinet TECHNOSOL sur le site de projet, mettent en évidence la succession géologique suivante :

- Des terres végétales et des remblais marneux jusqu'à 0,20 m à 1,30 m de profondeur. Ces matériaux sont inaptes à recevoir des fondations. Il est rappelé qu'il est possible de rencontrer des surépaisseurs localisées de remblais notamment aux abords des bâtiments existants qui sont destinés à la démolition.
- Des sables verdâtres ou jaunâtres assez denses et des marnes sableuses beiges moyennement compacts jusqu'à 3,60 à 5,20 m de profondeur (43,70 à 42,40 m NGF).
- Des sables argileux gris verdâtres globalement denses, jusqu'à 3,15 m à 0,50 m NGF.
- Des marnes et marno-calcaires beiges-rosés, moyennement compacts à compacts jusqu'à la base des sondages arrêtés vers 16,00 m à 16,40 m de profondeur (30,90 m à 31,80 m NGF). Plusieurs zones altérées ont été détectées dans cette formation à partir de 6,00 m de profondeur.

Le 16 juin 2015, des niveaux d'eau ont été relevés dans les piézomètres entre 6,70 m et 8,90 m de profondeur (41,30 à 38,80 m NGF). Un suivi piézométrique est mis en place sur une période d'un an permettant de suivre les variations des niveaux de la nappe phréatique au droit du projet.

Des principes de fondations ont été émis pour le présent projet :

Compte tenu des épaisseurs faibles à modérées des remblais (1,2 m à 1,3 m maximum au droit des sondages) et de la présence Endesa de sables en place relativement denses ou de marnes moyennement compactes à partir de 0,60 m à 1,30 m de profondeur, les maisons individuelles et les bâtiments collectifs, sans ou avec un ou deux niveaux de sous-sols pourraient être fondées superficiellement par semelles avec éventuellement un gros béton de rattrapage si les remblais sont épais, voir sur puits. Les constructions seront donc fondées de la façon suivante :

. Maisons individuelles de type R+1 à R+2+c sans sous-sols

Les maisons individuelles pourraient être fondées sur semelles avec éventuellement un gros béton de rattrapage, descendues sous les remblais et ancrées d'au moins 0,3 m dans les marnes beiges ou dans les sables verdâtres ou jaunâtres en place, avec le respect de la mise hors gel.

. Maisons individuelles de type R+1 à R+2+c avec un ou deux niveaux de sous-sols

Les maisons individuelles pourraient être fondées sur semelles, ancrées d'au moins 0,3 m dans les marnes beiges ou dans les sables verdâtres ou jaunâtres en place, avec le respect de la mise hors gel.

. Bâtiments collectifs de type R+3 à R+4+A sans sous-sols

Les bâtiments collectifs pourraient être fondés sur semelles et puits courts, descendus sous les remblais et ancrés d'au moins 0,5 m dans les marnes beiges ou dans les sables verdâtres ou jaunâtres en place.

. Bâtiments collectifs de type R+3 à R+4+A avec un ou deux sous-sols

Les bâtiments pourraient être fondés sur semelles, ancrés d'au moins 0,5 m dans les marnes beiges ou dans les sables verdâtres ou jaunâtres en place.

Nota : Les terrains du projet sont caractérisés par la présence de plusieurs zones altérées dans la formation marneuse à partir de 6 m de profondeur. Pour des bâtiments de type R+5 et plus avec 2 niveaux de sous-sols, une solution de fondations superficielles pourrait nécessiter des adaptations (linéarisation des fondations, rigidification) et une orientation vers des semelles filantes, voire un radier.

Des niveaux d'eau ont été relevés dans les piézomètres entre 6,70 m et 8,90 m de profondeur (41,30 à 38,80 m NGF). Dans le cas de deux niveaux de sous-sols, TECHNOSOL recommande la réalisation d'une étude hydrogéologique spécifique permettant de déterminer le Niveau des Plus Hautes Eaux (NPHE)

1.3.3. Contexte hydrogéologique

(Extrait du rapport pollution IDDEA n°IC150148, Etude historique, documentaire et mémorielle)

Au droit du site à l'étude, les nappes que l'on pourra rencontrer sont :

-La nappe des sables de Beauchamp et des Calcaires de Saint Ouen

Dans toute la plaine de France, cette nappe est située à moins de 10 m sous la surface du sol. Au droit du site à l'étude, la piézométrie a été estimée à environ 5 - 6 m de profondeur.

Les calcaires de Saint-Ouen, forment un horizon très perméable et ne peuvent donc pas représenter une barrière protectrice pour cet aquifère.

- Les nappes du Lutétien et de l'Yprésien

Les nappes du Lutétien et de l'Yprésien sont connectées et sont souvent assimilées à une seule nappe nommée « nappe du Soissonnais ». Celle-ci correspond à une nappe captive.

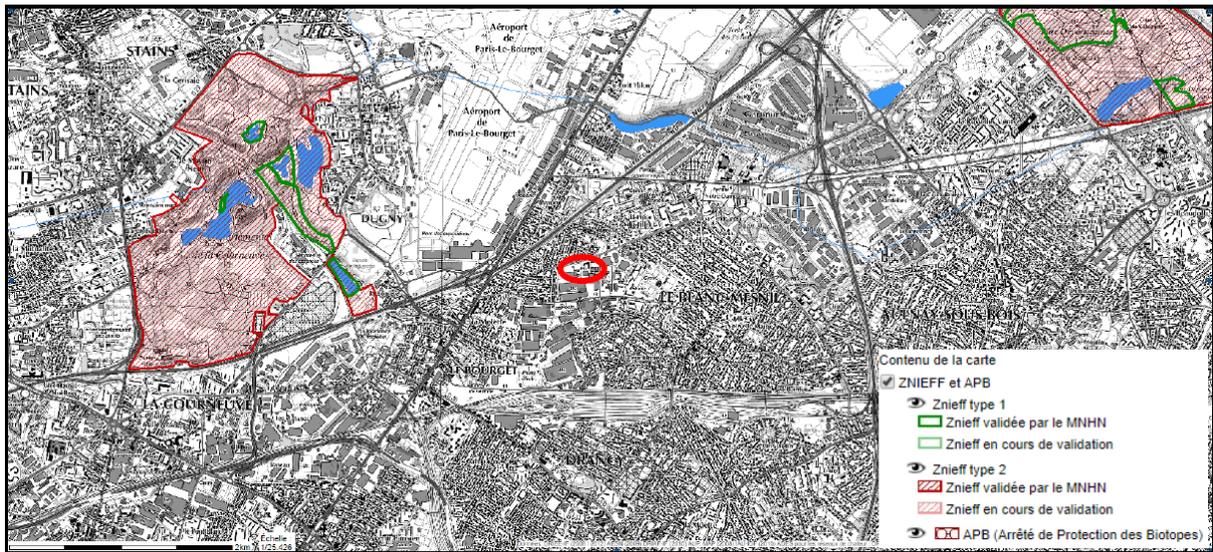
Cette nappe est contenue dans la formation des Calcaires Grossiers, située à plus de 40 m de profondeur au droit du site.

1.3.4. Patrimoine naturel

- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Aucune ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique), ne se trouve sur le territoire du Blanc-Mesnil. Le site de projet n'est donc pas concerné par une ZNIEFF.

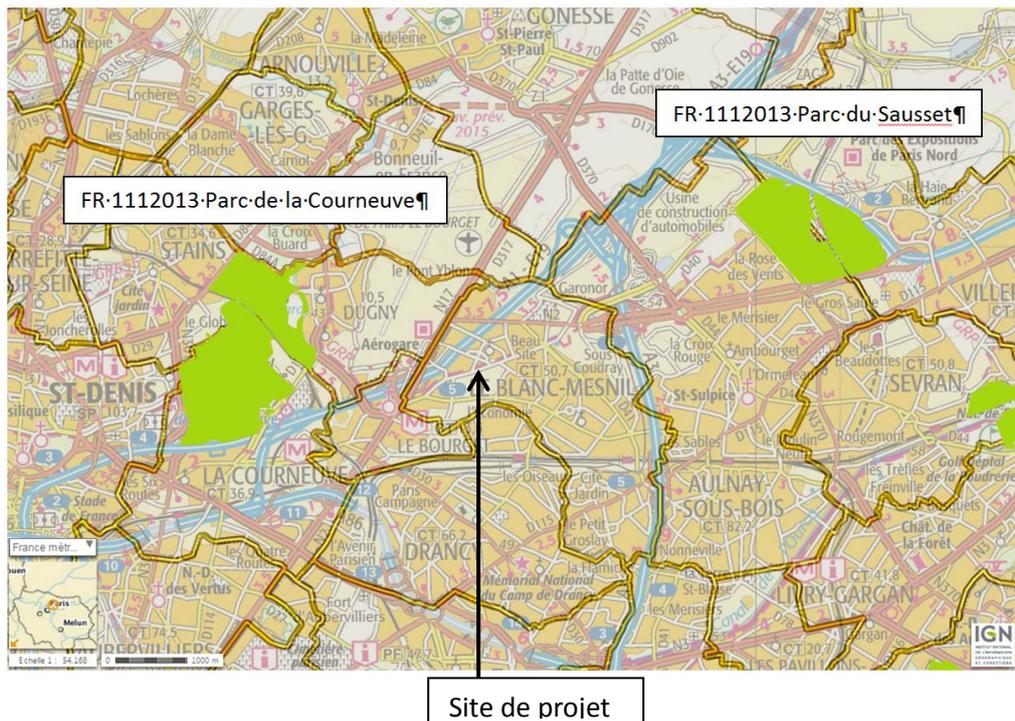
Les deux ZNIEFF les plus proches sont celles du parc départemental de la Courneuve et du parc départemental du Sausset situés respectivement à 2 km à l'ouest et à 4,5 km au nord-est du projet.



- Réseau NATURA 2000

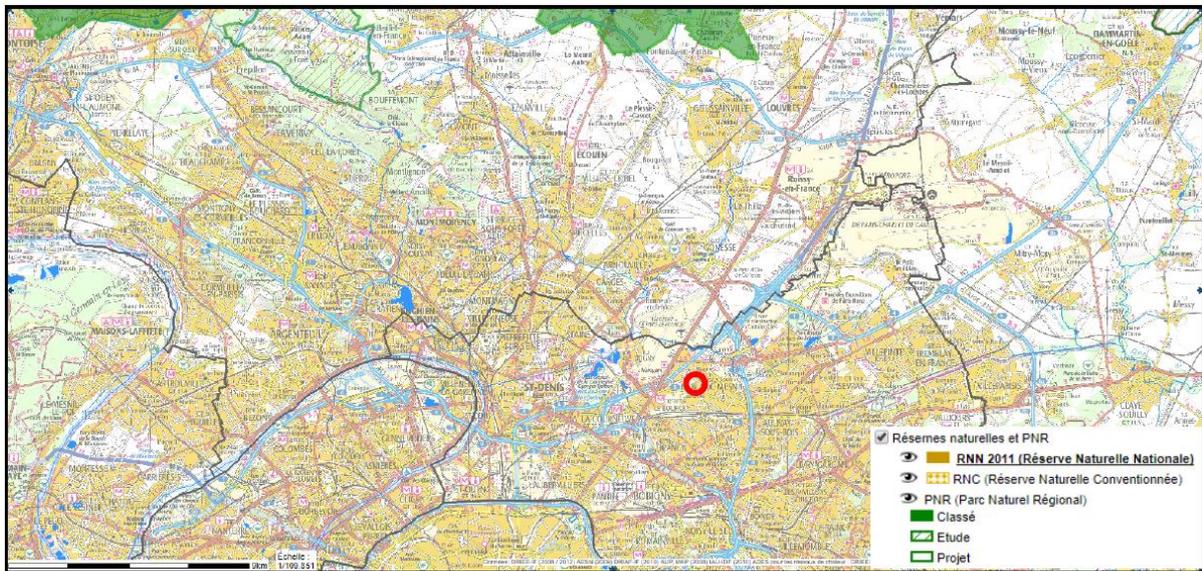
Le site de projet n'est pas concerné par un site NATURA 2000.

Les sites Natura 2000 les plus proches correspondent à celui du parc départemental de la Courneuve et à celui du parc du Sausset se situant à 1 et 2 km environ de la limite communale.



- **Parc Naturel Régional**

Le Parc Naturel Régional le plus proche est le PNR de l'Oise-Pays de France situé à 12km au nord du projet.

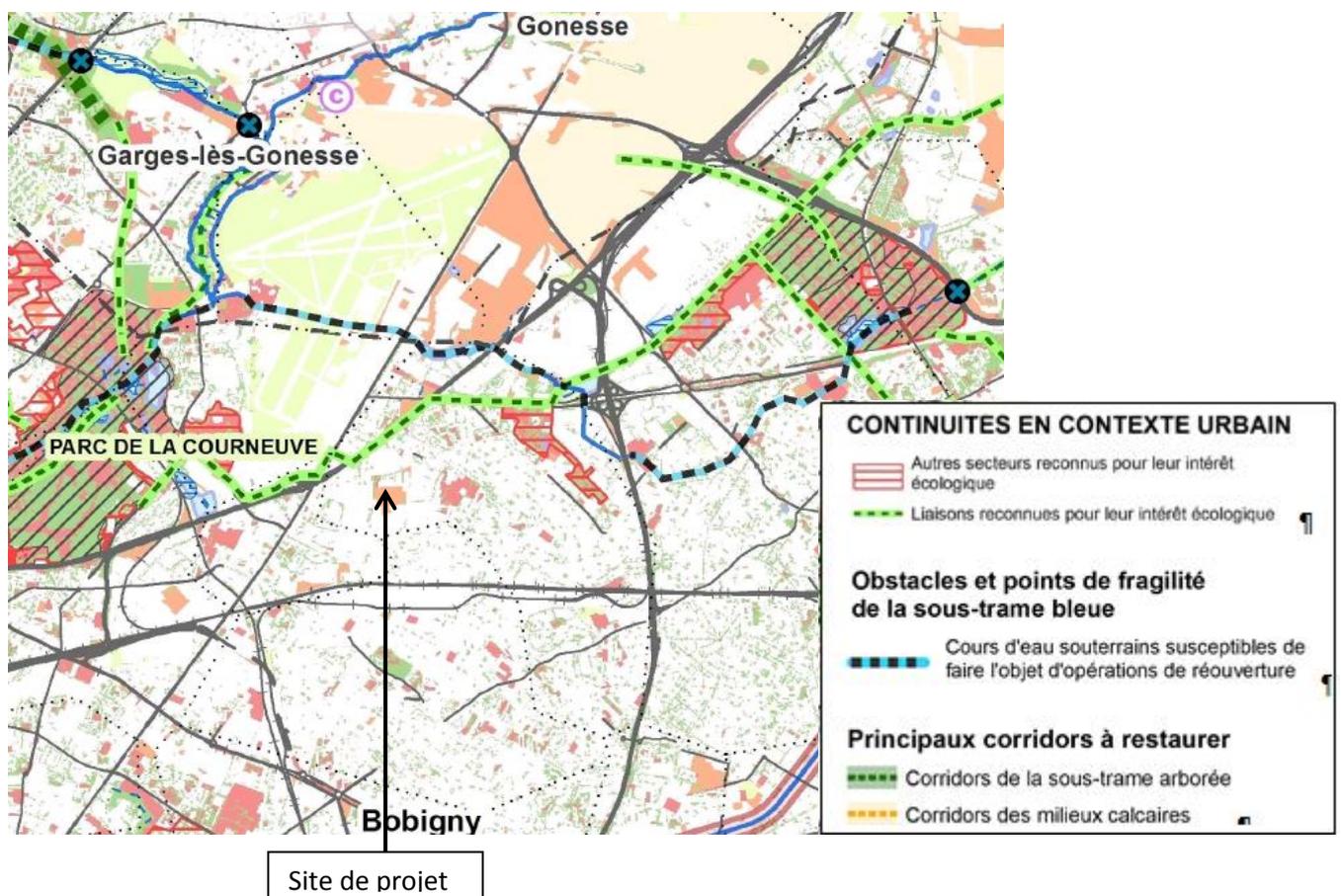


- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique d’Ile-de-France adopté en 2013 constitue le volet régional de la trame verte et bleue. Co-élaboré par l’État et le conseil régional entre 2010 et 2013, il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d’eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d’action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d’action.

Carte des objectifs de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue d’Ile-de-France

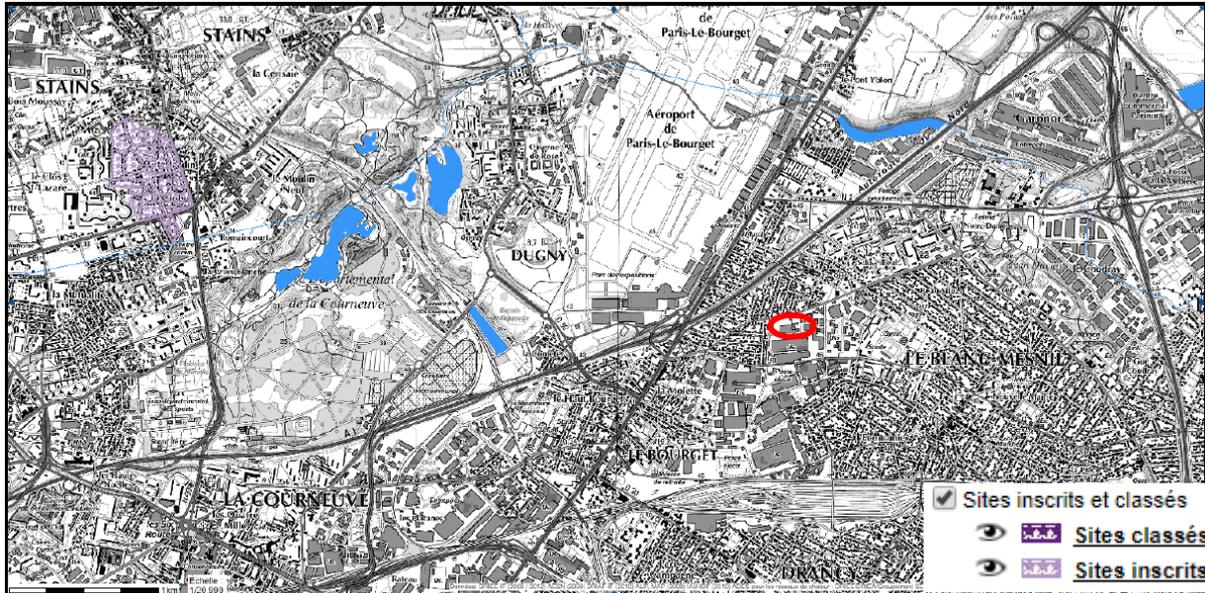


La carte des objectifs et de restauration de la trame verte et bleue d’Ile-de-France ne recense pas pour le site d’étude de continuités écologiques spécifiques ou de corridors à restaurer.

1.3.5. Patrimoine historique

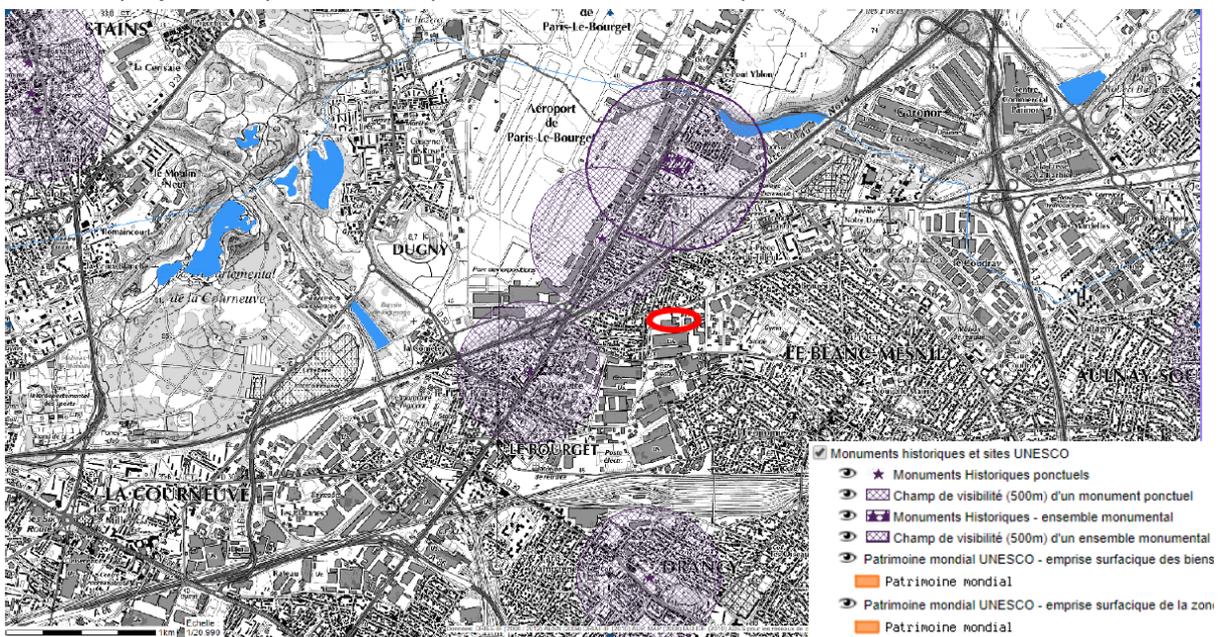
Le site de projet n'est pas concerné par un site inscrit ou un site classé.

Le site inscrit le plus proche est situé à 4 km à l'ouest. Le site classé le plus proche est à 7,5 km à l'est. Il s'agit du parc forestier de Sevrans et de ses abords.



Sites inscrits et sites classés (Source : DRIEE Ile-de-France)

Le site de projet n'est pas concerné par un monument historique ou site UNESCO.



Monuments historiques (Source : DRIEE Ile-de-France)

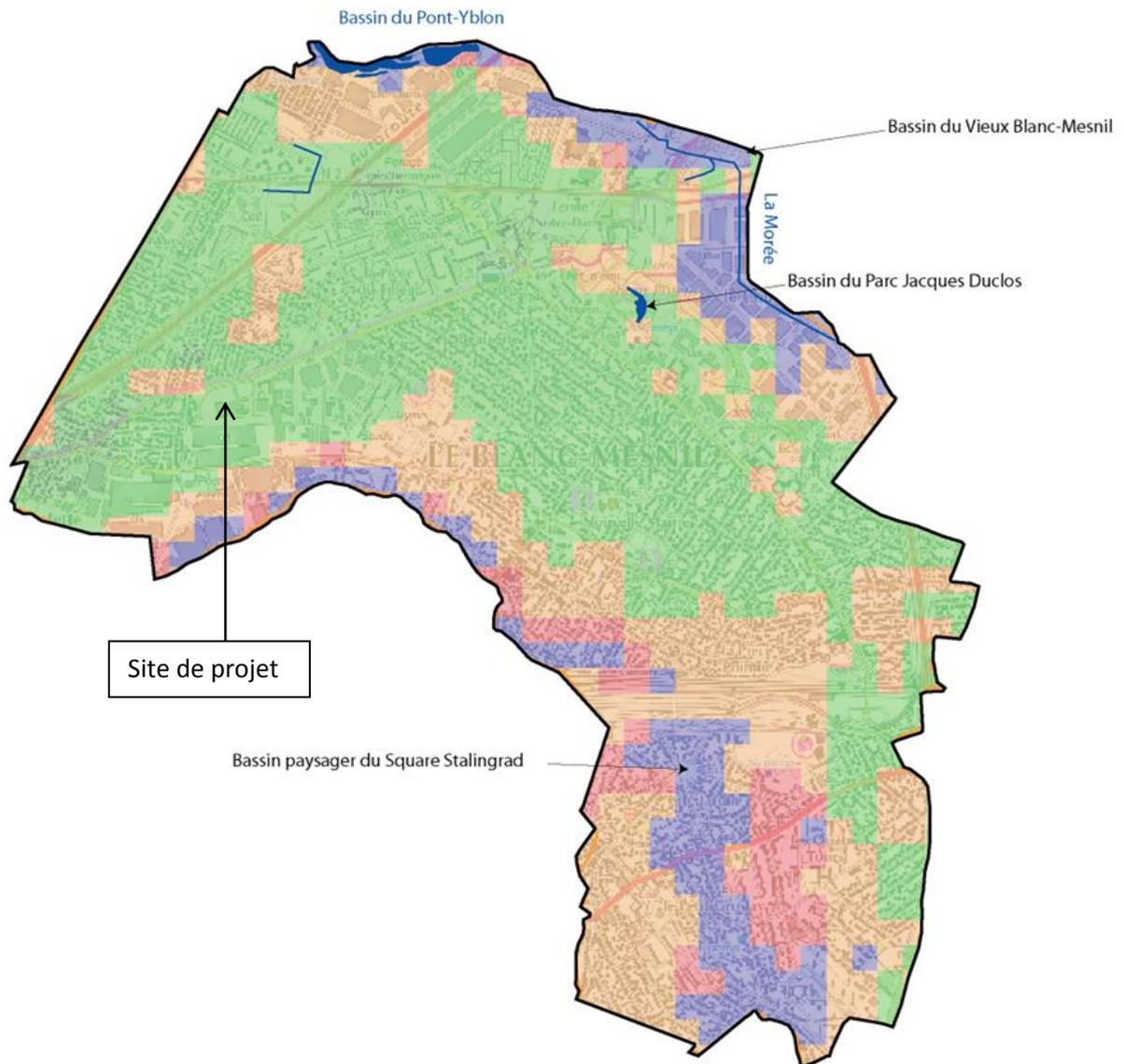
1.4. Risques et nuisances

1.4.1. Risques naturels

1.4.1.1. Risque d'inondation

Aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) n'est prescrit sur le territoire de la commune.

Le secteur de projet est faiblement concerné par le risque d'inondation par remontée de nappe avec une sensibilité faible à très faible.



Légende sédiment

- Sensibilité très faible à inexistante
- Sensibilité très faible
- Sensibilité faible
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité forte
- Sensibilité très élevée, nappes affleurantes
- Non réalisé

- Réseau hydrographique de surface
- Bassins de rétention, paysagers

1.4.1.2. Aléa retrait-gonflement

La commune est soumise à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. La prévention de ce risque se traduit par la délimitation de secteurs exposés à cet aléa qui est faible à moyen sur le territoire.

Le site de projet se situe sur un secteur d'aléa moyen.

La strate des marnes est repérée sur la base de données « ARGILES » du Bureau de Recherche Géologique et Minière (B.R.G.M.) comme étant susceptible de subir des mouvements en fonction de la teneur en eau des sols, avec un aléa moyen : Des gonflements à la suite de fortes pluies, des retraits dans les périodes de sécheresse, ainsi que des glissements dans les cas de talutage. Selon la base de données, l'aléa est moyen à fort sur l'ensemble de la commune :

Sans danger pour les vies humaines, ce risque concerne principalement les constructions aux fondations peu profondes. 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.



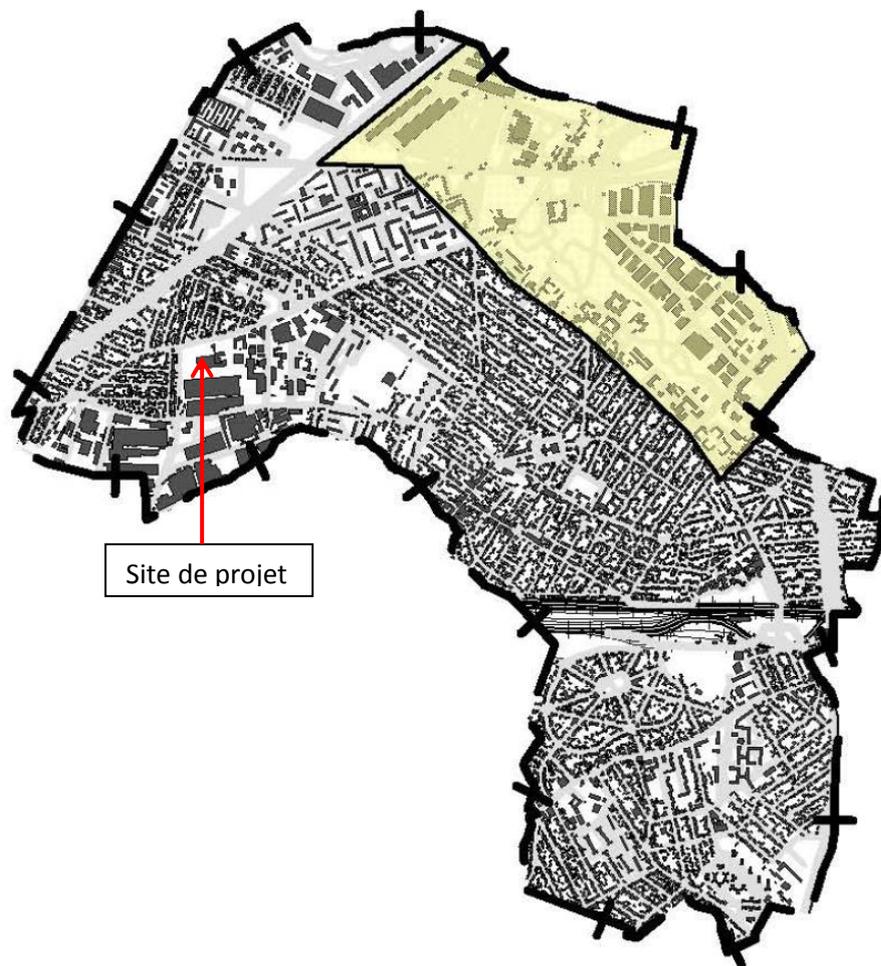
1.4.1.3. Risque de dissolution de gypse

Des études et un repérage du gypse antéludien ont été menés par l'Inspection générale des Carrières. Un arrêté préfectoral du 21 mars 1986 modifié le 18 avril 1995, délimite les zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines ou à l'existence de poches de dissolution de gypse antéludien).

Il vise à autoriser l'occupation ou l'utilisation du sol selon des conditions spéciales pour les terrains situés en zone d'aléa, afin d'assurer la stabilité des constructions : étude des sols permettant de définir les travaux nécessaires, le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes ou autre technique de compensation.

Le site n'est pas concerné par le risque de dissolution du gypse.

Périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéludien *(en application de l'article R.111-3 du Code l'Urbanisme)*



1.4.1.4. Zones humides

Pour faciliter la préservation des zones humides, la DRIEE Ile de France a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides. Cette étude a abouti à une cartographie qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide.

Le site d'étude n'est concerné par aucune classe d'enveloppes d'alerte de zones humides.



1.4.2. Risques technologiques

1.4.2.1. SEVESO

Il n'est pas recensé d'établissement SEVESO sur le territoire communal. Le site n'est donc pas concerné par ce risque.

1.4.2.2. Etablissements classés

Les installations et usines susceptibles de générer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, sont soumises à une législation et une réglementation particulières, relatives à ce que l'on appelle les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

Les ICPE autorisées, implantées sur le territoire du Blanc-Mesnil, sont les suivantes :

Code établissement	Nom usuel	Etat d'activité	Régime de l'établissement	Adresse	Complément d'adresse
0065.06361	CHRETIEN	En fonctionnement	Autorisation	20 bis, rue de la victoire	
0074.03862	SOPHIA ENTREPOT 11202	En fonctionnement	Autorisation	5 rue des frères Lulière	ZI du pont Yblon
0074.03912	PAPREC VALORISATION BM (RECYDIS)	En fonctionnement	Autorisation	10 rue de la victoire	ZI de la Molette
0074.03936	SOPHIA ENTREPOT 15501	En fonctionnement	Autorisation	1 rue Jean Perrin	ZI Pont Yblon
0074.06537	AIR LIQUIDE SITE EUROPE	En fonctionnement	Autorisation	1 rue de l'Europe	Parc Gustave Eiffel

²⁵ Cf. INERIS : http://www.ineris.fr/aida/liste_documents/1/18023/1

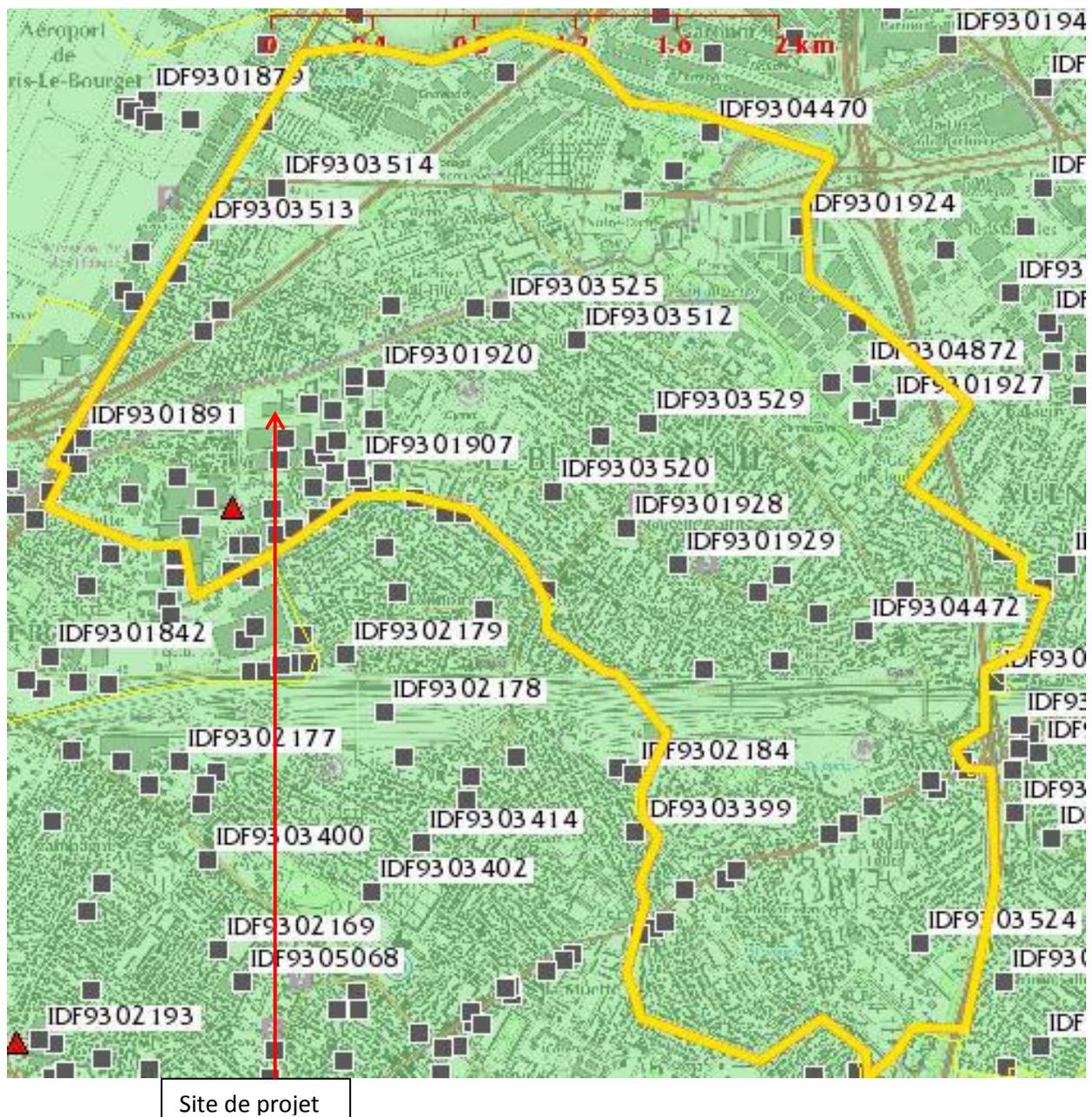
Le site n'est donc pas concerné par ce risque.

1.4.3. Sites et sols pollués

La base de données BASIAS fait l'inventaire des sites industriels connus, en activité ou non.

La base de données BASOL recense les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Les sites dits « orphelins », dont le propriétaire et l'exploitant ont disparu, y figurent.

Les inventaires BASIAS et BASOL ne recensent aucun site pollué sur le site d'étude.



Pollution des sols

Une étude historique et documentaire du site et une reconnaissance de la qualité des sols et des eaux souterraines afin d'évaluer les enjeux liés à une éventuelle pollution de ces derniers et à la gestion des futurs déblais a été réalisée par IDDEA sur le site d'étude en juin 2015.

Les investigations ont consisté en la réalisation de 22 sondages de sols, pose d'un piézomètre environnemental et prélèvements dans deux piézomètres géotechniques existants.

Les sondages ont été implantés sur l'ensemble du site au plus près des sources de pollution potentielles préalablement identifiées par l'étude historique et documentaire.

Aspects liés à la maîtrise de la source

Aucune source significative de pollution n'a été mise en évidence suite aux investigations menées au droit du site sis 66/68 Avenue Aristide Briand au Blanc Mesnil.

Aspects liés à la compatibilité sanitaire

Compte tenu de l'absence de source de pollution mise en évidence dans les sols et les eaux souterraines (anomalie ponctuelle en arsenic et PCE en amont non retrouvée en aval), la compatibilité sanitaire du site avec la qualité des sols en place est donc assurée.

Remarques, informations et préconisations complémentaires

Lorsque le projet d'aménagement sera définitif, IDDEA préconise la réalisation d'un plan de terrassement au droit des futures zones à excaver afin de définir au mieux les filières d'élimination des déblais engendrés.

Lors de futurs travaux nécessitant des excavations, il conviendra de gérer les terres potentiellement impactées hors site selon une filière adaptée.

1.4.4. Bruit

1.4.4.1. Infrastructures de transports terrestres

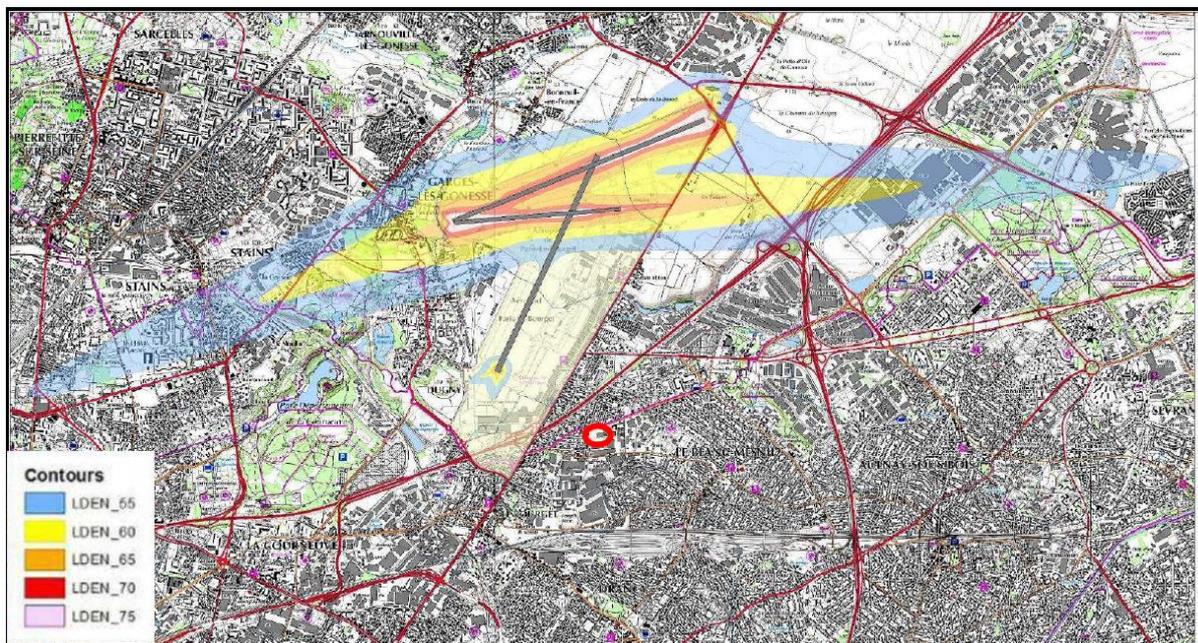
Le site d'étude est concerné par une voie bruyante. Il s'agit de l'avenue Aristide Briand (RD41) classée catégorie sonore 4 (largeur de la nuisance sonore : 40m).

Elle est soumise à des mesures de protection acoustique pour les constructions qui la bordent en vertu de l'arrêté préfectoral °00-2797 du 18 juillet 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bruits de l'espace extérieur.

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore en journée en dB (A)	Niveau sonore la nuit en dB (A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure	Infrastructure concernée
Catégorie 4	68	63	30 mètres	Avenues Aristide Briand

1.4.4.2. Plan de Prévention du Bruit

Le projet n'est pas couvert par le Plan de Prévention du Bruit de l'aérodrome de Paris-Le Bourget approuvé le 6 février 2017.



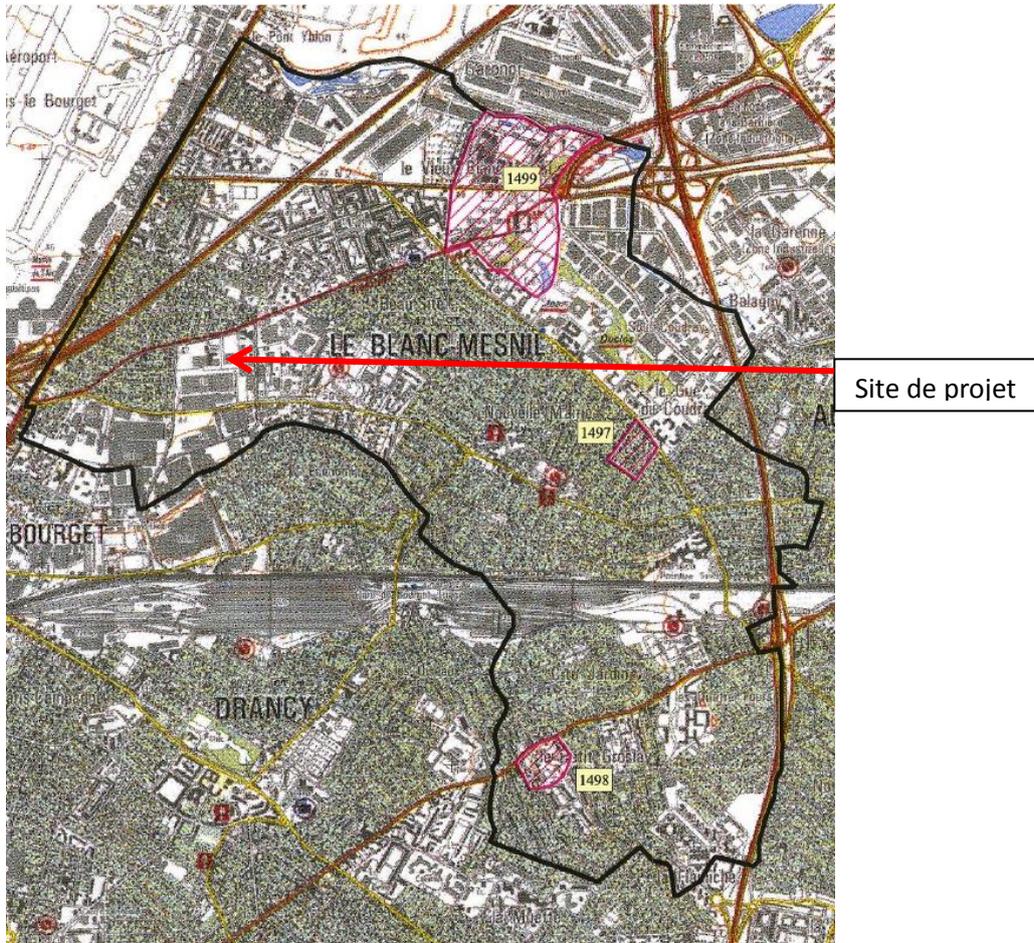
Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'aérodrome de Paris-Le Bourget

1.4.5. Archéologie

Le territoire communal est concerné par trois sites archéologiques :

- 1497 : site médiéval
- 1498 : site médiéval
- 1499 : occupations préhistoriques, gallo-romaine et médiévale

Aucun de ces trois sites n'est localisé sur le périmètre du site d'étude.



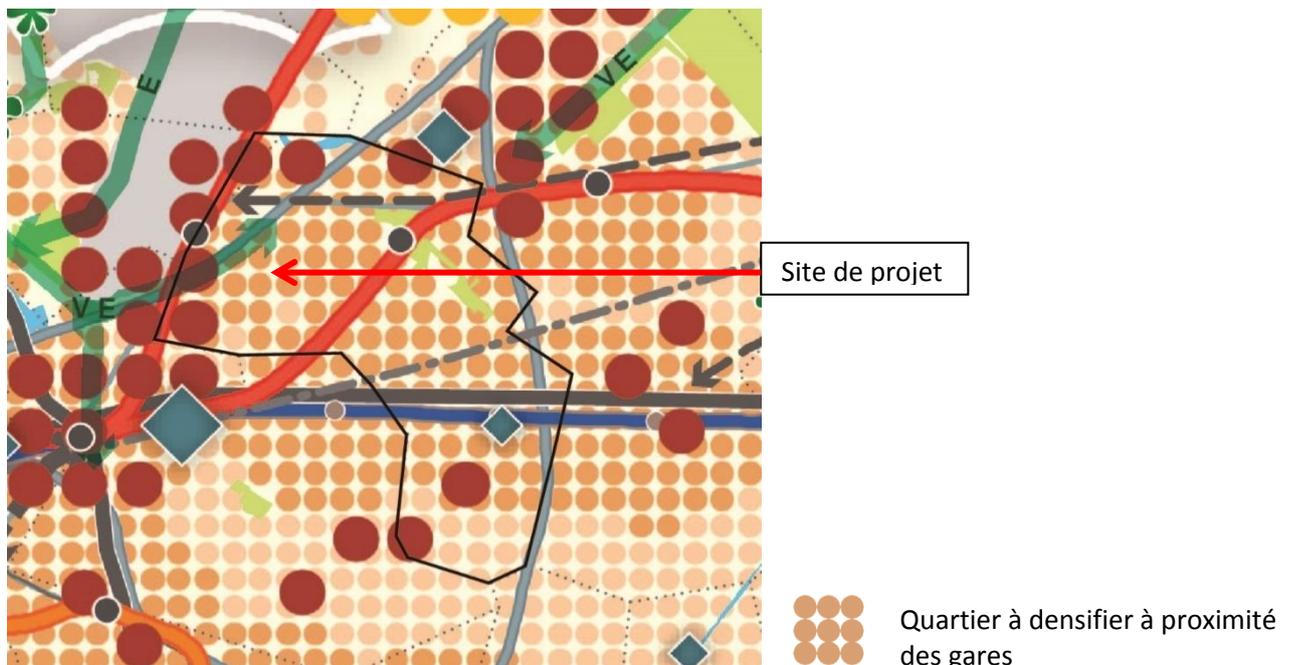
1.5. Prescriptions d'urbanisme en vigueur sur le site de projet

1.5.1. Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France constitue un document d'orientations générales qui a pour principal objectif, dans le cadre d'une croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, de rééquilibrer l'espace régional. Le SDRIF a été approuvé par l'Etat par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le SDRIF a été structuré autour de l'intégration des projets Grand Paris Express, de la modification des objectifs de construction annuelle de logements en les passant de 60 000 à 70 000, et autour de l'intégration des différents documents et plans "Grenelle" adoptés depuis 2008 (Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), Plan Climat,...) et enfin de la prise en compte des projets déjà achevés ou lancés.

Ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.»



Le site de projet s'inscrit dans l'évolution du SDRIF de 2030 qui inscrit le site en « quartier à densifier à proximité des gares ». Les quartiers à densifier sont définis par un rayon de l'ordre d'environ 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir.

Le S.D.R.I.F. prévoit que sur les communes concernées par ce type de secteur, les documents d'urbanisme doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030.

1.5.2. Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1.5.2.1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Molette (OAP)

Le site de projet est inclus dans l'Orientation et de programmation de la Molette dont la vocation 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.

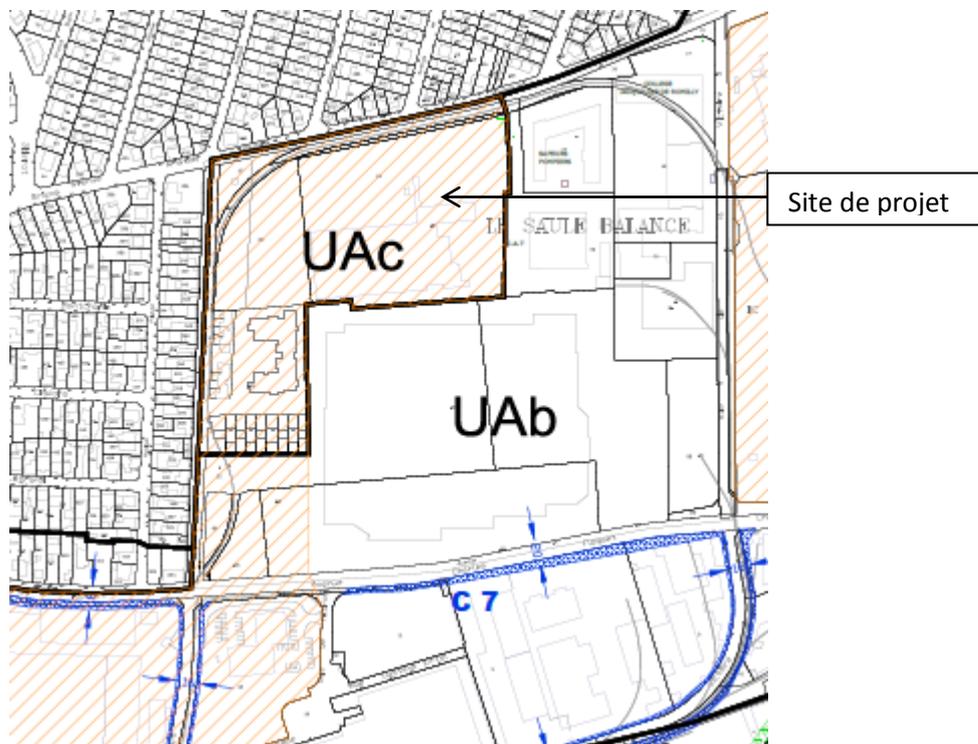
Le projet prévoit la création d'une offre résidentielle de 1700 logements et d'un cœur de village avec commerces de proximité autour de l'actuelle halle Eiffel, conservée et restaurée.

1.5.2.2. Les documents réglementaires

Le site de projet est actuellement classé en zone UAc qui correspond aux secteurs localisés sur grands axes de la ville et dont les objectifs poursuivis dans cette zone sont de favoriser la requalification des tissus anciens tout en assurant des transitions douces avec les tissus environnants.

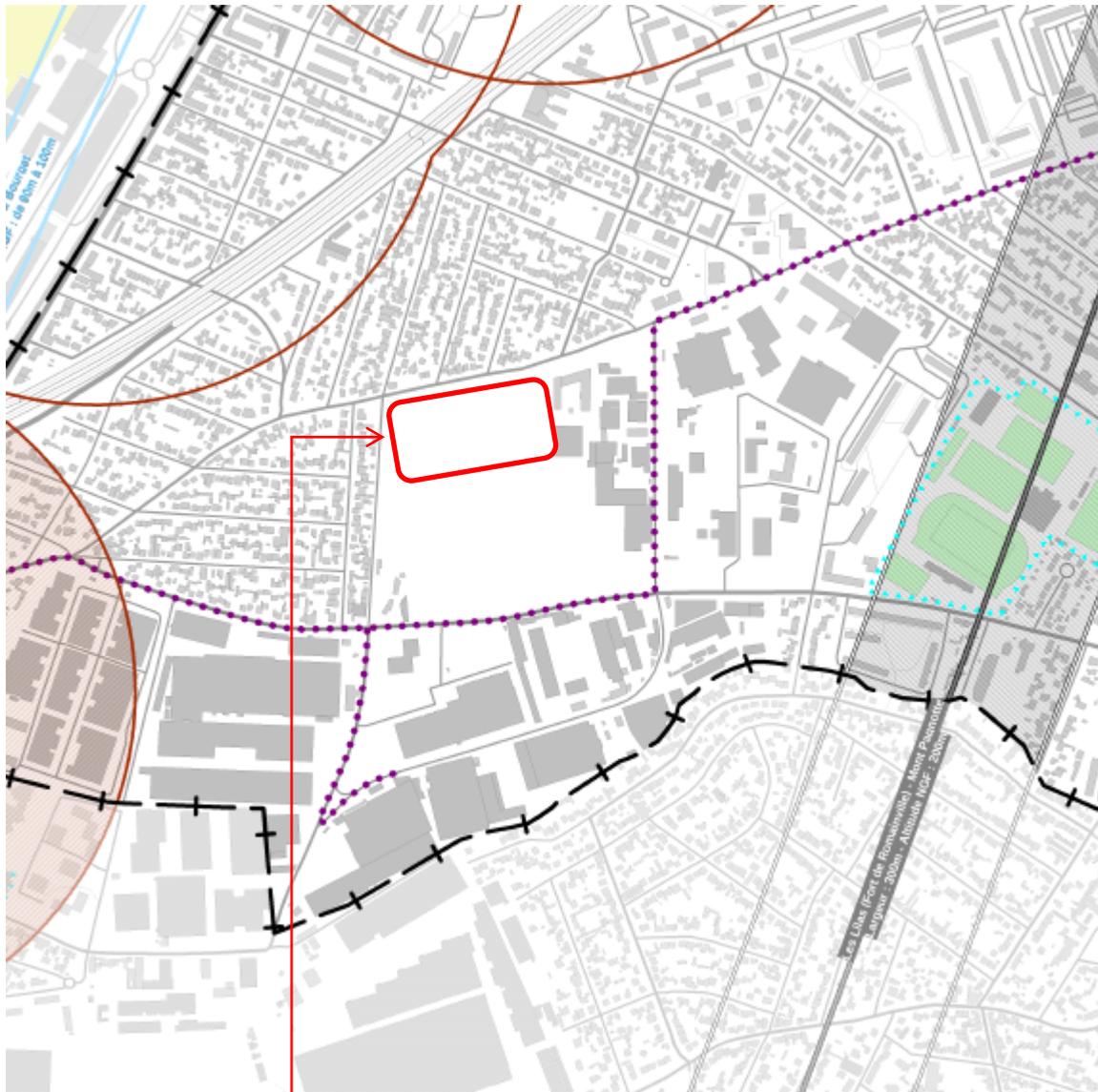
L'enjeu de la présente modification est :

- d'adapter quelques règles d'urbanisme pour favoriser le développement d'une opération d'ensemble en créant un secteur spécifique UAc1
- de lever partiellement la servitude instituée au titre de l'article L.151-41-5 du Code l'Urbanisme qui gèle actuellement le site de projet

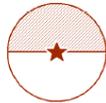
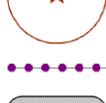
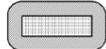
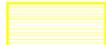


1.5.3. Servitudes d'Utilité Publique

Le site n'est grevé par aucune servitude d'Utilité Publique.



Site de projet

-  AC1c : Protection des monuments historiques classés
-  AC1i : Protection des monuments historiques inscrits
-  I3 : Canalisation de gaz haute pression
-  INT1 : Voisinage de cimetière
-  JS1 : Protection des installations sportives
-  PM1 : Plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrains :
Poches de dissolution de gypse antéluvien
-  PT2b : Faisceau hertzien
-  T1 : Zone en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer
-  T5 : Servitude aéronautique de dégagement

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SITE DE PROJET

Le projet pressenti sur le site d'étude concerne la réalisation d'un ensemble résidentiel mixte, d'une surface de plancher d'environ 20 000 m², comprenant environ 24 maisons et 300 logements collectifs.

Dans ce nouveau quartier mixte, l'opération située 68 avenue Aristide Briand opère une transition douce entre les quartiers pavillonnaires environnants de la zone UG et le centre commercial « Plein air ».

Cette transition sera assurée par la frange d'arbres de grande taille existants bordant le terrain, qui sera conservée.

Derrière cette frange, il sera créé une bande de maisons individuelles peu dense, comportant 24 unités en R+1, accompagnant le mouvement naturel des arbres et du terrain.

Cette bande sera interrompue par l'accès principal automobile, en limite Est du terrain, par un accès secondaire piétons et vélos, prolongeant l'avenue de Varsovie et enfin, par un accès piétons prolongeant l'avenue des Champs et traité en sente couverte par une treille végétalisée.

Cette première frange bâtie se compose de 4 maisons « bourgeoises » de style Ile-de-France, de part et d'autre de l'accès secondaire, prolongée par 4 maisons individuelles regroupées autour de la sente piétonne, puis enfin, par des maisons de ville groupées de plus petites surfaces, jusqu'à la rue de Capitaine Dreyffus.

Un réseau de voiries intérieures mixtes est constitué à l'intérieur de l'îlot comportant :

- Une voie privée de desserte automobile, sensiblement parallèle à l'avenue Aristide Briand et la rue du Capitaine Dreyffus, joint l'accès principal Est,
- Une voirie douce réservée aux vélos, aux piétons et aux engins de secours incendie en coeur d'îlot,
- Un réseau complémentaire de cheminements piétons, donnant accès aux bâtiments,
- Enfin, un carrefour de distribution de l'ensemble de ces voies au droit de l'accès secondaire.

Principe de plan de masse à titre indicatif



En vis à vis de la première frange sont implantés deux petits bâtiments collectifs en R+2+combles, qui assurent la transition d'échelle entre la zone des maisons individuelles et la zone d'implantation des bâtiments collectifs de plus forte densité, au Sud du terrain (hauteur variant de R+2+combles à R+4+combles).

Cette vaste zone accueille un ensemble de 9 bâtiments collectifs dont les plus hauts (R+4+combles) sont en vis à vis du centre commercial « Plein air », protégeant ainsi le cœur d'îlot vert.

De plus, une barrière végétale en pleine terre et un mur assureront la protection visuelle des futurs bâtiments par rapport au centre commercial « Plein air ».

L'ensemble de l'opération sera animé par des places, placettes, un pont sur voirie, des fontaines et par un miroir d'eau au centre des bâtiments collectifs.

L'organisation du plan masse et l'implantation du bâti ont été conçues dans l'objectif de créer des transparences et des percées visuelles à travers l'ensemble du projet, depuis les voies publiques.

Les bâtiments seront entourés d'espaces verts privatifs et collectifs.

Un grand soin sera apporté sur le traitement de ces espaces verts, ainsi qu'un espace aquatique et des espaces publics minéraux. Tous ces lieux de transition, de vie et de rencontres sont à considérer comme étant une composante majeure du projet global.

Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles

Les bâtiments collectifs sont volontairement redivisés en séquences de tailles variées afin de rappeler le tissu urbain traditionnel environnant, dominé par les architectures hétéroclites des maisons individuelles du quartier.

Ces séquences décomposent les petits bâtiments en de multiples corps de bâtiments à l'échelle de la ville. Les ensembles formés par les bâtiments subdivisés en séquences, crée un effet de cœur de ville semi dense traditionnel.

Cet effet est renforcé par l'emploi d'éléments architectoniques et de matériaux traditionnels, typiques de la région.

Les matériaux de façade et de toiture sont nobles, traditionnels et pérennes. On emploie principalement des enduits de qualité en finition grattée ou talochée, des plaquettes de brique ou de meulière, etc.

Les toitures participent à cette recherche de variété, de diversité et de traditionnalité, tant par leurs formes que par leurs pentes ou les matériaux qui les couvrent. Elles sont principalement en tuiles plates de teintes variées suivant les différentes séquences ou en ardoises.

Certaines parties de toiture peuvent recevoir en finition des parties en terrasse ou être percées de lucarnes de formes traditionnelles.

Les parties saillantes, telles que bandeaux et corniches, sont protégées par des couvertines en zinc afin d'assurer un bon maintien dans le temps.

Les bâtiments collectifs comportant des toitures terrasses techniques non accessibles seront également traités avec un grand soin.

Sur les parties de toitures terrasses non accessibles, les parcours des organes techniques seront organisés de sorte à ne pas être visibles, en passant dans les vides des toitures jusqu'aux locaux techniques.

Les baies sont de proportions verticales, équipées de volets battants persiennés ou de volets roulants.

De nombreuses modénatures variées animent les façades, telles que encadrements de baies, chaînages d'angle, assises de rejaillissement, bandeaux, corniches, façons de colombages, de nervures de brique, de soubassements layés, etc.

Les façades sont également animées par des balcons ou des loggias, surtout sur les orientations Sud et Ouest.

Des signaux urbains jalonnent ce paysage, grâce à des façons de tourelles en sur hauteur ou à l'emploi d'éléments architectoniques marquants, comme des toitures en débord supportées par des consoles et équipées de charpente.

Les halls d'entrée sont clairement identifiés et magnifiés en façade par des encadrements moulurés et des entablements, des marquises, etc.

Perspectives d'ambiance avenue Aristide Briand à titre indicatif



Orientation paysagère du projet

Le projet paysager de cette opération est axé sur une insertion paysagère forte de la nouvelle résidence dans le quartier Eiffel du Blanc-Mesnil.

Portés par le double alignement de platanes, marquant la parcelle au Nord et accompagnant l'ancienne voie de chemins de fer, les aménagements paysagers ont un socle végétal fort, amplifié par des plantations sur l'ensemble de la parcelle.



Le projet s'articule autour d'une voirie principale ponctuée par un rond-point. Il distribue l'accès principal, les collectifs et leur parc paysager au sud, les maisons et leurs jardins privés au nord.

Un arbre majestueux tel qu'un Pin parasol ou un Pin noir marquera l'entrée.



De cette place ronde, les voies carrossables en enrobé accompagneront le résident ou le visiteur vers le parking souterrain ou les places visiteurs en extérieur ainsi que les places de parking des maisons.

Une voie piétonne permet l'accès aux halls des immeubles et au parc paysager. D'une largeur de 3.00m, elle favorisera l'accès des pompiers au centre de la résidence.

Une placette minérale sera le cœur de l'opération. Elle sera le lieu de vie et de rencontre des résidents. Permettant les événements éphémères (marché de Noël, vide grenier, fête des voisins...), elle sera propice à la détente et au bien-être.



La voie piétonne continuera jusqu'à l'Ouest de la parcelle, elle sera paysagée, ponctuée çà et là d'arbres tige et d'arbres en cépée tels des pommiers d'ornement, des poiriers d'ornement, des érables et des tilleuls.



Au sud, des grands collectifs se loveront dans un parc paysager accueillant en son sein une pièce d'eau parsemée de plantes aquatiques. Surmonté d'une passerelle en bois, cette promenade amenant vers les halls deviendra aussi un lieu de promenades bucoliques.



La frange nord de la résidence, implantée de maisons, aura une typologie paysagère de jardins privés. Les maisons seront en retrait par rapport à la voirie. Ceci permettra de créer des jardins à l'avant, des arbres seront plantés offrant un écran végétal aux résidents.

Une haie bocagère en port libre délimitera les parcelles, les séparatifs entre parcelle privées seront signifiés par une clôture en treillis soudé d'une hauteur de 1.60m.

Les arbres seront des arbres de petit à moyen développement de type cépée pour offrir une couronne ample. *Acer burgerianum* / *Magnolia soulangeana* / *Prunus maackii*...



Reliant les immeubles et les maisons et devenant une sortie piétonne vers l'avenue Aristide Briand, la sente pavée sera bordée de cerisiers à fleurs. Aux abords des jardins privés, ces cerisiers seront remplacés par une succession d'arceaux métalliques, formant un tunnel de rosiers.



Les revêtements seront :

- de l'enrobé pour les voies carrossables ponctuées ça et là de bandes de pavés.
- du béton désactivé pour les allées piétonnes et les trottoirs
- des pavés pour la sente
- des dalles béton pour la placette minérale
- du bois pour la passerelle surplombant la rivière

Au total, ce sont 150 arbres de petit moyen et grand développement qui sont plantés. La plupart en pleine terre.

Le projet prévoit l'aménagement d'environ 14200m² d'espaces verts, la conservation de 42 arbres et l'abattage de 36 unités.

III. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

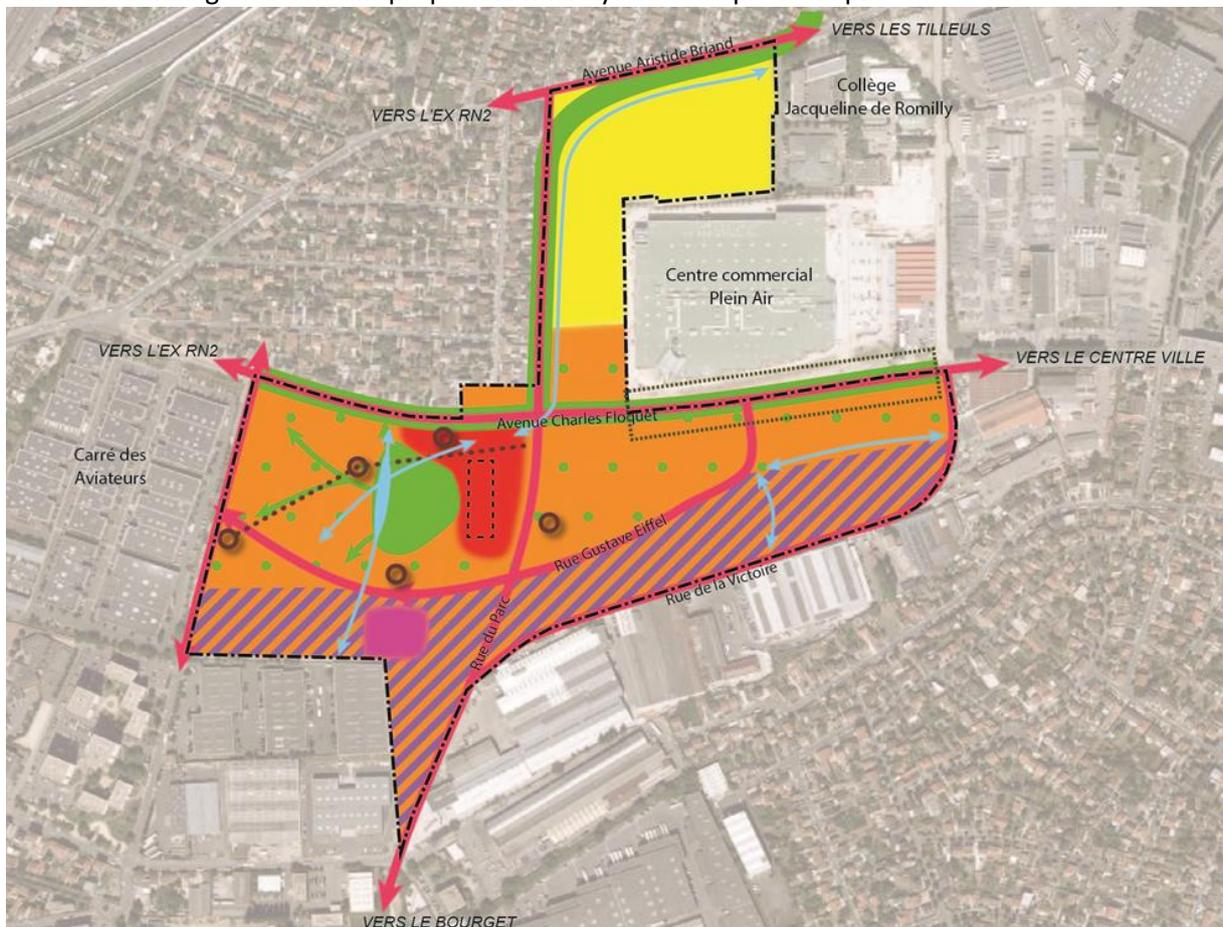
3.1. Modifications apportées à l'OAP de la Molette

La modification du PLU permet d'ajuster l'OAP du secteur de la Molette pour faciliter la réalisation du projet pressenti sur ce secteur. Le dessin de l'OAP et sa note écrite ont fait l'objet d'adaptations mineures.

Modifications graphiques de l'OAP

PLU en vigueur

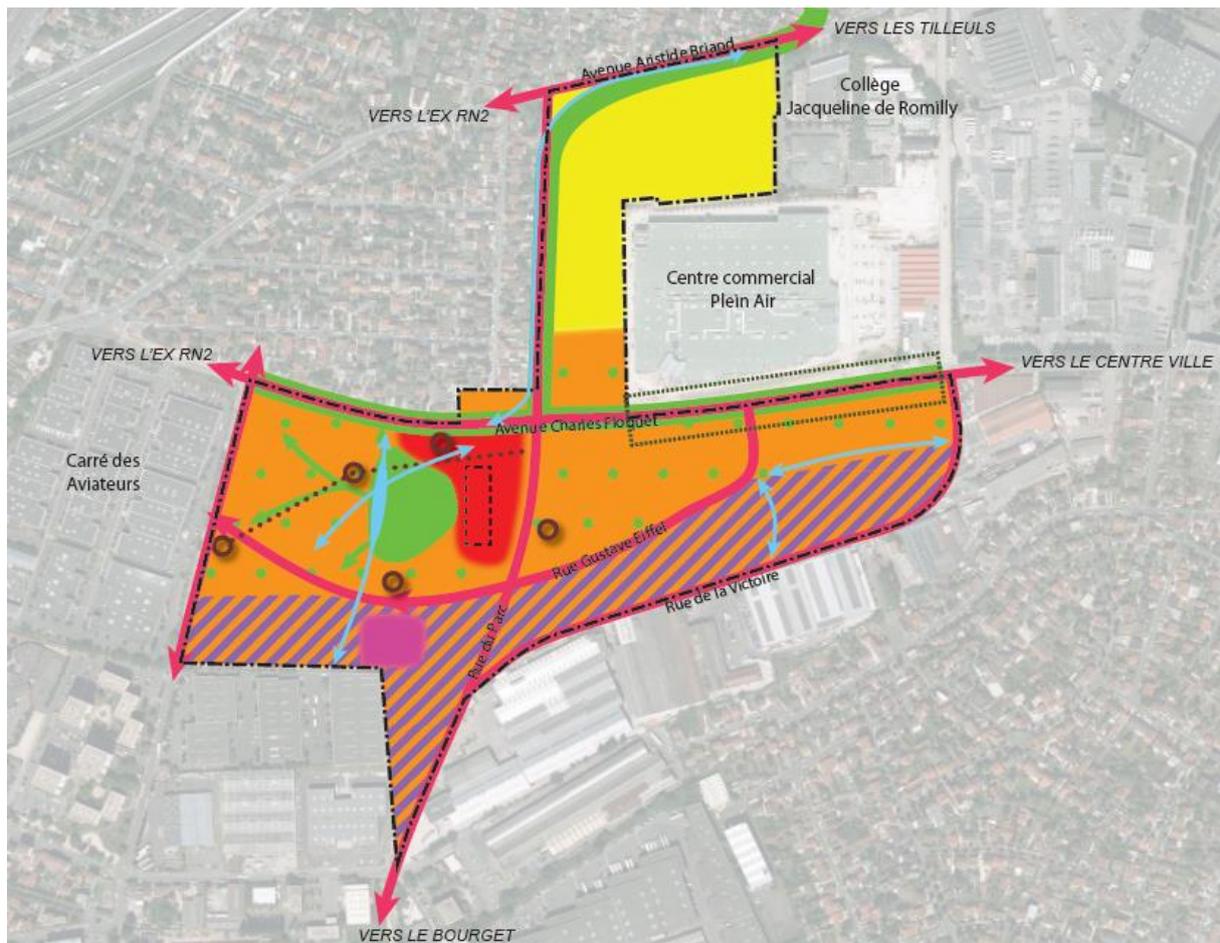
Le principe de maillage doux dessiné par un filet bleu ne correspond pas à la réalité du terrain du fait de l'implantation récente du quartier résidentiel du Parc situé rue Dreyfuss qui bloque toute perspective d'accroche avec le présent projet. C'est la raison pour laquelle, il est proposé de décaler ce maillage doux le long de la rue Dreyfuss dont le réaménagement récent propose bandes cyclables et parcours piéton.



Opération du Parc rue Dreyfuss

Proposition de la modification du PLU





Modifications écrites de l'OAP

L'enjeu des modifications écrites de l'OAP est de préciser la programmation du présent projet et de mettre à jour le phasage de l'opération, qui au demeurant devait débuter par le terrain des actuelles halles.

L'objectif de la Ville sur ce secteur est d'engager la mutation de cette zone à vocation principalement économique vers un nouveau quartier mixte. Plus particulièrement, il s'agira de créer un espace de transition entre les quartiers pavillonnaires périphériques, la zone d'activité de la Molette et le centre commercial Plein Air. Comme pour le quartier des Tilleuls, un esprit cité-jardin, une densité maîtrisée et un cadre de vie arboré seront les fils conducteurs de la requalification de ce quartier d'environ 20 hectares.

-Programmation

Le développement de l'offre résidentielle sur le secteur de la Molette est souhaité. Cette OAP prévoit au total la création d'environ 1700 nouveaux logements, dont 800 à l'échéance du PLU.

Cette offre se doit d'être cohérente avec les quartiers périphériques, c'est pourquoi trois zones résidentielles sont identifiées dans cette OAP. La première, située au nord du périmètre constituera le secteur le moins dense. Il accueillera **principalement des pavillons en limite de la zone UG du PLU et un programme de logements collectifs de hauteurs modérées** ~~exclusivement des pavillons et du petit collectif~~ à l'architecture de qualité, pour assurer la jonction entre les quartiers pavillonnaires limitrophes et la deuxième zone résidentielle en projet à son sud.

Cette deuxième zone accueillera des densités plus élevées. Les hauteurs des constructions seront également plus importantes (quatre à six étages). Ponctuellement, seront permises des hauteurs plus élevées afin de créer quelques signaux architecturaux.

La troisième zone, au sud du périmètre sera mixte pour permettre l'implantation d'habitations et d'activités économiques. A terme, le programme d'activités pourrait compter environ 10 000 m².

Le projet prévoit la constitution d'un cœur de village autour de l'actuelle halle Eiffel. Quelques commerces et services (environ 4 000 m²) seront implantés en rez-de-chaussée des bâtiments situés sur ce secteur de centralité. Par ailleurs, la halle Eiffel, témoin du passé industriel du Blanc-Mesnil, sera conservée, restaurée et mise en scène dans la composition urbaine afin de constituer un marqueur visuel et historique de cette centralité. Celle-ci pourra notamment accueillir des équipements d'intérêt collectif.

Un espace vert de qualité sera intégré dans ce secteur. Situé au cœur de l'îlot Bardini, il s'organisera autour d'une trame verte et bleue se diffusant progressivement autour des habitations. Cette trame paysagère permettra en parallèle le développement des circulations douces à travers le quartier. Un large mail planté sera également développé afin d'assurer les continuités piétonnes et écologiques entre le quartier de la Molette et le quartier des Tilleuls.

Pour répondre aux besoins des nouveaux habitants, une école est programmée au sud du site.

- Phasage du projet

Ce projet, nécessitant la libération de foncier et le départ de certaines entreprises, s'échelonne sur un temps long, qui dépasse l'échéance du PLU actuel.

La réalisation de ce projet devrait débuter **par la zone 1 (secteur UAc1) située au Nord de l'avenue Charles Floquet par la libération du terrain occupé anciennement par l'entreprise HP, d'une superficie d'environ 3 hectares prévoyant la réalisation d'environ 350 logements.**

La deuxième phase de cette OAP devrait se poursuivre par le terrain des actuelles halles, d'une superficie de 7,5 hectares, dont environ 40% seront végétalisés. La répartition des surfaces de plancher sera approximativement la suivante :

- Environ 1000 logements,
- Environ 4 000 m² de commerces et services,
- Environ 4 000 m² d'équipements, dont la future école,
- Environ 5 000 m² d'activités économiques.

3.2. Modifications apportées au plan de zonage

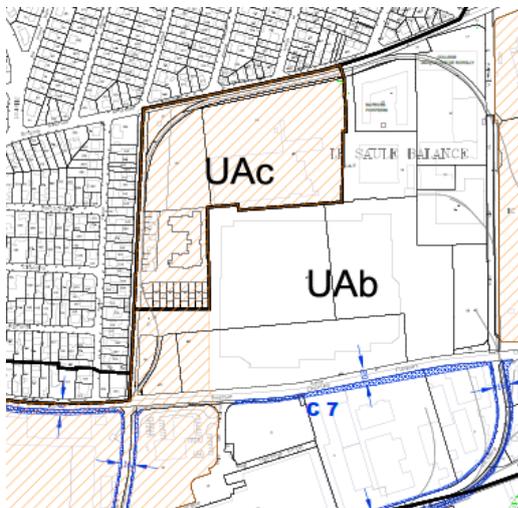
L'enjeu principal de la présente modification est de lever partiellement le périmètre de gel institué au titre de l'article L.151-41-5 sur le site de projet (représenté en hachures orange). Cette servitude a permis à la collectivité de mûrir sa réflexion d'aménagement sur ce secteur depuis l'approbation du PLU et de définir précisément les règles d'urbanisme applicables sur ce secteur.

Les évolutions souhaitées sur ce périmètre de projet ont conduit également dans le cadre de la présente modification à créer un nouveau secteur UAc1, pour permettre le développement d'une opération d'ensemble à usage résidentiel, comme précisé dans le cadre de l'OAP de la Molette.

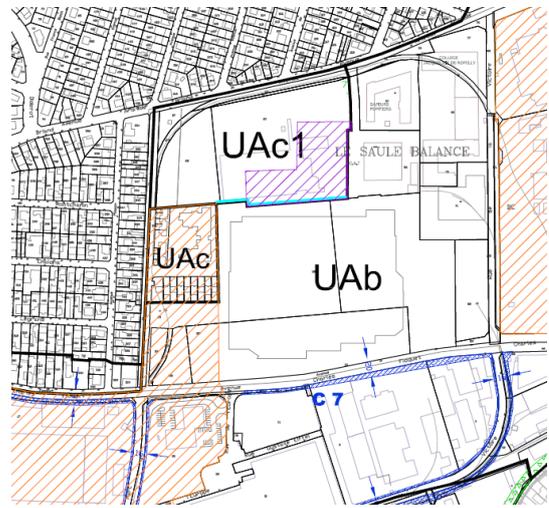
Sur ce secteur UAc1, il est matérialisé au document graphique une zone de hauteur maximale de 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère et de 18 mètres au faîtage, sur le secteur situé au contact du nouveau quartier économique Plein Air. Cette exception indique qu'il est possible de créer un niveau supplémentaire. Il s'agit par cette disposition, d'animer la composition urbaine de ce nouveau quartier issu d'opération de renouvellement.

Par ailleurs, sur la limite de propriété Sud du périmètre d'étude situé au contact du centre commercial Plein Air, le projet d'aménagement inclus dans sa programmation l'édification d'un mur de clôture d'une hauteur maximale de 5 mètres pour des raisons de cadre de vie des nouveaux habitants. Il s'agit en effet de proposer une mesure compensatoire aux nuisances de bruit des livraisons de l'hypermarché Leclerc. Au document graphique du PLU, cette prescription est indiquée par un trait bleu.

PLU en vigueur



Proposition de la modification du PLU



-  Servitude au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme
-  Emplacement réservé pour voie publique à élargir ou à créer
-  Emplacement réservé pour ouvrage public, installation d'intérêt général
-  Localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage
-  Hauteur maximale autorisée (15m à l'égout ou à l'acrotère et 18m au faîtage)
-  Hauteur du mur de clôture limitée à 5m maximum

3.3. Modifications apportées au règlement

3.3.1. Modifications apportées à l'article 4 dans les dispositions générales du règlement

L'enjeu de la collectivité pour mener à bien le projet d'aménagement pressenti est d'apprécier les règles d'urbanisme au regard de l'ensemble du projet pour faciliter la réalisation de ce projet d'aménagement d'ensemble. Pour cela, il est proposé de déroger à la règle commune du PLU pour le secteur UAc1, qui impose l'appréciation des règles lot par lot.

ARTICLE 4 : APPLICATION DES REGLES DU PLU POUR LES PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION ET POUR LES LOTISSEMENTS

Au terme de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque construction projetée sur un des terrains issus de la division devra respecter l'ensemble des règles appliquées à chacun de ces terrains. Les règles d'urbanisme seront appréciés lot par lot, **à l'exception du sous-secteur UAc1.**

3.3.2. Modifications apportées à la zone UA

- Création d'un secteur UAc1

Quelques articles du règlement sont modifiés avec la création d'un secteur spécifique UAc1. Il s'agit d'introduire des dispositions d'urbanisme spécifiques pour garantir la cohérence de ce projet d'aménagement d'ensemble, en termes notamment de desserte et de paysage.

- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'enjeu sur ce secteur est de permettre un bâti compact notamment depuis la voie interne du projet et de pouvoir ainsi favoriser en arrière-plan des coeurs d'îlots paysagers. C'est la raison pour laquelle, le PLU favorise un recul moins important. Ainsi, le PLU pour le sous-secteur UAc1 opte pour le choix d'une implantation soit à l'alignement, soit en recul de 2 mètres minimum de manière à garantir une souplesse d'aménagement qui puisse favoriser également une diversité d'implantation des constructions sur voie.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Dans le secteur UAa, le nu des façades de toute construction doit être édifié à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies,

6.2.2. Dans le secteur UAb et le sous-secteur UAc1, le nu des façades de toute construction doit être édifié :

- ou à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies,
- ou en retrait minimum de 2 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

6.2.3. Dans le secteur UAc, le nu des façades de toute construction doit être édifié :

- ou à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies,
 - ou en retrait maximum de 4 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies,
 - et la distance horizontale entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
-

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme 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.

7.2. Dispositions générales dans la bande de 25 mètres

7.2.1. Dans le secteur UAa, dans la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), toute construction doit être édifiée en ordre continu de limite latérale à limite latérale et en retrait de la limite de fond.

7.2.2. Dans le secteur UAb, dans la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), toute construction peut être implantée en limites séparatives latérales et de fond de terrain ou en retrait de celles-ci.

7.2.3. Dans les secteurs UAac et UAac1, dans la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), toute construction doit être implantée :

- en retrait ou en limites séparatives latérales si les parcelles présentent une largeur de façade sur rue inférieure à 15 mètres.
- en retrait ou sur une limite séparative latérale au plus, si les parcelles présentent une largeur de façade sur rue supérieure à 15 mètres.
- En retrait de la limite de fond.

7.3. Dispositions générales au-delà de la bande de 25 mètres

7.3.1. Dans les secteurs UAa et UAac à l'exception du sous-secteur UAac1, au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives. Seules les annexes non affectées à l'habitation et n'excédant pas 3 mètres de hauteur sont autorisées en limite séparative.

Est également autorisée l'adossement dans l'héberge des constructions ayant été édifiées en limites séparatives, sur des parcelles limitrophes à condition que celles-ci soient en bon état et de dimension égale ou supérieure. Il doit être réalisé pour une hauteur au plus égale à celle de ces constructions, sans dépasser toutefois 9m à l'égout du toit et 11m au faitage. Il doit, en outre, être effectué au même aplomb que ces constructions existantes, et de manière à ce que toute partie construite, à édifier en limites séparatives au-dessus de 3m de hauteur, leur soit adossée (voir schéma n°1 en annexe).

7.3.2. Dans le secteur UAb et le sous-secteur UAac1, au-delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement, toute construction peut être implantée en limites séparatives latérales et de fond de terrain ou en retrait de celles-ci. A la limite de la zone UG, les constructions seront systématiquement en retrait.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'enjeu pour le sous-secteur UAc1 est de ne pas imposer de règles de manière à permettre une souplesse de formes urbaines et architecturales.

8.1. Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition qu'en tout point de chaque élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment, soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m (ramené à 4 dans le cas particulier d'un patio ou d'un bâtiment dont les façades sont en vis-à-vis), si au moins une des façades comporte une baie principale : $L = H \geq 8 \text{ m}$,
- 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 : $L = H/2 \geq 4 \text{ m}$,
- 4 m, dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie, etc...) d'une hauteur n'excédant pas 3,5 mètres, quelle que soit la hauteur des autres constructions.

8.2. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.3. Dispositions applicables au sous-secteur UAc1

Il n'est pas fixé de règles.

Article 10 : Hauteur des constructions

Une exception est créée dans le sous-secteur UAc1, dans la zone matérialisée au document graphique. Celle-ci indique qu'il est possible de créer un niveau supplémentaire au contact du nouveau quartier économique Plein Air, avec une hauteur maximale de 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère et de 18 mètres au faîtage. Il s'agit par ce biais d'animer la composition urbaine de ce nouveau quartier issu d'opération de renouvellement.

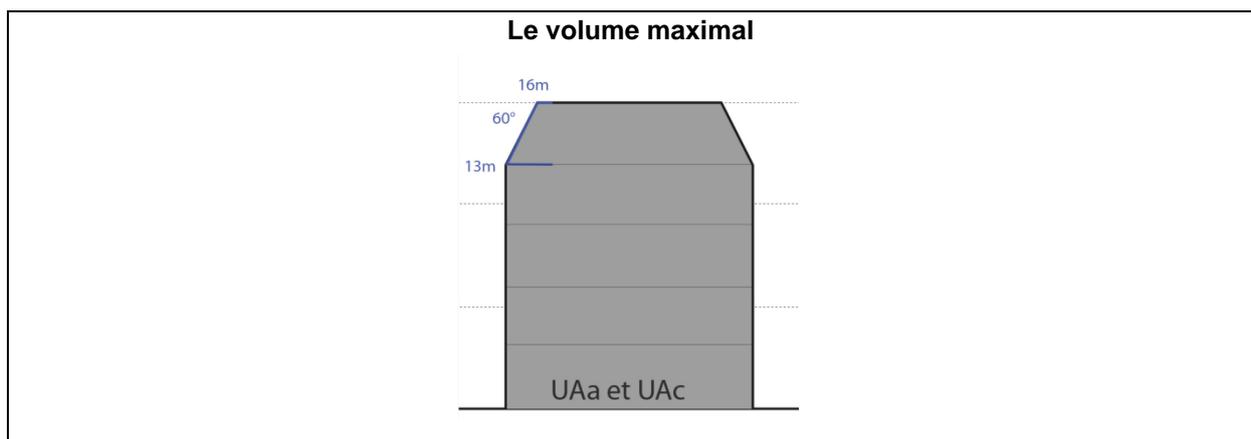
Une exception est également introduite dans le sous-secteur UAc1 afin de pouvoir déroger à l'obligation de réaliser des rez-de-chaussée à l'alignement hauts de 4 mètres minimum, car le projet prévoit la réalisation d'une part de maisons individuelles et ne prévoit le développement de commerces.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Dans les secteurs UAa et UAc et le sous-secteur UAc1, toute construction nouvelle doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit :

- verticale à l'aplomb de la façade projetée sur une hauteur de 13 mètres,
- oblique à 60° **sauf en UAc1**,
- hauteur plafond fixée à 16 mètres **en secteurs UAa et UAc** et à 17 mètres **en secteur UAc1**.

Le volume défini ci-dessus concerne les façades sur rue et sur fond de terrain. Pour les façades faisant face aux limites séparatives la hauteur maximale plafond autorisée est de 16 mètres **en secteurs UAa et UAc** et de 17 mètres **en secteur UAc1**.



Dans le sous-secteur UAc1, la zone matérialisée au document graphique indique que la hauteur maximale des constructions peut être de :

- 15 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère,
- 18 mètres maximum au faîtage.

10.2.3. a) Dans le secteur UAa, à l'exception des constructions visées au paragraphe b), la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 16 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère,
- 22 mètres maximum au faîtage.

b) Le long des axes repérés au plan de zonage, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 22 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère.

10.2.4. Dans l'ensemble de la zone UA, la hauteur des constructions à usage unique d'activités industrielles et d'entrepôts ne peut excéder 9 mètres maximum au faîtage.

10.2.5. Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception du sous-secteur UAc1, lorsque les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, le niveau du rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit avoir une hauteur de 4 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir.

Article 11 : Aspect extérieur- Protection des sites

Cet article est complété par un paragraphe de manière à protéger le cadre de vie du nouveau quartier des nuisances visuelles et sonores de l'hypermarché du centre commercial Plein Air.

11.5.4 Dans le secteur UAc1 et en limite de la zone UAc délimité au plan de zonage par un trait bleu, il est autorisé l'édification d'un mur de clôture d'une hauteur maximale de 5m.

IV. INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation des incidences ainsi que l'exposé de la manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement figurent dans la 2^{ème} partie du rapport de présentation du PLU approuvé le 21 mars 2016.

La modification n°1 du PLU, ne remet pas en cause l'appréciation des impacts du document d'urbanisme sur l'environnement, en raison du caractère mineur des ajustements.

Par ailleurs, il convient de rappeler l'absence d'enjeux environnementaux spécifiques sur le site notamment en termes naturels au SDRIF et au SRCE, en termes de paysage et patrimoine, risques technologiques, hydrogéologiques, ...

4.1. Impacts sur les ressources naturelles

L'enjeu municipal est d'engager la mutation de l'ancienne zone économique de la Molette vers un nouveau quartier résidentiel, en respectant les dispositions du SDRIF qui classe le site de projet en secteur à densifier à proximité des gares.

Dans ces conditions, l'incidence sur la consommation d'espaces naturels est nulle puisqu'il s'agit d'une opération de renouvellement urbain, sur un site de projet déjà artificialisé et viabilisé.

4.2. Impacts sur le milieu physique

Les terrains sont soumis à l'aléa moyen du retrait-gonflement des sols argileux, le PLU annexe les précautions de constructions à adapter en fonction de la nature du sol rencontré.

Il s'agit d'un terrain de topographie relativement plane. Par ailleurs, il n'est pas répertorié de carrières sur le site ; il n'y aura donc pas d'incidence particulière sur le sous-sol.

Le secteur est localisé en dehors du périmètre de la zone de dissolution des masses de gypse du sous-sol. La nature des sols n'occasionne pas a priori de problèmes de stabilité.

La commune n'est pas concernée par le Plan de Prévention de Risque d'Inondation (PPRI), et n'impacte donc pas le site de projet.

Les terrains ne sont pas concernés par des enveloppes d'alerte humides de classe 1,2 ou 3 de la DRIEE.

4.3. Impacts sur l'assainissement

Un système de gestion séparatif des eaux pluviales et des eaux usées est prévu avec la réalisation de deux réseaux distincts.

Concernant les eaux pluviales, les orientations du PLU exigent un débit de fuite limité à 10l/s/ha pour une pluie de référence de 42mm/m²/h et privilégient la réalisation d'un dispositif de stockage des eaux pluviales pour toute opération aboutissant à l'établissement de 100 m² d'emprise au sol.

Dans ce cadre, plusieurs systèmes de gestion des eaux pluviales pourront être envisagés en fonction des retours des analyses de sols, à savoir :

- infiltration des eaux de pluie des toitures (suivant la perméabilité des sols, le niveau de la nappe,...)
- rétention et régulation des eaux pluviales via des bassins d'orage enterrés munis d'appareils de traitement de pollution et de régulateur de débit
- rétention aérienne par l'intermédiaire de bassin d'agrément ou noues végétales permettant de favoriser l'évaporation et aussi l'infiltration.

Concernant la gestion des eaux usées, un réseau spécifique sera réalisé. Sur ce dernier, des regards de visite seront créés afin d'en assurer la maintenance. Chaque maison et chaque bâtiment aura un regard de visite de branchement raccordé au réseau créé.

Les deux réseaux ainsi créés seront raccordés aux réseaux publics existants. Un regard de visite en limite du domaine privé et du domaine public sera construit.

4.4. Impacts sur les risques technologiques

La commune du Blanc-Mesnil n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques.

Les inventaires BASIAS (Banque de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Services), ne répertorient pas d'anciens sites industriels et activités de services sur le territoire communal.

La base de données BASOL (base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, ne recense aucun site pollué sur le territoire communal.

Concernant la pollution des sols, un diagnostic de l'état des milieux a été réalisé et ces études concluent à la compatibilité sanitaire du site avec les usages projetés, tout en préconisant la réalisation d'un plan de terrassement au droit des futures zones à excaver pour définir les filières d'élimination adaptées.

Dans le cadre de la démolition des bâtiments, un repérage des matériaux contenant de l'amiante a été réalisé et il sera nécessaire le cas échéant de réaliser le diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition.

4.5. Impacts sur le milieu naturel et paysager

Le site de projet n'est pas concerné par une ZNIEFF, une zone NATURA 2000, un site classé ou inscrit, ... et ne présente pas d'interactions particulières avec ces sites.

Au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), il n'existe pas d'objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sur le site de projet.

La levée du périmètre de gel institué au titre de l'article L.151-41-5 du Code l'Urbanisme permet de valoriser ce secteur en maintenant une importante végétalisation sur le site afin notamment de préserver la trame verte existante représentée par les alignements d'arbres localisés sur les contours Nord et Ouest du site de projet.

L'étude écologique au droit du site a permis de mettre en place un plan d'action pour augmenter le potentiel biodiversité du site.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation créée sur le secteur de la Molette préconise d'ailleurs le principe d'un mail paysager sur ces contours et le projet de construction intègre leur conservation.

Sur le reste de l'assiette foncière, 42 arbres sont conservés et 36 seront abattus. Cette perte sera largement compensée puisque le projet prévoit l'aménagement d'environ 14 200 m² d'espaces verts et la plantation de 150 arbres de petit moyen et grand développement ; La plupart en pleine terre.

Ainsi les constructions de logements sont largement insérées dans un environnement végétal afin de favoriser un cadre de vie agréable et verdoyant mais également afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de limiter le ruissellement. Le projet intègre également conformément au règlement l'accompagnement végétal des parkings.

Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé par délibération du Conseil du Territoire Paris Terres d'Envol du 21 mars 2016
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil de Territoire de Paris Terres d'Envol du 9 juillet 2018

RAPPORT DE PRESENTATION

Modification du PLU n°2

Approuvée en Conseil de territoire en date du 26 juin 2024

Sommaire

A - Introduction et choix de la procédure

B - Présentation et justification des modifications

A - Introduction et choix de la procédure

Depuis l'entrée en vigueur de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée le 21 mars 2016, un certain nombre de problématiques liées aux projets d'aménagement mais aussi à des ajustements de zonage, des règles écrites, à la rédaction du règlement, à son interprétation et à sa compréhension ont été identifiées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme. Le PLU doit également accompagner la mise en place de la charte promoteur,

Le PLU approuvé par délibération du Conseil du Territoire Paris Terres d'Envol du 21 mars 2016

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil de Territoire de Paris Terres d'Envol du 9 juillet 2018,

La modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune du Blanc-Mesnil a été engagé par arrêté n°2023-007 du Président de Paris Terres d'Envol portant engagement du plan local d'urbanisme de la commune du Blanc-Mesnil.

Objets de la modification du PLU :

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU. La présente procédure de modification du PLU entend poursuivre principalement les objectifs suivants :

- 1. D'adapter le PLU aux projets d'aménagement, notamment sur le centre-ville et la Morée ;**
- 2. De 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+ ;**
- 3. De 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 ;**
- 4. De créer, de faire évoluer ou de supprimer certains emplacements réservés ;**
- 5. De mettre en compatibilité des pièces du PLU avec les documents de planification supérieurs ;**
- 6. De mettre à jour des annexes du PLU.**

A - Introduction et choix de la procédure

Articulation de la modification du PLU avec le PLUi :

Cette modification vise ainsi à permettre à court terme un meilleur encadrement du développement communal, en privilégiant un développement urbain maîtrisé sur des sites de projets bien identifiés, desservis par les transports et disposant des aménités nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle, tout en préservant les secteurs d'habitat pavillonnaire.

Un certain nombre de sujets structurants (renforcement des objectifs de pleine terre notamment) sont par ailleurs travaillés concomitamment à la présente procédure à l'échelle territoriale dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Paris Terre d'Envol. Ils ne sont donc pas traités dans la présente procédure.

A - Introduction et choix de la procédure

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit d'ajustements de règles, de corrections, de reformulations de dispositions dans le règlement, sans impact significatif sur les droits à construire, et de modifications mineures sur le plan de zonage

Enfin, ces évolutions sont mises en œuvre sans remettre en cause les orientations du PADD ou toute protection édictée au titre des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme.

B - Présentation et justification des modifications

1- Projets d'aménagement et OAP

1.1 le centre-ville

1.2 la Morée

2- Modifications du zonage

2.1 Diminution de la zone UG au profit de la zone UA

2.2 Diminution de la zone UA au profit de la zone UG

2.3 Suppression des dispositions de la zone UG+

2.4 Création d'une zone N

3 - Modifications du règlement

4 - Modifications des emplacements réservés

5 - Projets spécifiques

5.1 Construction d'un EPHAD

5.2 Reconstruction d'une galette commerciale

6 - Mise à jour des annexes du PLU

1. Projets d'aménagement :

1.1 Le centre-ville



1. Projets d'aménagement :

1.1 Le centre-ville

Création de l'OAP Centre-ville



Légende

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

- Périmètre de l'OAP valant périmètre opérationnel de ZAC
- Emplacement réservé pour l'extension de l'Avenue Henri Barbusse
- ↔ Requalification des axes principaux structurants du centre-ville
- Principe de voiries apaisées par modulation du trafic automobile afin de privilégier des liaisons douces

Tout projet situé au sein des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE, vérifiera le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendra les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides.

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 Duquennois
- 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
- Signaux architecturaux potentiels
- Bâti architectural remarquable préservé

Un projet qui vise à réduire les expositions aux nuisances et pollutions :

- Favoriser l'implantation des usages les moins sensibles (locaux commerciaux, activités ou techniques) en rez-de-chaussée et les logements en étages supérieurs
- Optimiser la distribution des pièces en fonction du contexte acoustique en éloignant les espaces de nuit des axes bruyants et en orientant les pièces principales vers le coeur d'îlot.
- Privilégier le caractère traversant avec double orientation pour les logements de type T3 et plus afin de permettre la ventilation naturelle.
- Privilégier la conception d'espaces extérieurs contribuant à la réduction de l'exposition des habitants au bruit, notamment par la diminution des couloirs de bruit et par la végétalisation
- Prévoir des dispositifs acoustiques adaptés aux nuisances sonores observées afin de garantir le confort acoustique des habitants.

1. Projets d'aménagement :

1.1 Le centre-ville

Création de l'OAP Centre-ville

Contexte

Le centre-ville du Blanc-Mesnil fait l'objet d'une vaste requalification urbaine par le biais d'une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). Le projet urbain est porté par la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Terres d'Envol ainsi que l'aménageur Sequano.

Enjeux et programmation

L'objectif est de revitaliser le commerce du centre-ville, notamment par la construction d'une nouvelle Halle de Marché, à l'intersection entre l'Avenue Pierre et Marie Curie et l'Avenue de l'Espérance. De nouvelles activités commerciales intégreront le linéaire commercial de l'Avenue Pierre et Marie Curie dont la voirie sera apaisée pour permettre un usage partagé des modes de déplacements. La végétalisation de l'espace public permettra la constitution de continuités vertes facilitant la déambulation des piétons et les circulations douces. L'artère de l'Avenue Henri Barbusse accueillera également de nouveaux commerces pour conforter l'attractivité du centre-ville blanc-mesnilois. La morphologie urbaine comprendra des niveaux de densités plus élevés et quelques signaux architecturaux seront autorisés au niveau de certains angles de rues. L'épannelage garantira une transition urbaine progressive avec le tissu pavillonnaire.

Phasage du projet

Le temps des travaux de cette opération d'aménagement s'échelonne entre 2024 et 2030. La livraison des premiers programmes interviendra à horizon 2026. La future Halle de marché sera livrée en priorité.

1. Projets d'aménagement :

1.1 Le centre-ville

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le centre-ville du Blanc-Mesnil fait l'objet d'une vaste requalification urbaine par le biais d'une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). Le projet urbain est porté par la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Terres d'Envol ainsi que l'aménageur Sequano.

Il est nécessaire que les enjeux et ambitions urbaines de ce projet soient inscrits dans le PLU. Pour cela, la création d'une OAP constitue l'outil adaptée. L'OAP permet d'exprimer les orientations portées par le projet ainsi que les éléments de programmation et de phasage du projet .

1. Projets d'aménagement :

1.1 Le centre-ville

Modification du zonage

Lot	Parcelles	Surface en m ²
5	AV0106	421
	AV0108	429
	AV0830	579
	AV0831	280
7	AV0384	229
	AV0386	280
	AV0387	274
	AV0388	248
	AV0389	271
	AV0390	353
	AV0391	335
	AV0392	446
	AV0393	478
	AV0394	412
10	AV0098	425
	15 parcelles	5 460 m²



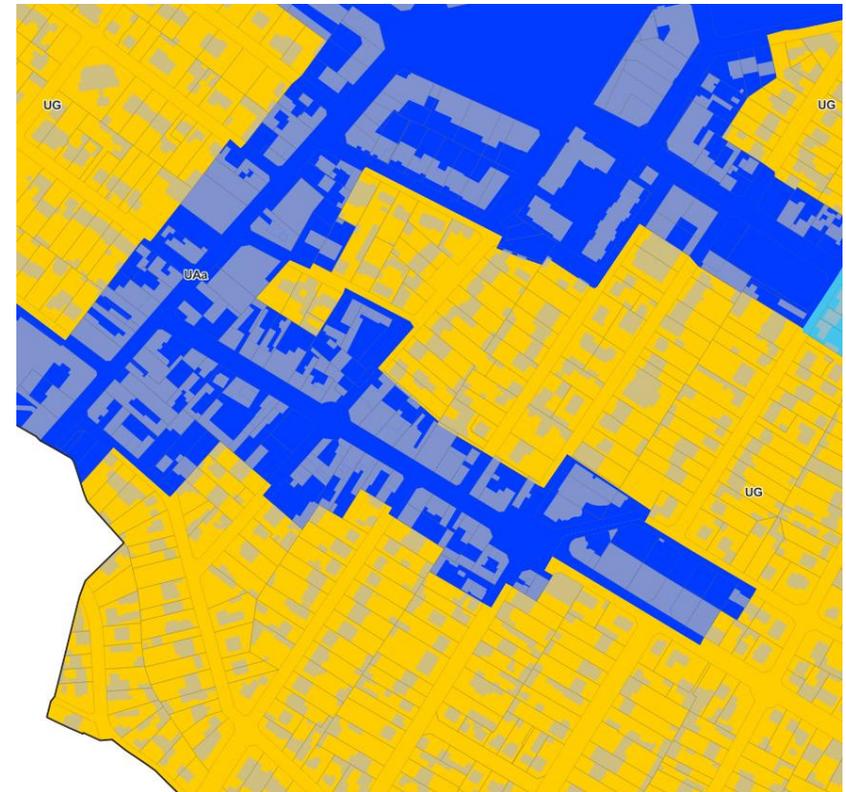
1. Projets d'aménagement :

1.1 Le centre-ville

Modification du zonage

AVANT

APRES



1. Projets d'aménagement :

1.1 Le centre-ville

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Evolution du zonage

Passage de la zone UG en zone UAa

Objectif : Revitalisation du centre-ville et de son linéaire commercial par l'intégration de nouveaux projets immobiliers

Le centre-ville du Blanc-Mesnil fait l'objet d'une vaste requalification urbaine par le biais d'une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). Le projet urbain est porté par la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Terres d'Envol ainsi que l'aménageur Sequano.

En complément de la création de l'OAP, **il est nécessaire que de mettre en adéquation le zonage** avec le périmètre de projet. Ainsi, les terrains concernés initialement classés en zone UG sont reclassés en UAa dans le cadre de la modification du PLU.

1. Projets d'aménagement :

1.2 secteur de la Morée

Création de l'OAP la Morée

Enjeux de développement économique et territorial

1. Renforcer la patrimonialisation du site
 - Reconstituer l'ancien bourg du Blanc-Mesnil par la réhabilitation du bâti ancien
 - Requalification du bâti des années 70 du centre d'affaires Paris Nord
2. Réaffirmer la vocation économique du secteur
 - Revitaliser le centre d'affaires Paris Nord
 - Créer un écosystème d'industries innovantes, d'activités tertiaires et artisanales (ex : déchets, recyclage, économie circulaire, etc.)
 - Favoriser le lien avec les zones d'activités économiques environnantes (Le Coudray, Descartes, Aulnay Garonor)
 - Proposer une nouvelle programmation mixte : logements, bureaux, hôtels
3. Accentuer la trame verte et bleue
 - Création d'un corridor écologique ou mail planté Rue Edouard Renault
 - Renforcer l'accessibilité au parc urbain et à la gare GPE
 - Apaiser l'entrée de ville du côté de l'échangeur N2-A3

Programmation

- Industries innovantes
- Bureaux du centre d'affaires
- Activités tertiaires
- Artisanat et activités productives
- Activités culturelles, de loisirs et événementielles
- Ferme pédagogique
- Logements à minima

1. Projets d'aménagement :

1.2 secteur de la Morée

Création de l'OAP la Morée

Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Secteur de La Morée



Légende

— — Périmètre de l'OAP

← → Principaux axes structurants du quartier

■ Future Gare GPE du Blanc-Mesnil

Tout projet situé au sein des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE, vérifiera le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendra les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides.

Centre d'affaires Paris Nord
Secteur économique à conforter et bâti à requalifier

Principe de patrimonialisation
Requalification du site historique avec espaces végétalisés
Création d'une nouvelle centralité (équipements culturels et de loisirs, événementiel, ferme pédagogique et artisanat)

Service public de l'assainissement francilien
Direction de l'eau et de l'assainissement Seine-Saint-Denis

Nouveaux aménagements : industrie innovante et développement durable

← → Principe de mail vert favorisant les continuités végétales et permettant le renforcement du corridor écologique vers le parc Anne de Kiev

— — Principes de liaisons douces

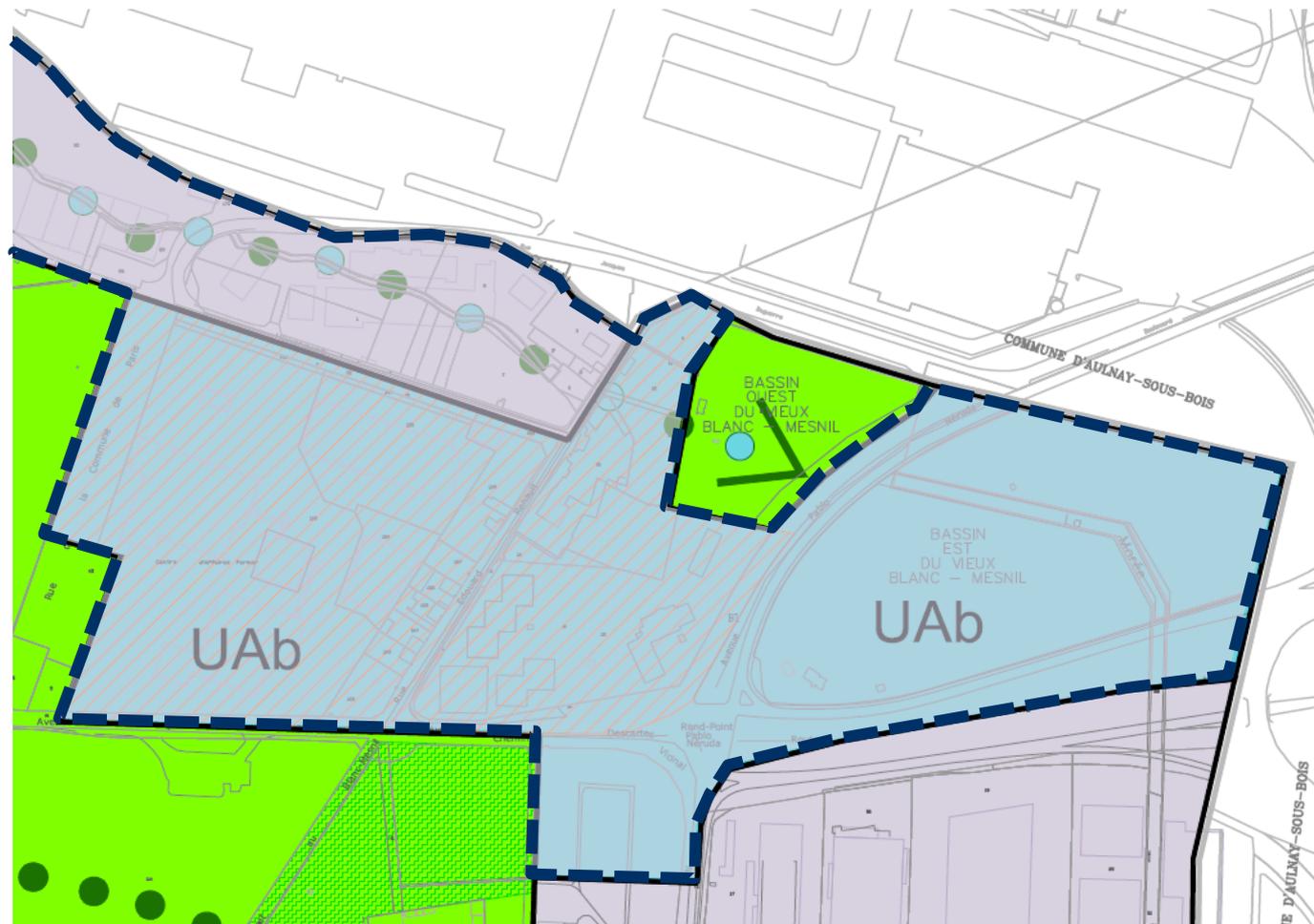
1. Projets d'aménagement : Secteur de La Morée

Modification du zonage

Passage de la zone UAb en zone UI

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	11827
20 parcelles	109 508 m²
Total surface concernée	
211 000	



Parcelle non présente au niveau du Bassin SSD

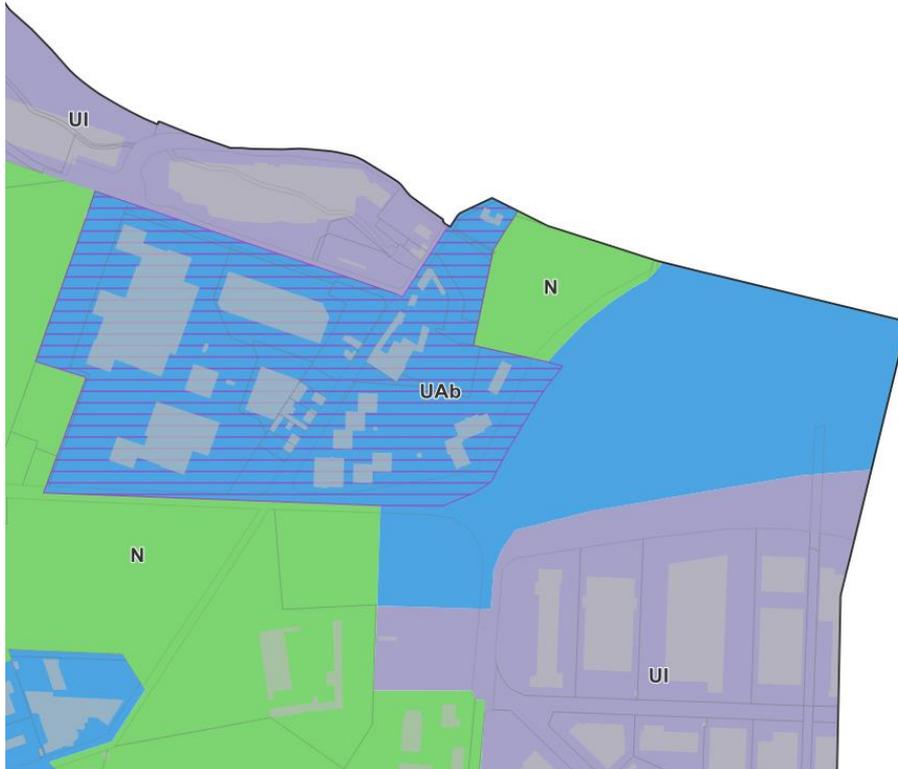
*AD0043
Division parcellaire
nécessaire*

1. Projets d'aménagement :

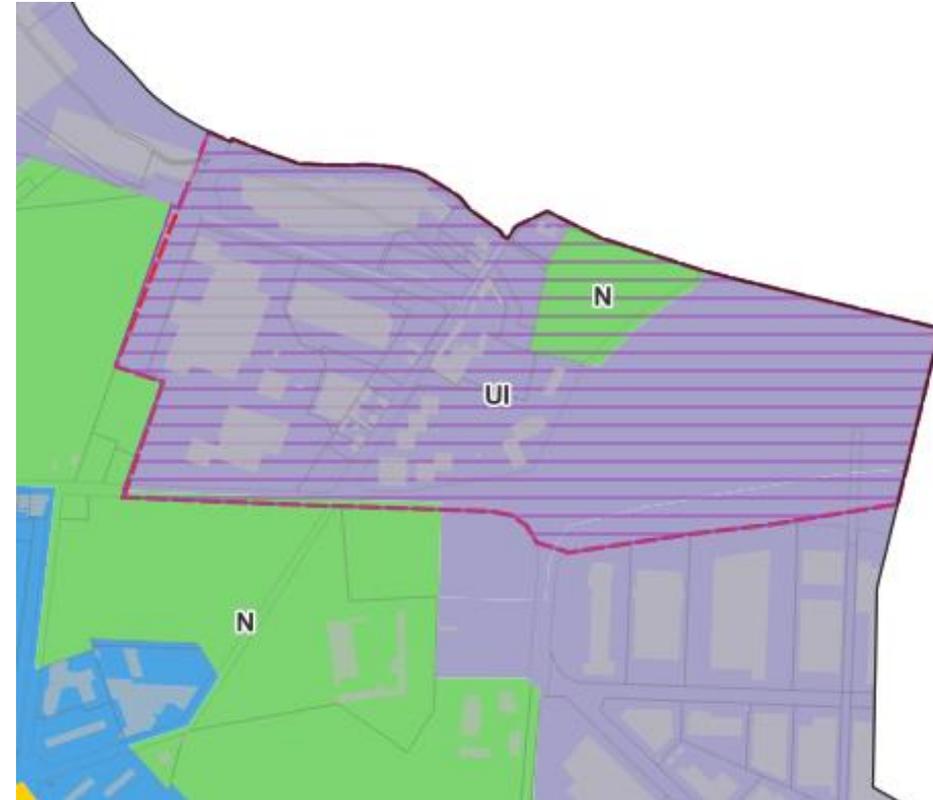
1.2 secteur de la Morée

Instauration d'un PAPAG

AVANT



APRES



Orientation d'aménagement et de programmation



Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global

1. Projets d'aménagement :

1.2 secteur de la Morée

Ajustement du règlement

Mention de l'OAP créée au sein de la zone Ui et UAb

Instaurer un PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global) : la mention est portée aux articles 2 des zones concernées, à savoir : UI et UAb.

Les dispositions applicables à l'intérieur du PAPAG y sont mentionnées :

- *Au sein des périmètres de constructibilité limitée repérés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (26/06/2024) dans la limite de **50 m²** de Surface de Plancher.*

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le secteur de la Morée constitue un site d'enjeu et de projet qui doit pouvoir se réaliser à moyen terme. La création de l'OAP permet de fixer et d'exprimer les ambitions d'évolutions retenues pour ce secteur d'enjeux de développement économique et territorial à savoir notamment :

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

Pour autant le projet nécessite de mener des études préalables, c'est la raison pour laquelle un périmètre d'attente est instauré (PAPAG), sa création conduit à le reporter sur le plan de zonage et en mentionner les effets aux articles 2 des zones UI et UAb.

2. Modifications de zonage :

2.1 Diminution de la zone UG au profit de la zone UA

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

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

Parcelles	Surface en m ²
BH0051	566
BH0052	251
BH0053	237
BH0054	787
BH0055	300
BH0065	749
BH0534	217
7 parcelles	3 107 m²



2. Modifications de zonage :

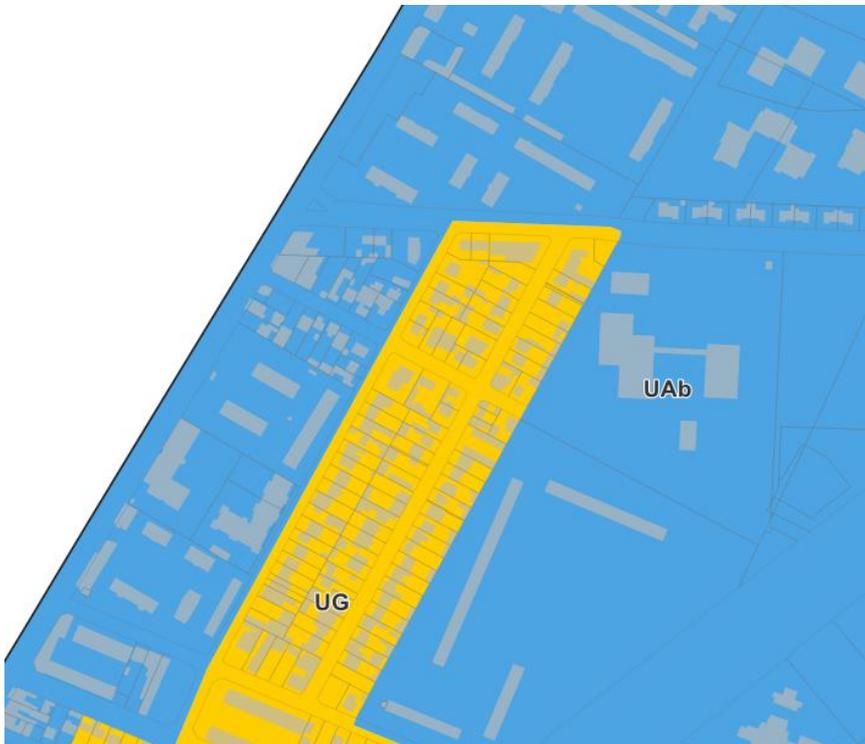
2.1 Diminution de la zone UG au profit de la zone UA

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

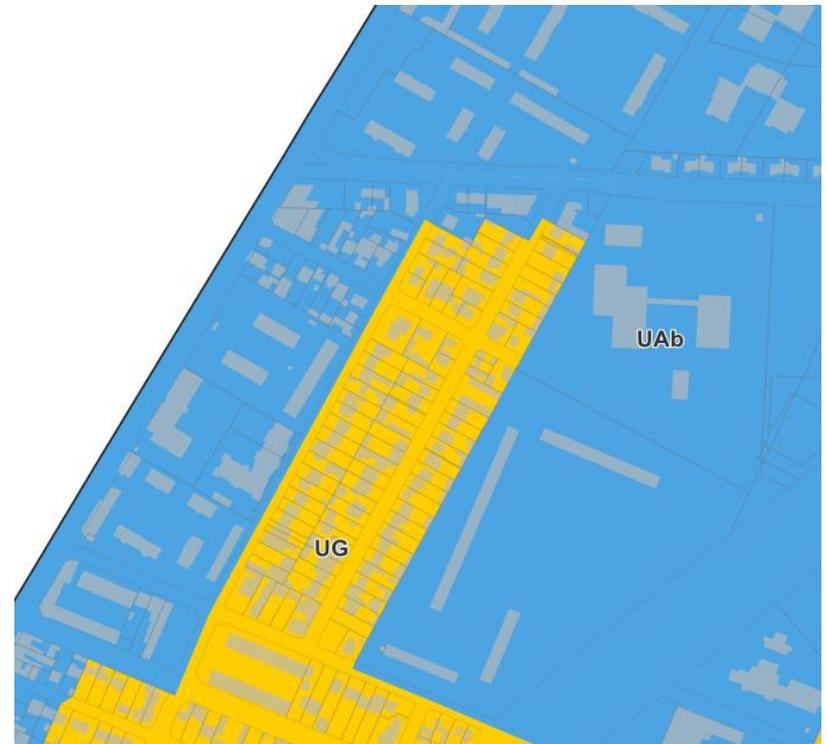
Objectif : Permettre la création d'une entrée de ville renouvelée

Modification du zonage

AVANT



APRES



2. Modifications de zonage :

2.1 Diminution de la zone UG au profit de la zone UA

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

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

L'avenue Descartes constitue un axe urbain important orienté ouest-est en partie nord de la commune. A l'angle des avenues Garros et Védrines, il nécessite un renouvellement urbain afin de qualifier l'entrée de ville. Pour rendre possible une évolution de ce secteur, une modification du zonage est nécessaire. Ainsi les terrains bordant l'avenue Descartes entre les des Avenues Garros et Védrines sont reclassés de UG en UA.

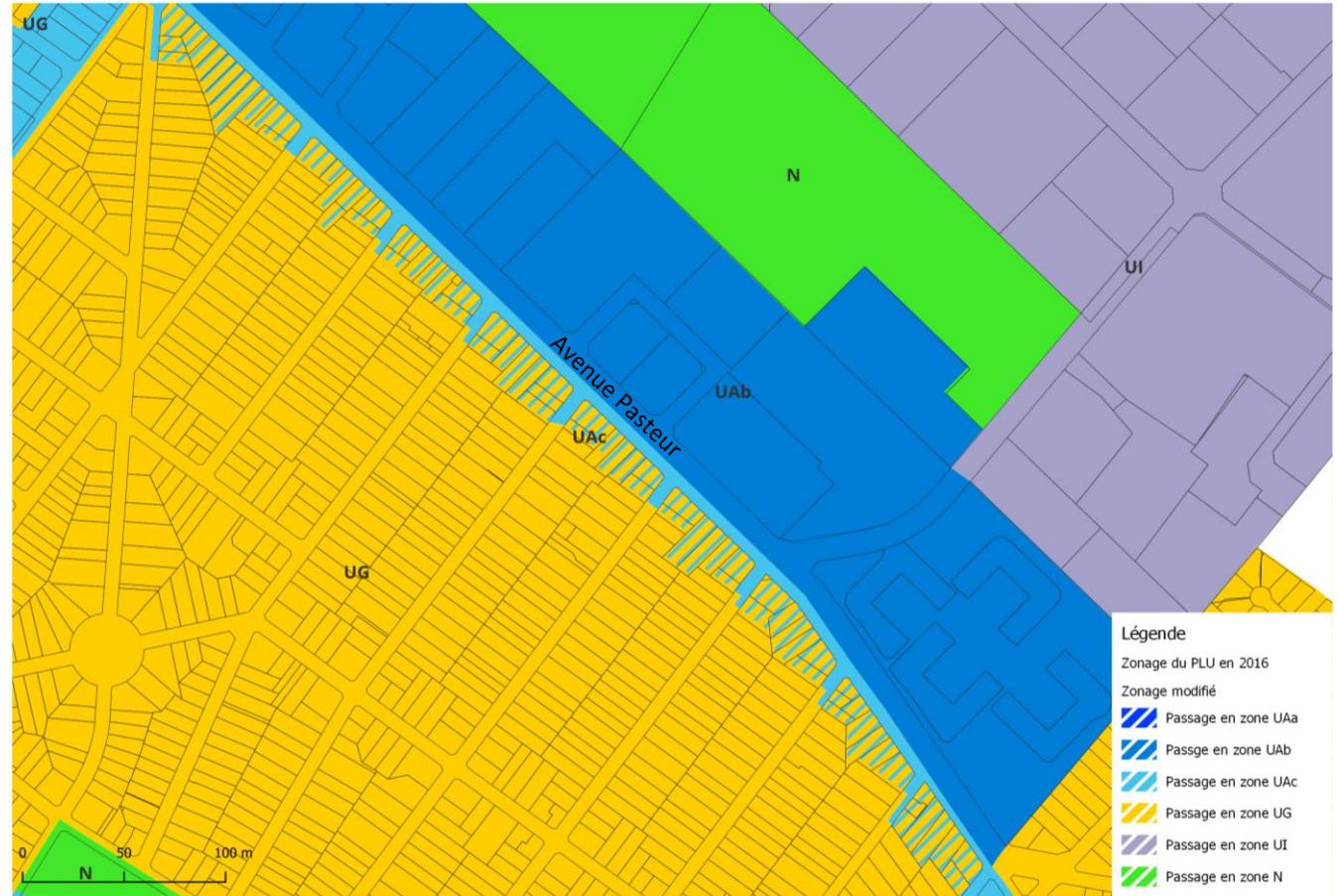
2. Modifications de zonage :

2.2 Diminution de la zone UA au profit de la zone UG

Avenue Pasteur

Objectif : Préserver l'habitat pavillonnaire

Parcelles	Surface en m ²		
AW0001	417	AW1130	204
AW0002	192	AW1288	439
AW0003	220	AW0240	303
AW0004	208	AW0241	290
AW0005	194	AW0242	271
AW0007	242	AW0243	267
AW0008	236	AW0244	249
AW0009	269	AW0292	206
AW0010	334	AW0293	375
AW0013	422	AW0294	458
AW0014	283	AW0295	401
AW0015	536	AW0296	314
AW0016	180	AW0297	323
AW0059	435	AW0298	150
AW1096	169	AW0343	335
AW1097	340	AW1439	384
AW1347	228	AW0345	295
AW1348	217	AW0346	315
AW0062	171	AW0347	326
AW0063	203	AW0348	334
AW0064	216	AW0349	290
AW0106	469	AW0388	180
AW0107	188	AW0389	105
AW0108	195	AW0390	140
AW0109	264	AW0391	175
AW0110	234	AW0392	323
AW0111	255	AW0393	344
AW0112	30	AW0394	311
AW0113	364	AW0395	419
AW0114	269	AT0182	175
AW0183	198	AT0589	111
AW0184	445	AT0590	6
AW0185	271	AT0184	130
AW0186	407	AT0185	428
AW0187	318	AT0186	431
AW0188	344	AT0187	350
AW0189	196	AT0579	342
AW0190	261	AT0188	242
76 parcelles	21 161 m²		



2. Modifications de zonage :

2.2 Diminution de la zone UA au profit de la zone UG

Avenue Pasteur

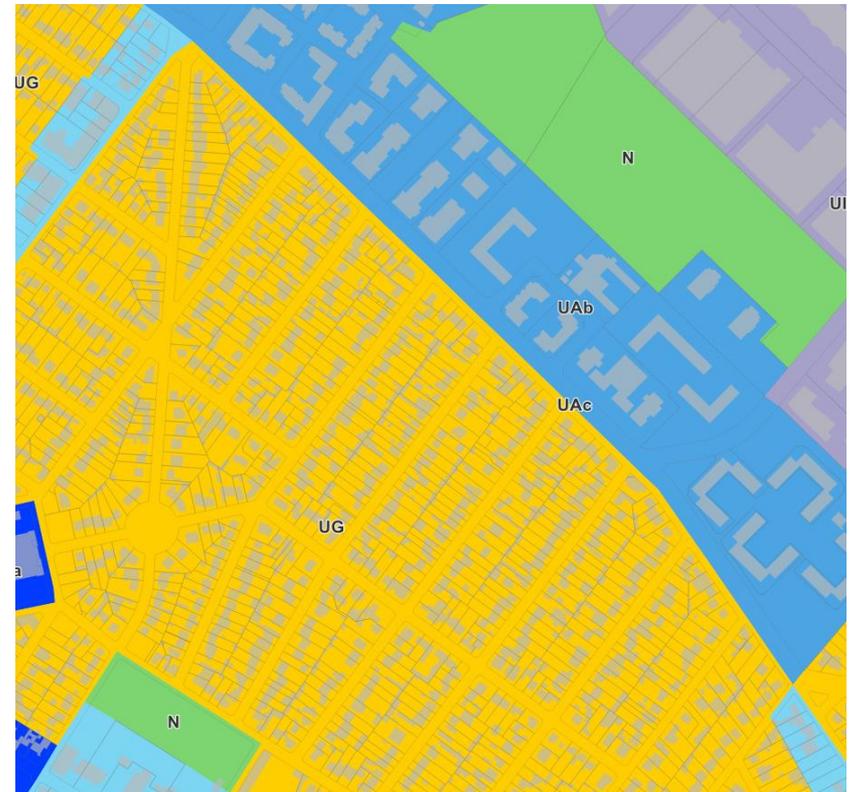
Objectif : Préserver l'habitat pavillonnaire

Modification du zonage

AVANT



APRES



2. Modifications de zonage :

2.2 Diminution de la zone UA au profit de la zone UG

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

Parcelles	Surface en m ²				
AT0671	110	AT0603	442	AT0226	419
AT0670	94	AT0602	334	AT0225	443
AT0669	14	AT0670	34	AT0224	178
AT0668	62	AT0339	380	AT0223	256
AT0021	458	AT0781	259	AT0222	433
AT0022	400	AT0335	126	AT0221	433
AT0580	367	AT0682	391	AT0220	433
AT0023	350	AT0681	389	AT0219	433
AT0024	300	AT0329	765	AT0218	433
AT0025	361	AT0328	390	AT0217	433
AT0026	366	AT0325	377	AT0644	432
AT0123	342	AT0324	393	AT0643	430
AT0124	324	AT0806	205	AT0643	430
AT0125	329	AT0805	190	AT0215	425
AT0126	346	AT0320	256	AT0841	388
AT0127	286	AT0317	257	AT0842	58
AT0128	245	AT0316	271	AT0839	386
AT0129	341	AT0315	393	AT0840	47
AT0151	412	AT0310	112	AT0837	392
AT0150	781	AT0311	171	AT0838	41
AT0149	370	AT0385	429	AT0211	433
AT0148	419	AT0384	428	AT0632	758
AT0663	384	AT0383	429	AT0634	656
AT0623	349	AT0818	389	AT0829	386
AT0348	328	AT0819	389	AW0433	1078
AT0347	182	AT0820	64	AW0434	370
AT0346	575	AT0820	64	AW0435	254
AT0345	221	AT0657	433	AW0436	448
AT0344	253	AT0656	433		
		AT0228	433		
		AT0227	433		
		86 parcelles		30 240 m²	



2. Modifications de zonage :

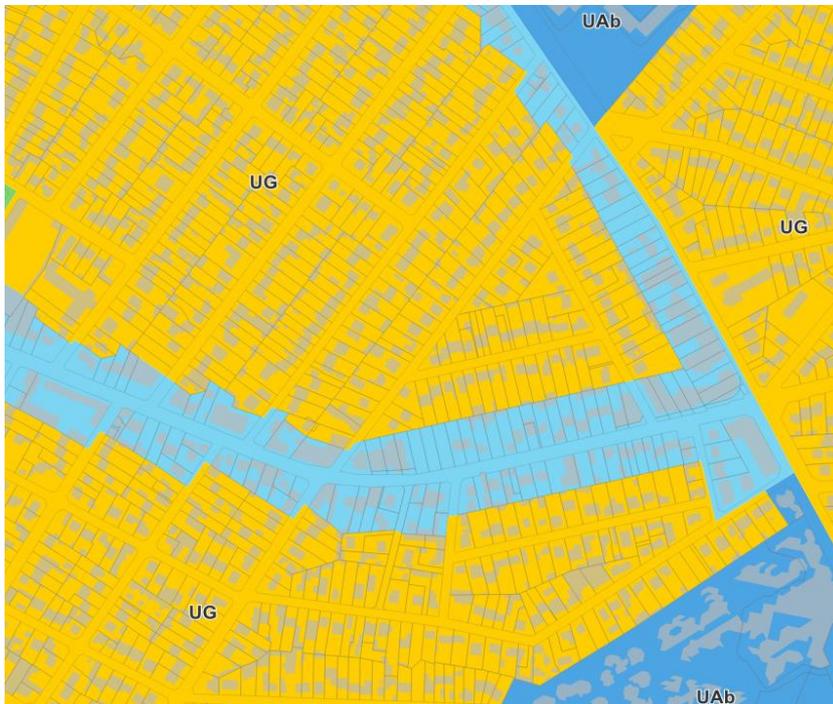
2.2 Diminution de la zone UA au profit de la zone UG

Avenue de la République

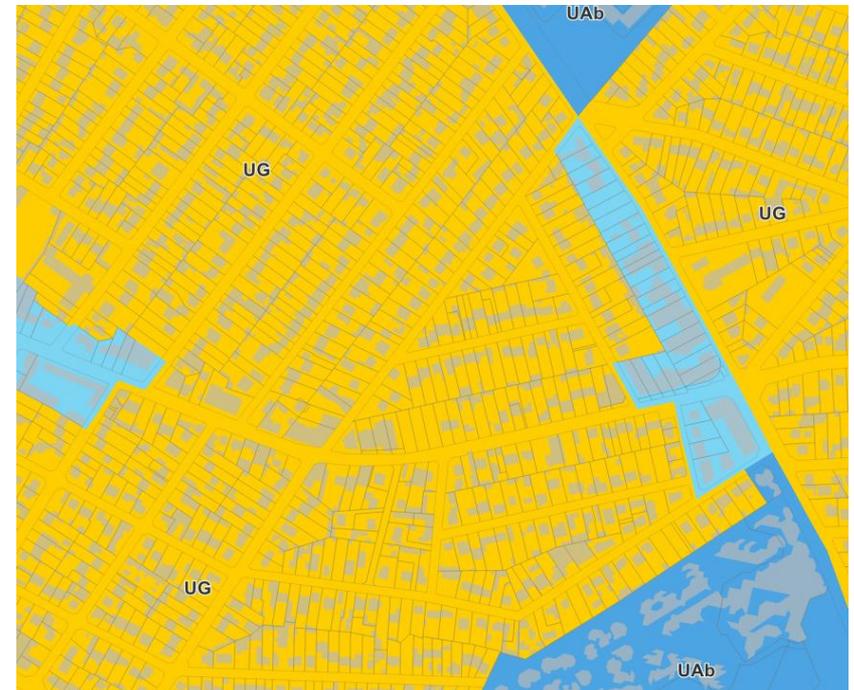
Objectif : Conforter une centralité dense pour le centre-ville du Blanc-Mesnil par la préservation du zonage UAc sur l'ouest de l'Avenue, tout en limitant les nouvelles constructions d'habitat collectif à partir de l'angle de la rue Richard Wagner jusqu'à l'Avenue Pasteur

Modification du zonage

AVANT



APRES



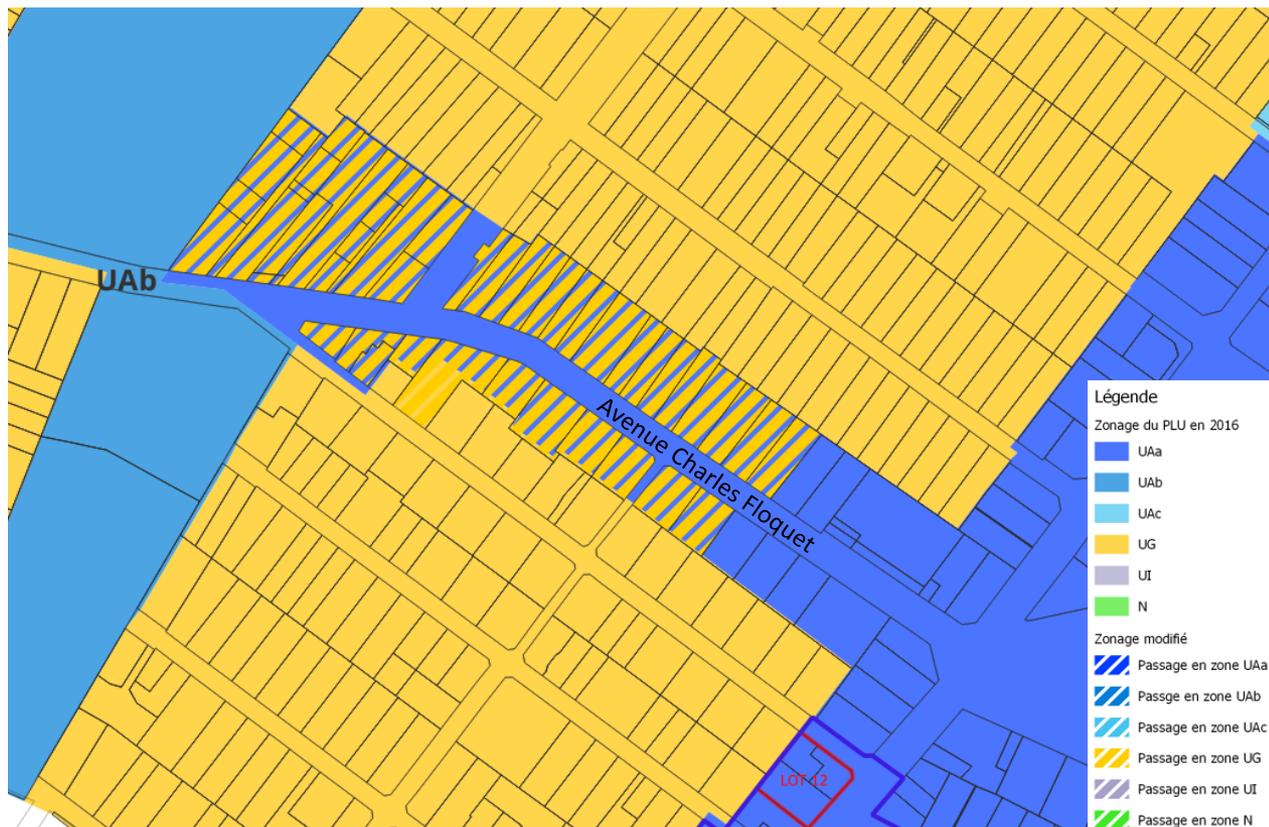
2. Modifications de zonage :

2.2 Diminution de la zone UA au profit de la zone UG

Avenue Charles Floquet

Objectif : Conserver l'habitat pavillonnaire existant

Parcelles	Surface en m ²		
AY0285	551	AY0300	354
AY0284	189	AY0301	340
AY0283	396	AY0302	324
AY0282	215	AY0303	317
AY0498	269	AY0304	313
AY0615	521	AY0305	618
AY0616	46	AY0306	305
AY0287	482	AY0307	304
AY0288	194	AY0308	319
AY0540	532	AY0309	343
AY0541	348	AW0875	445
AY0542	41	AW0874	445
AY0539	16	AW0873	448
AY0290	760	AW0872	443
AY0291	151	AW1278	1316
AY0292	131	AV0016	417
AY0293	133	AV0013	415
AY0499	120	AV0009	413
AY0295	742	AV0006	358
AY0559	310	AV0004	847
AY0560	386	AV0771	215
AY0494	208	AV0001	216
AY0299	368	AV1018	174
		AV1019	224
		AV0006	358
		AV0009	413
		AV0012	404
		50 parcelles	18 197 m²



2. Modifications de zonage :

2.2 Diminution de la zone UA au profit de la zone UG

Avenue Charles Floquet

Objectif : Conserver l'habitat pavillonnaire existant

Modification du zonage

AVANT



APRES



2. Modifications de zonage :

2.2 Diminution de la zone UA au profit de la zone UG

Avenue Daniel Casanova

Objectif : Conserver l'habitat pavillonnaire existant

Parcelles	Surface en m ²		
		AO0141	280
		AO0140	351
		AO0139	316
		AO0138	527
		AO0438	474
		AO0439	474
		AO0440	259
		AO0442	356
		AO0443	32
		AO0444	321
		AO0445	29
		AO0446	482
		AO0147	385
		AO0148	350
		AO0149	350
		AO0150	350
		AO0151	350
		AO0368	325
		AO0369	445
		AO0153	928
		AO0154	420
		37 parcelles	16 944 m²



2. Modifications de zonage :

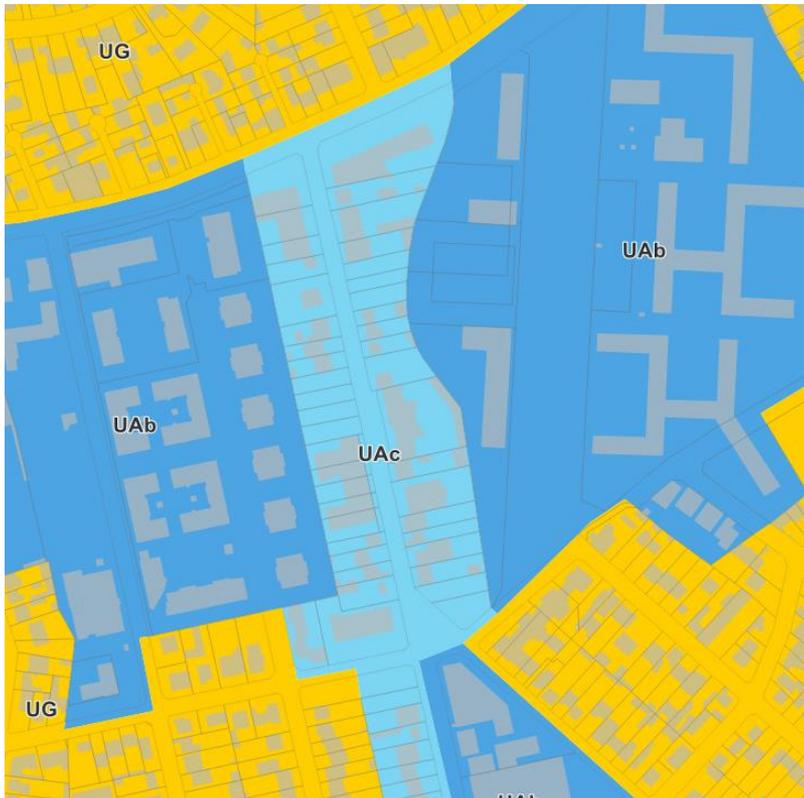
2.2 Diminution de la zone UA au profit de la zone UG

Avenue Daniel Casanova

Objectif : Conserver l'habitat pavillonnaire existant

Modification du zonage

AVANT



APRES



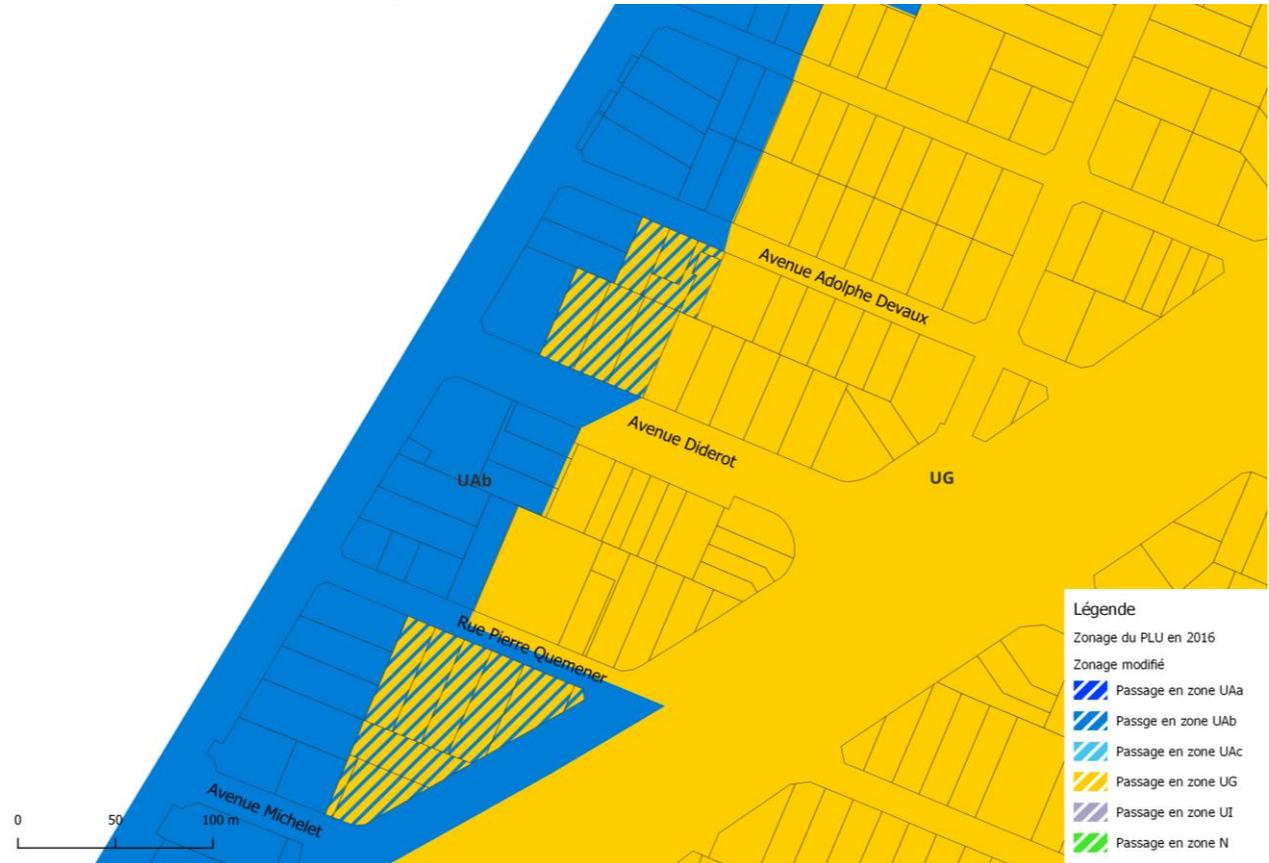
2. Modifications de zonage :

2.2 Diminution de la zone UA au profit de la zone UG

Secteur du 8 Mai 1945

Objectif : Conserver l'habitat pavillonnaire existant

Parcelles	Surface en m ²
BE0019	54
BE0020	383
BE0021	437
BE0022	29
BE0023	403
BE0024	456
BE0251	372
BE0025	381
BE0026	381
BE0049	387
BE0050	387
BE0051	387
BE0291	243
BE0292	160
BE0626	276
BE0293	211
16 parcelles	4 947 m²



2. Modifications de zonage :

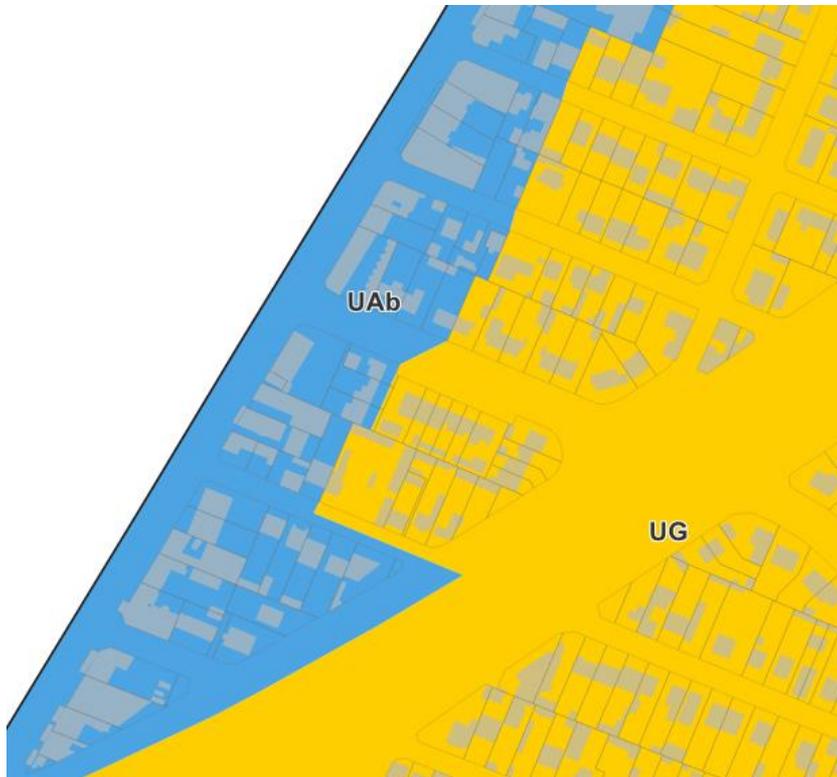
2.2 Diminution de la zone UA au profit de la zone UG

Secteur du 8 Mai 1945

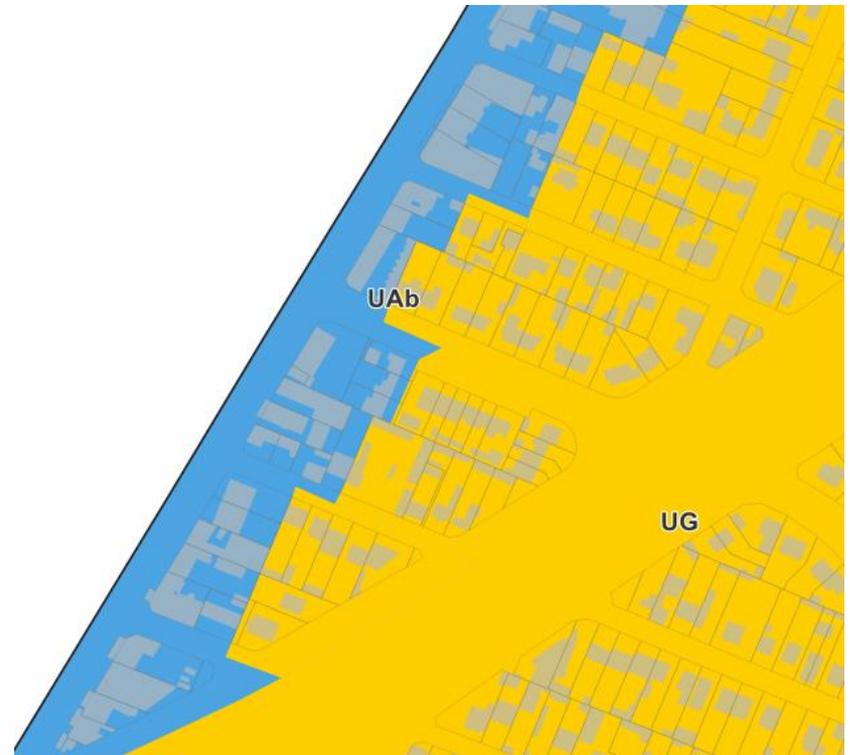
Objectif : Conserver l'habitat pavillonnaire existant

Modification du zonage

AVANT



APRES



2. Modifications de zonage :

2.2 Diminution de la zone UA au profit de la zone UG

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une analyse du tissu urbain a permis d'identifier plusieurs secteurs pour lesquels la réalité urbaine constatée et les dispositions du PLU n'étaient pas en cohérence. Il s'agit de secteurs d'habitat pavillonnaire constitués et de qualité qui méritent d'être préservés. Leur classement en zone UA dans le PLU ne répond pas à ces objectifs. Une analyse fine a permis de les identifier et de les reclasser au titre de la modification en zone UG. Cet ajustement vise à préserver la qualité urbaine de la ville, sa qualité de vie et la biodiversité offerte par les espaces de jardins en concentrant les projets urbains dans des secteurs maîtrisés (Centre-ville/Molette).

Il s'agit de secteurs spécifiques et de surface limités.

Ils sont situés :

Avenue Pasteur,
Avenue Charles Floquet,
Avenue Daniel Casanova,
Secteur du 8 Mai 1945

et enfin l'Avenue de la République

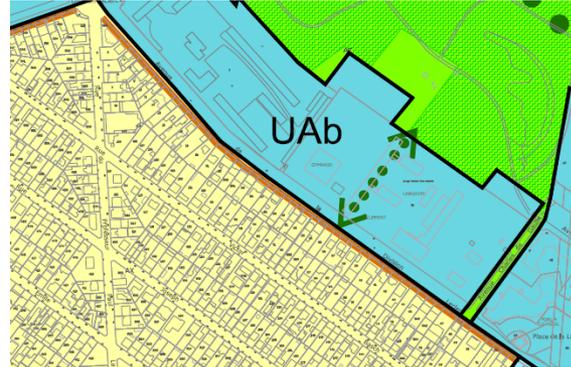
Pour ce secteur l'objectif est plus précisément de conforter une centralité dense pour le centre-ville du Blanc-Mesnil par la préservation du zonage UAc sur l'ouest de l'Avenue, tout en limitant les nouvelles constructions d'habitat collectif à partir de l'angle de la rue Richard Wagner jusqu'à l'Avenue Pasteur.

2. Modifications de zonage :

2.3 Suppression des dispositions de la zone UG+



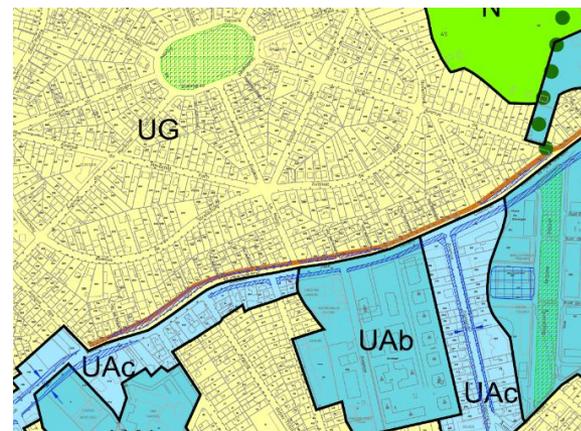
Avenue Aristide Briand



Avenue de la Division Leclerc



Avenue Mathilde Emilie



Avenue Paul Vaillant Couturier

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

préserver l'habitat pavillonnaire et éviter un mixte pavillonnaire collectif qui ne fonctionne pas, conserver une règle des hauteurs unique concernant la zone UG

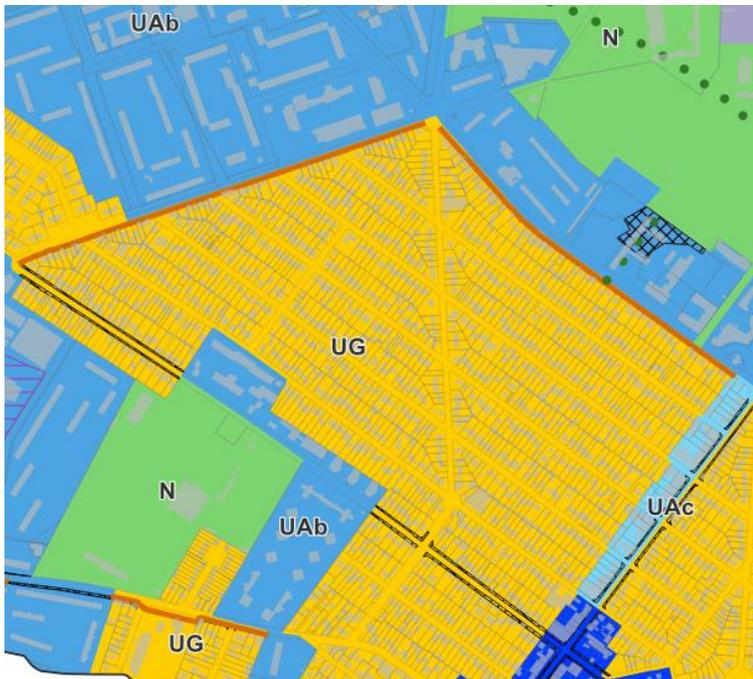
2. Modifications de zonage :

2.3 Suppression des dispositions de la zone UG+

Secteur Avenue Aristide Briand et Division Leclerc

Modification du zonage

AVANT



APRES



2. Modifications de zonage :

2.3 Suppression des dispositions de la zone UG+

Secteur Avenue Paul Vaillant Courturier

Modification du zonage

AVANT



APRES



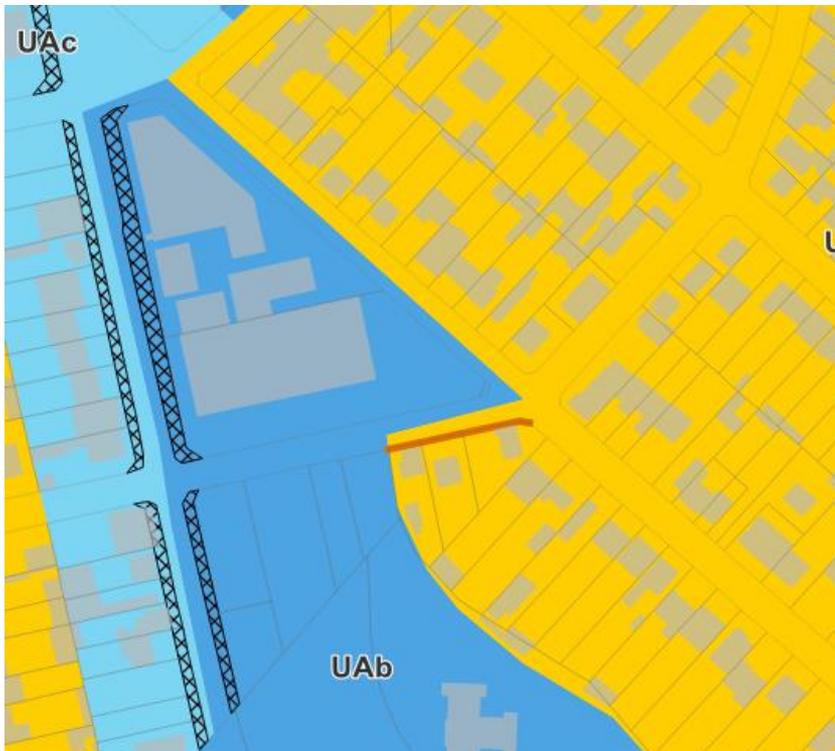
2. Modifications de zonage :

2.3 Suppression des dispositions de la zone UG+

Secteur Avenue Mathilde Emilie

Modification du zonage

AVANT



APRES



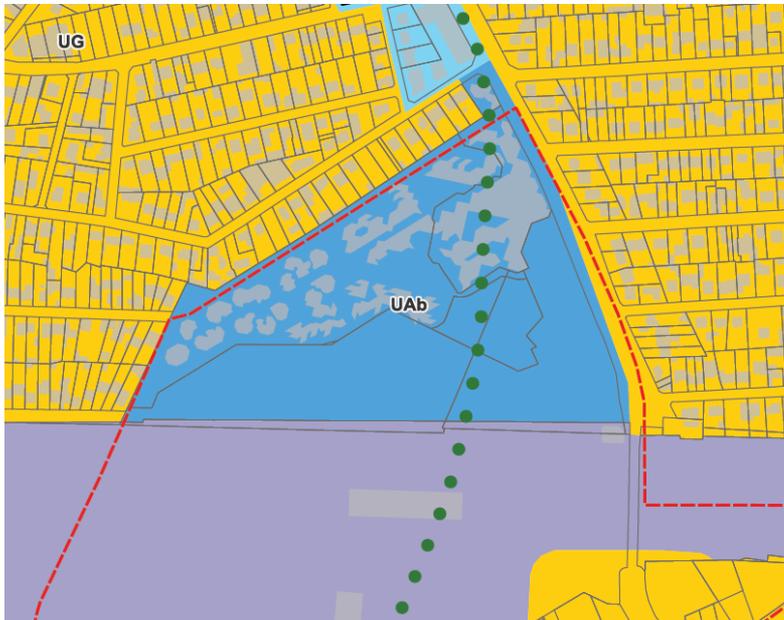
2. Modifications de zonage :

2.4 création d'une zone N

Classement en zone N des parcelles situées entre la cité Pierre Séward et les voies ferrées

Modification du zonage

AVANT



APRES



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit de préserver un espace vert existant qui permet en outre de préserver les logements de la cité Pierre Séward des nuisances liées au faisceau ferré.

2. Modifications de zonage :

Bilan des modifications

Modifications 2023	Secteurs	Nombre de parcelles	Surface en m ²	Total
UG à UAa	Centre-Ville	13	5 460	8 567
UG à UAb	Avenue Descartes - Projet Bouygues	7	3 107	
UAc à UG	La Molette - Le Clos Duroy	30	8 939	100 428
UAc à UG	Avenue Pasteur	76	21 161	
UAc à UG	Avenue de la République	86	30 240	
UAa à UG	Avenue Charles Floquet	50	18 197	
UAc à UG	Casanova	37	16 944	
UAb à UG	08-mai-45	16	4 947	
UAb à UI	La Morée	20	109 508	211 000
Total		335	218503	319995

Différence entre le total et la surface en m² correspondant à la zone non comprise dans le parcellaire

2. Modifications de zonage :

Bilan des modifications

	Superficie en m ² en 2016	Superficie en m ² en 2023	Evolution de la surface du zonage entre 2016-2023 (%)
UG	3 432 139	3 524 000	2,68 %
UA	2 712 789	2 385 831	-12,05 %
UI	1 244 459	1 455 459	16,96 %
N	597 756	621 853	+ 4,03%
Total	7 987 143	7 987 143	0

3. Modifications du règlement :

Objectifs :

- 1 - Mise en compatibilité avec les chartes communales : recommandations architecturales, promoteurs, enseignes et devantures
- 2 - Permettre l'essor des projets urbains : ZAC Centre-Ville, ZAC de la Molette, ZAC des Tilleuls, Sémard-Casanova, La Morée
- 3 - Intégrer des nouvelles mesures au sein du PLU issu d'un travail de benchmark
- 4 - Inclure la pratique de l'instruction DDS dans la modification réglementaire
- 5 - Contribuer au travail partenarial avec l'EPT concernant l'élaboration du PLUi

Modifications	Traduction
Ajout par rapport à la règle actuelle	Ajout
Suppression dans le règlement actuel	Suppression

3. Modifications du règlement :

Modification des dispositions générales

Modifications des articles	Zone UA
<i>ARTICLE 4 : APPLICATION DES REGLES DU PLU POUR LES PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION ET POUR LES LOTISSEMENTS</i>	<p>Au terme de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque construction projetée sur un des terrains issus de la division devra respecter l'ensemble des règles appliquées à chacun de ces terrains. Les règles d'urbanisme seront appréciés lot par lot.</p> <p>Cet article ne s'applique pas au sous-secteur UAc1.</p> <p>Toutes les copropriétés doivent se soumettre aux dispositions réglementaires titre du PLU et non au titre du cahier des charges des lotissements.</p>

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Précision apportée au sein du règlement permettant de clarifier la portée de certaines dispositions pouvant être contradictoires entre les différents cahiers des charges de lotissements et les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

3. Modifications du règlement :

Modification des articles U1 – U2

Modifications des articles	En toutes zones
<i>U2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions</i>	Tout projet situé au sein des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE devra vérifier le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Mieux prendre en compte la protection des zones humides identifiées par le SAGE.

3. Modifications du règlement :

Modification des articles U1 – U2

Modifications des articles	Zone UA	Zone UG
<i>U1 - Occupation et utilisation du sol interdites</i>	La transformation des surfaces de commerces ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une autre destination est interdite dans le but de préserver et valoriser l'émergence de rez-de-chaussée actifs.	La transformation des surfaces de commerces ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une autre destination est autorisée à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement.
<i>U2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions</i>	<p>Dans le secteur couvert par la servitude au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, les travaux confortatifs des constructions existantes dans une limite de 50 m².</p> <p>Les annexes (abri de jardin, garage) sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante, et d'une hauteur maximale de 2 m à la gouttière et 3,50 m au faîtage, sont autorisées, avec une surface maximale de 8 m².</p>	
<i>U3 - Accès et voiries</i>	Une entrée charretière maximum par voie bordant le terrain est autorisée. Elle sera d'une largeur maximale de 3 mètres, mais pourra être augmentée de 50 centimètres selon les contraintes techniques.	
U4.2. Assainissement	Pour toute opération de construction / extension / réhabilitation / surélévation aboutissant à l'établissement de 3 logements et au-delà, il sera exigé l'installation de bac à graisses destiné à la rétention des matières solides, graisses et huiles contenues dans les eaux ménagères.	Pour toute opération de construction/extension/réhabilitation/surélévation aboutissant à l'établissement de 4 logements et au-delà, il sera exigé l'installation de bac à graisses destiné à la rétention des matières solides, graisses et huiles contenues dans les eaux ménagères.

3. Modifications du règlement :

Modification des articles U1 – U2

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Préserver les rez-de-chaussée actifs pour redynamiser certaines centralités commerciales

Limiter la surface des annexes aux constructions pour éviter la création de logements au sein d'une même parcelle

3. Modifications du règlement :

Modification des dispositions concernant les eaux pluviales

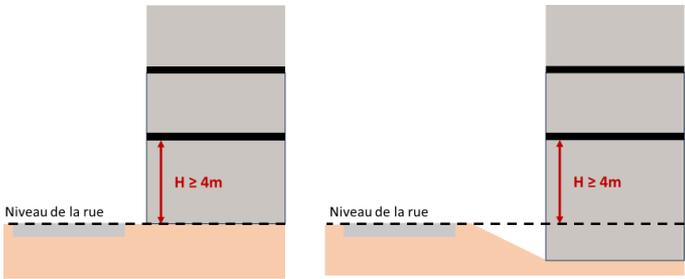
Modifications des articles	En toutes zones
U4.2. Assainissement	<p>Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées à leur maximum. En cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, 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>[...]</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.</p> <p>L'équipement des bâtiments visera des matériels hydro-économiques, la récupération et la réutilisation des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts et des rues. Par ailleurs, tout projet d'aménagement d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m² devra démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, eaux d'exhaure...) pour les autres usages que l'alimentation en eau potable (AEP)...</p>

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Faciliter une gestion économe des eaux de pluie sur l'ensemble du territoire du Blanc-Mesnil.

3. Modifications du règlement :

Modification de l'article U6

Modifications des articles	Sous-destination	Zone UA	Zone UG
<p><i>U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i></p>	U6.1. Champ d'application		<p>Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 0,5 mètre de profondeur, placés à 3 m au moins au-dessus du sol.</p>
	U6.2. Dispositions générales	<p>Remplacer le 6.2 : Dans la zone UA, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul, à condition que 4 mètres de hauteur soient prévus entre le niveau de la rue et le plafond du rez-de-chaussée. Dans le cas des rez-de-chaussée actifs, 4 mètres de hauteur sous poutres sont prévues. Tout recul fera l'objet d'un aménagement paysager dans les conditions prévues à l'article 13.</p>  <p>Les façades ou parties de façades des constructions comportant des logements à rez-de-chaussée sur rue seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - À l'alignement ou en recul inférieur ou égal à 2 mètres s'il est prévu un sous-bassement d'1 mètre au moins à partir du niveau du trottoir. - En recul strictement supérieur à 2 mètres, la hauteur du sous-bassement n'est plus réglementée. - Dans le cas de périmètres soumis à opérations d'aménagement, pourront être exigés des conditions d'alignement particulières. - Une implantation spécifique pourra être autorisée pour des raisons de qualité urbaine, architecturale, paysagère ou d'insertion urbaine en cohérence avec l'implantation des constructions voisines. - En cas de linéaire actif (commerces, services et activités), l'implantation à rez-de-chaussée des constructions à l'alignement existant ou futur est obligatoire. 	<p>Le nu des façades de toute construction doit être édifié en retrait minimum de 5,50 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies et de 5 mètres minimum au droit des accès garages.</p> <p>Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou futur, aucune construction ou aménagement d'une construction existante en vue de la rendre habitable n'est autorisée, à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m² et d'une hauteur maximale de 2 m à la gouttière et 3,5 m au faîtage.</p>

3. Modifications du règlement :

Modification de l'article U6

Modifications des articles	Sous-destination	Zone UA	Zone UG
<i>U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	U6.3. Dispositions particulières		Suppression de la disposition particulière dans la bande de 20 mètres le long des axes structurants (UG6.3.)
	U6.6. Dispositions applicables aux constructions existantes		Est autorisée l'extension horizontale ou verticale ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation dont l'implantation ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que soit respecté l' alignement de la construction existante et de respecter les autres articles du présent règlement.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Conserver l'intimité des lieux de vies et éviter l'apparition des brises-vues en façade (UA)

Préserver la partie arrière des parcelles pour favoriser la constitution d'une trame verte et éviter les abris de jardins et annexes valant création de logements (UG)

3. Modifications du règlement :

Modification des articles U7, U8, U9

Modifications des articles	Sous-destination	Zone UA	Zone UG
<i>U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	U7.2. Dispositions générales		Toutes les constructions, à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m ² et d'une hauteur maximale de 2 m à la gouttière et 3,5 m au faitage, devront respecter un retrait égal à 6 m par rapport aux limites de fond.
	U7.3. Dispositions générales	Au-delà de la bande de 25 mètres, seules sont autorisées les constructions de faible hauteur r+1+c.	Suppression de la disposition générale au-delà de la bande de 20 mètres (UG7.3.)
	U7.6. Dispositions applicables aux constructions existantes		L'extension horizontale ou la surélévation d'une construction existante ne répondant pas aux règles ci-avant définies est autorisée à condition : <ul style="list-style-type: none"> - de se réaliser dans le prolongement de la construction existante, - de ne pas créer de nouvelles baies principales à moins de 6 mètres en vis-à-vis de la limite latérale, - de respecter les autres articles du présent règlement, - de ne pas aboutir à la création de plus de 30 m² de surface de plancher.
<i>U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	U8.1. Dispositions générales	Si au moins une des façades comporte une baie principale : L (distance entre constructions) = H (à la hauteur de verticale de façade la plus haute) / 2 \geq 10 m (avec un minimum de 10 mètres en limitant les vues directes entre les logements). Dans le cas où les façades ne comportent pas de baies principales : L (distance entre constructions) = à la Hauteur de la verticale de façade la plus haute / 2 avec un minimum de 6 mètres.	Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance minimale entre elles sera supérieure ou égale à la hauteur à l'égout la plus haute avec un minimum de 6 m ($L=H \geq 6$ m).
<i>U9 - Emprise au sol</i>	U9.1. Dispositions générales		L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne peut excéder 60 50 % de la superficie du terrain de l'unité foncière

3. Modifications du règlement :

Modification des articles U7, U8, U9

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Mieux réglementer la construction des annexes.

Réduire l'emprise au sol en zone UG pour gagner en espaces libres et renforcer le potentiel d'espaces verts et accroître la biodiversité.

3. Modifications du règlement :

Modification de l'article U10

Modifications des articles	Sous-destination	Objectif : retranscrire la charte communale des recommandations architecturales	
		Zone UA	Zone UG
U10 - Hauteur des constructions	U10.1. Champ d'application	La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel sommet du bâtiment jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.	
	U10.2. - U10.4. Dispositions générales	Suppression UA10.2.1. et UA10.2.2.	Dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), la hauteur des constructions ne doit pas excéder : <ul style="list-style-type: none"> - 6 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère, - 9 mètres maximum au faîtage. Cette règle s'applique à l'ensemble de la construction à condition qu'au moins 90% de l'emprise au sol de la construction soit comprise dans la bande de 20 mètres. Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être réalisé en dessous du terrain naturel.
		UA10.2.1. Dans la zone UA, pour les nouvelles constructions d'immeubles collectifs, la hauteur minimale d'un étage est de 2m70 du sol au plafond fini.	Au-delà de la bande de 20 mètres, seuls les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m ² et d'une hauteur maximale de 2 m à la gouttière et 3,5 m au faîtage sont autorisées, à condition de respecter les autres articles du présent règlement.
		UA10.2.2. Dans la zone UA, toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit : <ul style="list-style-type: none"> - Verticale à l'aplomb de la façade projetée sur une hauteur de 20 mètres - Oblique à 60 ° - Hauteur plafond fixée à 26 mètres 	
U10.2. - U10.4. Dispositions générales	Le volume défini ci-dessus concerne les façades sur rue, sur fond de terrain et face aux limites séparatives. UA10.2.4. Dans l'ensemble de la zone UA, (...), le niveau de rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit avoir une hauteur de 4 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir, et 3,40 mètres dans les autres cas de figures. Dans le cas des rez-de-chaussée actifs, 4 mètres de hauteur sous poutres sont prévues. UA10.2.6. Dans le UA, pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle 2 niveaux supplémentaires au-delà de la hauteur de façade projetée lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de rue, place, square... Dans ce cas la hauteur de plafond pourra être majorée de 3m au maximum dans le cas de rez-de-chaussée actif et de 2m en cas de rez-de-chaussée à vocation habitat, sans modification de la hauteur verticale de façade.	Suppression au-delà de la bande de 20 mètres (UG10.3.) Suppression bande de 20 mètres le long des axes structurants (UG10.4.)	
U10.6. Dispositions applicables aux constructions existantes		Est autorisé l'extension ou l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition les extensions envisagées les respectent : <ul style="list-style-type: none"> - que les travaux n'augmentent pas les hauteurs existantes - de respecter les autres articles du présent règlement - que l'extension horizontale se fasse dans le prolongement de la construction existante 	

3. Modifications du règlement :

Modification de l'article U10

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Clarifier les règles sur les hauteurs et notamment rehausser la hauteur des constructions en zone UA dans le cadre d'objectifs de densification en opérations de ZAC.

Accentuer la luminosité au sein des logements.

Prévoir une hauteur sous plafond plus importante en rez-de-chaussée pour intégrer les gaines techniques au sein des faux plafonds.

Permettre un bonus de constructibilité supplémentaire grâce aux signaux architecturaux et pour le bâti possédant des rez-de-chaussée actifs.

3. Modifications du règlement :

Modification de l'article U11

Modifications des articles	Sous-destination	Objectif : retranscrire la charte communale des recommandations architecturales	
		Zone UA	Zone UG
U11 - Aspect extérieur et protection des sites	U11.1. Dispositions générales	Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone, à savoir une zone d'habitat pavillonnaire.	
	U11.2. Aspect et volumes des constructions	<p>L'emploi de matériaux incompatibles avec l'environnement existant est à proscrire, de même que l'utilisation de matériaux à caractère précaire ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts. Les matériaux recouverts d'un parement ou d'enduits tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les parpaings et le béton ne peuvent être laissés apparents en façade et en clôture. Afin de limiter l'empreinte carbone, l'utilisation des matériaux locaux et de qualité est encouragée.</p> <p>Le choix des couleurs doit respecter l'aspect architectural du bâtiment et son insertion urbaine. Les nuances choisies doivent mettre en valeur les façades, en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers. Pour les enduits et les finitions, il convient d'opter pour des tonalités claires : RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9010, RAL 9016, RAL 1013, RAL 1015. Les enduits imitation pierre peuvent être utilisés ainsi que les parements et bardages métalliques ou bois.</p> <p>Lorsqu'une construction présente un intérêt architectural, au regard de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition ou encore de son ordonnancement, tous les travaux doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Le réemploi des éléments existants (couleurs, types d'enduits, etc.) est de mise. Les matériaux de type « brique » peuvent être utilisés en fonction de la réhabilitation. L'utilisation de la pierre est autorisée sur une façade nécessitant un recouvrement et permettant de créer un encorbellement.</p> <p>Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) (...); les façades et toitures doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps de bâtiment principal. L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire comme la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment est proscrire ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts.</p> <p>Les extensions doivent former un tout homogène et harmonieux avec les constructions existantes, par leur forme, leur matériaux et la pente de leur toiture. La forme du toit et la nature des matériaux de couverture seront identiques aux caractéristiques du toit existant. Une véranda est considérée comme une construction soumise à une demande d'autorisation et doit obéir aux mêmes règles d'implantation qu'une extension. Lorsque les conditions techniques et réglementaires le permettent, la surélévation d'une construction est une possibilité d'extension. La surélévation doit reprendre les caractéristiques architecturales du bâtiment existant et s'harmoniser avec l'architecture des constructions avoisinantes, dans le cas où elles présentent une qualité architecturale.</p>	

3. Modifications du règlement :

Modification de l'article U11

Modifications des articles	Sous-destination	Objectif : retranscrire la charte communale des recommandations architecturales	
		Zone UA	Zone UG
<i>U11 - Aspect extérieur et protection des sites</i>	U11.3. Composition des façades et percements	<p>La composition de la façade doit être en harmonie avec l'existant en limitant les coupures brutales. La juxtaposition de séquences doit permettre la création d'une composition architecturale rythmée, en distinguant la base, le corps, l'attique (comble) et le toit. L'unité de style, de texture et de couleur est recherchée. L'alignement des fenêtres existantes et leurs proportions doivent être respectés. Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux).</p> <p>Les modénatures d'origines et les éléments d'ornementation existants (corniches, céramique de façade, auvents, marquise en fer, linteaux, bandeaux, balcons d'origines, menuiseries et persiennes, etc.) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents. Dans le cas des bâtiments présentant une façade sur rue en brique, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être préservés. Les modifications apportées à un immeuble classé ou inscrit comme élément de patrimoine doivent avoir la consultation et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>	
		<p>L'isolation thermique par l'extérieur est recommandée. Les élévations peuvent être couvertes d'isolation extérieure, sans destruction des parements initiaux et en harmonie avec l'architecture de la ville.</p> <p>Des effets lumineux peuvent être admis afin de mettre en valeur la façade si :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Le luminaire est économe en énergie, facile d'entretien et non polluant. . Les temporalités d'éclairage sont raisonnées afin de respecter la trame noire. 	<p>Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes, en cherchant à s'aligner avec les baies existantes ou entre elles le cas échéant. Les vérandas, balcons ou loggias seront orientées et implantées côté jardin, pour ne pas être visible depuis l'espace public (en cas de terrain en angle, elles ne seront qu'orientées vers le côté jardin) et doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les baies principales et secondaires seront complétées par des volets battants en bois. Les dispositifs solaires devront être installés dans la mesure du possible de sorte à ne pas être visibles depuis l'espace public. Dans le cas contraire, les panneaux ne devront pas occuper l'ensemble du pan de toiture.</p>
		<p>Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade : leur multiplication en façade sera à éviter.</p>	

3. Modifications du règlement :

Modification de l'article U11

Modifications des articles	Sous-destination	Objectif : retranscrire la charte des enseignes et devantures commerciales	
		Zone UA	Zone UG
U11 - Aspect extérieur et protection des sites	U11.3. Composition des façades et percements	<p>Les devantures commerciales : La devanture d'un commerce doit : → s'inscrire dans le cahier des recommandations architecturales de la ville et respecter le bâti existant, → s'intégrer dans une séquence urbaine qui peut présenter une grande variété de bâti, → éviter tout développement excessif de la devanture, → conserver les parties pleines en limite mitoyenne de l'immeuble, → laisser quelques éléments porteurs en rez-de-chaussée en les faisant coïncider avec les parties pleines des étages pour renforcer l'impression de stabilité, → laisser les entrées d'immeubles bien lisibles en alignement des étages. Le commerce en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser sur les étages, → respecter les matériaux et les couleurs de l'architecture de l'immeuble, afin de ne pas créer un désordre esthétique et disgracieux avec la façade architecturale de l'immeuble et les commerces mitoyens</p> <p>L'éclairage → Les dispositifs d'éclairage doivent présenter une faible épaisseur et leurs finitions doivent être soignées, → On évitera les tubes néons ainsi que les lumières de couleurs agressives au profit de spots basse-tension peu saillants ou enseignes avec lettres retro-éclairées qui apportent légèreté et élégance.</p>	

3. Modifications du règlement :

Modification de l'article U11

Modifications des articles	Sous-destination	Objectif : retranscrire la charte des enseignes et devantures commerciales	
		Zone UA	Zone UG
U11 - Aspect extérieur et protection des sites	U11.3. Composition des façades et percements	<p>Les devantures commerciales : Les matériaux et les couleurs Le choix des couleurs et matériaux des boutiques sont déterminants dans la qualité esthétique de la devanture.</p> <p>→ La teinte doit préserver l'unité de la façade commerciale en limitant le nombre de couleurs pour privilégier des couleurs sobres et mates.</p> <p>→ Des touches de couleur plus toniques pourront être utilisées sur des surfaces limitées afin de souligner certains effets de la devanture.</p> <p>→ On évitera la prolifération de matériaux, les placages de matières plastiques fragiles et les pastiches (fausses pierres, faux bois...) et on privilégiera le bois peint, simple à entretenir et à repeindre, ou à défaut, le métal laqué.</p> <p>→ Les matériaux réfléchissants (miroirs,...) sont à proscrire sur des grandes surfaces notamment pour des raisons de sécurité routière.</p> <p><i>EXEMPLES DE COULEURS</i></p> 	

3. Modifications du règlement :

Modification de l'article U11

Modifications des articles	Sous-destination	Objectif : retranscrire la charte des enseignes et devantures commerciales	
		Zone UA	Zone UG
<i>U11 - Aspect extérieur et protection des sites</i>	U11.3. Composition des façades et percements	<p>Les devantures commerciales :</p> <p>Le système de protection et fermeture</p> <p>→ Lorsqu'une grille de protection est nécessaire, l'utilisation d'une grille ajourée (à mailles ou à lames micro-perforées), implantée à l'intérieur de la devanture doit être privilégiée.</p> <p>→ De nombreux systèmes sécurisés existent, avec une grande transparence, ce qui laisse percevoir l'intérieur de la boutique et les produits, même si le commerce est fermé, il doit attirer l'œil et provoquer un achat ultérieur.</p> <p>Les coffrets</p> <p>→ Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz, télécoms, ...) doivent être encastrés, habillés avec un matériau de même couleur que la devanture.</p> <p>→ Les autres équipements techniques (hotte aspirante, caisson de climatisation, câbles...) doivent être dissimulés pour ne pas être vus depuis la voie.</p>	

3. Modifications du règlement :

Modification de l'article U11

Modifications des articles	Sous-destination	Objectif : retranscrire la charte communale des recommandations architecturales	
		Zone UA	Zone UG
U11 - Aspect extérieur et protection des sites	U11.4. Les toitures	<p>Les travaux de réhabilitations et les nouvelles constructions doivent s'intégrer en harmonie au sein du tissu urbain environnant. Il convient de privilégier les toitures à deux pentes, à croupe ou à la Mansart. L'isolation des combles perdus est recommandée. Les matériaux de couverture à privilégier sont les tuiles plates ou mécaniques, le zinc prépatiné et l'ardoise. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire tels que la tôle ondulée, le shingle, les fausses tuiles, les bacs aciers ou le fibrociment sont interdits. Les modifications apportées à l'immeuble classé ou inscrits comme éléments de patrimoine doivent avoir la consultation et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>Des dispositions supplémentaires s'appliquent pour les nouvelles constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Les saillies des ouvrages autorisés sont les souches de cheminées et les gaines d'aération. . Les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures. . Les profils de finitions des couvertures doivent être de même matériaux et coloris (fronton, faitière, épi, poinçon, rive, lanterne, chatière, etc.) <p>Les pans de bois sont autorisés afin de soutenir la toiture et/ou les balcons.</p>	<p>Les toitures des constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, en étant composées de 2 pans avec une pente comprise entre 30° et 45°. Les annexes ou extensions pourront disposer d'une toiture d'un seul pan (monopente) si le parti pris architectural le justifie. Le faitage sera parallèle à la voie principale, ou selon le linéaire de façade le plus important dans le cas de terrain en angle.</p> <p>Les toitures doivent être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions voisines et l'aspect général du secteur. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, bac acier etc...) sont interdits.</p> <p>Les toitures plates ou terrasses sont interdites.</p> <p>Seules les lucarnes rampantes ("en chien couché"), à deux pans ("Jacobines"), ou à croupe ("à capucine") seront autorisées. La lucarne de type trapèze est autorisée si le parti architectural le justifie. Tous les autres types de lucarnes seront interdits.</p>
	U11.5. Les clôtures	<p>Les clôtures de même style architectural que les portails et portillons sont à privilégier. Les clôtures en plastiques (comme le PVC) sont interdites ainsi que les canisses. Le crépi sur les clôtures est à proscrire. Les balcons filants sont à éviter. Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la micro faune urbaine. Les brises-vues sur les clôtures privatives et les balcons sont à proscrire.</p>	<p>La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 m. A l'exception des piliers, la hauteur des murs bahuts ne devra pas dépasser 0,80 mètre. Ponctuellement, le mur bahut peut dépasser la hauteur autorisée pour une meilleure intégration des boîtiers techniques.</p> <p>Les clôtures doivent être constituées par un mur bahut surmonté de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie et doublé ou non de haies végétales. constituées d'un grillage vert doublé par une haie végétale plantée au moins à 0,50m de la limite de la parcelle.</p> <p>La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 2 m. A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 0,80 m.</p>
	U11.6. Dispositions diverses	<p>Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antenne de téléphonie mobile, etc.) devront s'insérer dans le paysage existant.</p>	

3. Modifications du règlement :

Modification de l'article U11

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La ville a élaboré une la charte communale des recommandations architecturales ainsi qu'une charte des enseignes et devantures commerciales. Les deux documents sont intégrés dans les annexes informatives du PLU. Par ailleurs, les dispositions liées directement à l'aspect extérieur des constructions sont intégrées à l'article 11 des zones UA et UG.

3. Modifications du règlement :

Modification de l'article U12

Modifications des articles	Sous-destination	Zone UA	Zone UG
U12 - Stationnement	U12.1. Normes de stationnement	<p>Le stationnement des cycles devra correspondre aux nouvelles règles nationales applicables à savoir :</p> <p>1 emplacement équivaut à 1,5 m². T1, T2 : 1 emplacement par logement T3 et plus : 2 emplacements par logement</p>	<p>Chaque place de stationnement devra être privative (à usage exclusif du logement concerné), directement accessible et avoir au minimum une largeur de 2,30m, une longueur de 5m.</p> <p>L'espace de dégagement entre les places de stationnement opposées devra être de 5,50m minimum.</p> <p>Les places de stationnement commandées sont autorisées uniquement si elles sont attribuées à un même logement.</p> <p>En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300m de la construction principale.</p>

3. Modifications du règlement :

Modification de l'article U12

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Mise à jour des règles de stationnement des cycles selon les nouvelles normes nationales en vigueur.

3. Modifications du règlement :

Modification de l'article U13

Modifications des articles	Zone UA	Zone UG
<i>U13 - Espaces libres, plantations et espaces boisés</i>	<p>La surface minimum de pleine terre par terrain d'opération correspond à 10 %.</p> <p>Pour ces différents cas, la surface minimale de pleine terre est abaissée à 5 % :</p> <ul style="list-style-type: none">- Dans le cas de terrains occupés par des équipements publics,- Dans le cas des terrains d'angles bordés par deux voiries ou plus,- Dans le cas d'opérations comprenant des rez-de-chaussée actifs <p>Dans ces derniers cas, des mesures compensatoires seront à privilégier, notamment végétalisation et terrasses jardins d'une épaisseur de 0,6 mètre de terre minimum au R+1.</p> <p>S'ils ne peuvent demeurer en pleine terre, les espaces libres paysagers en retrait de l'alignement disposeront d'une épaisseur de terre de 0,6 mètre minimum.</p> <p>Les espaces libres paysagers des terrains (y compris cheminement, jardins privés et/ou collectifs) représenteront a minima 25 % de l'emprise du terrain. En cas de rez-de-chaussée actifs importants et débordant dérogation à prévoir via terrasses jardins.</p> <p>Tout projet de construction, à l'exception des équipements collectifs et publics, doit réserver 20 % de la surface totale de l'unité foncière en espaces verts. La réalisation de cœurs d'ilots paysagers est à privilégier. La réalisation de terrasse jardins peut contribuer à atteindre ces 20 % sous condition d'une épaisseur de pleine terre de 0,6 mètre minimum.</p> <p>40 % des espaces situés au-delà de la bande de constructibilité des 25 mètres devront être végétalisés en privilégiant la pleine terre.</p>	

3. Modifications du règlement :

Modification de l'article U13

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Instaurer 40 % d'espaces verts en UA, végétalisés et avec un minimum de surface de pleine terre. Ce taux vise à être plus restrictif sur la nature des espaces libres dans les futures opérations urbaines tels que la Molette ou les Tilleuls.

Permettre une certaine souplesse sur la surface de pleine terre, dans le cadre de l'opération de ZAC Centre-Ville, en milieu dense et au tissu faubourien, aux parcelles linéaires qui comprennent peu d'espaces libres, et qui accueillera des rez-de-chaussée actifs avec lieu de stockage, etc.

3. Modifications du règlement :

Modification de l'article U15

Modifications des articles	Zone UA	Zone UG
<i>U15 - Performances énergétiques et environnementales</i>	<p>La création d'espaces verts de qualité doit participer au maintien de la biodiversité. La présence de l'eau sous différentes formes (bassins, fontaines, jets d'eau, etc.) est à intégrer dans les projets urbains.</p> <p>Il convient de prendre en compte l'ensemble du cycle de vie des constructions et d'adopter les certifications et labels environnementaux : performances énergétiques (BBC, HQE, RE2020...).</p> <p>La mise en œuvre de béton clair est préconisée afin de lutter contre les îlots de chaleurs urbains.</p> <p>Le respect d'une trame noire par la diminution des points d'éclairage lorsque cela est possible est préconisé.</p> <p>Le recours à des énergies renouvelables et à plusieurs sources d'énergie est recommandé (panneaux photovoltaïques). Le raccordement à un réseau de chaleur pour la mutualisation des dépenses de chauffage est préconisé.</p>	
	<p>Pour les nouvelles constructions :</p> <p>Le développement de la nature en ville est encouragé en cœur d'îlots bâtis. La visibilité d'un maximum de logements sur des espaces verts est recommandé. L'éclairage naturel d'un maximum de pièces est préférable. Il convient de favoriser la multi-orientation : généralisation de la double orientation pour les T3 et plus : mono-orientation Nord proscrite pour les T1, espaces de vie au sud et à l'ouest afin de tirer profit de l'ensoleillement. Il convient de privilégier la présence d'un espace faisant office de vestibule pour les typologies de logement supérieures ou égales à un T3.</p> <p>Une attention particulière est accordée à la qualité des espaces communs, notamment la circulation et les halls d'entrée. La ventilation naturelle des logements est à privilégier. Pour les aménagements intérieurs, les matériaux polluants et nocifs pour la santé sont proscrits et une attention particulière est portée sur la qualité de l'air dans les logements.</p> <p>Il convient de prévoir une isolation phonique supérieure à la réglementation le long des axes bruyants afin de garantir un confort acoustique pour les habitants.</p>	

3. Modifications du règlement :

Modification de l'article U15

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Répondre aux objectifs communaux en matière de développement durable par l'intégration de certaines mesures de la Charte Promoteurs de la Ville au sein du règlement.

3. Modifications du règlement :

Modification de l'article U15

Modifications des articles	Zone UA, UG, UI et N
<i>U15 - Performances énergétiques et environnementales</i>	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 et sans surplomb du domaine public.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Mise en conformité avec un décret national qui permet l'ITE dans le domaine public.

3. Modifications du règlement :

Autres ajustements règlementaires

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La commune a souhaité profiter de la présente modification pour faciliter l'utilisation du dispositif règlementaire en clarifiant certaines rédactions de règles et en corrigeant des erreurs matérielles. Ces évolutions ont été identifiées dans l'avis de la commune et jointes à l'enquête publique. Elles n'ont pas d'impact sur le fond des règles de dispositif règlementaire. Elles sont détaillées ci-après :

- **ARTICLE 4 – page 5**

Reformulation à l'article 4 : ~~Cet article ne s'applique pas au sous-secteur UAc1. Toutes les copropriétés doivent se soumettre au titre du PLU et non au titre du cahier des charges des lotissements.~~ En application de l'article L 442-11 du Code de l'urbanisme, le règlement et le cahier des charges des lotissements existants sur le territoire communal sont supprimés pour être soumis aux règles du présent Plan Local d'Urbanisme.

- **ARTICLE UA1 – page 6**

Suppression de la modification prévue en UA1 : ~~La transformation des surfaces de commerces ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une autre destination est interdite dans le but de préserver et valoriser l'émergence de rez-de-chaussée actifs.~~

- **ARTICLE UA2 – page 7**

Suppression en UA2 : ~~Les annexes (abri de jardin, garage) sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante, et d'une hauteur maximale de 2 m à la gouttière et 3,50 m au faîtage, sont autorisées, avec une surface maximale de 15 m².~~

Ajouter en UA2 :

- *Au sein des périmètres de constructibilité limitée repérés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les travaux confortatifs des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 50 m² de Surface de Plancher.*
- *Les copropriétés devront tendre vers 50 unités de logements et devront être autonomes et fonctionnelles dans la mesure du possible, aussi bien au niveau du parking que des parties communes, des accès, etc.*

3. Modifications du règlement :

ARTICLE UA3 – page 8

Reformulation du UA3.1.3 : Une entrée charretière maximum par voie bordant le terrain est autorisée. Elle sera d'une largeur de 3,5 mètres si unidirectionnelle et de 5,5 mètres si bidirectionnelle.

- **ARTICLE UA4 – page 9-10**

Modification du UA4.2.1 : Pour toute opération de construction / extension / réhabilitation / surélévation aboutissant à l'établissement de plus de 30 logements et au-delà, [...].

Reformulation en UA4.4 : Une aire de présentation accessible depuis la voirie publique et créée à l'intérieur de l'unité foncière devra être réalisée.

- **ARTICLE UA6 – page 11-13**

Modification du UA6.2 :

UA6.2. Dispositions générales

6.2.1. Dans l'ensemble de la zone UA, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Les rez-de-chaussée actifs seront à niveau avec le trottoir dans la mesure du possible (sauf contraintes techniques).

6.2.2. En cas d'implantation à l'alignement ou en recul inférieur ou égal à 2 mètres :

- les façades ou parties de façades des constructions comportant un rez-de-chaussée actif auront une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 4 mètres sous plafond,

- les façades ou parties de façades des constructions comportant des logements à rez-de-chaussée auront une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 2,70 mètres sous plafond et devront avoir un sous-bassement disposant d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre.

- la hauteur maximale du gabarit de construction peut bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum.

6.2.3. En cas d'implantation en recul strictement supérieur à 2 mètres :

- la hauteur minimale sous plafond de tous les niveaux est de 2,70 mètres, rez-de-chaussée compris,

- la hauteur maximale du gabarit de construction ne peut pas bénéficier de la majoration de 1 mètre, même avec un sous-bassement.

6.2.4. Tout recul fera l'objet d'un aménagement paysager dans les conditions prévues à l'article UA13, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'applique pas pour les rez-de-chaussée à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi qu'à la sous-destination artisanat et commerce de détail. Dans le cas où les constructions sont implantées en recul strictement supérieur à 2 mètres, la hauteur du sous-bassement n'est plus réglementée.

3. Modifications du règlement :

Reformulation UA6.3 :

UA6.3. Dispositions spécifiques

UA6.3.1. Des conditions d'alignement particulières pourront être exigées dans le cas de périmètres soumis à opérations d'aménagement.

UA6.3.2. Une implantation spécifique pourra être autorisée pour des raisons de qualité urbaine, architecturale, paysagère ou d'insertion urbaine en cohérence avec l'implantation des constructions voisines.

UA6.3 devient UA6.3.3 : *Un retrait au moins égal à 4 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile doit être observé lorsque la largeur de celle-ci est inférieure à 8 mètres.*

Modification du UA6.4 : *Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) édifiées en surplomb de l'espace public sont autorisées. Ces ouvrages [...] sur une profondeur inférieure ou égale à ~~1,30 m~~ 1,50 m.*

Reformulation UA6.5 : *L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée dans l'ensemble de la zone pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Suppression du UA6.6.

- **ARTICLE UA7 – page 14**

Reformulation du 7.2 (suppression bande de 25 mètres) :

2. Dispositions générales

1. *Dans le secteur UAa, toute construction doit s'implanter sur les limites séparatives latérales en ordre continu et en retrait de la ou les limites de fond.*
2. *Dans le secteur UAb, toute construction peut s'implanter en limites séparatives latérales et de fond de terrain ou en retrait de celles-ci.*
3. *Dans le secteur UAac, toute construction doit s'implanter :*
 - a. *en retrait ou en limites séparatives latérales si les parcelles présentent une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 15 mètres.*
 - b. *en retrait ou sur une limite séparative latérale au plus, si les parcelles présentent une largeur de façade sur rue supérieure à 15 mètres.*
 - c. *En retrait de la ou les limites de fond dans tous les cas.*

3. Modifications du règlement :

Modification du 7.4 :

7.3. Dispositions relatives au calcul des retraits

7.3.1. Dans les secteur UAa et UAb, en cas de retrait et dans tous les cas (façade aveugle, comportant des baies principales ou secondaires), la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de tout point des façades au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres ($L = H/3 \geq 2,5$ mètres).

7.3.2. Dans le secteur UAc, la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de tout point des façades au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure :

- a. à 6 mètres en cas de façade comportant des baies principales : ($L = H/2 \geq 6$ mètres),*
- b. à 2,5 mètres en cas de façade aveugle ou comportant des baies secondaires : ($L = H/2 \geq 2,5$ mètres).*

UA7.5 devient UA7.4

UA7.6 devient UA7.5

•ARTICLE UA8 – page 16-17

Modification du 8.1 : *La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition [...], soit au moins égale à :*

- Si au moins une des façades comporte une baie principale : $L = H/2$ avec un minimum de 8 mètres en limitant les vues directes entre les logements.*
- Dans le cas où les façades ne comportent pas de baies principales : $L = H/2$ avec un minimum de 4 mètres.*
- Etant définie que L s'entend comme étant la distance entre les façades des constructions et H comme étant la hauteur de la verticale de façade définie au 10.2.2.)*
- 4 mètres dans le cas d'une construction à usage d'annexe à l'habitation (garage, buanderie, etc...) d'une hauteur n'excédant pas 3,5 mètres, quelle que soit la hauteur des autres constructions.*

•ARTICLE UA10 – page 18-20

Reformulation du 10.1 :

§1 : La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou du point médian jusqu'à la hauteur façade telle que définie à l'article 10.2.2, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en sont exclus.

§2 : Sur les terrains en pente, les façades sont divisées en sections de 15 mètres dans le sens de la pente, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elle.

3. Modifications du règlement :

Reformulation du UA10.2 :

10.2.1. Dans l'ensemble de la zone UA, pour les nouvelles constructions d'immeubles d'habitation collectifs, la hauteur minimale d'un étage est de 2,70 mètres du sol au plafond fini.

10.2.2. Dans l'ensemble de la zone UA, toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit :

- Verticale à l'aplomb de la façade projetée sur une hauteur de 20 mètres, passant à 26 mètres dans les conditions définies à l'article 10.2.3,
- Oblique à 60 ° à compter de 20 mètres de hauteur ou de 26 mètres dans les conditions définies à l'article 10.2.3,
- Hauteur plafond fixée à 26 mètres, passant à 32 mètres dans les conditions définies à l'article 10.2.3.

Ces hauteurs (verticales à l'aplomb de la façade projetée, oblique à 60 ° et hauteur plafond) peuvent bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum dans les cas définis à l'article UA 6.2.2, à savoir en cas de construction à rez-de-chaussée actif ou pour les constructions ayant des logements en rez-de-chaussée, implantées à l'alignement ou en recul inférieur ou égal à 2 mètres et disposant d'un sous-bassement d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre.

Le volume défini ci-dessus concerne les façades sur rue, sur fond de terrain et face aux limites séparatives.

10.2.3. Dans l'ensemble de la zone UA, pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle 2 niveaux supplémentaires au-delà de la hauteur de façade projetée, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de rue, place, square, etc.

Il convient de prévoir à cet emplacement un schéma récapitulatif du gabarit général

Suppression de la règle du signal architectural UA10.3

Suppression dans UA10.4 : ~~La hauteur maximale dans la zone voisine UG est définie à l'article UG10 (dispositions 10.2 à 10.4 selon le cas):~~

UA10.4 devient UA10.3

UA10.5 devient UA10.4

UA10.6 devient UA10.5

• **ARTICLE UA11 – page 21-26**

Ajout en UA11.3 : Les balcons filants sur rue ne sont pas recommandés.

L'isolation thermique par l'extérieur est recommandée sous conditions de ne pas dénaturer les éléments remarquables du bâtiment existant (pierres meulières, parements, corniches...).

Suppression en UA11.5.1 : ~~Les balcons filants sont à éviter~~

Reformulation en UA11.5.1 : ~~Les brises-vues sur les clôtures privatives et les balcons sont à proscrire.~~ Les clôtures privatives doivent être opaques afin d'éviter la pose de dispositif occultant de type canisse pouvant nuire à l'harmonie des façades.

3. Modifications du règlement :

- **ARTICLE UA13.2 – page 31**

Reformulation du UA13.2 :

13.2.1 Dans les secteurs UAa :

La surface minimum de pleine terre par terrain d'opération correspond à 10 %. Pour ces différents cas, la surface minimale de pleine terre est abaissée à 5 % :

- *Dans le cas de terrains occupés par des équipements publics,*
- *Dans le cas des terrains d'angles bordées par deux voiries ou plus,*
- *Dans le cas d'opérations comprenant des rez-de-chaussée actifs*

Dans ces derniers cas, des mesures compensatoires seront à privilégier, notamment végétalisation et terrasses jardins d'une épaisseur de 0,6 mètre de pleine terre minimum au R+1.

S'ils ne peuvent demeurer en pleine terre, les espaces libres paysagers en retrait de l'alignement disposeront d'une épaisseur de terre de 0,6 mètre minimum.

Les espaces libres paysagers des terrains (y compris cheminement, jardins privés et/ou collectifs) représenteront a minima 25 % de l'emprise du terrain. En cas de rez-de-chaussée actifs importants et débordant dérogation à prévoir via terrasses jardins.

13.2.2 Dans les secteurs UAb :

Tout projet de construction, à l'exception des équipements collectifs et publics, doit réserver 20 % de la surface libre non-bâtie en espaces de pleine terre verts. La réalisation de cœurs d'ilots paysagers est à privilégier. La réalisation de terrasse jardins peut contribuer à atteindre ces 20 % sous condition d'une épaisseur de pleine terre de 0,6 mètre minimum.

UA13.2.2 devient UA13.2.3 (UAc)

UA13.2.3 devient UA13.2.4

UA13.2.4 devient UA13.2.5

3. Modifications du règlement :

- **ARTICLE UG1 – page 35**

Suppression en UG1 : ~~La transformation des surfaces de commerces ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une autre destination est autorisée à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement.~~

- **ARTICLE UG2 – partie 36**

Modification taille des annexes : Les annexes (abri de jardin, garage) [...] une surface maximale de 8 m²,

- **ARTICLE UG6 – page 41**

Ajouter à l'article UG6.5 : Les annexes existantes situées au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir l'alignement existant ou futur et ayant une emprise au sol supérieure à 8 m² ne pourront faire l'objet d'aucun travaux entraînant une augmentation de l'emprise au sol ou une augmentation des hauteurs existantes, au-delà d'une hauteur de 2 mètres à la gouttière et 3,5 mètres au faîtage.

- **ARTICLE UG7 – page 41-44**

Suppression en UG7.1 : ~~Toutes les constructions, à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 5 m² et d'une hauteur maximale de 2 m à la gouttière et 3,5 m au faîtage, devront respecter un retrait égal à 6 m par rapport aux limites de fond.~~

Reformulation UG7.5 : L'extension horizontale ou la surélévation d'une construction existante principale ne répondant pas aux règles ci-avant définies est autorisée à condition :

Ajouter en UG7.5 : Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou futur, aucune construction ou aménagement d'une construction existante en vue de la rendre habitable n'est autorisée, à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m² et d'une hauteur maximale de 2 m à la gouttière et 3,5 m au faîtage.

- **ARTICLE UG10.2 – page 46**

Modification de la taille maximale des annexes UG10.2 : Au-delà de la bande de 20 mètres, seuls les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 5 8 m² et d'une hauteur maximale de 2 m à la gouttière et 3,5 m au faîtage sont autorisés [...].

UG10.5 devient UG10.3

UG10.6 devient UG10.4

3. Modifications du règlement :

- **ARTICLE UG11 – page 49-51**

Ajout en UG11.3 : *Les balcons filants sur rue ne sont pas recommandés.*

Suppression en UG11.4 : ~~*Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...*~~

Suppression en UG11.5.1 : ~~*Les balcons filants sont à éviter*~~

- **ARTICLE UG12 – page 54**

Modification au sein du tableau UG12.2.1 concernant la taille des commerces et services (erreur matérielle) : *Par ailleurs, pour les commerces dont la SDP est supérieure à 200 m², [...].*

- **LEXIQUE – page 91-96**

Précision définition de baie secondaire : *[...] Les portes d'accès donnant sur un dégagement situé en rez-de-chaussée, ou un garage, pleines et opaques [...];*

Remplacer le terme de marge de recul par recul et ajouter à la définition : *Pour les façades avec décrochement, les reculs seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.*

Ajout de rehaussement au lexique : *Le rehaussement est une extension verticale d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci sans création d'un niveau. Dans le cas où les travaux mènent à la création d'un ou plusieurs nouveaux niveaux, il s'agit d'une surélévation.*

- **Suppression du schéma explicatif de l'adossement – page 100**

4. Modifications des emplacements réservés :

4.1 Suppression d'emplacements réservés

Constat :

Les emplacements réservés sont peu réalisés, en particulier ceux qui sont destinés à créer des élargissements de voirie en secteur pavillonnaire.

La volonté d'élargissement de voirie n'apparaît plus pertinent et/ou réalisable.

Emplacements réservés à supprimer :

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

C3 : élargissement à 16 m de la rue Lecocq

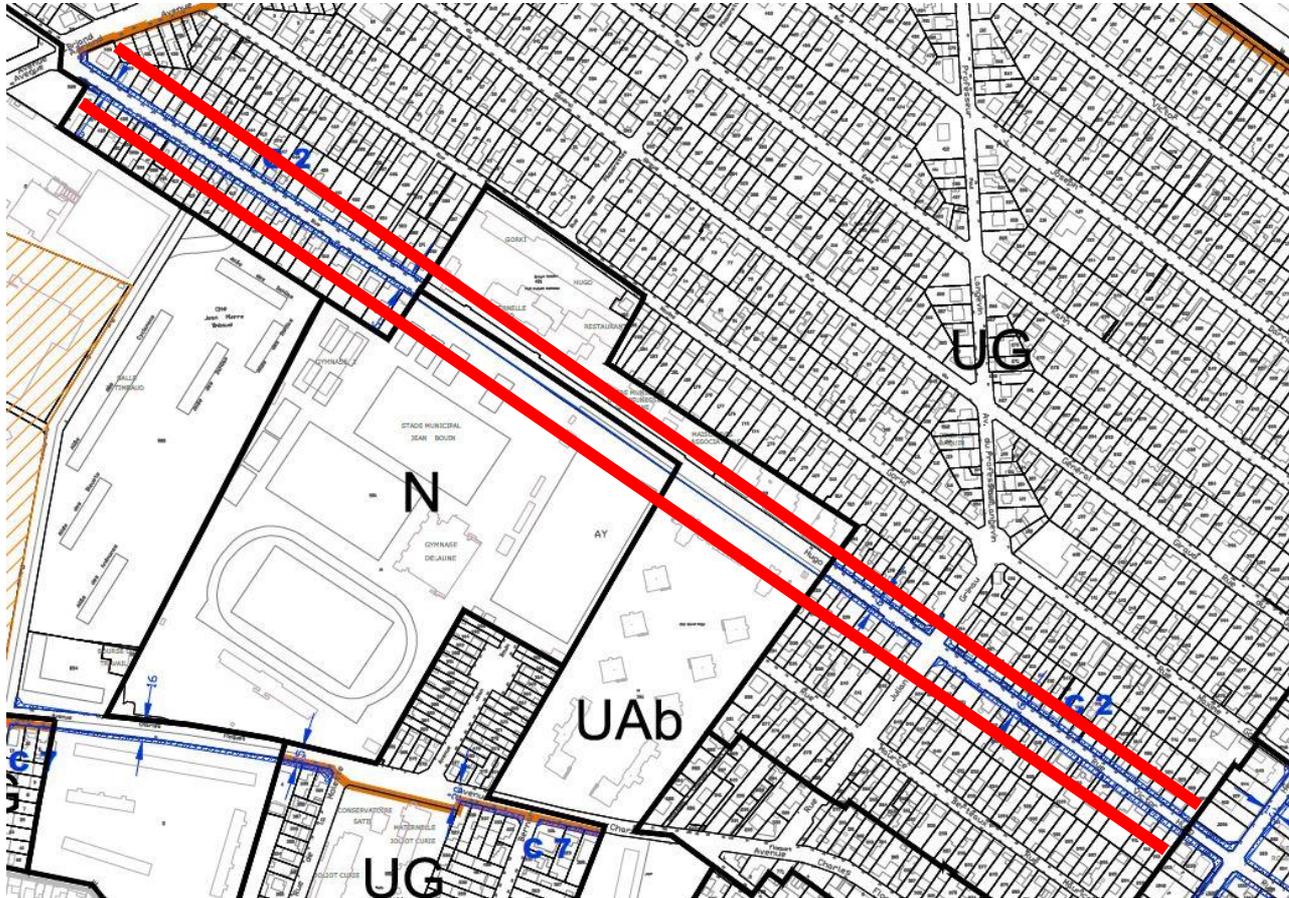
C6 : élargissement à 16 m de la rue Georges Guynemer

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

4. Modifications des emplacements réservés :

4.1 Suppression d'emplacements réservés

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



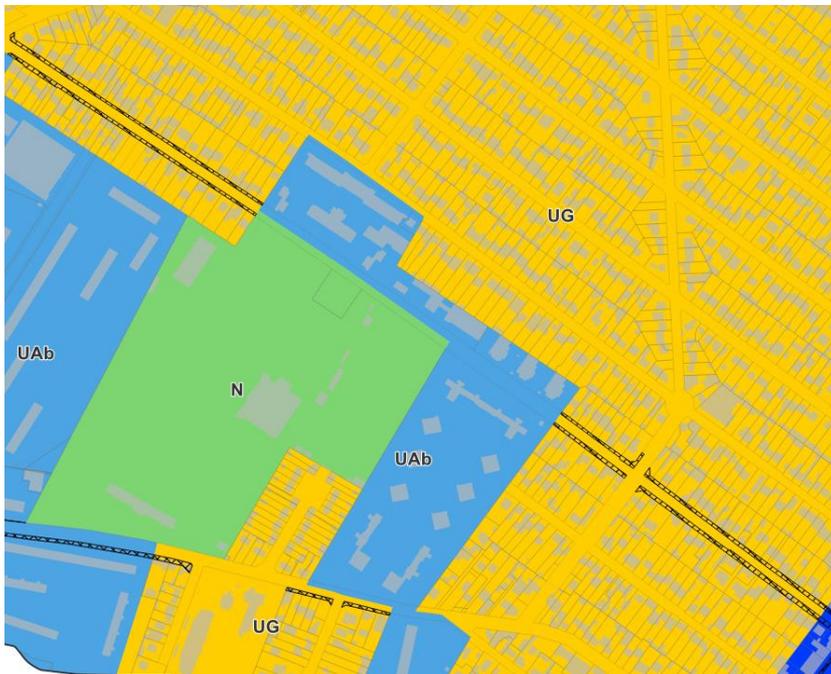
4. Modifications des emplacements réservés :

4.1 Suppression d'emplacements réservés

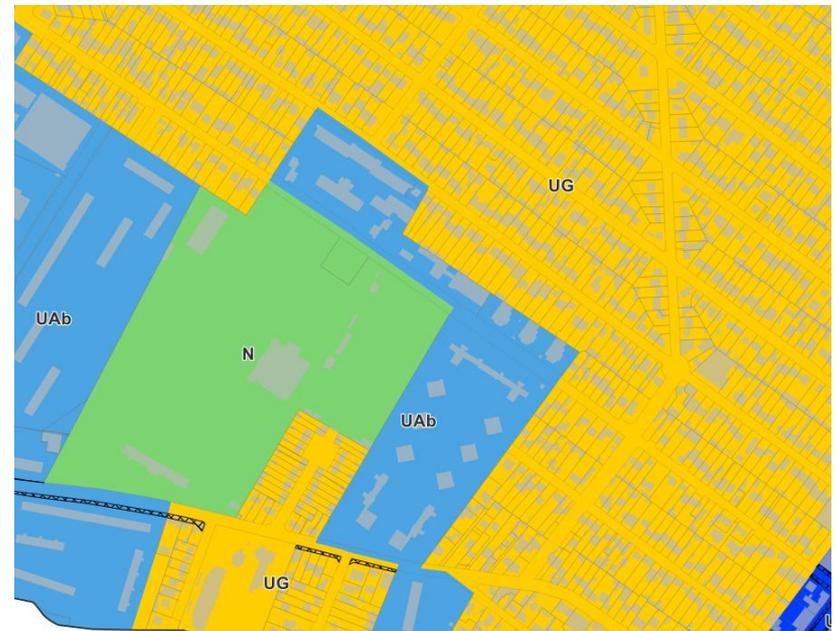
C2 : élargissement à 16 m de l'avenue Victor Hugo

Modification du zonage

AVANT



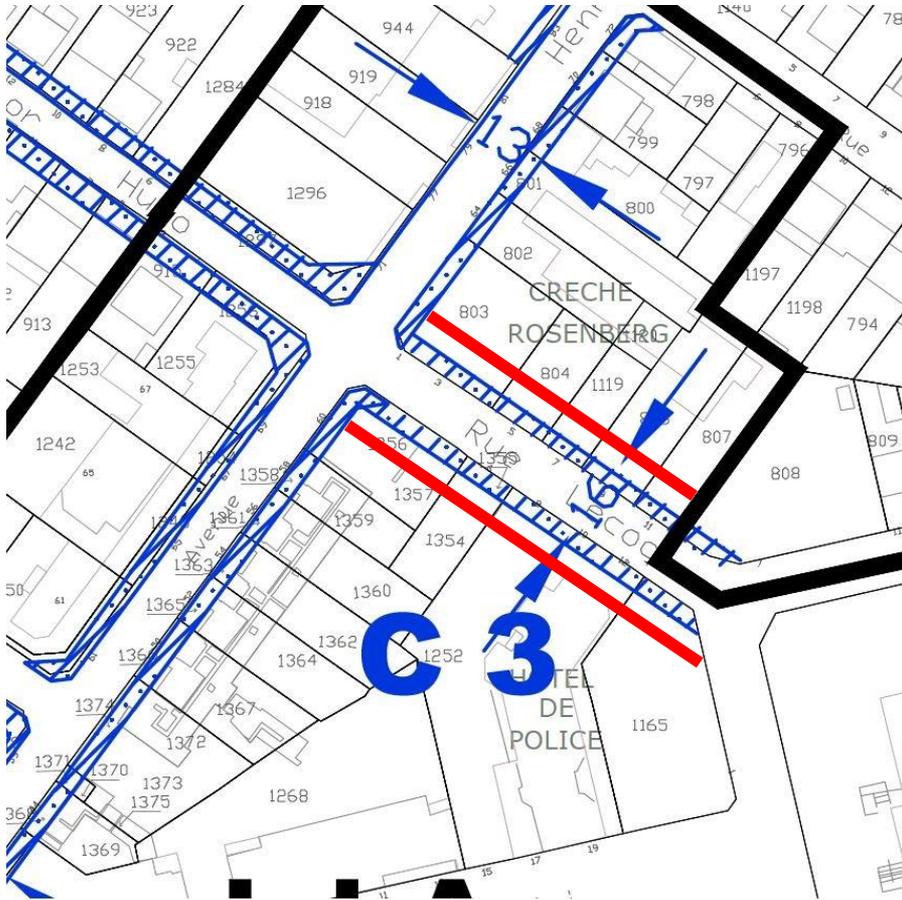
APRES



4. Modifications des emplacements réservés :

4.1 Suppression d'emplacements réservés

C3 : élargissement à 16 m de la rue Lecocq



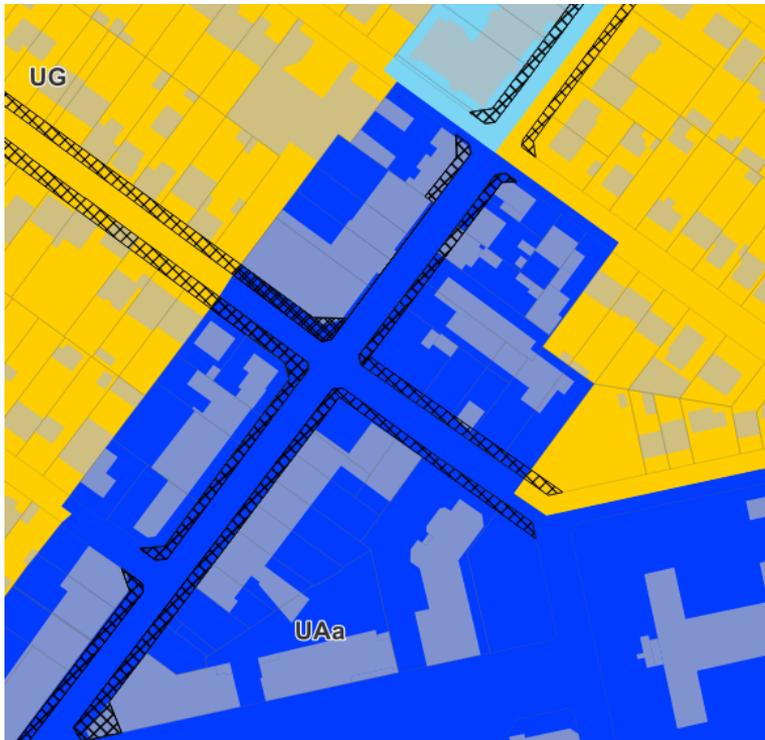
4. Modifications des emplacements réservés :

4.1 Suppression d'emplacements réservés

C3 : élargissement à 16 m de la rue Lecocq

Modification du zonage

AVANT



APRES



4. Modifications des emplacements réservés :

4.1 Suppression d'emplacements réservés

C6 : élargissement à 16 m de la rue Georges Guynemer



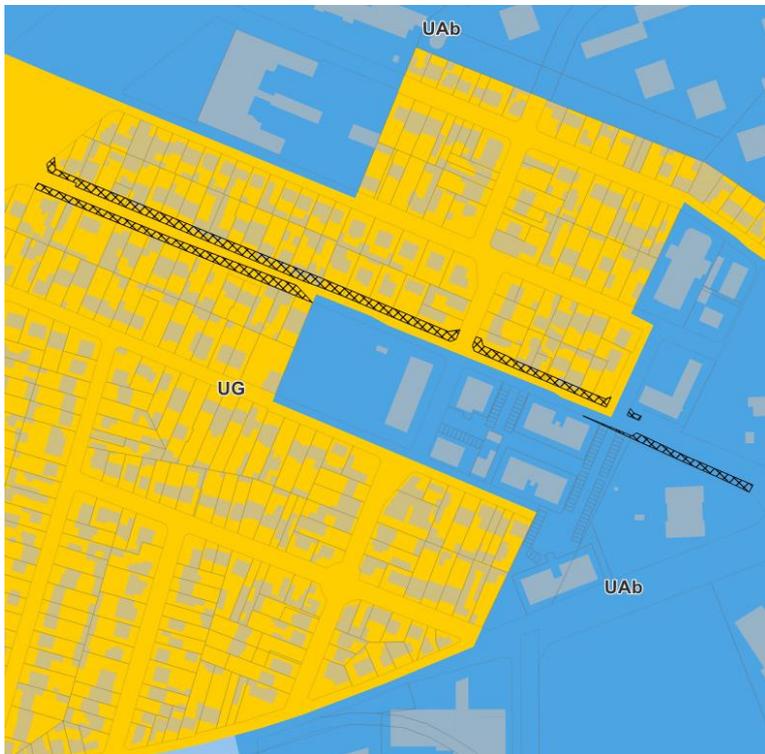
4. Modifications des emplacements réservés :

4.1 Suppression d'emplacements réservés

C6 : élargissement à 16 m de la rue Georges Guynemer

Modification du zonage

AVANT



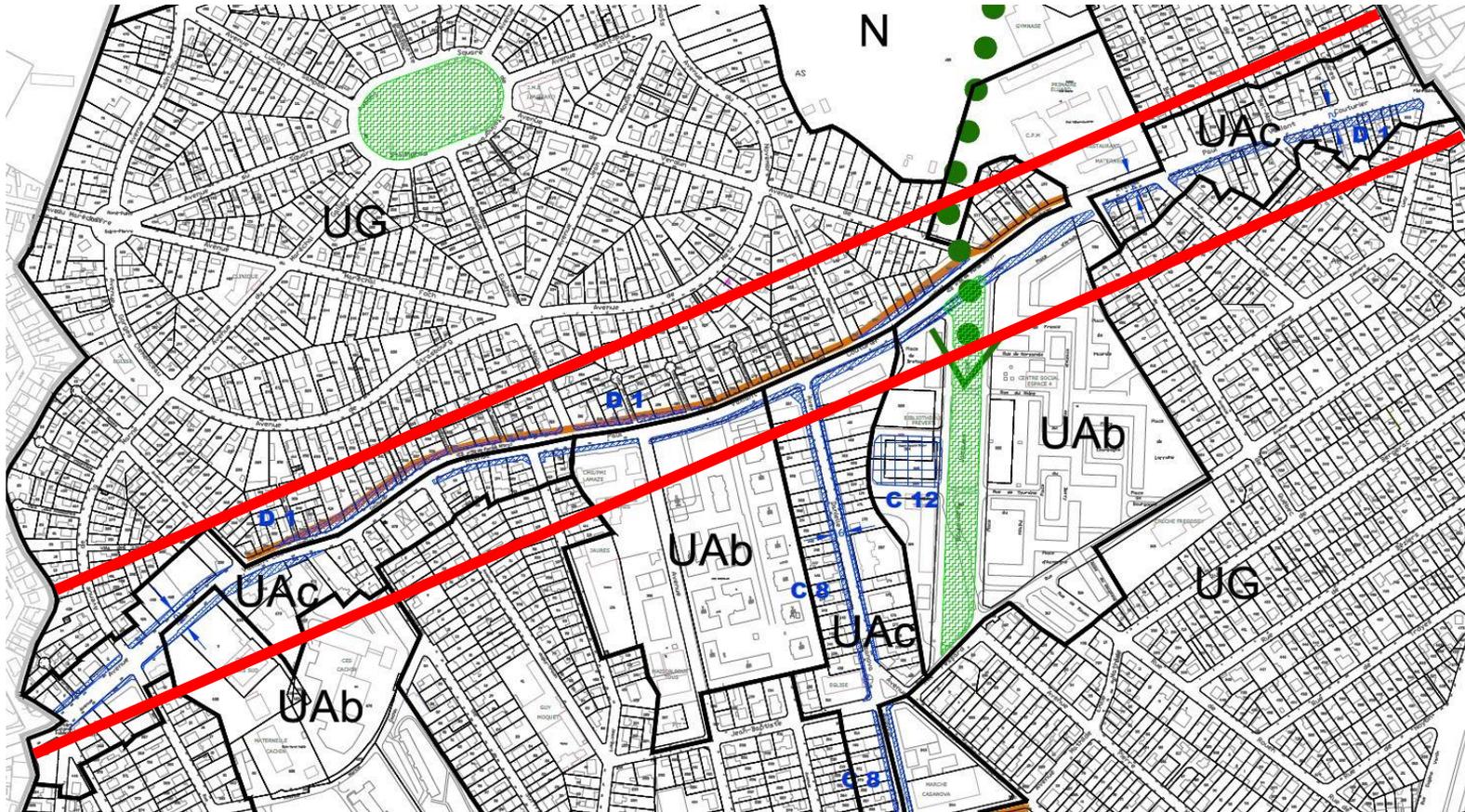
APRES



4. Modifications des emplacements réservés :

4.1 Suppression d'emplacements réservés

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



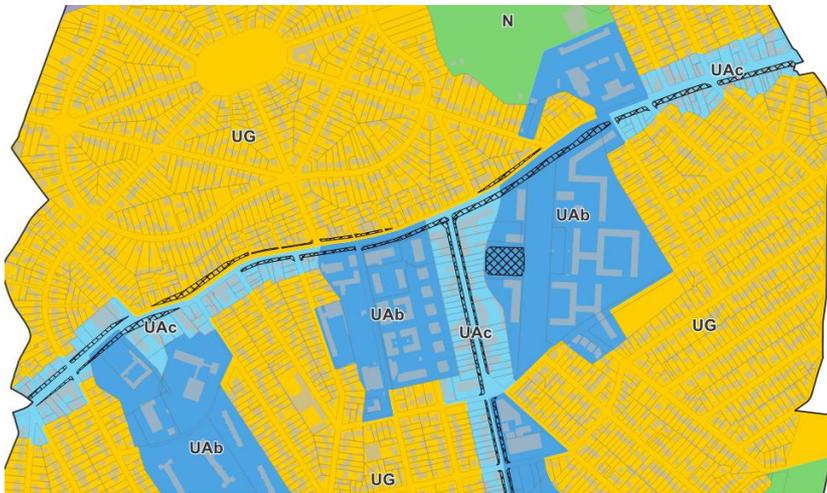
4. Modifications des emplacements réservés :

4.1 Suppression d'emplacements réservés

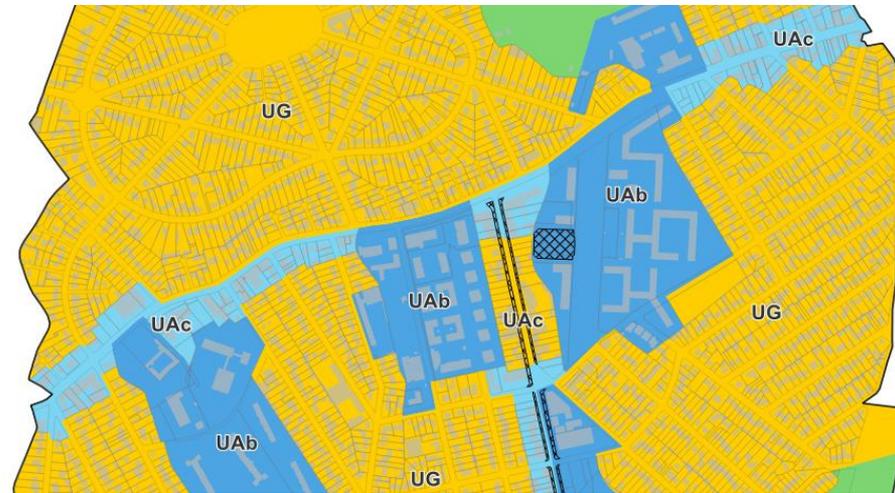
D1 : élargissement à 24 m de l'avenue Paul Vaillant Couturier

Modification du zonage

AVANT



APRES



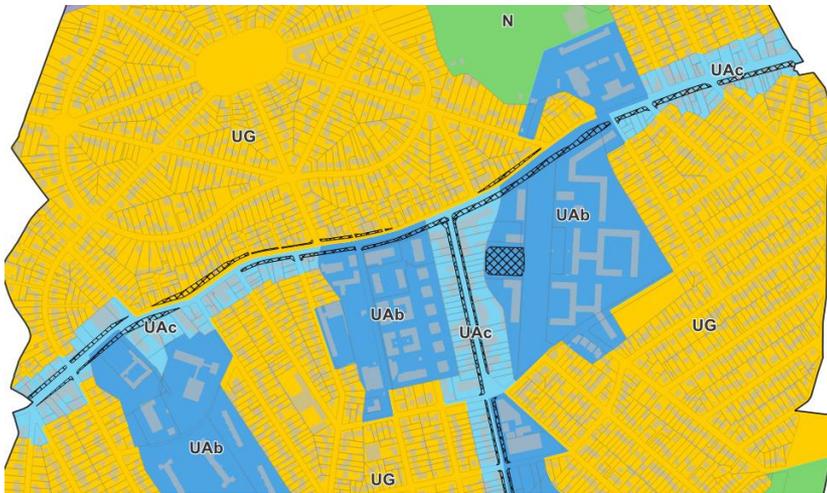
4. Modifications des emplacements réservés :

4.1 Suppression d'emplacements réservés

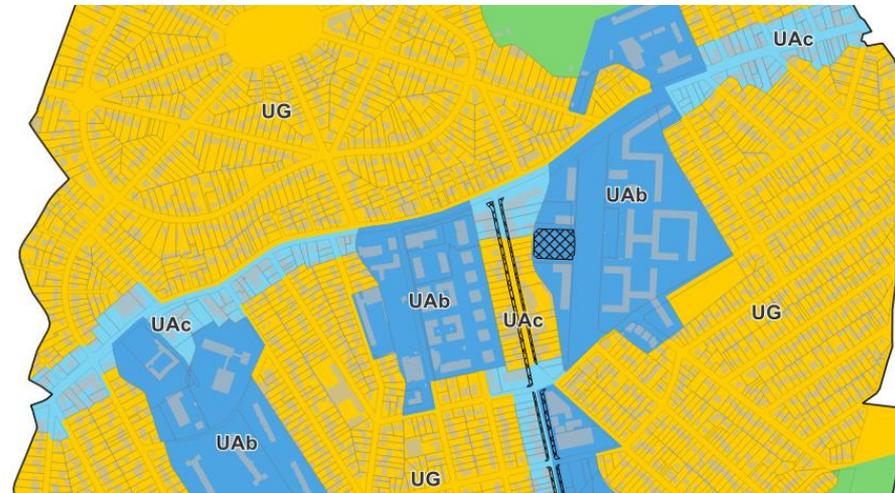
D1 : L'élargissement bilatéral de l'avenue Danielle Casanova concerne finalement uniquement le côté impair et devient unilatéral. Le côté impair de l'avenue n'est plus considéré dans l'ER.

Modification du zonage

AVANT



APRES



4. Modifications des emplacements réservés :

4.1 Suppression d'emplacements réservés

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

De nombreux grands axes notamment départementaux ne font plus l'objet de projets d'aménagement et ne nécessitent donc plus d'ER.

4. Modifications des emplacements réservés :

4.2 Modification d'emplacements réservés

Constat :

Certains emplacements réservés ne sont plus adaptés à leur contexte ou aux volontés politiques. Certains emplacements réservés ont pu faire l'objet d'une réalisation partielle.

Emplacements réservés à faire évoluer :

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

C4 : élargissement de l'avenue de la République

C8 : élargissement de l'avenue Danièle Casanova

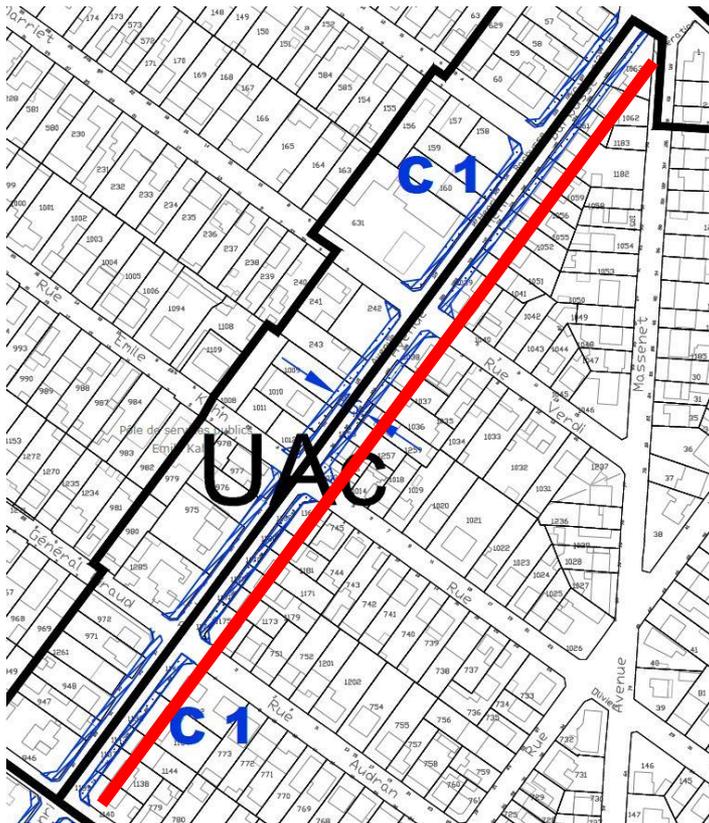
C11 : aménagement de voirie, rue Joseph Lebrix

4. Modifications des emplacements réservés :

4.2 Modification d'emplacements réservés

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)



4. Modifications des emplacements réservés :

4.1 Suppression d'emplacements réservés

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

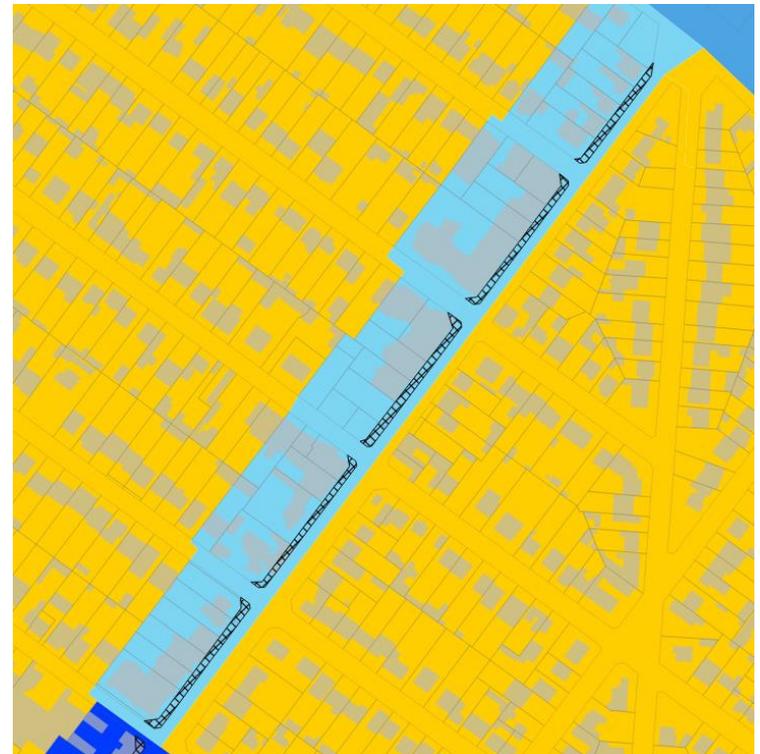
Suppression de l'emplacement réservé concernant la partie de l'Avenue située en zone UG (droite)

Modification du zonage

AVANT



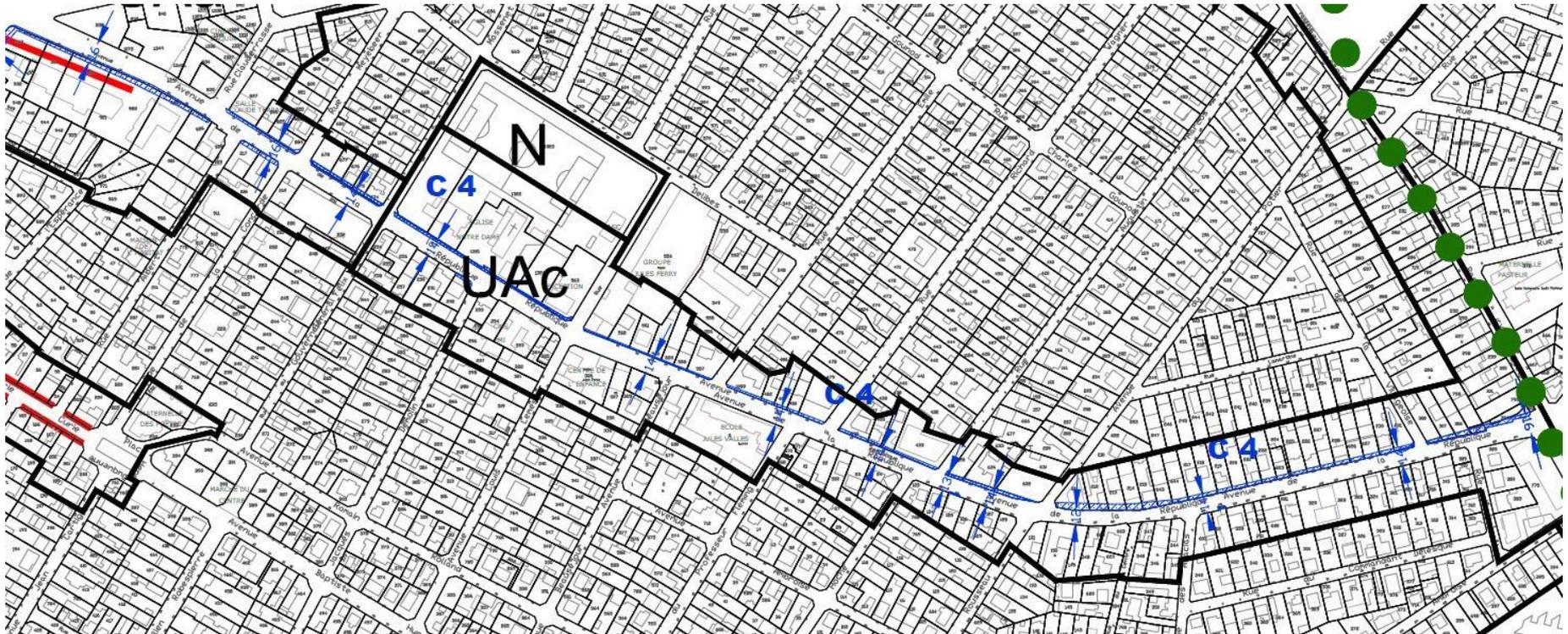
APRES



4. Modifications des emplacements réservés :

4.2 Modification d'emplacements réservés

C4 : élargissement de l'avenue de la République : retirer les projets réalisés



4. Modifications des emplacements réservés :

4.2 Modification d'emplacements réservés

C4 : élargissement de l'avenue de la République : retirer les projets réalisés

Modification du zonage

AVANT



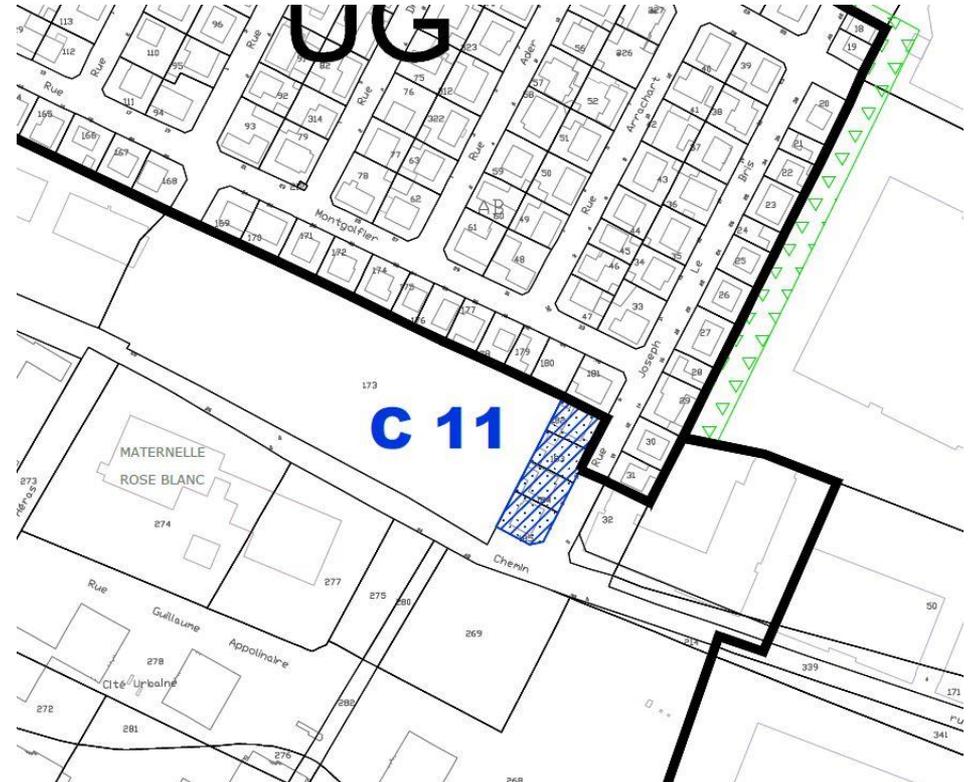
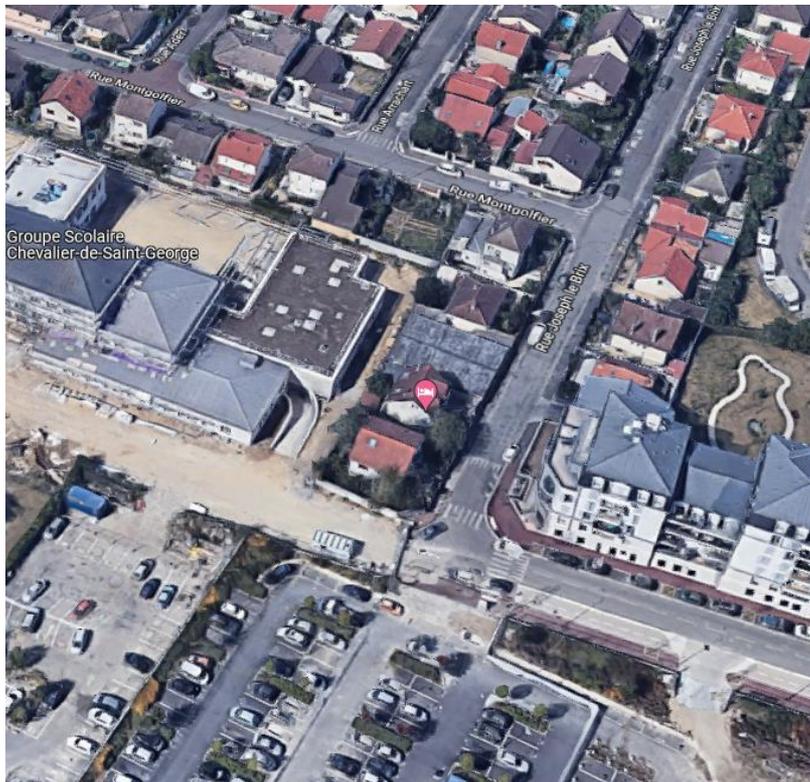
APRES



4. Modifications des emplacements réservés :

4.2 Modification d'emplacements réservés

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



4. Modifications des emplacements réservés :

4.2 Modification d'emplacements réservés

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

1 / ER C4 : modification du périmètre de l'ER pour élargissement de voirie : la section Est de l'Avenue de la République bascule en zonage UG, à partir de la Rue Richard Wagner et de l'Avenue du Professeur Fleming, il convient de retirer l'emplacement réservé sur cette partie qui n'a plus vocation à évoluer.

2 / ER C11 : il s'agit d'une extension du groupe scolaire attenant et non d'un aménagement de voirie
L'intitulé de l'emplacement réservé doit être ajusté en conséquence.

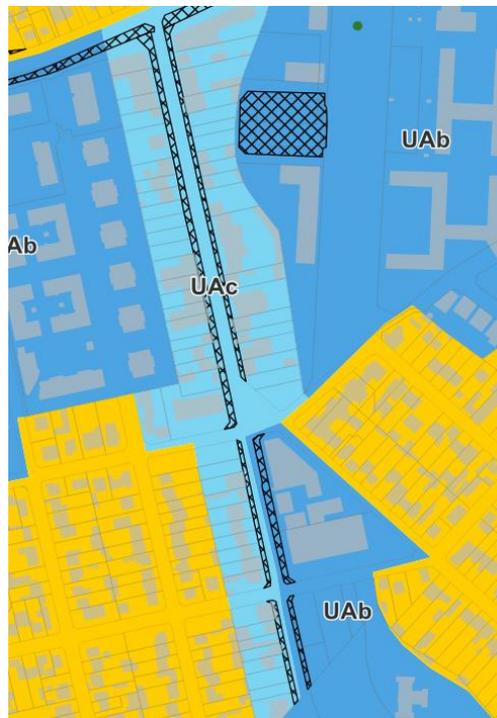
4. Modifications des emplacements réservés :

4.2 Modification d'emplacements réservés

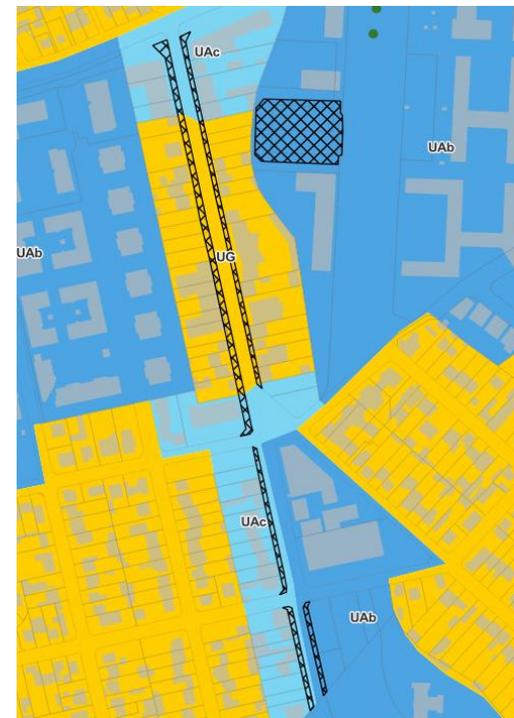
C8 : Elargissement bilatéral à 16m de l'avenue Danièle Casanova entre l'avenue Paul Vaillant Couturier (RD 115) et le boulevard Jacques Decour

Modification du zonage

AVANT



APRES



4. Modifications des emplacements réservés :

4.2 Modification d'emplacements réservés

C8 : Elargissement bilatéral à 16m de l'avenue Danièle Casanova entre l'avenue Paul Vaillant Couturier (RD 115) et le boulevard Jacques Decour

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

ER C8 : L'élargissement bilatéral de l'avenue Danielle Casanova concerne finalement uniquement le côté pair et devient unilatéral. Le côté impair de l'avenue n'est plus considéré dans l'ER.

4. Modifications des emplacements réservés :

4.4 Tableau des emplacements réservés

N°	OBJET	EMPRISE TOTALE	BENEFICIAIRE
1	Elargissement unilatéral côté n° impairs à 18m : - De l'avenue Henri Barbusse , face aux n°68 et n°83 de cette voie à la place de la Libération, - De l'avenue Henri Barbusse entre la rue Victor Hugo et l'angle avenue Charles Floquet/ Avenue Henri Barbusse	4 240 m ²	Commune
3	Elargissement bilatéral à 18m de la rue Leconte entre l'avenue Henri Barbusse et la place Gabriel Péri	456 m²	Commune
4	Elargissement de l'avenue de la République : - 14m de la rue Richard Wagner à la rue de la Villageoise - 16m du carrefour République/Pasteur à la rue Villageoise	916 m ²	Commune
5	Elargissement unilatéral : A 16m de l'avenue Henri Barbusse côté n° pairs, entre l'avenue de la République et la rue Marcel Deboffe A 14m de l'avenue Henri Barbusse, côté n° pairs, entre la rue Marcel Deboffe et la limite de commune avec Drancy	635 m ²	Commune
6			
7	Elargissement de l'avenue Charles Floquet à 18m entre la rue de l'Abbé Niort et la rue du capitaine Dreyfus et à 20m entre la rue du capitaine Dreyfus et la rue Iqbal Masih – puis élargissement de l'avenue Charles Floquet entre 14m et 20m de la rue Iqbal Masih à l'avenue Henri Barbusse	5 345 m ²	Commune

N°	OBJET	EMPRISE TOTALE	BENEFICIAIRE
8	Elargissement de l'avenue Danièle Casanova entre l'avenue Paul Vaillant Couturier (RD 115) et le boulevard Jacques Decour	2 950 m ²	Commune
9	Elargissement bilatéral de la rue de la Victoire (élargissement variant de 16m à 19m)	4 340 m ²	Commune
10	Elargissement bilatéral de la rue du Parc à 16m	1 060 m ²	Commune
11	Extension du groupe scolaire Chevalier de Saint-George	920 m ²	Commune
12			
13	Aménagement d'un espace vert en extension du parc urbain	5 003 m ²	Commune
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

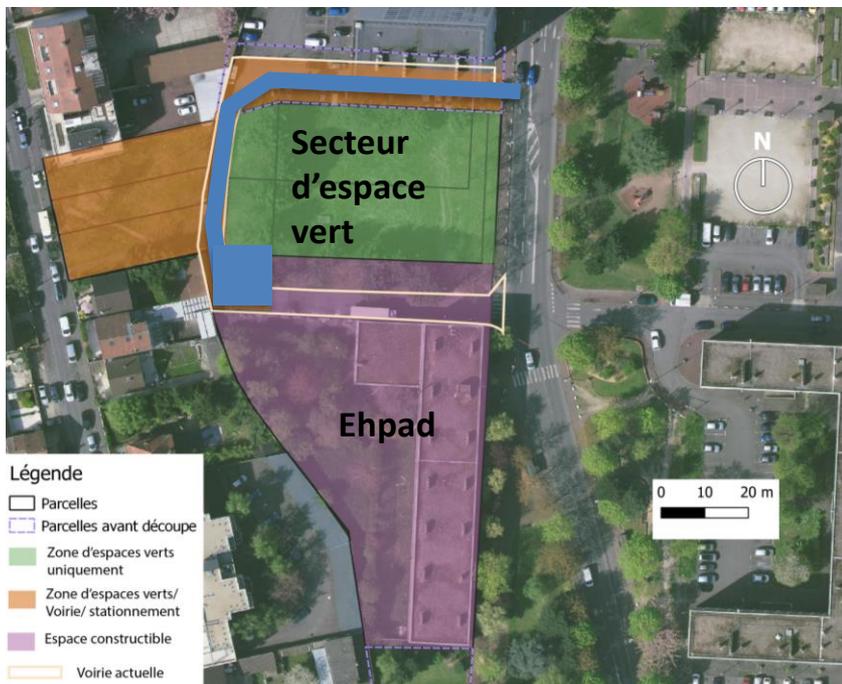
N°	OBJET	EMPRISE TOTALE	BENEFICIAIRE
D1	Elargissement de la RD115, avenue Paul Vaillant Couturier à 24m d'emprise entre les limites communales	10 200 m ²	Département de Seine Saint-Denis
D2	Elargissement de la rue de l'Abbé Niort (RD41) à 20m	76 m ²	Département de Seine-Saint-Denis

5. Projets spécifiques

5.1 Construction d'un EPHAD

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.



5. Projets spécifiques

5.1 Construction d'un EPHAD

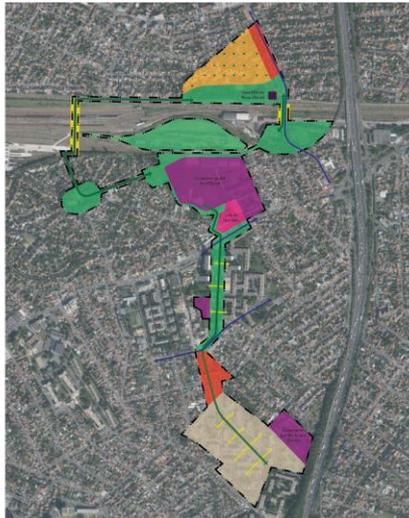
Construction d'un EHPAD à l'emplacement du foyer Thorez

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

Modification de l'OAP

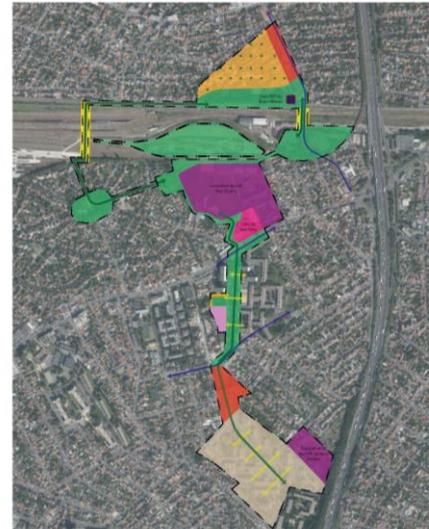
AVANT

Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Secteur Sépard - Casanova



APRES

Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Secteur Sépard - Casanova



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Principaux axes structurants du quartier
- Amélioration de la connexion nord-sud par la redéfinition des deux franchissements
- Gare RER du Blanc-Mesnil
Amélioration du parvis de Gare RER et des abords de la cité Pierre Sépard
- Valorisation du complexe sportif Paul Eluard
Evolution des équipements scolaires et sportifs Jacques Decour
Création d'une EPHAD - Résidence Maurice Thorez
- Principe de mixité habitat / activités (équipement culturel)
- Secteur Casanova - création d'une polarité commerciale à l'esprit coeur de village
Secteur Sépard - requalification et développement du commerce
- Principe de secteur de dense avec espaces végétalisés
- Poursuite du projet de renouvellement urbain (démolition/reconstruction, résidentialisation, réhabilitation)
- Principe de coeur vert
- Principe de mail vert favorisant les continuités végétales
- Diffusion de la trame verte à travers les îlots bâtis

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Principaux axes structurants du quartier
- Amélioration de la connexion nord-sud par la redéfinition des deux franchissements
- Principe d'accès à créer
- Gare RER du Blanc-Mesnil
Amélioration du parvis de Gare RER et des abords de la cité Pierre Sépard
- Valorisation du complexe sportif Paul Eluard
Evolution des équipements scolaires et sportifs Jacques Decour
~~Création d'une EPHAD - Résidence Maurice Thorez~~
- Création d'un EPHAD
- Principe de mixité habitat / activités (équipement culturel)
- Secteur Casanova - création d'une polarité commerciale à l'esprit coeur de village
Secteur Sépard - requalification et développement du commerce
- Principe de secteur de dense avec espaces végétalisés
- Poursuite du projet de renouvellement urbain (démolition/reconstruction, résidentialisation, réhabilitation)
- Principe d'espace public (espaces verts, voirie, stationnement...)
- Principe de coeur vert
- Principe de mail vert favorisant les continuités végétales
- Diffusion de la trame verte à travers les îlots bâtis

5. Projets spécifiques

5.1 Construction d'un EPHAD

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

AVANT



Légende

- Périmètre de l'OAP
- ← Principaux axes structurants du quartier
- == Amélioration de la connexion nord-sud par la redéfinition des deux franchissements
- Gare RER du Blanc-Mesnil
Amélioration du parvis de Gare RER et des abords de la cité Pierre Sépard
- Valorisation du complexe sportif Paul Eluard
Evolution des équipements scolaires et sportifs Jacques Decour
Création d'une EPHAD - Résidence Maurice Thorez
- Principe de mixité habitat / activités (équipement culturel)
- Secteur Casanova - création d'une polarité commerciale à l'esprit coeur de village
Secteur Sépard - requalification et développement du commerce
- Principe de secteur de dense avec espaces végétalisés
- Poursuite du projet de renouvellement urbain (démolition/reconstruction, résidentialisation, réhabilitation)
- Principe de coeur vert
- ↔ Principe de mail vert favorisant les continuités végétales
- ↔ Diffusion de la trame verte à travers les îlots bâtis

APRES



Légende

- Périmètre de l'OAP
- ← Principaux axes structurants du quartier
- == Amélioration de la connexion nord-sud par la redéfinition des deux franchissements
- Principe d'accès à créer
- Gare RER du Blanc-Mesnil
Amélioration du parvis de Gare RER et des abords de la cité Pierre Sépard
- Valorisation du complexe sportif Paul Eluard
Evolution des équipements scolaires et sportifs Jacques Decour
Création d'une EPHAD - Résidence Maurice Thorez
- Création d'un EHPAD
- Principe de mixité habitat / activités (équipement culturel)
- Secteur Casanova - création d'une polarité commerciale à l'esprit coeur de village
Secteur Sépard - requalification et développement du commerce
- Principe de secteur de dense avec espaces végétalisés
- Poursuite du projet de renouvellement urbain (démolition/reconstruction, résidentialisation, réhabilitation)
- Principe d'espace public (espaces verts, voirie, stationnement...)
- Principe de coeur vert
- ↔ Principe de mail vert favorisant les continuités végétales
- ↔ Diffusion de la trame verte à travers les îlots bâtis

5. Projets spécifiques

5.1 Construction d'un EPHAD

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'OAP est modifiée en fonction de l'évolution du projet et de la création de l'emplacement réservé. Des précisions sont apportées sur l'emplacement du futur EHPAD, les accès, espaces publics et les espaces verts à créer. Le projet de l'EHPAD ne prendra qu'une partie de l'emprise initialement allouée pour permettre notamment une offre en espaces verts plus importante.

5. Projets spécifiques

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
AB0205	18 724
AB0204	870



5. Projets spécifiques

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

Modification de l'OAP

AVANT

Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Secteur Nord



Légende

- - - Périmètre de l'OAP
- Principaux axes structurants du quartier
- Futures Gares du Grand Paris Express
- Requalification des entrées de ville Avenue du 8 Mai
- Evolution des équipements existants (agrandissement, rénovation) et création de nouveaux équipements (sportifs, culturels,...)
- Principe de mixité activité / habitat
- Création d'une place commerciale Nouveau coeur de quartier
- Principe de secteur de densité plus importante dans un esprit coeur de village avec polarité commerciale
- Principe de secteur dense avec espaces végétalisés
- Principe de mixité équipements / espaces verts
- Principe de coeur vert
- Volonté de prolonger le coeur vert à terme, par le recouvrement de l'autoroute
- Secteur de trame bleue (canal)
- Diffusion de la trame verte à travers les îlots bâtis

APRES

Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Secteur Nord



Légende

- - - Périmètre de l'OAP
- Principaux axes structurants du quartier
- Futures Gares du Grand Paris Express
- Requalification des entrées de ville Avenue du 8 Mai
- Evolution des équipements existants (agrandissement, rénovation) et création de nouveaux équipements (sportifs, culturels,...)
- Principe de mixité activité / habitat
- Création d'une place commerciale Nouveau coeur de quartier
- Principe de secteur de densité plus importante dans un esprit coeur de village avec polarité commerciale
- Principe de secteur dense avec espaces végétalisés
- Principe de mixité équipements / espaces verts
- ▨ Restructuration du site dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Principe de coeur vert
- Volonté de prolonger le coeur vert à terme, par le recouvrement de l'autoroute
- Secteur de trame bleue (canal)
- Diffusion de la trame verte à travers les îlots bâtis

5. Projets spécifiques

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

Modification de l'OAP – zoom sur le secteur modifié

AVANT



APRES



Légende

- Périimètre de l'OAP
- Principaux axes structurants du quartier
- Futures Gares du Grand Paris Express
- Requalification des entrées de ville Avenue du 8 Mai
- Evolution des équipements existants (agrandissement, rénovation) et création de nouveaux équipements (sportifs, culturels,...)
- Principe de mixité activité / habitat
- Création d'une place commerciale Nouveau coeur de quartier
- Principe de secteur de densité plus importante dans un esprit coeur de village avec polarité commerciale
- Principe de secteur dense avec espaces végétalisés
- Principe de secteur soumis à des opérations de résidentialisation, de requalification et de réhabilitation
- Principe de mixité équipements / espaces verts
- Principe de coeur vert
- Volonté de prolonger le coeur vert à terme, par le recouvrement de l'autoroute
- Secteur de trame bleue (canal)
- Diffusion de la trame verte à travers les îlots bâtis

Légende

- Périimètre de l'OAP
- Principaux axes structurants du quartier
- Futures Gares du Grand Paris Express
- Requalification des entrées de ville Avenue du 8 Mai
- Evolution des équipements existants (agrandissement, rénovation) et création de nouveaux équipements (sportifs, culturels,...)
- Principe de mixité activité / habitat
- Création d'une place commerciale Nouveau coeur de quartier
- Principe de secteur de densité plus importante dans un esprit coeur de village avec polarité commerciale
- Principe de secteur dense avec espaces végétalisés
- Principe de secteur soumis à des opérations de résidentialisation, de requalification et de réhabilitation
- Restructuration du site dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Principe de coeur vert
- Volonté de prolonger le coeur vert à terme, par le recouvrement de l'autoroute
- Secteur de trame bleue (canal)
- Diffusion de la trame verte à travers les îlots bâtis

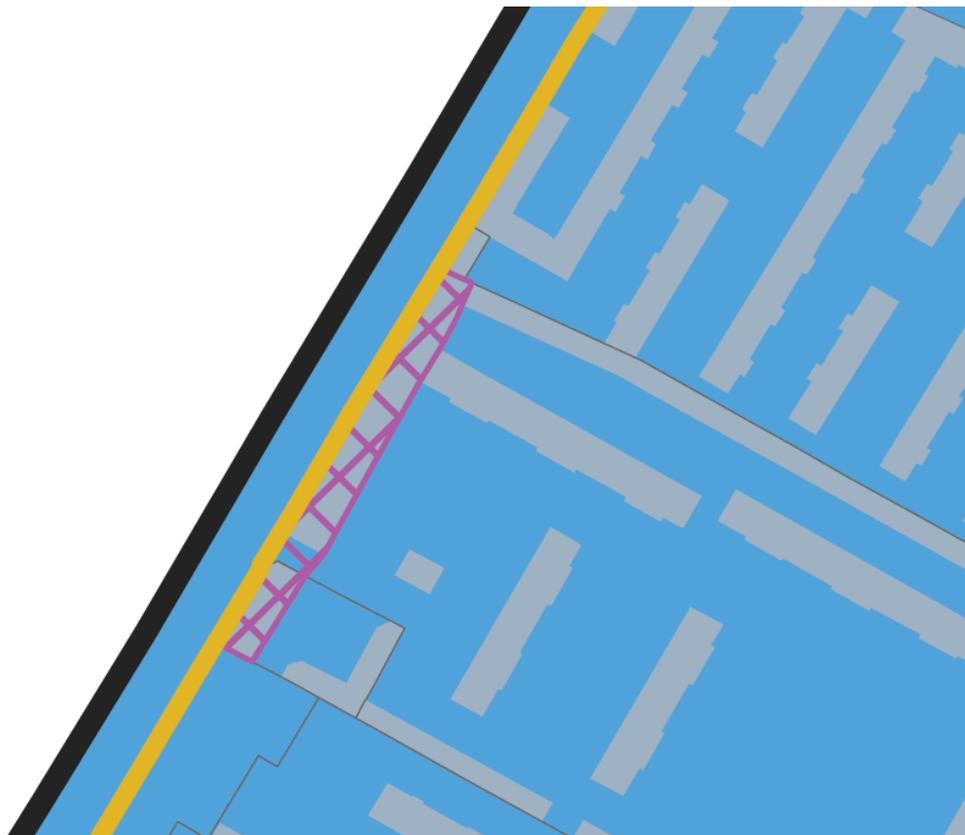
5. Projets spécifiques

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

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
----	---	----------------------	---------



5. Projets spécifiques

5.2 Restructuration d'une galette commerciale

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

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

6. Modifications des annexes :

Mises à jour des annexes

Les annexes du PLU sont tous les documents qui impactent l'utilisation des sols (risques, contraintes, servitudes, ...). Les annexes doivent être mises à jour périodiquement.

- Intégrer graphiquement le Droit Préemption Urbain Renforcé (DPUR) pour zone de la Molette

-Les annexes informatives sont complétées par l'ajout de chartes élaborées par la ville :

- Cahier de recommandations architecturales
- Charte promoteur
- Charte Enseignes et devantures

-Les annexes informatives sont complétées par l'ajout d'éléments relatifs à la prise en compte des risques et à la protection de l'environnement :

- Eléments relatifs à la gare de triage de Drancy
- Cartographie des enveloppes de probabilité des zones humides identifiées par le SAGE

Modification n°2 du PLU du Blanc-Mesnil

Evaluation environnementale

1 Table des matières

1	Résumé non technique	5	3.4.2	Energie et émissions de GES	30
1.1	Le projet de modification du PLU	5	3.4.3	Gestion des déchets	30
1.2	Analyse de l'état initial de l'environnement.....	5	3.5	Risques naturels et technologiques	31
1.3	Analyse des effets de la modification sur l'environnement	6	3.5.1	Risques naturels	31
1.3.1	Sensibilité des sites de projet	6	3.5.2	Risques technologiques.....	32
1.3.2	Synthèse des incidences et des mesures envisagées	6	4	Evolution prospective du territoire et stratégie adoptée	33
1.3.3	Synthèse des incidences NATURA 2000	7	4.1	Scenarii prospectifs et justification des choix	33
1.3.4	Compatibilité de la modification avec les documents supérieurs.....	7	4.2	Scénario envisagé.....	33
2	Présentation générale de la modification n°2 du PLU	10	5	Méthode utilisée au cours de l'évaluation environnementale.....	34
2.1	Contexte	10	5.1	Appréhension du contexte et des enjeux	34
2.1.1	Historique du PLU.....	10	5.2	Analyse de la modification	34
2.1.2	Le projet de modification du PLU	10	5.3	Analyse de la compatibilité du projet de modification vis-à-vis des documents cadres	34
2.2	Le projet de modification	10	5.4	Présentation de la méthode d'évaluation des impacts.....	34
2.2.1	La modification des OAP.....	10	5.4.1	Analyse des secteurs de projet	34
2.2.2	La modification du plan de zonage.....	10	5.5	Définition des mesures d'évitement, réduction, compensation.....	36
2.2.3	La modification du règlement en zone UA et UG.....	10	5.6	Concertation et co-construction de l'évaluation environnementale.....	36
2.2.4	La modification des emplacements réservés	10	6	Evaluation de l'impact des modifications du PLU	38
3	Description de l'état initial de l'environnement	11	6.1	Création de l'OAP ZAC du Centre-Ville.....	38
3.1	Caractéristiques physiques du territoire :	11	6.1.1	Présentation et analyse des incidences	38
3.1.1	Topographie :	11	6.2	Création de l'OAP secteur de la Morée.....	45
3.1.2	Géologie :	11	6.2.1	Présentation et analyse des incidences	45
3.1.3	Climat :	11	6.3	Modification de l'OAP Sémard Casanova.....	52
3.1.4	Ressources hydrologiques :	12	6.3.1	Présentation et analyse des incidences	52
3.2	Biodiversité et milieux naturels	13	6.4	Modification du règlement	60
3.2.1	Espaces remarquables.....	13	6.4.1	Modification du zonage	60
3.2.2	Milieux présents sur la commune	13	6.4.2	La modification du règlement applicable aux zones UG et UA.....	62
3.2.3	Trame verte et bleue	14	6.4.3	La modification des emplacements réservés.....	68
3.3	Pollutions et nuisances	16	6.5	Modification spécifique de restructuration de la galette commerciale	69
3.3.1	Qualité de l'air	16	6.6	Modifications des annexes.....	70
3.3.2	Nuisances sonores.....	25	7.1	Description des sites	70
3.3.3	Pollution des sols.....	29	7.2	Incidences sur le réseau Natura 2000	71
3.4	Gestion des ressources naturelles.....	29	7.2.1	Incidences directes.....	71
3.4.1	Eau	29	7.2.2	Incidences indirectes.....	71
			7.3	Conclusion	71
			8	Compatibilité avec les documents cadres.....	71

8.1	SCOT de la Métropole du Grand Paris.....	72
8.2	Plan de Déplacement Urbain d’Ile-de-France (PDUIF)	74
8.3	Plan Local de Mobilité Paris Terres d’Envol.....	74
8.4	Plan climat-air-énergie territorial Paris Terres d’Envol	74
9	Indicateurs de suivi.....	75

Figure 1. Topographie du territoire.....	11
Figure 2. Géologie du territoire.....	11
Figure 3. Site ZNIEFF de type 1 et 2 à proximité de la commune du Blanc-Mesnil (PLU Le Blanc-Mesnil).....	13
Figure 4. Cartes des sites Natura 2000 (PLU Le Blanc-Mesnil).....	13
Figure 5. Potentielles Zones humides (DRIEE IDF).....	14
Figure 6. Objectifs de la TVB du SRCE d'Ile-de-France.....	14
Figure 7. Orientations du SDRIF sur la commune.....	15
Figure 8. Projet de SCoT de la Métropole du Grand Paris.....	15
Figure 9 Répartition des émissions de NOX par secteur d'activités (Source : Airparif).....	16
Figure 10 Répartition des émissions de PM10 par secteur d'activités (Source : Airparif).....	17
Figure 11 Répartition des émissions de NH3 par secteur d'activité (Source : Airparif).....	17
Figure 12 Répartition des émissions de PM2.5 par secteur d'activités (Source : Airparif).....	17
Figure 13 Répartition des émissions de COVMN par secteur d'activité (Source : Airparif).....	17
Figure 14 Répartition des émissions de SO2 par secteur d'activité (Source : Airparif).....	18
Figure 15 Contribution annuelle en % en oxydes d'azote des plateformes aéroportuaires de Paris Charles de Gaulle et Paris-Le Bourget (Source : Bilan 2019 de la qualité de l'air à proximité des plateformes aéroportuaires de Paris CDG et Paris-le Bourget).....	19
Figure 16 Contribution annuelle en % en PM10 des plateformes aéroportuaires de Paris Charles de Gaulle et Paris-Le Bourget (Source : Bilan 2019 de la qualité de l'air à proximité des plateformes aéroportuaires de Paris CDG et Paris-le Bourget).....	19
Figure 17 Contribution annuelle en % en PM2.5 des plateformes aéroportuaires de Paris Charles de Gaulle et Paris-Le Bourget (Source : Bilan 2019 de la qualité de l'air à proximité des plateformes aéroportuaires de Paris CDG et Paris-le Bourget).....	20
Figure 18. Classes de l'indice ATMO.....	20
Figure 19. Répartition annuelle de l'indice global par qualificatif en nombre de jours (2022).....	21
Figure 20. Paramètres d'analyse des principaux polluants atmosphériques (Source : Airparif).....	22
Figure 21 Bruit routier, période nuit (Source : Bruitparif).....	25
Figure 22 Bruit routier, période jour (Source : Bruitparif).....	25
Figure 23 Bruit ferroviaire, période nuit (Source : Bruitparif).....	26
Figure 24 Bruit ferroviaire, période jour (Source : Bruitparif).....	26
Figure 25 Bruit aérien, période nuit (Source : Bruitparif).....	27
Figure 26 Bruit aérien, période jour (Source : Bruitparif).....	27
Figure 27 PEB sur la commune.....	27
Figure 28 Bruit cumulé, période de nuit (Source : Bruitparif).....	28
Figure 29 Bruit cumulé, période de jour (Source : Bruitparif).....	28
Figure 30. Émissions de GES à l'échelle e la commune Scope 1 et 2.....	30
Figure 31. Consommations par secteur hors flux de transport à l'échelle e la commune (source : Energif).....	30
Figure 32. Consommations par type d'énergie à l'échelle e la commune (source : Energif).....	30
Figure 33. Le risque d'inondation sur la commune du Blanc-Mesnil (rapport de présentation du PLU).....	31
Figure 34. Aléa retrait gonflement des argiles (source : BRGM).....	31
Figure 35. PPRN dissolution du gypse (source : PLU du Blanc-Mesnil).....	32
Figure 36. Vulnérabilité aux ICU.....	40
Figure 37. Photographie aérienne.....	40
Figure 38. Nuisances sonores diurnes et nocturnes.....	40
Figure 39. Vulnérabilité aux ICU.....	46
Figure 40. Photographie aérienne.....	46

Figure 41. Zones humides.....	46
Figure 42. Nuisances sonores.....	46
Figure 43. Risques naturels.....	47
Figure 44. PPRN Mouvement de terrain lié à la dissolution du gypse.....	47
Figure 45. Evolution globale de l'OAP.....	52
Figure 46. Projet d'OAP secteur Jacques Decour.....	52
Figure 47; Règlement graphique du PLU en vigueur.....	53
Figure 48. Milieu physique (ICU et description photographique).....	54
Figure 49. Règlement graphique du PLU en vigueur.....	54
Figure 50. Nuisances sonores diurnes et nocturnes.....	55
Figure 51. Risque remontée de nappe.....	55
Figure 52. Risque retrait-gonflement des argiles.....	55
Figure 53. Tableau de synthèse de l'évolution du zonage (source : notice de présentation de la modification n°2).....	60
Figure 54. Emplacement réservé C1 (source : notice de présentation de la modification).....	68
Figure 55. Emplacement réservé C4 (source : notice de présentation de la modification).....	68
Figure 56. Emplacement réservé C11 (source : règlement du PLU en vigueur).....	69
Figure 4. Cartes des sites Natura 2000 (PLU Le Blanc-Mesnil).....	70

1 Résumé non technique

1.1 Le projet de modification du PLU

La présente modification a pour objectif :

- **La modification de l'OAP « Sémard-Cansaova » et la création de deux OAP « ZAC du Centre-Ville » et « La Morée »** afin d'encadrer les projets d'aménagement et d'accompagner la requalification de secteurs pour une meilleure insertion urbaine, une valorisation écologique et une redynamisation des commerces et services.
- **La modification du plan de zonage avec la réorganisation des zones UA, UG et UI** afin d'accompagner la réalisation de projets de densification et de préserver le tissu pavillonnaire sur certains secteurs.
- **La modification du règlement en zone UA et UG** afin d'intégrer la compatibilité avec les chartes communales, d'encadrer l'évolution des secteurs de projet urbains, de faciliter l'instruction pour le service droit des sols et d'anticiper les évolutions réglementaires du PLUi
- **La modification des emplacements réservés** afin de supprimer les ER n'apparaissant plus pertinents et de créer ou faire évoluer des ER afin de valoriser le tissu pavillonnaire et les équipements publics.
- **Projet spécifique de restructuration de la galette commerciale** afin de décloisonner un secteur situé Avenue du 8 mai dans le respect des objectifs de mixité sociale

Pour répondre à ces enjeux, la commune a décidé d'engager une procédure de modification de droit commun de son PLU, conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivant du code de l'urbanisme.

1.2 Analyse de l'état initial de l'environnement

Dans le cadre du PLU, et de la présente évaluation environnementale, les caractéristiques et enjeux suivants ont pu être identifiés sur le territoire :

	 ETAT INITIAL	 ENJEUX
CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE :	<p>Un relief peu marqué ;</p> <p>Un socle géologique avec une diversité de substrats ;</p> <p>Un climat actuel caractéristique de l'Île de France qui va connaître une évolution forte à cause du dérèglement climatique</p> <p>La présence du ru de la Morée très fragmenté et du ru de la Molette canalisé</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	<p>Une absence de milieux naturels remarquables ;</p> <p>Une présence de la trame verte et bleue</p>	<p>Préserver, reconquérir et gérer les habitats, les espaces et les sites naturels,</p> <p>Préserver, aménager et rétablir les corridors écologiques.</p>

	<p>Un tissu individuel et collectif support de continuités ;</p> <p>Des continuités écologiques identifiées au SRCE, du SDRIF et du SCoT de la MGP.</p>	
POLLUTIONS ET NUISANCES	<p>Une qualité de l'air « Moyenne » la majeure partie de l'année avec une surexposition, notamment en oxyde d'azote à proximité des axes autoroutiers ;</p> <p>Les nuisances sonores routières et ferroviaires avec des cœurs d'îlot globalement préservés.</p> <p>L'existence de nombreux sites potentiellement pollués liés aux anciennes activités industrielles sur le territoire.</p>	<p>Pour la qualité de l'air :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les modes de déplacement doux - Encourager l'usage des transports en commun - Développer et densifier le tissu urbain à proximité des axes de transports collectifs - Développer le tissu commercial à proximité de l'habitat. - Favoriser les bâtiments répondant à la réglementation thermique <p>Pour les nuisances sonores :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la connaissance en termes d'émissions sonores et d'exposition des populations - Informer, sensibiliser et éduquer - Encourager le développement de technologies et de produits visant à réduire le ressenti bruit. - Eviter autant que possible les zones à fortes sensibilités sonores. <p>Pour la pollution des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vérifier la qualité du sol dans le cas de réaménagement sud d'anciens sites BASIAS ou BASOL précédemment recensés. - Mener des campagnes de dépollutions dans le cas où cela est avéré.
GESTION DES RESSOURCES NATURELLES	<p>Station d'épuration Seine Morée qui a permis de mettre à jour et valoriser une partie de la Morée.</p> <p>Unité de chaufferie utilisant la géothermie pour chauffer en réseau 3000 équivalents logements ainsi que des établissements publics</p> <p>Collecte et transport des ordures ménagères délégués au SEAPFA, lequel assure le traitement dans le cadre d'une adhésion au SYCTOM, de l'agglomération parisienne via le SITOM 93.</p>	<p>Enjeu de préservation de la ressource en eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - S'assurer de l'adéquation entre les capacités présentes et futures d'assainissement et les projets de développement - S'assurer de l'adéquation qualitative des méthodes d'assainissement qu'il est possible de mettre en œuvre avec les enjeux environnementaux locaux - 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

		<p><i>sensibilité du milieu récepteur</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>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.</i> <p>Enjeu de préservation des ressources naturelles et énergétiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Développement des énergies renouvelables sur des sites appropriés, avec développement des panneaux solaires en énergie d'appoint notamment pour les bureaux et l'activité</i> - <i>Renforcement de l'articulation entre urbanisation, transports et déplacements, en favorisant et préservant les modes de déplacement doux</i> - <i>Performance énergétique des constructions</i> - <i>Continuer les efforts en matière de développement d'énergie renouvelable</i>
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	<p>Des risques naturels liés à des phénomènes d'inondation par remontée de nappe et par ruissellement, de mouvements de terrain lié au retrait gonflement des argiles et à la dissolution du gypse. Un PPRN lié à la dissolution du gypse.</p> <p>Des risques technologiques liés à la présence de : transport de matière dangereuses, canalisation de gaz naturel, sites industriels (un site SEVESO seuil bas et ICPE au régime d'enregistrement et d'autorisation).</p>	<p>Prévoir les dispositions nécessaires dans les zones les plus exposées aux risques de mouvement de terrain (prescriptions géotechniques)</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>

1.3 Analyse des effets de la modification sur l'environnement

1.3.1 Sensibilité des sites de projet

Lors de l'étude de la modification du PLU, des précisions ont été apportées, pour chaque site fléché dans la modification avec notamment, la détermination de la sensibilité de chaque site par rapport aux différents compartiments environnementaux.

Le tableau ci-dessous constitue une synthèse des sensibilités de ces sites :

THEMATIQUE	Secteur « Centre-ville »	Secteur « La Morée »	Secteur « Semard Casanova »
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE A MOYEN	FAIBLE	FAIBLE A MOYEN
Biodiversité et milieux naturels	FAIBLE	FORT	MOYEN
Pollutions et nuisances	MOYEN	MOYEN	MOYEN
Gestion des ressources naturelles	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE
Risques naturels et technologiques	MOYEN	MOYEN	MOYEN
Paysages et patrimoine	FAIBLE	FAIBLE	FAIBLE

1.3.2 Synthèse des incidences et des mesures envisagées

Les incidences de la modification du PLU ont été identifiées en tenant compte de la sensibilité des différents sites. Une attention spécifique a été portée sur chaque secteur en fonction des enjeux identifiés (exposition aux nuisances sonores, qualité de l'air, changement climatique, zone humide...).

Les différentes mesures mises en œuvre à travers le PLU, permettant d'éviter, réduire voire compenser les incidences ont été décrites.

Celles-ci peuvent être d'ordre varié :

- Des obligations via le règlement du PLU (surfaces pleine terre, normes de stationnement, gestion des eaux pluviales alternatives, isolation acoustique)
- Des éléments à prendre en compte, inscrits dans des OAP spécifiques

THEMATIQUE	Secteur « Centre-ville »	Secteur « La Morée »	Secteur « Semard Casanova »
Caractéristiques physiques du territoire	POSITIF (+)	POSITIF (+)	POSITIF (+)
Biodiversité et milieux naturels	POSITIF (+)	MITIGE (+/-)	POSITIF (+)
Pollutions et nuisances	POSITIF (+)	POSITIF (+)	POSITIF (+)
Gestion des ressources naturelles	POSITIF (+)	POSITIF (+)	POSITIF (+)
Risques naturels et technologiques	NEUTRE	NEUTRE	NEUTRE
Paysages et patrimoine	NEUTRE	POSITIF (+)	POSITIF (+)

Par ailleurs, des propositions de mesures complémentaires ont été proposées et concernent des éléments de sensibilisation de la population, des éventuelles politiques à mettre en œuvre etc...

Sur le secteur d'OAP Centre-Ville, le projet prévoit la densification du centre-ville concerné par un aléa retrait gonflement des argiles et de remontée de nappe. Le PPRN « Argiles » et un rappel des principes de constructibilité dans le règlement permettent la prise en compte de ces enjeux.

Sur le secteur d'OAP La Morée, le projet prévoit l'aménagement d'industries innovantes axées sur le développement durable au sein d'un secteur potentiellement concerné par des zones humides. Les parcelles concernent des friches, cependant, afin de prendre le temps de définir un projet plus éclairé, il a été décidé d'instaurer un PAPAG sur ces parcelles.

Le secteur d'OAP de la Morée est également concerné par un aléa retrait gonflement des argiles, dissolution du gypse et remontée de nappe. Les PPRN « Argiles » et « Gypse » ainsi qu'un rappel des principes de constructibilité dans le règlement permettent la prise en compte de ces enjeux.

Le secteur du Square Jacques Decour (OAP Semard-Casanova) envisage l'installation d'un EHPAD sur un secteur concerné par un aléa retrait gonflement des argiles et remontées de nappe. Le projet l'installation d'un EHPAD sur un secteur concerné par un aléa « moyen » retrait gonflement des argiles. Outre les problématiques liées aux risques, le projet d'OAP permet la protection d'un espace vert ouvert au public favorable à l'accueil de la biodiversité et à la trame verte et bleue, à la fraîcheur en ville et à la gestion durables des eaux pluviales.

Outre les enjeux liés aux risques naturels (gypse, argiles, remontée de nappe) traités dans le cadre des PPRN et par les principes de constructibilité dans le règlement et l'installation d'une industrie innovante développement durable sur un secteur potentiellement concerné par des zones humides (inscription d'un PAPAG à ce titre dans le cadre de la modification), la modification du PLU a une incidence très positive sur l'environnement en inscrivant plus de 2600 m² en espace vert sur des parcelles privés participant à la trame verte du territoire ainsi qu'un espace de fraîcheur urbaine important.

Au-delà des enjeux environnementaux la modification participe à la revalorisation du territoire (centre-ville et secteur de la Morée), de ses activités, de ses commerces, de ses services et de ses équipements et par ce biais à la promotion des mobilités et des modes de consommation de proximité.

1.3.3 Synthèse des incidences NATURA 2000

Aucun site appartenant au réseau Natura 2000 n'est présent sur le territoire. Les sites les plus proches sont le Parc départemental George Valbon situé à 1,5 km à l'ouest et le Parc départemental du Sausset situé à 2,3 km à l'est appartiennent tous deux aux « Sites de la Seine-Saint-Denis » (FR1112013) et sont classés en Zone de Protection Spéciale (ZPS) de la directive « Oiseaux ».

Les modifications envisagées n'ont aucune incidence directe ou indirecte sur le réseau Natura 2000.

1.3.4 Compatibilité de la modification avec les documents supérieurs

Le PLU doit respecter un rapport de compatibilité avec un certain nombre de documents. Aussi, il est nécessaire d'analyser, dans le cadre de l'évaluation environnementale la manière dont le projet de modification permet ou non de répondre aux enjeux et objectifs portés par les documents cadres.

1.3.4.1 Compatibilité avec le SCoT de la Métropole du Grand Paris

Le SCOT de la Métropole du Grand Paris a été approuvé le 13 juillet 2023. Il s'agit de veiller à ce que la modification du PLU soit compatible avec les objectifs déclinés dans le DOO.

OBJECTIF GENERAL	OBJECTIF	COMPATIBILITE
1. Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique	Renforcer la diversité économique	Les OAP participent au renforcement des RDC actifs et à la création de centralités sur des secteurs délaissés.
	Renouveler les activités tertiaires	L'OAP la Morée est favorable au développement d'activités innovantes.
	Développer les activités économiques servicielles et productives	Les OAP participent au renforcement des RDC actifs et à la création de centralités sur des secteurs délaissés.
2. S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir et d'excellence pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique	Déployer les infrastructures numériques	La modification du PLU n'est pas concernée.
	Développer les lieux d'appui à l'innovation	L'OAP la Morée est favorable au développement d'activités innovantes.
	Consolider les activités logistiques	La modification du PLU n'est pas concernée.
3. Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde	Diffuser l'attractivité touristique	La modification du PLU n'est pas concernée.
	Renforcer le dynamisme culturel	L'OAP La Morée possède une dimension culturelle et patrimoniale dans l'idée de mettre en valeur l'ancien bourg, cœur de village
	Valoriser le Patrimoine	Les OAP favorisent la valorisation du centre-ville et de quartiers dégradés.
4. Conforter une Métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions	Renforcer le polycentrisme	Les OAP participent au renforcement des RDC actifs et à la création de centralités sur des secteurs délaissés.
	Accroître la mixité fonctionnelle	Les OAP participent au renforcement des RDC actifs et à la création de centralités sur des secteurs délaissés.
	Transformer les tissus urbains	Les OAP participent au renforcement des RDC actifs et à la création de centralités sur des secteurs délaissés.
	Améliorer l'offre en équipements	Les OAP participent au renforcement des RDC actifs et à la création de centralités sur des secteurs délaissés.
5. Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible		Les OAP participent à l'apaisement des mobilités et à la promotion des mobilités de proximité. Le projet de territoire s'inscrit dans la logique de desserte de la future gare du GPE.
6. Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de		Les OAP participent à la valorisation du centre-ville et d'un quartier dégradé.

développement		
7. Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains	Atteindre l'objectif de construction de 38000 logements en moyenne par an	Le changement de zonage UG vers UA participe à la densification du centre-ville.
	Diversifier l'offre d'habitat (logement et hébergement)	La modification du PLU n'est pas concernée.
	Développer une offre locative accessible	Le projet prévoit un emplacement réservé favorable à la mixité sociale.
	Résorber l'habitat insalubre et indigne et lutter contre la précarité énergétique	Les OAP participent à la valorisation du centre-ville et d'un quartier dégradé.
8. Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité	Préserver et renforcer le réseau des espaces verts ouverts au public	Les OAP et secteur paysager participent à la préservation des espaces verts ouverts au public.
	Préserver et renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis et des équipements	La modification de l'article 13 au règlement participe au renforcement de la nature en cœur d'îlot.
	Protéger et renforcer le réseau des forêts, bois et grands parcs métropolitains	La modification du PLU n'est pas concernée.
	Développer la trame verte et bleue de la Métropole du Grand Paris	Les OAP, la création du secteur paysager et l'article 13 au règlement participent au maintien de la trame verte et bleue sur le territoire de la MGP.
	Protéger les terres agricoles et développer l'agriculture urbaine	La modification du PLU n'est pas concernée.
	Préserver, valoriser et créer des espaces en eau	La modification permet une valorisation à ciel ouvert de la Molette et de la Morée dans le cadre des OAP notamment.
	Préserver la ressource en eau	Le projet participe globalement au maintien des espaces peine terre et à la gestion des EP au point de chute. Par ailleurs, la modification de l'article 4.2 participe au bon dimensionnement des ouvrages d'assainissement des eaux usées par rapport au type d'habitat.
9. Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures		Le projet participe au maintien d'espaces verts ouverts au public et à la valorisation urbaine du centre-ville et de quartiers dégradés.
10. Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets	Prévoir les espaces nécessaires à l'adaptation des grands services urbains	Le projet de territoire s'inscrit dans une logique d'intégration de la future gare du GPE et favorise de renforcement des commerces et services sur le territoire.
	Préserver les espaces nécessaires à l'utilisation des ressources, la réduction des déchets et l'économie circulaire	La modification du PLU n'est pas concernée.

11. Organiser la transition énergétique		La modification de l'article 15 au règlement participe à la transition énergétique et à une meilleure performance des bâtiments.
12. Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales	Maîtriser les risques	L'ensemble des modifications prennent en comptes les risques
	Lutter contre les nuisances	La modification participe globalement à la réduction des nuisances à la promotion des mobilités actives.

1.3.4.2 Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)

Approuvé par arrêté inter préfectoral le 19 juin 2014, le PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacement des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020 où il visait une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs et de 10 % des déplacements en modes actifs, ainsi qu'une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues.

Le PLU est concerné par les prescriptions du PDUIF en termes de normes de stationnement.

ACTION	DISPOSITION	COMPATIBILITE
Action 4.2. Stationnement des vélos	Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles : Intégrer dans l'article 12 des zones U et AU du PLU les normes minimales en termes de stationnement vélo	La modification fait évoluer les stationnements cyclables afin de répondre aux nouvelles règles nationales
Action 5.2. Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable	Renforcer la gestion du stationnement sur voirie	La modification permet le renforcement du stationnement vélo et la mise en conformité avec les normes étatiques
Action 5.3. Encadrer le développement du stationnement privé	Inclure des normes minimales de stationnement pour les opérations de logements. La valeur de la norme ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages au dernier recensement INSEE	Le PLU actuel applique des normes de stationnement de 1 à 2 places par logement dans une logique d'adaptation au type d'habitat concerné. <i>L'évolution de ces normes est prévue dans le cadre du projet de PLUi</i>
	Fixer un nombre maximum de places de stationnement à réaliser lors de la construction de bureaux	Les normes de stationnement actuelles sont déjà fixées à 1 place pour 80m ² de bureau. <i>L'évolution de ces normes est prévue dans le cadre du projet de PLUi</i>
	Prévoir une clause visant à permettre la mutualisation du stationnement dans le cadre de vastes projets d'urbanisation, les éco quartiers et nouveaux quartiers urbains.	La modification du PLU n'est pas concernée.

1.3.4.3 Plan Local de Mobilité Paris Terres d'Envol

Le PLU est concerné par les prescriptions du Plan Local de Mobilité Paris Terres d'Envol. Le PLM reprend en partie les prescriptions actualisées du PDUIF en termes de normes de stationnement.

ACTION	COMPATIBILITE
Mesure 7.2 Engager une réflexion collective sur l'harmonisation des normes de stationnement en prévision de l'élaboration du PLUI	La modification fait évoluer les normes afin de répondre aux nouvelles règles nationales. <i>L'évolution de l'ensemble des normes est prévue dans le cadre du projet de PLUi</i>
Mesure 7.3. Anticiper le développement à terme d'une offre de stationnement mutualisée	La modification du PLU n'est pas concernée.
Mesure 7.5. Inciter les habitants des quartiers pavillonnaires à recourir au stationnement dans les espaces privés	L'évolution des normes de stationnement en zone UG incite le recours au stationnement privé.

1.3.4.4 Plan climat-air-énergie territorial Paris Terres d'Envol

Le PCAET Paris Terres d'Envol a été adopté le 12 avril 2021 avec pour objectif la neutralité carbone du territoire en 2050.

Les ambitions du PCAET s'articulent autour de 4 axes.

ORIENTATIONS	COMPATIBILITE
Axe 1. Développer les transports sobres en énergie et faiblement émetteurs de gaz à effet de serre et de polluants	La modification participe à la pacification des secteurs d'OAP et à la répartition des activités de services favorables et à la valorisation des mobilités peu émettrices en GES et aux mobilités de proximité.
Axe 2. Améliorer l'efficacité énergétique dans le bâti existant, promouvoir des constructions nouvelles durables et développer les ENR&R locales	La modification de l'article 15 au règlement est très favorable à l'amélioration de la performance énergétique des constructions
Axe 3. Encourager une consommation alimentaire responsable et les réductions des déchets	La modification du PLU n'est pas concernée.
Axe 4. Préserver les fonctions de captation du carbone et s'adapter aux risques naturels	La mise en œuvre de l'OAP et du secteur paysager au niveau de l'avenue du 8 mai participe à la préservation des fonctions écologiques des espaces arborés et pleine terre.

2 Présentation générale de la modification n°2 du PLU

2.1 Contexte

2.1.1 Historique du PLU

Le PLU révisé de la commune du Blanc-Mesnil a été **approuvé le 21 mars 2016**. Depuis son approbation, le PLU a connu une procédure de modification :

- **Modification en date du 9 juillet 2018.** Cette modification portait sur les terrains situés à l'angle de l'avenue Aristide Briand et rue du Capitaine Dreyfus en zone UAc. Les autres zones du PLU ne sont pas concernées par cette modification.

2.1.2 Le projet de modification du PLU

2.1.2.1 Objectifs poursuivis par la modification

La modification vise les objectifs suivants :

- D'adapter le PLU aux projets d'aménagement, notamment sur le centre-ville, la Molette, les Tilleuls et la Morée
- De 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+
- De 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 des promoteurs et aménageurs, du cahier des prescriptions architecturales et de la charte des devantures et enseignes, 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 supérieurs si cela est pertinent au vu, notamment, de l'élaboration du PLUi.

2.1.2.2 Etapes de la procédure

- 16 mars 2023 : La procédure de modification n°2 du PLU du Blanc-Mesnil a été engagée par arrêté N°2023-007 du Président de l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol le 16 mars 2023
- 3 avril 2023 : La procédure doit faire l'objet d'une concertation au titre de l'article L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le Conseil de Territoire de Paris Terres d'Envol a défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation par délibération n°40 en date du 3 avril 2023.
- Septembre 2023 : La notice de présentation consolidée de la modification a été mise à disposition du public dans le cadre de la concertation.

2.2 Le projet de modification

2.2.1 La modification des OAP

La modification concerne trois secteurs d'OAP :

- **Création de l'OAP ZAC du Centre-Ville :** Le projet de planification sur le secteur centre-ville vise à accompagner la requalification urbaine du centre-ville répond à un objectif de revitalisation du centre-ville et de son linéaire commercial par l'intégration de nouveaux projets immobiliers.
- **Création de l'OAP La Morée :** afin de renforcer la patrimonialisation du site, de réaffirmer la vocation économique du secteur et d'accentuer la trame verte et bleue.

- **Evolution de l'OAP Sémard Casanova :** Le projet étend l'OAP Sémard-Casanova au Square Jacques Decour afin de protéger un espace vert et favoriser l'installation d'un EHPAD sur le secteur.

2.2.2 La modification du plan de zonage

La modification du zonage participe globalement à l'augmentation de la zone UG (pavillonnaire) et UI (économique). La modification participe à une réduction importante de la zone UA (mixte). La zone UA est en revanche renforcée sur certains secteurs favorables à la cohérence et à la continuité du tissu urbain mixte et dense.

2.2.3 La modification du règlement en zone UA et UG

La modification du règlement des zones UG et UA vise plusieurs objectifs :

- Mise en compatibilité avec les chartes communales : recommandations architecturales, promoteurs, enseignes et devantures
- Permettre l'essor des projets urbains : ZAC Centre-Ville, ZAC de la Molette, ZAC des Tilleuls, Sémard-Casanova, La Morée
- Intégrer des nouvelles mesures au sein du PLU issu d'un travail de benchmark
- Inclure la pratique de l'instruction du droit des sols dans la modification réglementaire pour simplifier les démarches et clarifier les règles d'urbanisme notamment en zone pavillonnaire
- Modifier le zonage de certains axes pour préserver l'habitat pavillonnaire
- Lutter contre le phénomène de division pavillonnaire
- Contribuer au travail partenarial avec l'EPT concernant l'élaboration du PLUi

2.2.4 La modification des emplacements réservés

Cinq emplacements réservés destinés à l'élargissement de voiries en secteur pavillonnaire sont supprimés car ils n'apparaissent plus pertinents ou réalisables du point de vue du projet urbain :

- 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
- C12 : création d'un espace public boulevard Jacques Decour
- D1 : élargissement à 24 m de l'avenue Paul Vaillant Couturier

Trois emplacements réservés sont destinés à évoluer afin d'être adaptés à l'évolution du projet urbain et à leur réalisation partielle et un emplacement réservé va être créé :

- C1 : élargissement à 16 m de l'avenue Henri Barbusse, du n°68 à 124 dans un objectif de suppression de l'emplacement réservé concernant la partie de l'Avenue située en zone UG à l'est
- C4 : élargissement de l'avenue de la République dans l'objectif de retirer du périmètre d'ER la section Est de l'Avenue de la République qui bascule en zonage UG, à partir de la Rue Richard Wagner et de l'Avenue du Professeur Fleming (zone rouge).
- C11 : « extension de l'équipement scolaire Chevalier de Saint-George » afin de rendre l'ER à destination du groupe scolaire au lieu de la voirie. Mise à part sa destination, l'emprise de l'ER n'évolue pas dans le cadre de la modification.
- C14 : création d'un programme de logements sociaux en accession sociale ou en location dont 10 % minimum de logements locatifs sociaux – Avenue du 8 Mai

3 Description de l'état initial de l'environnement

La présentation de l'état initial de l'environnement s'appuie sur les éléments présentés dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme du Blanc-Mesnil (approbation en 2016) et sur une analyse affinée et actualisée de l'état initial de l'environnement sur les volets des nuisances sonores et des polluants atmosphériques afin de pouvoir caractériser, dans le cadre de l'évaluation environnementale, la vulnérabilité des populations face à ces nuisances.

3.1 Caractéristiques physiques du territoire :

3.1.1 Topographie :

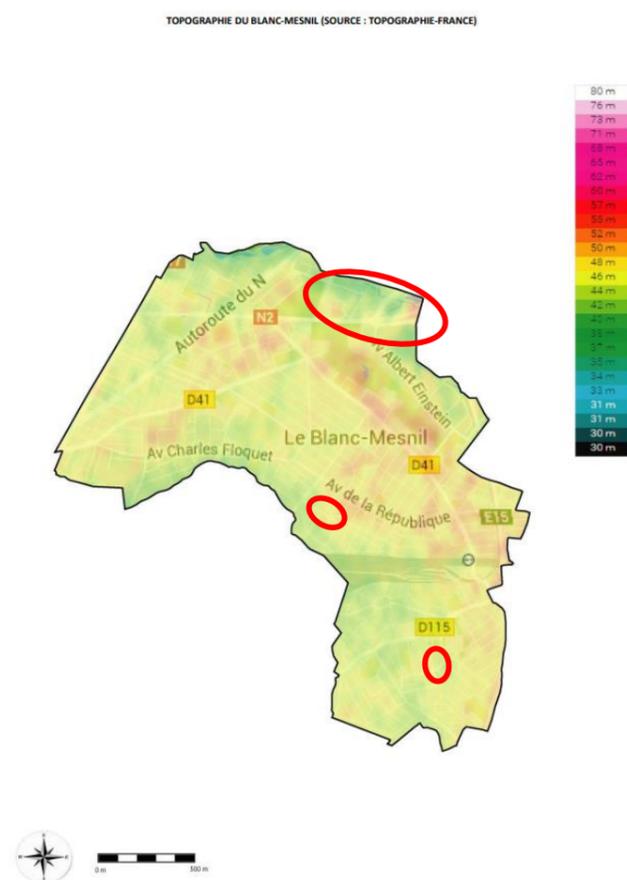


Figure 1. Topographie du territoire

Le territoire du Blanc-Mesnil, situé dans la Plaine de France, présente un relief très peu marqué. Le boulevard Paul Vaillant Couturier qui est l'axe structurant du sud de la commune est situé à la cote 45 NGF et l'ExRN2 au nord est située à la cote 48 NGF. Trois kilomètres séparent ces deux axes et la différence de dénivellation du terrain est de 3 mètres.

Le Nord de la commune s'étend sur un ample bombement de la Plaine de France. Il est ceinturé par trois dépressions :

- Au nord, la vallée de la Morée dont l'altitude varie de 43 mètres à 41 mètres,

- A l'est la confluence de la Morée et du Sausset (47 mètres),
- Au sud par la vallée de la Molette, affluent de la Morée, qui rejoint la rivière plus à l'aval entre Dugny et le parc de la Courneuve (site du centre de régulation et d'épuration des eaux pluviales d'Ile de France où de nombreux et vastes bassins ont été creusés pour recueillir les eaux de ruissellement de la région). Ce cours d'eau n'est physiquement plus présent en surface.

La présence de cours d'eau sur un territoire peu vallonné a développé un passé d'inondations.

3.1.2 Géologie :

Le sous-sol de la commune du Blanc-Mesnil est caractérisé par la présence de :

- Limons des plateaux (LP)
- Alluvions modernes (Fz)
- Le marno-calcaire de Saint-Ouen (e6b)
- Les sables de Beauchamp (e6a)
- Les marnes et caillasses du Lutétien (e5)
- Le calcaire grossier du Lutétien (e5)
- Les sables de Cuise (e4)

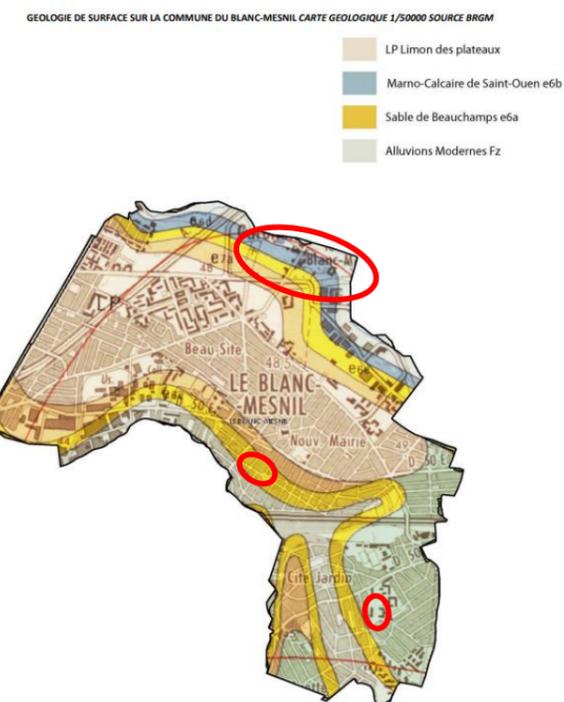


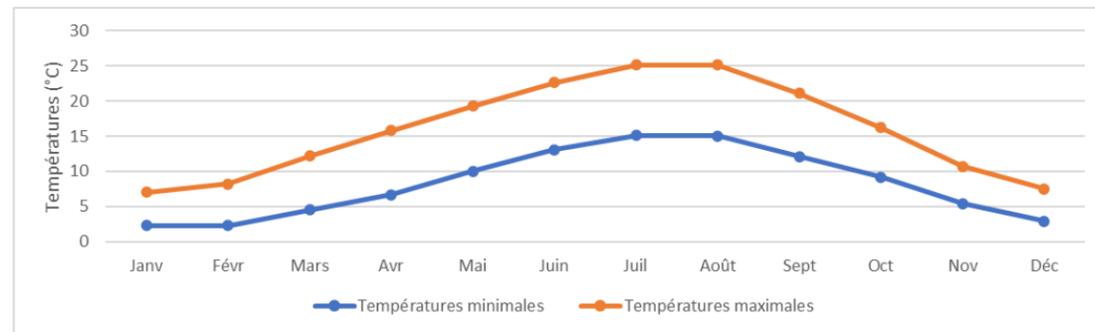
Figure 2. Géologie du territoire

3.1.3 Climat :

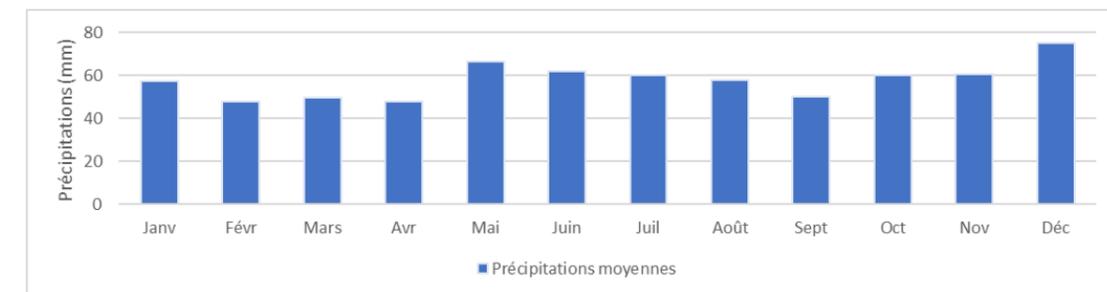
Le climat, comparable à t océanique dégradé avec des températures et précipitations globalement tempérées.

Les vents dominants sont d'origine Sud-Ouest et Nord-Est.

Les normales mesurées sont issues de la station météorologique de Roissy (station la plus proche).



La température annuelle moyenne sur les 30 dernières années est de 12,1°C. Le mois le plus froid est le mois de janvier (4,7°C) et les mois les plus chaud sont les mois de juillet et août (20,1°C).



Les précipitations annuelles sont de 694,3 mm par an réparties sur l'ensemble de l'année. Au cours de l'année le mois de janvier présente les hauteurs de précipitations les plus faibles (47,8 mm) et le mois de décembre les plus fortes (74,9 mm). Il pleut en moyenne 115 jours par an.

Température annuelle minimale	Température annuelle maximale	Hauteur de précipitations	Nombre de jours avec précipitations
1991 - 2020	1991 - 2020	1991 - 2020	1991 - 2020
8,2 °C	15,9 °C	694,3 mm	115,9 j

LES EVOLUTIONS PROBABLES DU CLIMAT :

Sur la commune du Blanc-Mesnil, d'après les modélisations, les évolutions suivantes du climat sont envisagées :

- > Une hausse des températures pouvant aller de +1,1°C en 2050 (scénario le plus optimiste, RCP2.6) à +4,5°C à l'horizon 2100 (scénario le plus pessimiste, RCP 8,5).

- > Une légère diminution du cumul des précipitations à plus ou moins long terme avec une modification de la répartition qui entraîne une concentration des pluies sur certaines périodes ou sous la forme d'événements orageux.
- > Une aggravation des phénomènes de sécheresse (passage d'un contexte normal à un contexte modérément sec voire très sec) avec des durées pouvant atteindre 29 jours (scénario optimiste) à 32 jours (scénario pessimiste) contre 25 jours à l'heure actuelle.

Concernant le régime des pluies, le modèle prévoit une diminution légère du cumul des précipitations à plus ou moins long terme. Mais, c'est avant tout leur répartition dans l'année qui risque d'être altérée. En plus de la diminution du volume total des pluies, celles-ci seront davantage concentrées lors d'orages importants, tandis que le reste de l'année sera d'autant moins arrosé.

3.1.4 Ressources hydrologiques :

3.1.4.1 Hydrographie de surface :

Le territoire est longé au nord par un cours d'eau : **le ru La Morée**

Un état des lieux a été réalisé en 2019 par l'Agence de l'eau Seine-Normandie dans le cadre de l'élaboration du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027. Cet état des lieux mesure l'état écologique et chimique des eaux.

La mesure de la qualité des eaux a été réalisée à partir de données récoltées par les stations « La Morée au Blanc Mesnil 1 » situé sur la commune.

Masse d'eau	Etat écologique (2019)	Etat chimique (2019)
FRHR157B-F7075000 – La Morée	Mauvais	Médiocre

La masse d'eau « La Morée » (FRHR157B-F7075000) est qualifiée par un état écologique « Mauvais » et un état chimique « Médiocre ».

3.1.4.2 Hydrologie

Il est possible d'identifier plusieurs nappes souterraines sur le territoire :

La masse d'eau « Éocène du Valois » : nappe libre à dominante sédimentaire non alluviale d'une surface d'environ 3000 km². Cette nappe affleurante est vulnérable aux différentes pollutions.

La masse d'eau « Albien-néocomien captif » : nappe captive à dominante sédimentaire non alluviale d'une surface d'environ 61000 km². Il s'agit d'une nappe profonde.

Ces nappes sont exploitées pour l'alimentation en eau potable, l'agriculture et l'industrie.

Un état des lieux a été réalisé en 2019 par l'Agence de l'eau Seine-Normandie dans le cadre de l'élaboration du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027. Cet état des lieux mesure l'état écologique et chimique des eaux.

Masse d'eau	Etat chimique (2019)	Etat quantitatif (2019)
FRHG104 - Éocène du Valois	Médiocre	Bon
FRHG218 - Albien-néocomien captif	Bon	Bon

Les enjeux identifiés, lors de l'élaboration en ce qui concerne les caractéristiques physiques du territoire sont les suivants :

- 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.

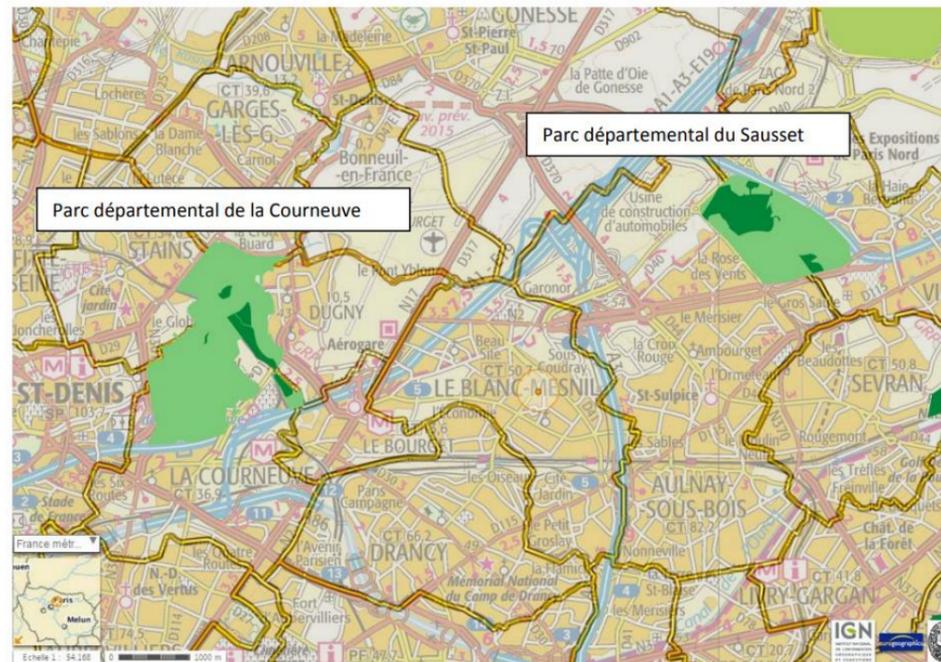
3.2 Biodiversité et milieux naturels

3.2.1 Espaces remarquables

Aucune ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique), ne se trouve sur le territoire du Blanc-Mesnil.

Cependant, le Parc départemental de la Courneuve est situé à environ 1 km au Nord-Ouest du territoire. Il est classé en ZNIEFF de type 1 et type 2.

De même, le Parc départemental du Sausset, ZNIEFF de types 1 et 2, se situe à environ 2km au Nord-est de la commune



Au Blanc-Mesnil de Saint-Denis. Figure 3. Site ZNIEFF de type 1 et 2 à proximité de la commune du Blanc-Mesnil (PLU Le Blanc-Mesnil) Ce périmètre de protection présente l'originalité d'être multi-sites. Il est composé de 15 parcs et forêts répartis dans tout le département, et couvre en partie vingt communes. Aucun de ces sites ne se situe sur la commune.

Les sites situés à proximité du Blanc Mesnil correspondent au Parc départementale de la Courneuve et du Sausset se situant à 1 et 2 km environ de la limite communale (voir carte ci-dessous).

La modification du PLU ne pourra impacter directement ces sites à forts intérêts écologiques. Cependant les corridors écologiques entre ces espaces doivent être préservés et améliorés en favorisant un développement de la trame verte sur ce secteur du territoire.

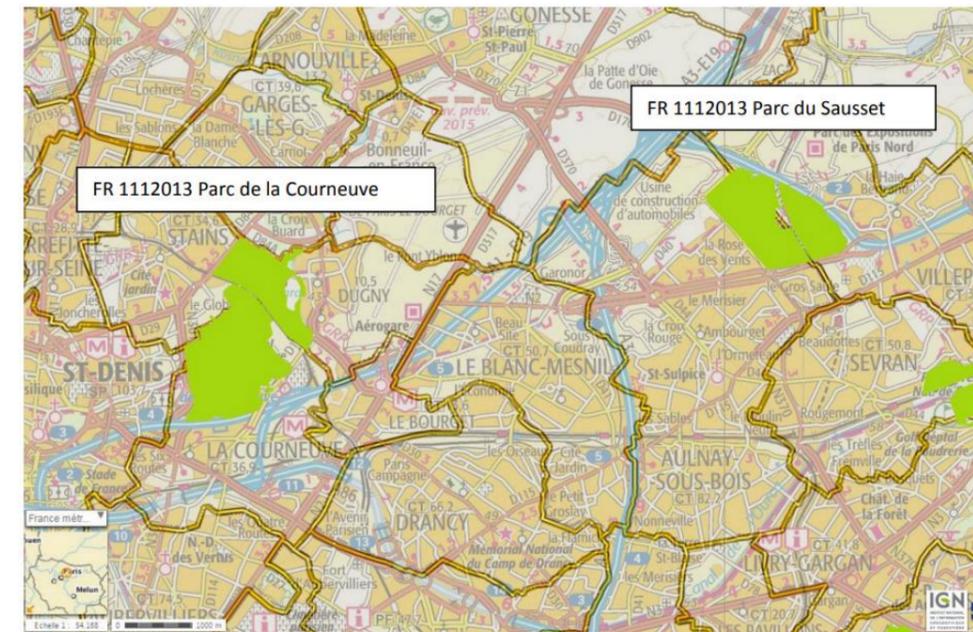


Figure 4. Cartes des sites Natura 2000 (PLU Le Blanc-Mesnil)

3.2.2 Milieux présents sur la commune

La commune du Blanc-Mesnil est en majeure partie artificialisé avec ;

- 73,3 % de zones urbanisées
- 23,6 % de zones industrielles, commerciales et réseaux de communication
- 3,1 % d'espaces verts artificialisés

3.2.2.1 Les zones humides



Figure 5. Potentielles Zones humides (DRIEE IDF)

La carte des zones humides potentielles (catégorie 3) recensées par la DRIEE est donnée ci-dessus.

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. 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, pouvant avoir un intérêt écologique non négligeable, surtout à l'échelle locale

3.2.3 Trame verte et bleue

La Trame verte et bleue est un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques qui peut être identifié et représenté à différentes échelles de territoire. Elle est composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques :

- **Les réservoirs de biodiversité** : correspondent aux espaces au sein desquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement. Il s'agit d'espaces de taille importantes abritant des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.
- **Les corridors écologiques** : correspondent aux axes favorables au déplacement des espèces ou à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils assurent les connexions entre les réservoirs de biodiversité. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.

3.2.3.1 Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France (SRCE)

Le SRCE d'Ile-de-France, en vigueur depuis 2013, est un document définissant la trame verte et bleue à l'échelle régionale. Ce document n'est pas opposable mais doit être pris en compte dans le cadre de la TVB du SDRIF et des SCoT. L'approche du SRCE repose sur les fonctions écologiques des milieux.

La carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue du SRCE d'Ile de France a permis de mettre en avant sur le territoire les enjeux suivants :

- Un cours d'eau souterrain susceptible de faire l'objet d'une réouverture correspondant au ruisseau de la Morée.
- Une liaison reconnue pour son intérêt écologique entre le Parc du Sausset sur la commune de Villepinte à l'Est et le Parc Georges Valbon sur la commune de Dugny à l'Ouest
- Secteur urbain reconnu d'intérêt écologique correspondant au Parc Jean Duclos

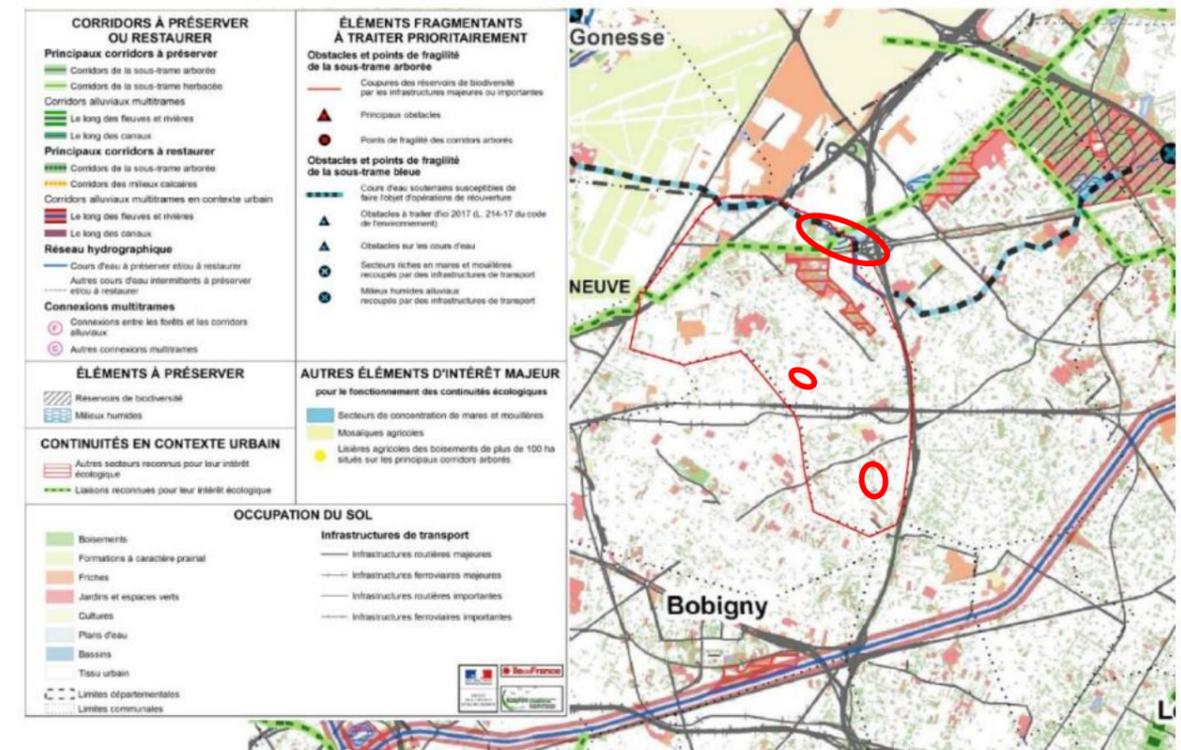


Figure 6. Objectifs de la TVB du SRCE d'Ile-de-France

3.2.3.2 Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)

Le SDRIF 2030, en vigueur depuis 2013, est un document qui définit également la trame verte et bleue à l'échelle régionale. Contrairement au SRCE, ce document est opposable. Les SCoT doivent donc être compatibles avec le SDRIF. La TVB du SDRIF repose sur une approche multifonctionnelle des milieux.

La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) définit quatre types de fonctions. Chaque continuité identifiée peut être support d'une ou plusieurs fonctions.

- **Les espaces de respiration (R)** : constituant de larges espaces agricoles, boisés ou naturels entre deux noyaux urbains ;
- **Les liaisons agricoles et forestières (A)** : représentant des liens fonctionnels entre des entités agricoles ou boisées fonctionnant en réseau, ainsi que des circulations d'engins à maintenir
- **Les liaisons vertes (V)** : irriguant l'agglomération dense et la reliant aux massifs forestiers périphériques et à l'espace rural ;
- **Les continuités écologiques (E)** : permettant la circulation des espèces animales et végétales entre les réservoirs de biodiversité.

Une continuité est identifiée sur le territoire au sein de la carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) du SDRIF :

- Entre le Parc George Valbon et le nord du territoire

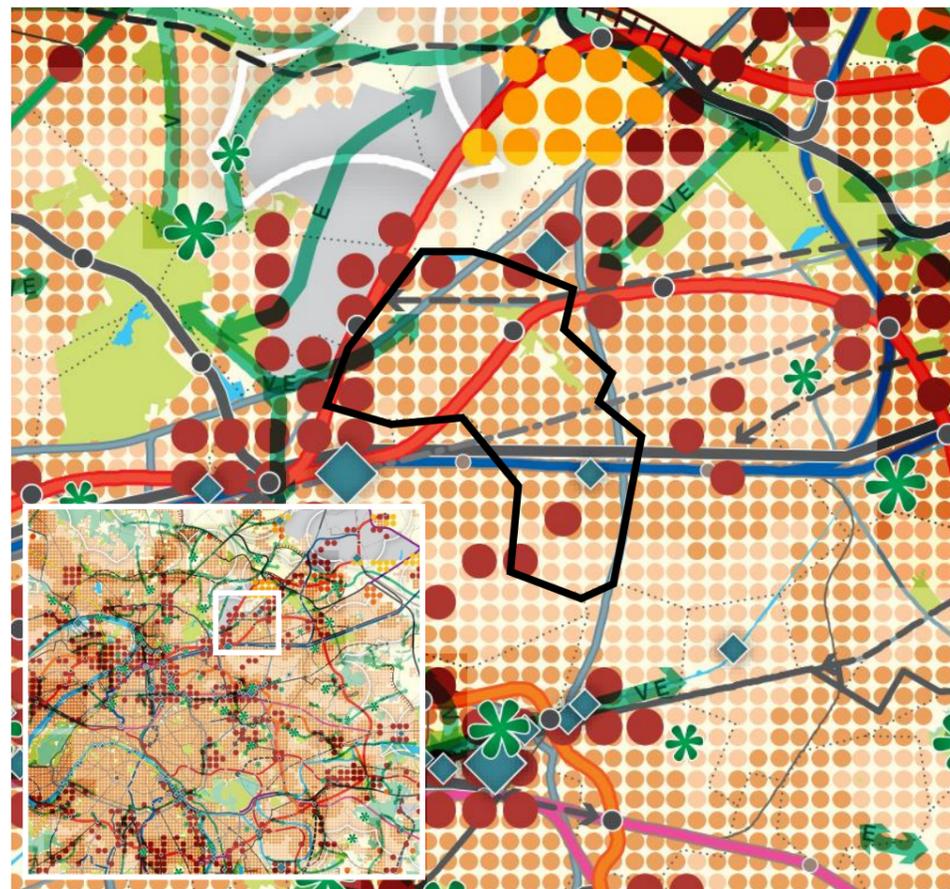


Figure 7. Orientations du SDRIF sur la commune

3.2.3.3 Schéma Régional de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris (SCoT)

Le projet de SCoT de la Métropole du Grand Paris définit plusieurs enjeux sur le territoire :

- La réouverture de ru (La Morée)
- La préservation des bois, forêts et jardins et le renforcement de leur biodiversité (Parc Jean Duclos) ;
- Le développement d'espaces plantés et des qualités écologiques au sein des espaces dédiés aux sports et aux loisirs de plein air ;
- La préservation, le renforcement et la création de corridors écologiques ;
- La protection et le développement des alignements d'arbres et des espaces végétalisés ;
- La création de continuités écologiques dans la réalisation, la transformation et la gestion des infrastructures ferroviaires, routières et autoroutières ;
- La véloroute (au nord)
- Les jardins pavillonnaires.

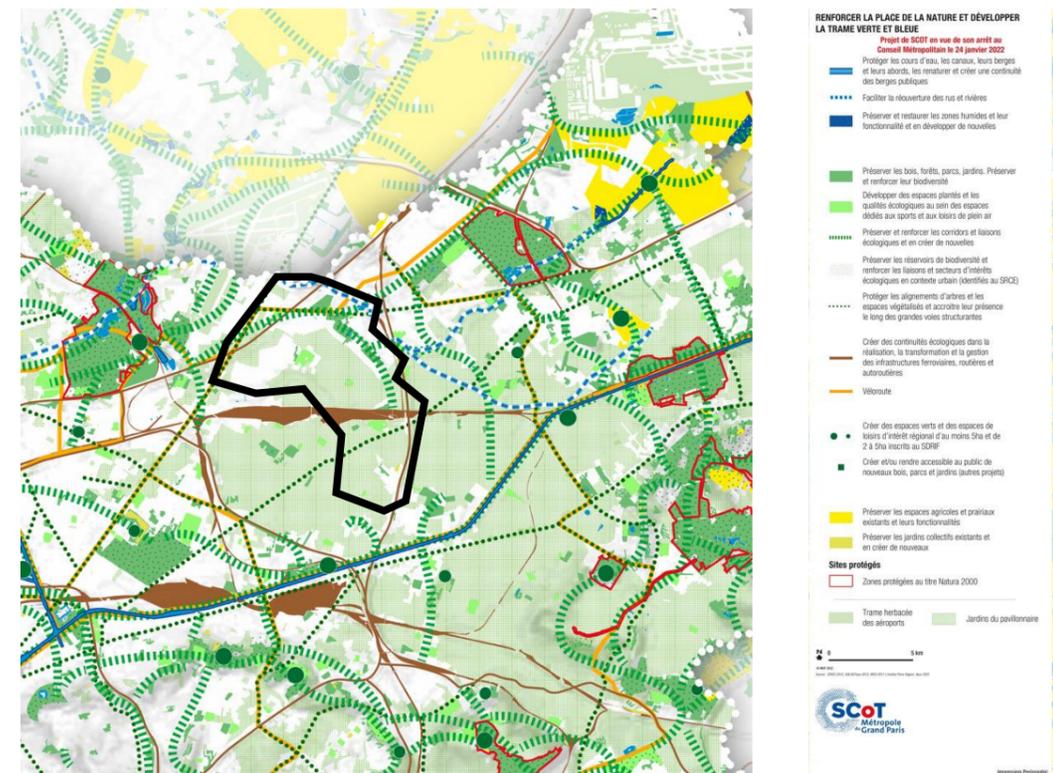


Figure 8. Projet de SCoT de la Métropole du Grand Paris

Les enjeux identifiés, lors de l'élaboration du PLU du Blanc-Mesnil en ce qui concerne la biodiversité et les milieux naturels sont les suivants :

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

3.3 Pollutions et nuisances

3.3.1 Qualité de l'air

Au regard des problématiques locales en matière de qualité de l'air, cette partie a fait l'objet d'une mise à jour et d'un approfondissement par rapport à l'état initial de l'environnement du PLU.

3.3.1.1 Généralités et principes

Dans les grandes agglomérations, les polluants de l'air sont issus des transports routiers, des plateformes aéroportuaires, du chauffage domestique et de l'activité industrielle.

Polluants	Principales sources en France	Effets sur la santé humaine		Conséquences sur l'environnement
Dioxyde de Soufre (SO2)	80% industrie 10% résidentiel et tertiaire, chauffage urbain	Irritation des voies respiratoires	Pluie acide Dégradation des bâtiments	
Dioxyde d'azote (NO2)	50% transport routier 25% industrie 5% résidentiel et tertiaire, chauffage urbain	Perturbation de la fonction respiratoire Troubles respiratoires chroniques Lésions à forte dose	Pluie acide Formation d'ozone Effet de serre (indirect)	
Ozone (O3)	Polluant secondaire résultant de la transformation photochimique de certains polluants (NOx et COV) en présence de rayonnement solaire (UV)	Irritations oculaires Altérations pulmonaires	Effet néfaste sur la végétation Effet de serre	
Particules en suspension <2,5µm (PM2,5)	50% résidentiel 25% transport routier	Augmentation des risques de maladie cardiovasculaire et cancers pulmonaires Altération de la santé neurologique et santé périnatale	Salissures des bâtiments Retombées sur les cultures	
Particules en suspension <10µm (PM10) Retombées de poussières	Activités industrielles Trafic routier, maritime, aérien Poussières naturelles	Altération de la fonction respiratoire Propriétés mutagènes et cancérigènes	Salissures des bâtiments Retombées sur les cultures	
Métaux lourds (dans les particules en suspension ou poussière, nickel, plomb)	Procédés industriels Combustion du pétrole et du charbon Ordures ménagères	Affection du système nerveux, fonctions rénales, hépatiques et respiratoires Effets toxiques à court et / ou long terme	Retombées toxiques	

3.3.1.2 Analyse du contexte intercommunal en matière de qualité de l'air

L'Association Agréée de Surveillance de la Qualité de l'Air (AASQA) dans la région Ile de France est Airparif. Son réseau de stations de mesure pérennes permet une surveillance à l'année de la qualité de l'air en différentes zones de la région Ile-de-France.

Airparif a également la charge de réaliser l'inventaire des émissions de la région.

Le tableau ci-après présente les quantités émises en 2018 (dernières données disponibles) sur le territoire de la Métropole du Grand Paris et la part qu'elles représentent par rapport aux émissions régionales, pour les polluants

	NOX en t/an	PM10 en t/an	PM2,5 en t/an	COVMN en t/an	NH3 en t/an	SO2 en t/an
Métropole du Grand Paris	24 908	3 864	2 762	24 662	557	1 783
Part des émissions de la région Ile de France (en %)	35 %	26 %	30 %	34 %	9 %	31 %

disponibles :

Les graphiques ci-dessous comparent, pour chaque polluant, les sources d'émissions identifiées à l'échelle de la Métropole du Grand Paris et à l'échelle de l'Ile de France.

L'échelle d'analyse au niveau de la Métropole du Grand Paris permet de présenter un aperçu des émissions globales du territoire. Elle présente cependant l'inconvénient de sous-estimer la spécificité du territoire liée à la présence de l'aéroport Charles de Gaulle.

A noter que les émissions liées aux plateformes aéroportuaires ne font pas partie du périmètre d'action du PLU ou de la modification du PLU. En revanche, il est possible d'envisager un travail sur le secteur résidentiel, les chantiers et le transport routier.



Figure 9 Répartition des émissions de NOX par secteur d'activités (Source : Airparif)

NOX :

- > La production de NOX à l'échelle de la Métropole du Grand Paris est principalement liée au transport routier (48%), à l'image de la région Ile de France.

- > Les plateformes aéroportuaires représentent 6% des émissions de NOx à l'échelle de la Métropole du Grand Paris.

PM10 :

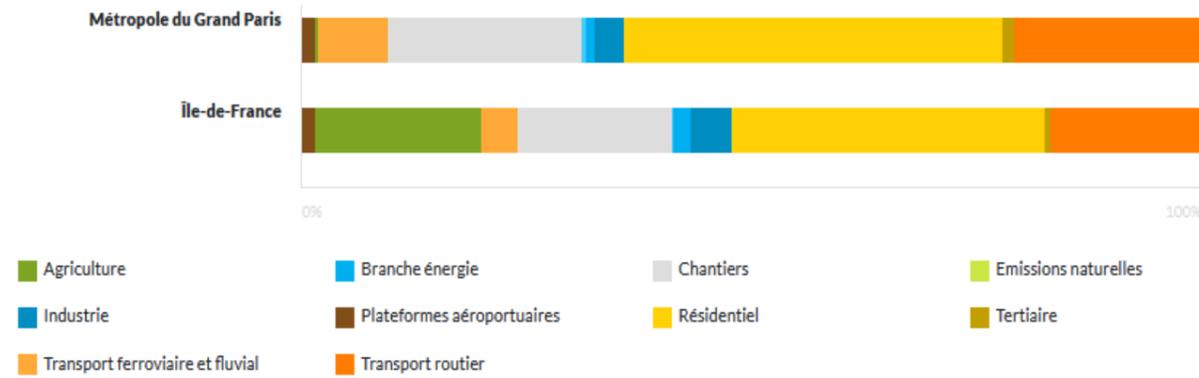


Figure 10 Répartition des émissions de PM10 par secteur d'activités (Source : Airparif)

- > La production de PM10 à l'échelle de la Métropole du Grand Paris est principalement liée au résidentiel (42%) à l'image de la situation en Ile de France. A l'exception du secteur agricole qui contribue de façon plus importante aux émissions en Ile-de-France, les émissions sont semblables.
- > Les plateformes aéroportuaires représentent 1% des émissions de PM10 à l'échelle de la Métropole du Grand

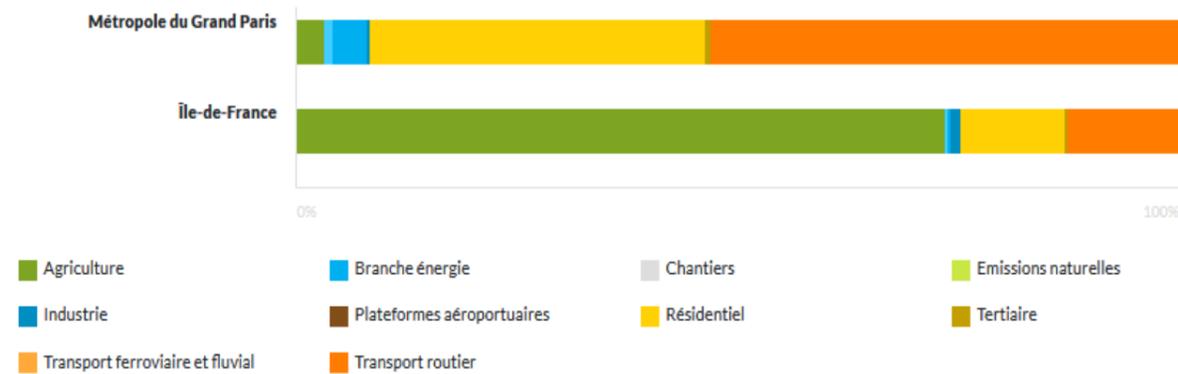


Figure 11 Répartition des émissions de NH3 par secteur d'activité (Source : Airparif)

Paris.

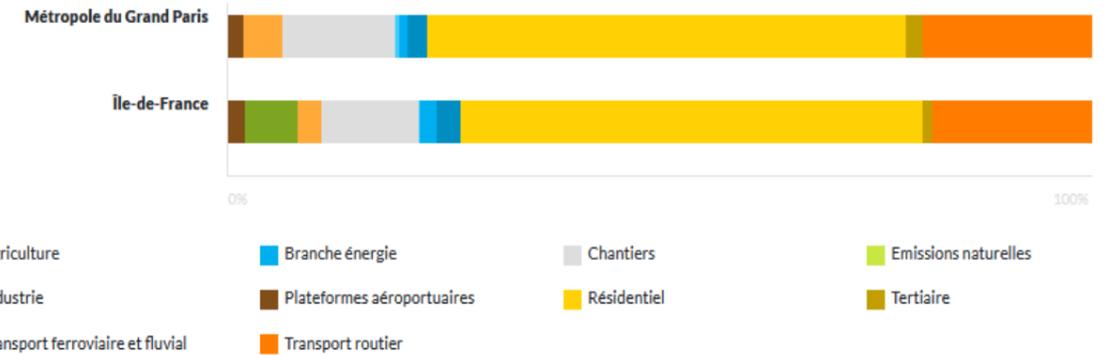


Figure 12 Répartition des émissions de PM2.5 par secteur d'activités (Source : Airparif)

PM2,5 :

- > La production de PM2,5 à l'échelle de la Métropole du Grand Paris est principalement liée au résidentiel (55%) à l'image de la situation en Ile de France.
- > Les plateformes aéroportuaires ne représentent que 2% des émissions de PM2,5 à l'échelle de la Métropole du Grand Paris.

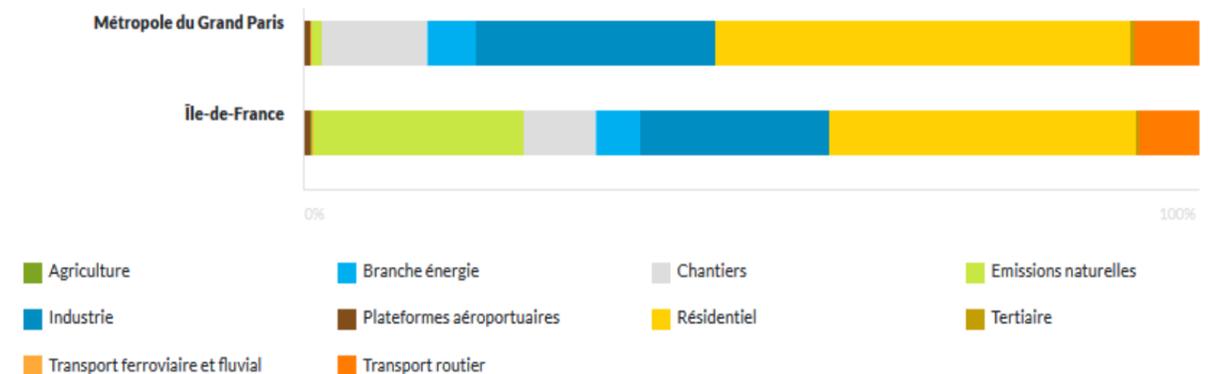


Figure 13 Répartition des émissions de COVMN par secteur d'activité (Source : Airparif)

COVMN :

- > La production de COVMN à l'échelle de la Métropole du Grand Paris est principalement liée au résidentiel (46%) à l'image de la situation en Ile de France. A l'exception des émissions naturelles qui contribuent de façon plus importante aux émissions à échelle de l'Ile-de-France, les émissions sont semblables.

NH3 :

- > La production de NH3 à l'échelle de la Métropole du Grand Paris est principalement liée au transport routier (53%) et au secteur résidentiel (38%) tandis qu'à l'échelle de la région Ile de France, le principal secteur contributeur est l'agriculture.

SO2 :

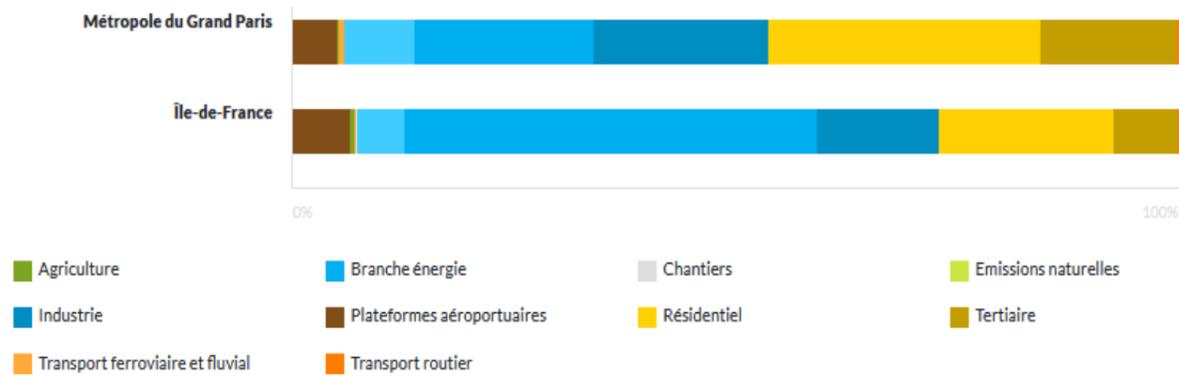


Figure 14 Répartition des émissions de SO2 par secteur d'activité (Source : Airparif)

- > La production de SO2 à l'échelle de la Métropole du Grand Paris est principalement aux émissions résidentielles (31%) tandis qu'à l'échelle de la région Ile de France, le principal secteur contributeur est l'énergie.
- > Les plateformes aéroportuaires représentent 5% des émissions de SO2 à l'échelle de la Métropole du Grand Paris.

3.3.1.3 Contribution du secteur aéroportuaire

Dans le cadre du suivi de la qualité de l'air à proximité des plateformes aéroportuaires Airparif, via l'observatoire SURVOL, produit des bilans annuels. Les bilans mobilisés sont ceux de l'année 2019 (année « normale » la plus récente disponible). Les polluants étudiés dans le cadre de cette étude sont les oxydes d'azote (NOX) et les particules fines (PM2,5 et PM10).

3.3.1.3.1 Bilan 2019

Dans le cadre de la caractérisation de l'impact des aéroports des cartes permettant d'analyser la contribution des plateformes à différents polluants ont été réalisées par Airparif. A noter que, cette étude se focalise sur 3 polluants : les oxydes d'azote (NOX) et les particules fines (PM2,5 / PM10).

OXYDES D'AZOTE (NOX)

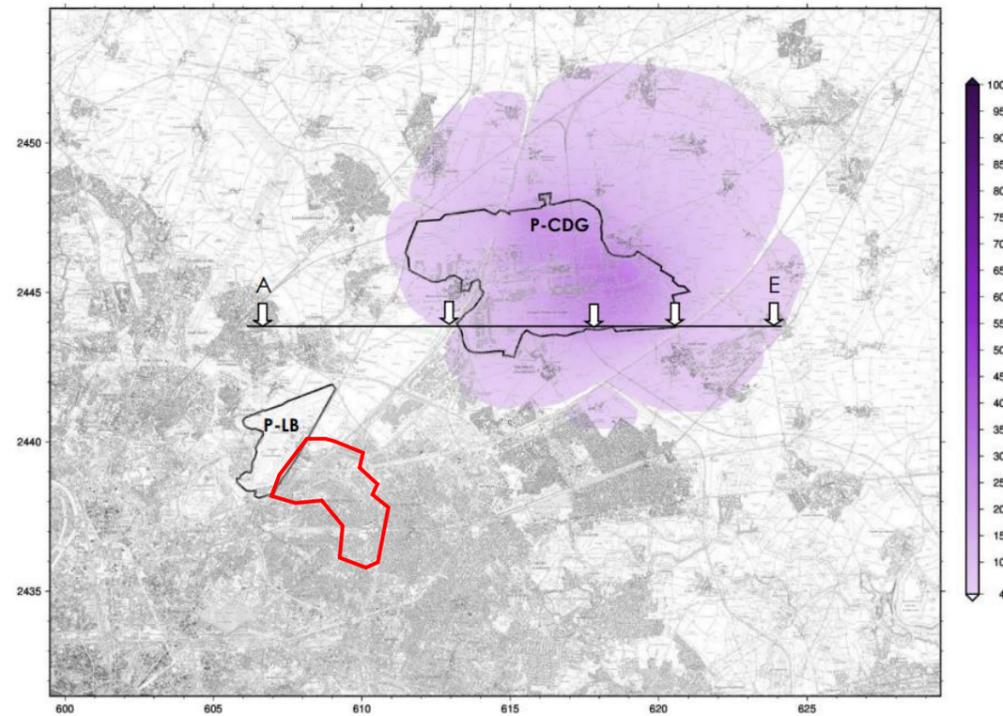


Figure 15 Contribution annuelle en % en oxydes d'azote des plateformes aéroportuaires de Paris Charles de Gaulle et Paris-Le Bourget (Source : Bilan 2019 de la qualité de l'air à proximité des plateformes aéroportuaires de Paris CDG et Paris-Le Bourget)

Le territoire n'est pas concerné par une surexposition notable liée aux activités aéroportuaires.

PARTICULES PM10 :

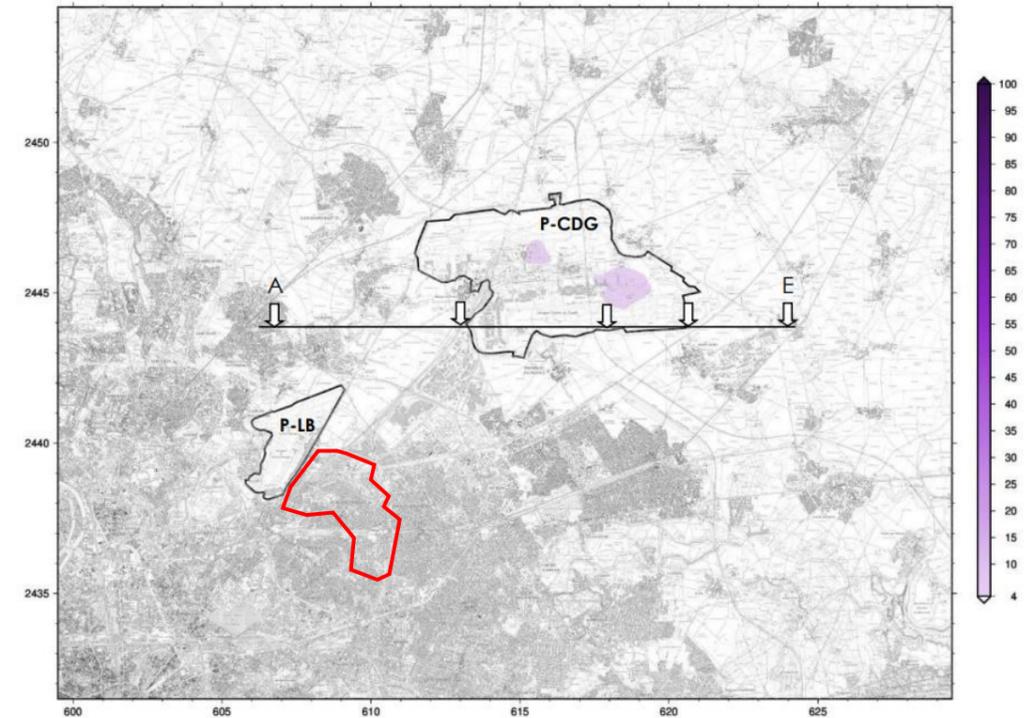


Figure 16 Contribution annuelle en % en PM10 des plateformes aéroportuaires de Paris Charles de Gaulle et Paris-Le Bourget (Source : Bilan 2019 de la qualité de l'air à proximité des plateformes aéroportuaires de Paris CDG et Paris-le Bourget)

Le territoire n'est pas concerné par une surexposition notable liée aux activités aéroportuaires.

PARTICULES PM2.5

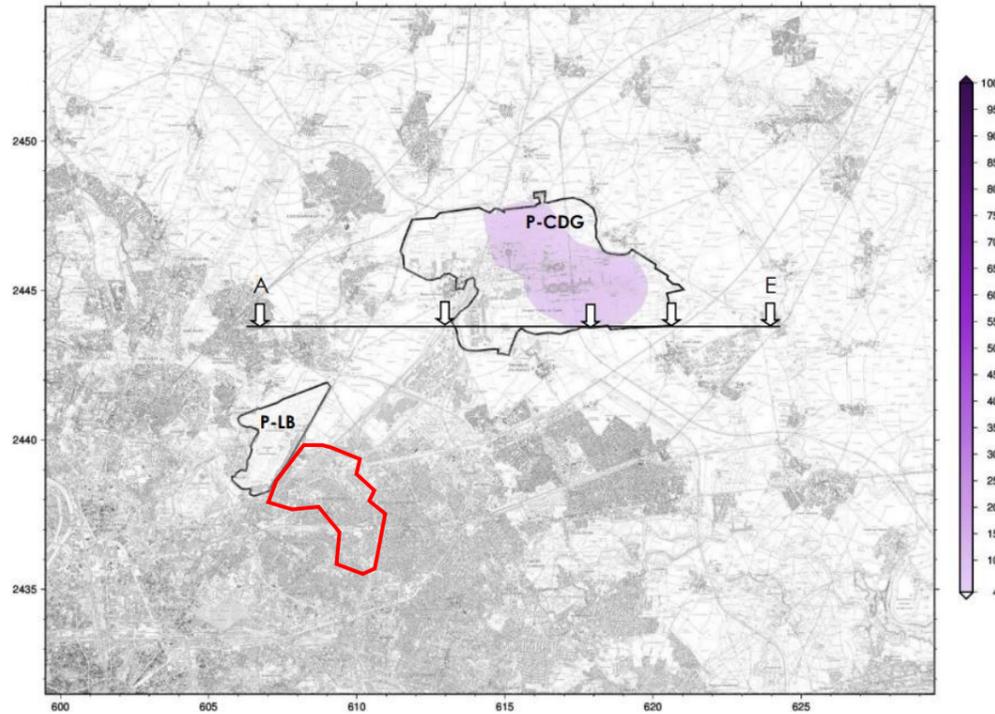


Figure 17 Contribution annuelle en % en PM2.5 des plateformes aéroportuaires de Paris Charles de Gaulle et Paris-Le Bourget (Source : Bilan 2019 de la qualité de l'air à proximité des plateformes aéroportuaires de Paris CDG et Paris-le Bourget)

Le territoire n'est pas concerné par une surexposition notable liée aux activités aéroportuaires.

- > **L'analyse de la contribution aéroportuaire en 2019 montre que malgré la proximité aux aéroports et notamment à l'Aéroport Paris-Le Bourget, le territoire n'est pas concerné par une surexposition notable liée aux activités aéroportuaires.**

3.3.1.4 Indice ATMO de la commune

Airparif calcule quotidiennement un indicateur journalier de la qualité de l'air (indice ATMO) à l'échelle de chaque commune ou au maximum à l'échelle intercommunale, à partir des concentrations dans l'air de cinq polluants réglementaires. Il s'agit de concentrations maximales horaires pour le dioxyde de soufre (SO₂), le dioxyde d'azote (NO₂) et ozone (O₃), et de moyennes journalières pour les particules PM₁₀ et PM_{2,5}.

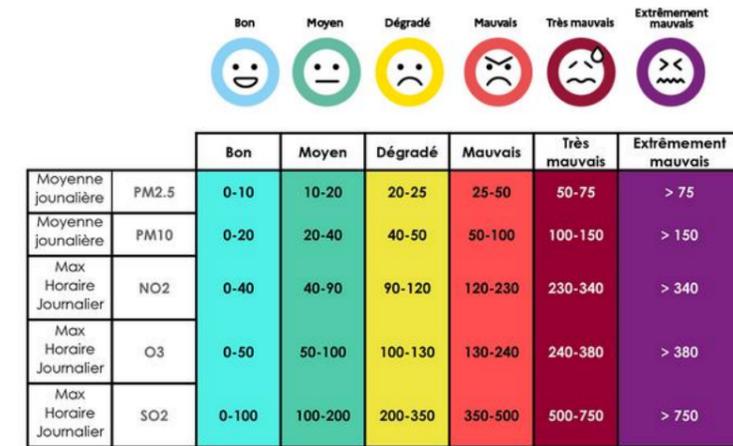


Figure 18. Classes de l'indice ATMO

Pour chaque polluant, un sous-indice est calculé, l'indice ATMO correspondra alors au sous-indice le plus défavorable parmi ceux des 5 polluants. Il ne tient ainsi pas compte d'un éventuel effet cumulé ou « effet cocktail » des polluants.

En 2022, sur la commune, la qualité de l'air est qualifiée de « Bonne » 3 jours de l'année, de « Moyenne » 254 jours soit, de « Dégradé » 65 jours et de « Mauvaise » 41 jours.

Les extrêmes sont globalement peu rencontrés, ainsi les situations « très mauvaise » et extrêmement mauvaise » n'ont jamais été rencontrées. A l'inverse du spectre de la qualité de l'air, la situation « bonne » n'a jamais été rencontrée que 3 jours de l'année. **La majeure partie de l'année la qualité de l'aire est qualifiée de « moyenne ».**

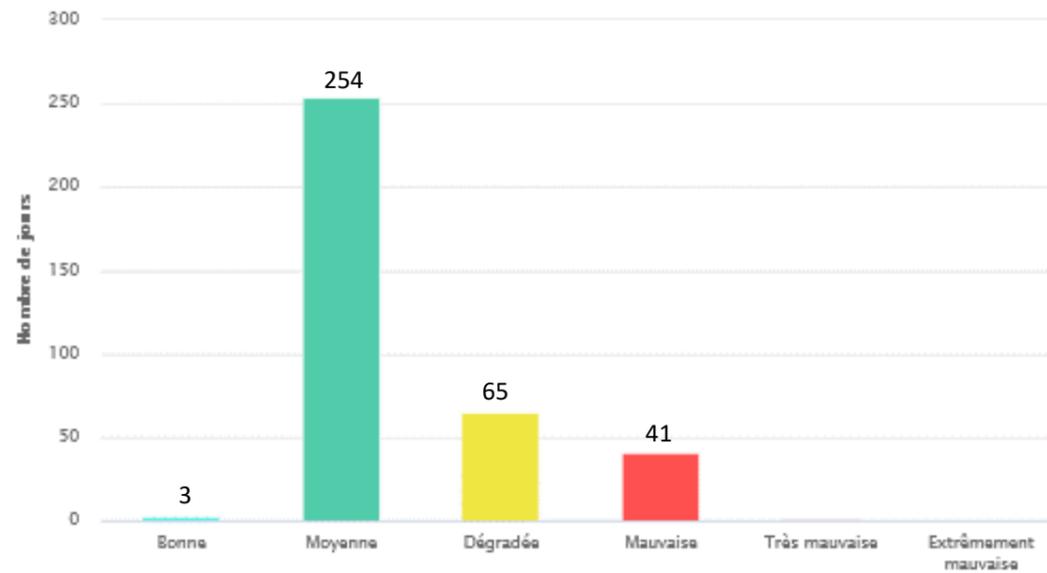


Figure 19. Répartition annuelle de l'indice global par qualificatif en nombre de jours (2022)

3.3.1.5 Situation par rapport aux objectifs de qualité

De la même manière que pour les nuisances sonores, des valeurs limites et objectifs de qualité ont été définis dans la réglementation française ou par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) de manière à assurer la protection de la population par rapport à la pollution de l'air.

Ainsi, les niveaux suivants ont été définis pour les paramètres suivants :

	Valeur limite		Objectif de qualité
	Réglementation	OMS	
OZONE			0 jours avec une concentration > 120µg/m ³ pendant 8h
BENZENE	Moyenne annuelle de 5 µg/m ³	Moyenne annuelle de 2µg/m ³	
NO2	Moyenne annuelle de 40 µg/m ³		
PM10	Moyenne annuelle de 40 µg/m ³	Moyenne annuelle de 15 µg/m ³	
PM10 (Nombre de jours supérieur à 50µg/m ³)	35 jours		
PM2.5	Moyenne annuelle de 25 µg/m ³	Moyenne annuelle de 10 µg/m ³	Moyenne annuelle de 20 µg/m ³

Les graphiques ci-dessous permettent d'évaluer, sur la période 2012-2021, si les objectifs ont été atteints pour les différents polluants et de caractériser l'évolution au cours du temps de la concentration des différents polluants ou le nombre de jours annuels présentant certaines concentrations.

La valeur limite fixée dans la réglementation est représentée par un trait plein rose. —

La valeur limite fixée par l'OMS est représentée par un trait en pointillés roses. - - -

L'objectif de qualité indiqué dans la réglementation est représenté par un trait plein vert. —

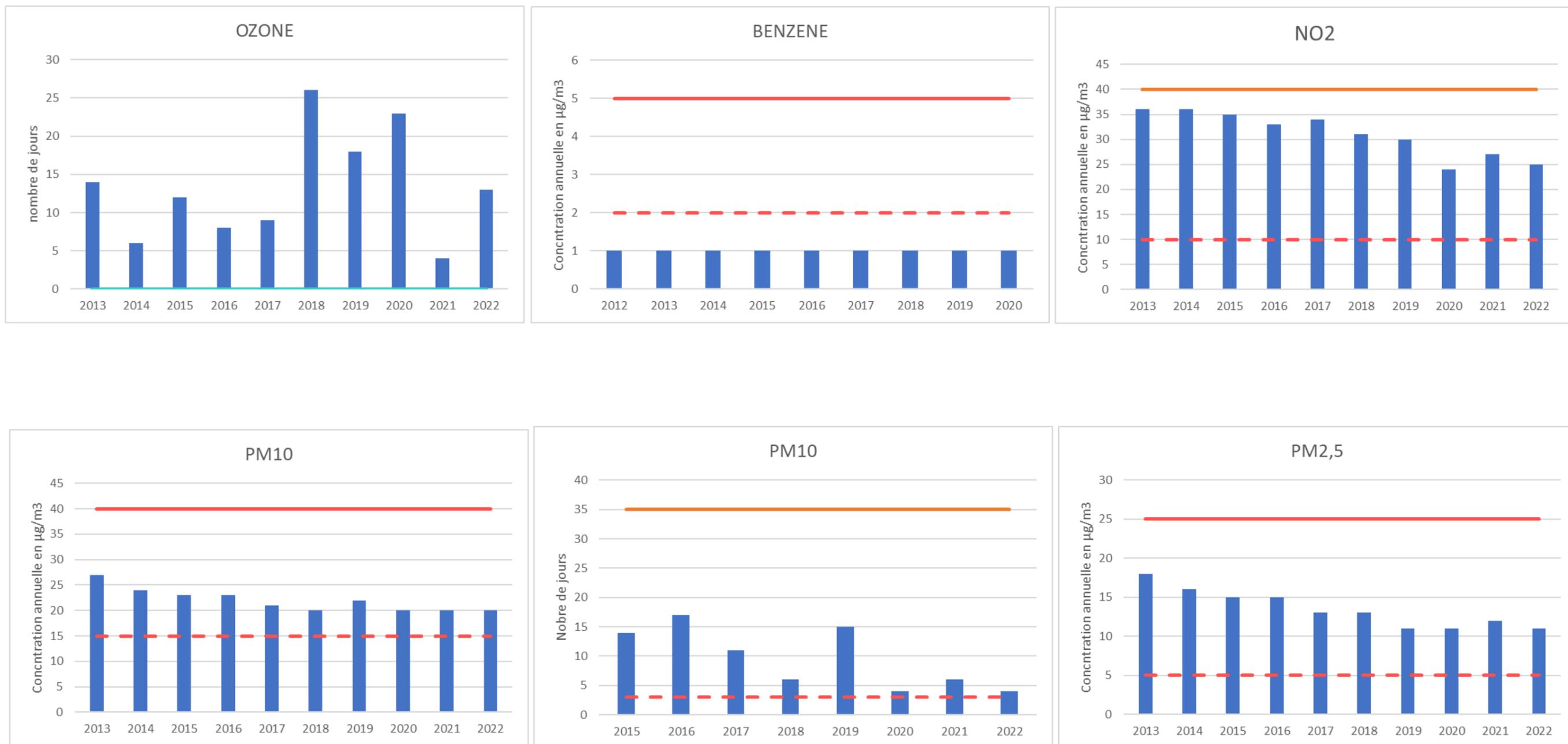


Figure 20. Paramètres d'analyse des principaux polluants atmosphériques (Source : Airparif)

Sur la commune, **entre l'année 2012 et l'année 2022** la totalité des polluants présentent des **concentrations inférieures** aux valeurs limites fixées dans la réglementation française.

En ce qui concerne les valeurs définies par l'OMS seul le benzène est situé en dessous de la limite. Les PM10 et les PM2.5 présentent des concentrations légèrement supérieures à celles attendues par l'OMS mais tendent à s'en rapprocher.

Enfin, l'objectif de qualité de 0 jour avec une concentration supérieure à 120 µg/m³ pendant 8h pour l'ozone n'est jamais atteint.

3.3.1.6 Spatialisation des concentrations de polluants sur la commune

Pour les cartes suivantes, les modélisations de polluants pour les années sont présentées pour les années 2019 et 2020 afin de présenter deux cas de figure précis :

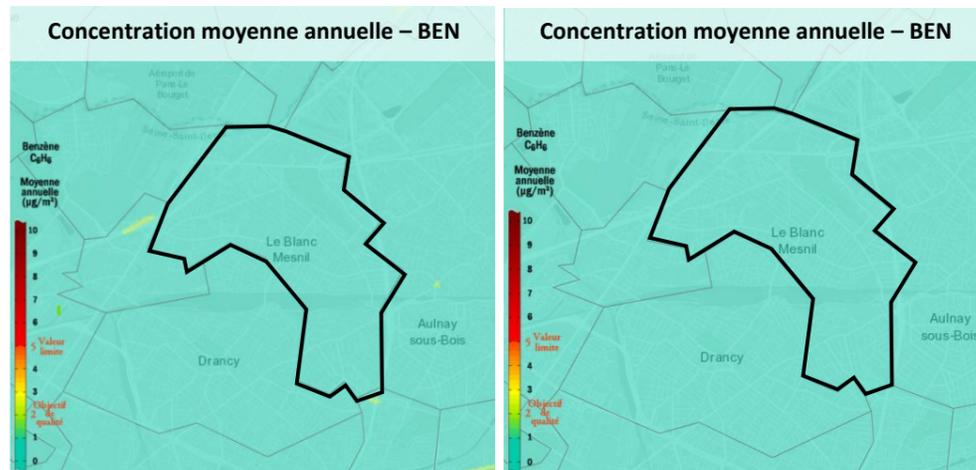
- 2019 : année « classique » en termes d'émissions de polluants ;
- 2020 : année « covid » qui permet d'illustrer, avec la mise en place de mesures importantes (confinements) les concentrations de polluants évoluent.

La différence entre l'année 2019 et l'année 2020 permet de démontrer l'impact positif que représentent les mesures de réduction des mobilités carbonées.

Benzène

Que ce soit en 2019 ou en 2020, la concentration moyenne annuelle de Benzène sur la commune répond aux valeurs réglementaires de 5 µg/m³ et à l'objectif de qualité de l'OMS de 2 µg/m³.

- > **Le territoire présente un niveau conforme.**



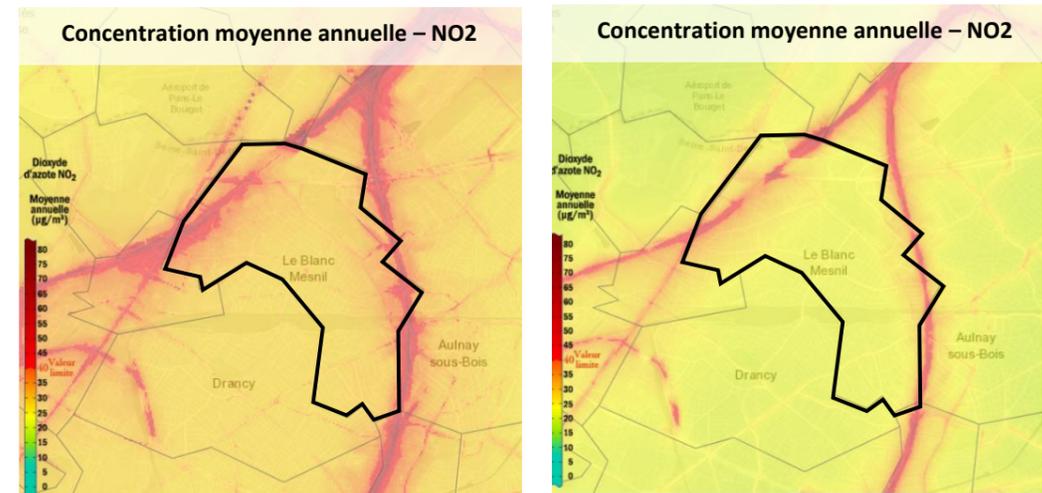
Dioxyde d'azote (NO2)

Que ce soit en 2019 ou en 2020, la concentration moyenne annuelle de dioxyde d'azote sur la commune est conforme aux valeurs réglementaires de 40 µg/m³ mais ne répond pas à l'objectif de qualité de l'OMS de 10 µg/m³.

Il est néanmoins important de noter que, si cette valeur est globalement atteinte sur la commune, des concentrations plus importantes sont relevées autour des autoroutes A1 et A3 et des principaux axes automobiles qui mettent en avant des concentrations de polluants beaucoup plus importantes.

Il est possible de voir une amélioration significative de la qualité de l'air entre 2019 et 2020, avec notamment un effet beaucoup plus localisé du trafic.

- > **Le territoire présente un niveau conforme à la réglementation mais ne répond pas à l'objectif de qualité de l'OMS**

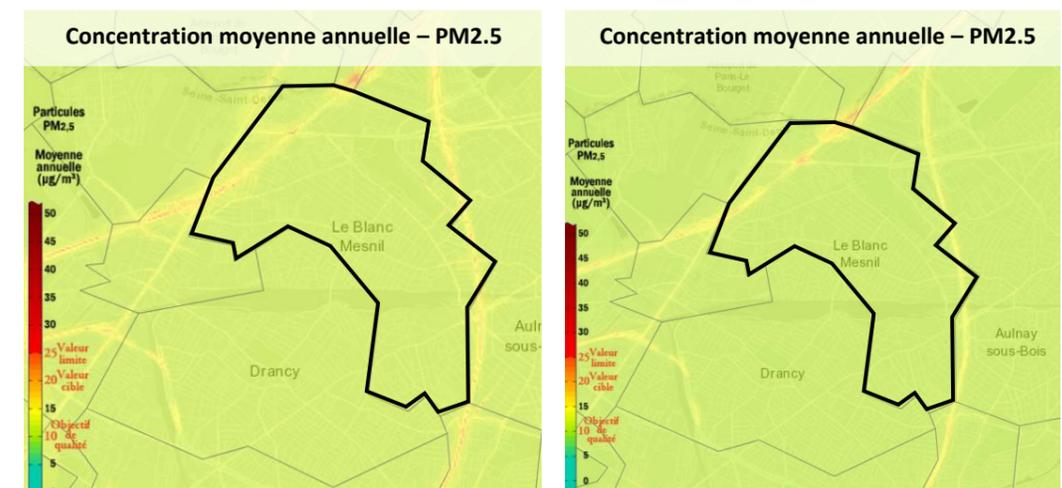


Particules fines (PM2.5)

Que ce soit en 2019 ou en 2020, la concentration moyenne annuelle de particules fines (PM2.5) sur la commune est conforme aux normes réglementaires françaises de 25 µg/m³ mais ne répond pas à l'objectif de qualité de l'OMS de 5 µg/m³.

Les concentrations sont globalement homogènes sur le territoire communal avec des concentrations plus fortes, localisées uniquement autour de l'autoroute A1 et A3.

- > **Le territoire présente un niveau conforme à la réglementation mais ne répond pas à l'objectif de qualité de l'OMS**



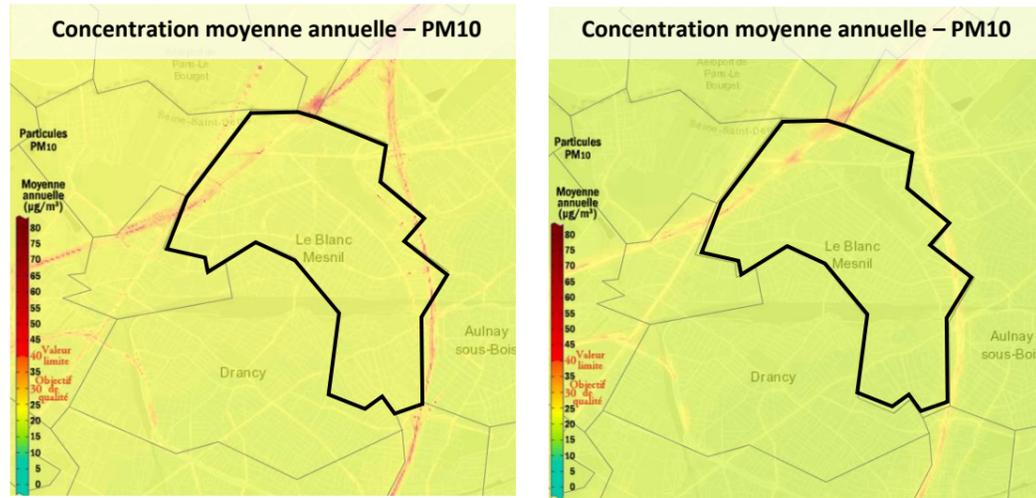
Particules fines (PM10)

CONCENTRATION MOYENNE ANNUELLE :

Que ce soit en 2019 ou en 2020, la concentration moyenne annuelle de particules fines (PM10) sur la commune respecte les valeurs réglementaires de $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ et se rapprochent de l'objectif de qualité ciblé par l'OMS de $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Les concentrations sont globalement homogènes sur le territoire communal avec des concentrations plus fortes, localisées uniquement au niveau des axes routiers.

- > **Le territoire présente un niveau conforme à la réglementation et se rapprochent de l'objectif de qualité de l'OMS**

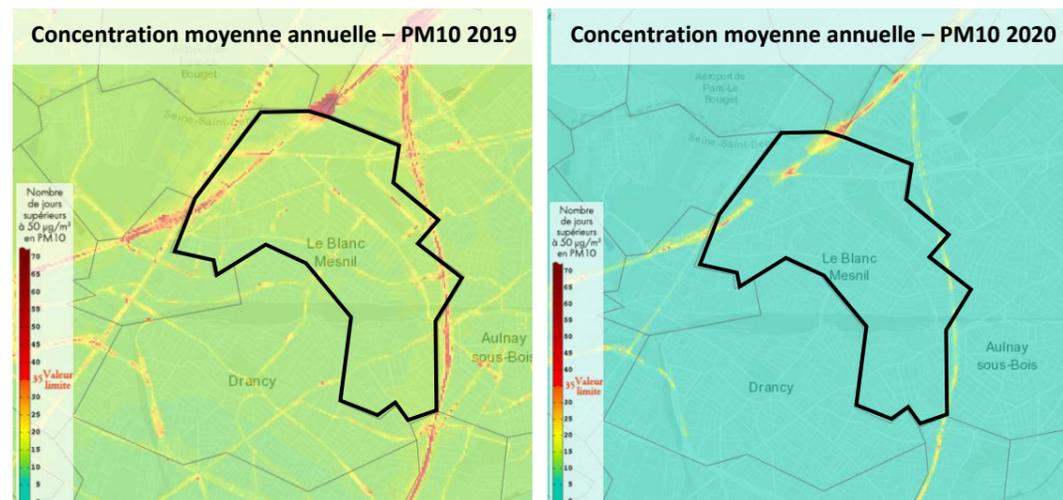


NOMBRE DE JOURS AVEC UNE CONCENTRATION EN PM10 SUPERIEURE A $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$:

Que ce soit en 2019 ou en 2020, le nombre de jours avec une concentration supérieure à $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en particules fines (PM10) est respecté le nombre de 35 jours fixé par la réglementation. Le nombre de 3 jours visé par l'OMS n'est quant à lui pas respecté mais rapproché en 2020.

En 2020, la situation a été grandement améliorée, avec une baisse drastique du nombre de jours avec une concentration supérieure à $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

- > **Le territoire présente un niveau conforme à la réglementation et se rapprochent de l'objectif de qualité de l'OMS en 2020**



3.3.2 Nuisances sonores

La commune est située au sein de la Métropole du Grand Paris, au cœur de nombreux flux. Aussi, elle est concernée par des infrastructures sources de nuisances sonores principalement d'origine routière (A1 et A3 notamment) et ferroviaire (RER B) malgré la proximité des aéroports Paris-Le Bourget et Roissy Charles de Gaulle, le territoire ne se situe pas sur l'axe de vol et reste préservé des nuisances aériennes.

3.3.2.1 Cartes de bruit routier :

Les cartes présentées ci-dessous permettent de définir les nuisances sonores liées aux transports routiers sur la commune.



Figure 22 Bruit routier, période jour (Source : Bruitparif)

L'A1 au nord et l'A3 à l'est sont les principales sources de nuisances mais touchent peu de secteurs habités sur le territoire. L'avenue Descartes et l'avenue Paul Vaillant Couturier sont des sources importantes de bruit traversant le territoire. Dans une moindre mesure, les départementales et routes principales sur le territoire peuvent représenter des sources conséquentes de bruits.



Figure 21 Bruit routier, période nuit (Source : Bruitparif)

Durant la nuit, entre 22h et 6h, le trafic routier est plus réduit et concentré essentiellement sur les grands axes de circulation notamment les autoroutes A1 et A3. Les mesures sonores mesurées se situent entre 60 et 70 dB(A) autour de ses axes et inférieur à 50 dB(A) sur les axes secondaires. Les habitations sont très peu exposées aux nuisances sonores nocturnes.

Rappelons que sur l'échelle de bruit, les mesures inférieures à 60 dB(A) sont qualifiées de non gênant.

3.3.2.2 Cartes de bruit ferroviaire :

Les cartes présentées ci-dessous permettent de définir les nuisances sonores liées aux voies de chemin de fer sur la commune.

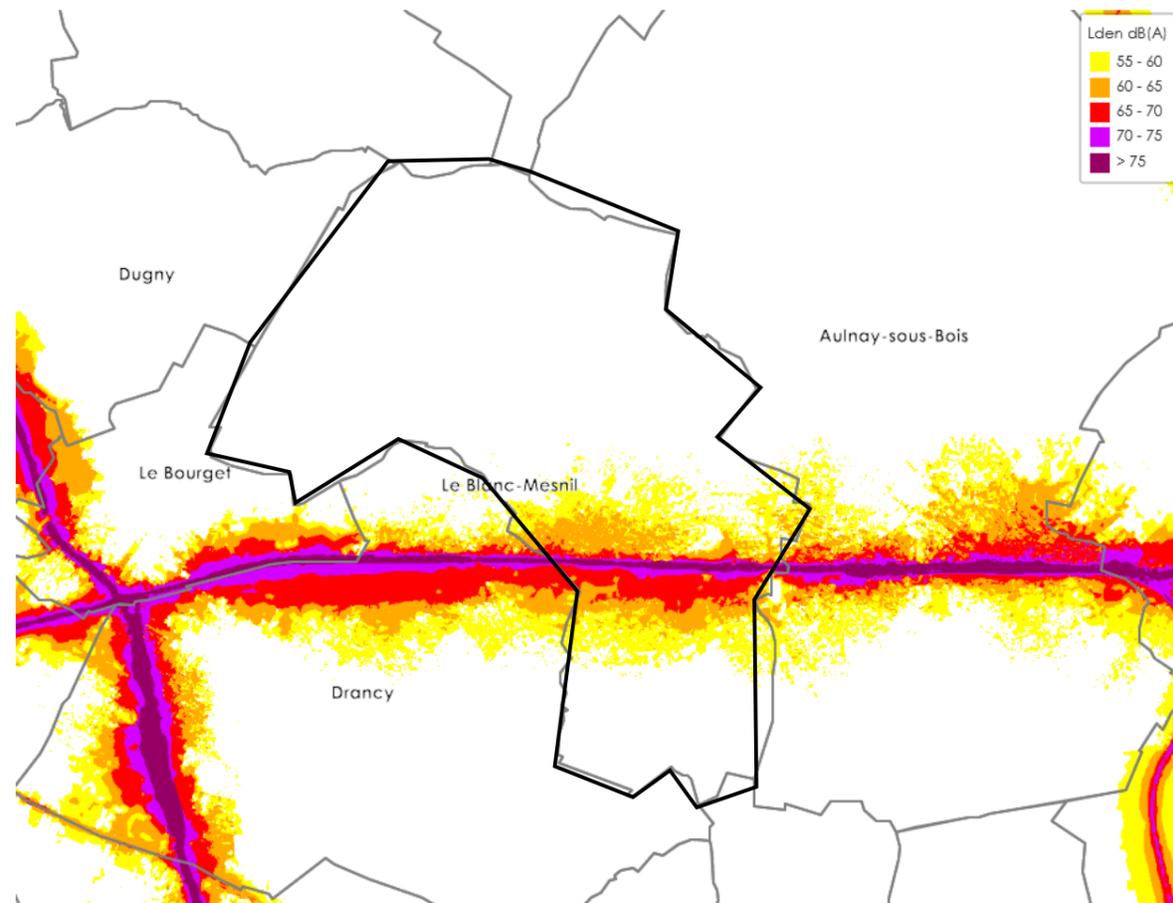


Figure 24 Bruit ferroviaire, période jour (Source : Bruitparif)

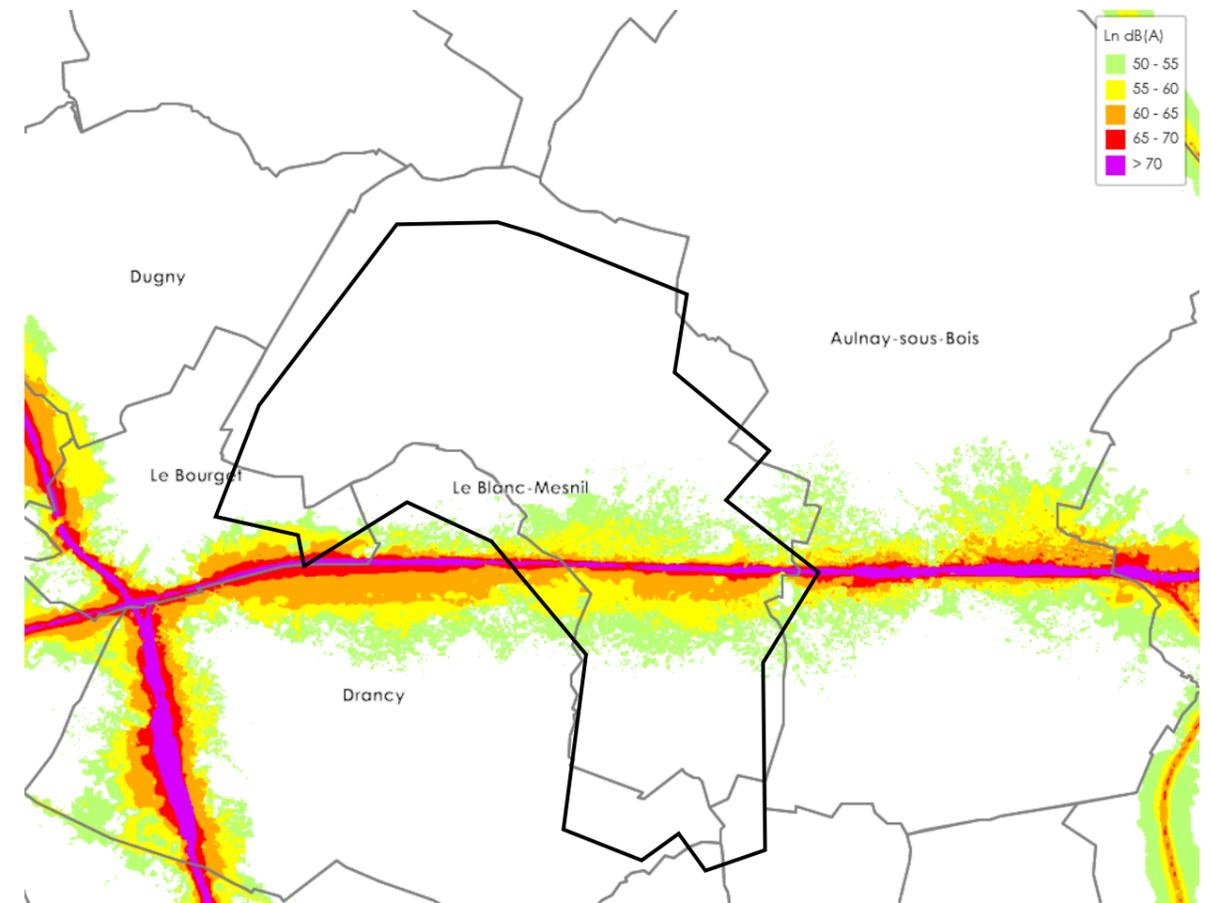


Figure 23 Bruit ferroviaire, période nuit (Source : Bruitparif)

La commune est traversée d'est en ouest par la ligne du RER B.

La principale source de nuisance sonore impactant les habitations est la ligne du RER B au sud exposant des habitations à des niveaux de bruit diurnes entre 55 et 65 dB(A) de part et d'autre de la ligne.

De nuit, entre 22h et 6h, des habitations sont impactées par des bruits d'origine ferroviaire entre 50 et 60 dB(A).

3.3.2.3 Cartes de bruit aérien :

Les cartes ci-dessous présentent les niveaux de bruits identifiés pour les nuisances liées aux Aéroports de Paris (Paris

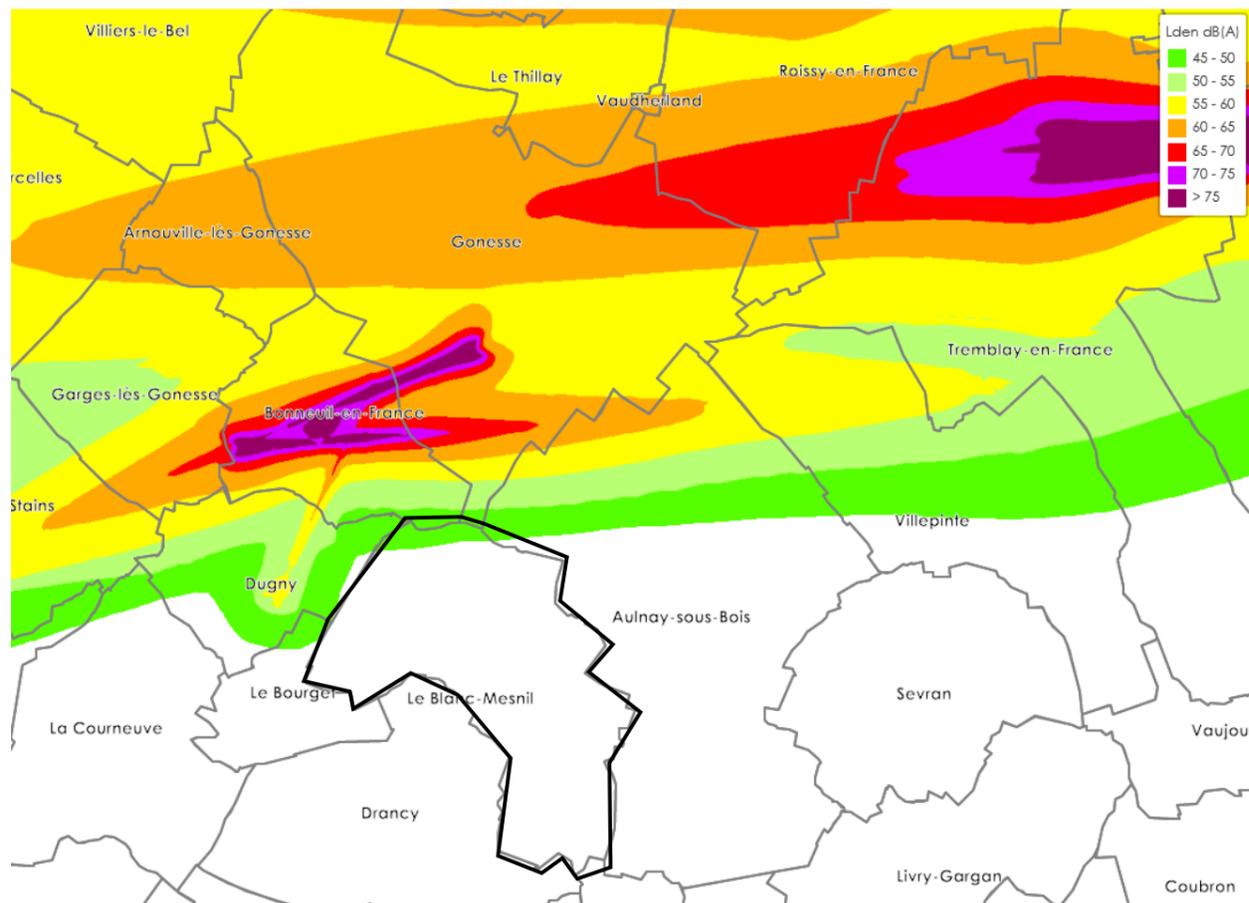


Figure 26 Bruit aérien, période jour (Source : Bruitparif)

Le Bourget, Roissy-Charles-de-Gaulle).

Malgré la proximité des aéroports et notamment de l'aéroport Paris-Le Bourget, les bruits aériens sont négligeables sur le territoire du fait de l'orientation des couloirs de vol.

Une petite partie du territoire au nord est susceptible d'être concernée par des bruits entre 45 et 50 dB(A)

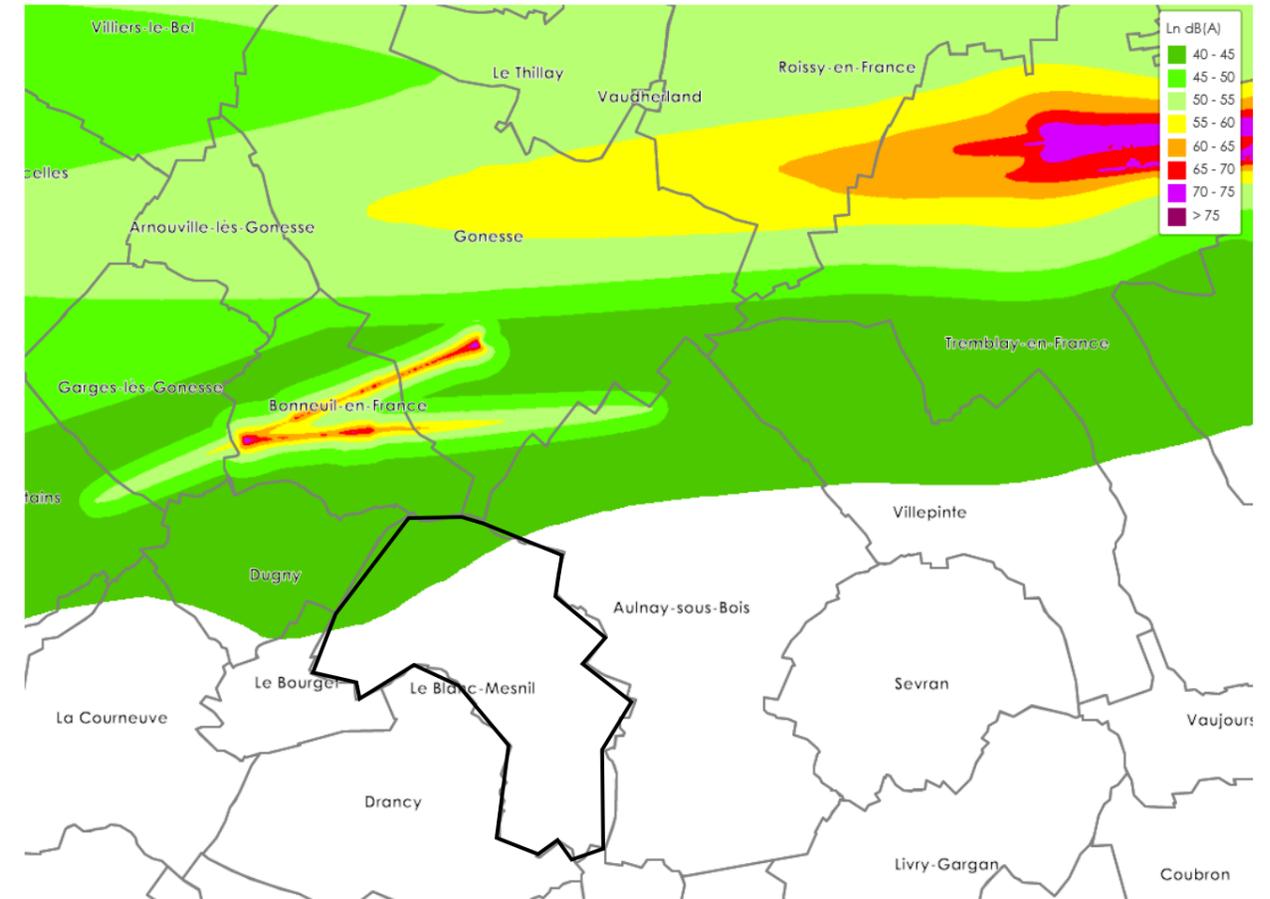


Figure 25 Bruit aérien, période nuit (Source : Bruitparif)

Les bruits aériens nocturnes sont également négligeables sur le territoire. Le nord du territoire est concerné par des bruits inférieurs à 45 dB(A).

3.3.2.4 Plan d'exposition au bruit des Aéroports Roissy Charles de Gaulle et Paris-le Bourget

Le territoire n'est pas concerné par les PEB des Aéroports Roissy Charles de Gaulle et Paris-le Bourget

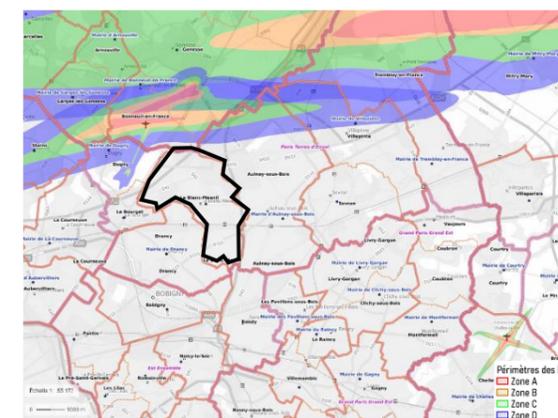


Figure 27 PEB sur la commune

3.3.2.5 Cartes de bruit cumulées sur la commune :

Les cartes ci-dessous présentent les niveaux sonores cumulés pour les différentes sources de nuisances

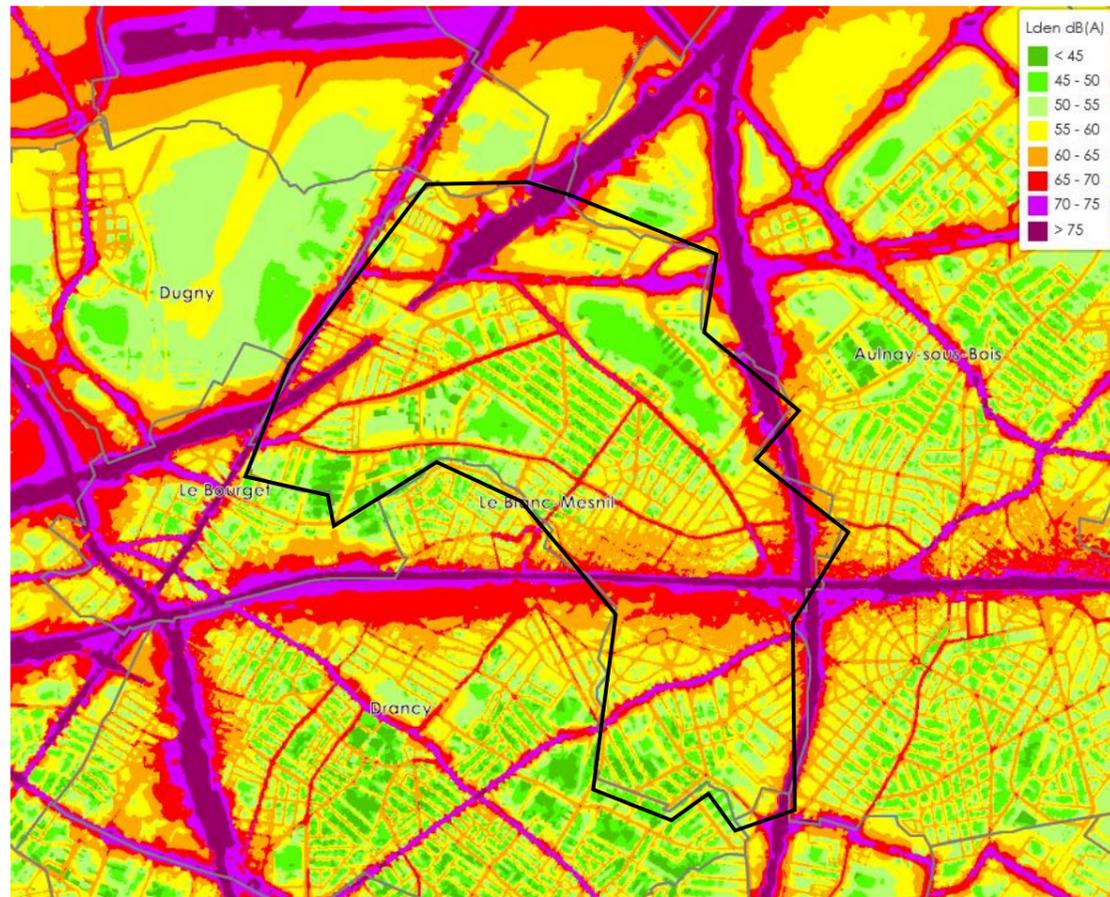


Figure 29 Bruit cumulé, période de jour (Source : Bruitparif)



Figure 28 Bruit cumulé, période de nuit (Source : Bruitparif)

Sur la période nocturne, les nuisances sont beaucoup moins intenses et diffuses et ont peu d'impacts sur les espaces habités.

(principalement ferroviaire, routière) en période de journée et en période nocturne.

Sur l'ensemble de la journée, la commune est impactée par du bruit provenant des infrastructures de transport routier, et ferroviaire. Les parties de la commune à proximité des autoroutes A1 et A3 et de la ligne de RER B sont les plus sensibles aux nuisances sonores.

3.3.3 Pollution des sols

Le territoire est concerné par :

- 83 sites identifiés par la BASIAS correspondant à des anciens sites) industriels ou activités de service sur la commune susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols,
- 7 sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif est inventorié sur la commune par la base de données BASOL
- 3 secteurs d'information sur les sols sont présents sur le territoire. Ils comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement

Les enjeux identifiés, lors de l'élaboration du PLU, en ce qui concerne les pollutions et nuisances sont les suivants :

- **Pour la qualité de l'air :**
 - o Favoriser les modes de déplacement doux
 - o Encourager l'usage des transports en commun
 - o Développer et densifier le tissu urbain à proximité des axes de transports collectifs
 - o Développer le tissu commercial à proximité de l'habitat.
 - o Favoriser les bâtiments répondant à la réglementation thermique
- **Pour les nuisances sonores :**
 - o Améliorer la connaissance en termes d'émissions sonores et d'exposition des populations
 - o Informer, sensibiliser et éduquer
 - o Encourager le développement de technologies et de produits visant à réduire le ressenti bruit.
 - o Éviter autant que possible les zones à fortes sensibilités sonores.
- **Pour la pollution des sols :**
 - o Vérifier la qualité du sol dans le cas de réaménagement sud d'anciens sites BASIAS ou BASOL précédemment recensés.
 - o Mener des campagnes de dépollutions dans le cas où cela est avéré.

3.4 Gestion des ressources naturelles

Les ressources naturelles sur la commune du Blanc-Mesnil sont essentiellement constituées par les ressources en eau (superficielle et souterraine) et les ressources géologiques.

3.4.1 Eau

3.4.1.1 Eau potable

L'alimentation des usagers en eau potable relève de la compétence des communes : celles-ci sont chargées d'organiser le service de distribution et de fixer le prix de l'eau.

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.

3.4.1.2 Assainissement

Au Blanc-Mesnil, le **réseau d'assainissement communal** collecte les eaux usées des usagers et les eaux pluviales. Il est constitué de plus de **120 km de canalisations enterrées** jusqu'à 5 m de profondeur et bénéficie d'un entretien régulier et préventif.

Ensuite, ces eaux rejoignent le **réseau d'assainissement départemental** composé, lui, d'artères (de 2,50 m à 4 m de diamètre) qui assurent leur transport jusqu'aux cinq usines du **syndicat pour l'assainissement de l'agglomération parisienne, le SIAAP**, pour traitement avant rejet dans la rivière.

Les eaux usées de la commune étaient traitées jusqu'ici à 40 km, à la **station d'épuration Seine aval à Achères** qui est la plus importante de l'agglomération parisienne. Mise en service en 1940, elle permet le traitement de 6 millions d'Equivalent Habitants (EH), soit jusqu'à 1 700 000 m³ d'eau par jour (réduite à 1 500 000 m³ en 2012). Cette station collecte les eaux sur l'ensemble du territoire de l'agglomération parisienne dont elle traite 70% des eaux usées.

Les eaux traitées sont ensuite rejetées dans la Seine, avec un abattement des pollutions conforme à la réglementation. Les boues sont traitées et partent à l'épandage, ou en CET (Centre d'Enfouissement Technique dans le cas de boues non conformes.

Dans l'optique de soulager la station d'Achères, **une station d'épuration, Seine Morée**, la 6ème de l'agglomération parisienne, a été construite et mise en service par le SIAAP en 2013 sur la commune de Blanc-Mesnil. Elle traite **les eaux polluées d'une zone de 200 000 habitants**, constituée par les communes d'Aulnay-sous-Bois, Sevran, Tremblay, Vaujours, Villepinte et une partie de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle.

La mise en service de cette usine a permis de mettre à jour et valoriser une partie de la Morée, petit cours d'eau qui traverse le nord de la commune, enterré sur la quasi-totalité de son parcours et considéré depuis le 19e siècle comme un égout départemental.

Non seulement cette rivière est rouverte en certains endroits mais elle reçoit également les eaux dépolluées par l'usine Seine Morée permettant de retrouver peu à peu une qualité biologique et chimique propice au développement de la biodiversité. Une partie de l'eau traitée à l'usine Seine Morée est rendue à la collectivité pour alimenter leurs balayeuses, leurs laveuses et leurs hydrocureuses des agents de voirie.

3.4.2 Energie et émissions de GES

3.4.2.1 Emissions de GES :

Les émissions directes de gaz à effet de serre proviennent essentiellement, en Seine-Saint-Denis, du résidentiel-tertiaire et du trafic routier. Une réduction progressive de ces émissions a été observée sur ces deux secteurs d'activités entre 2000 et 2010.

En 2019, sur la commune, les émissions de GES (directes et indirectes) ont représenté 114 ktCO₂eq. Les principaux émetteurs identifiés étant le résidentiel qui représente 47 ktCO₂eq soit 41,4 % des émissions de la commune et les transports routiers qui représentent 42 ktCO₂eq soit 37 % des émissions de la commune.

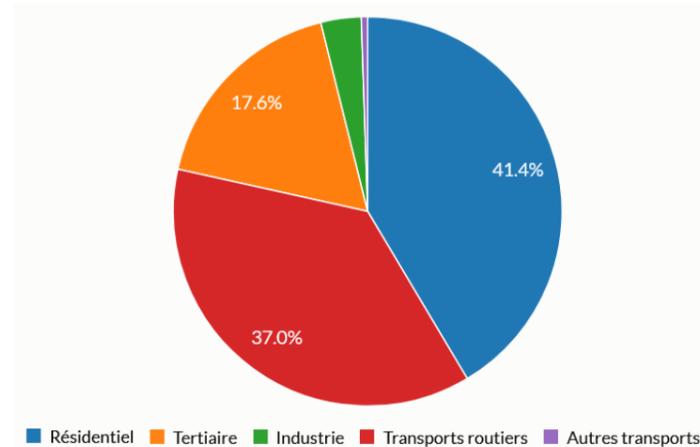


Figure 30. Émissions de GES à l'échelle de la commune Scope 1 et 2

3.4.2.2 Consommations énergétiques

En 2019, les consommations énergétiques de la commune ont représenté 637 GWh pour une consommation de 195 260 GWh à l'échelle de l'Île-de-France (soit 0,33 %).

Les principaux secteurs consommateurs sont le résidentiel (41,4 %) qui représente une proportion légèrement supérieure qu'à l'échelle régionale (39 %) puis le secteur tertiaire (25,2 %) et les transports routiers (23,7 %).

Les principales sources d'énergies mobilisées sont le gaz naturel (35,8 %), l'électricité (27,5 %), les produits pétroliers (27,0 %).

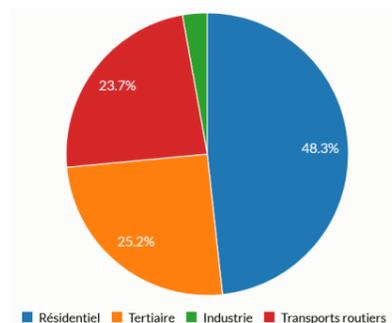


Figure 31. Consommations par secteur hors flux de transport à l'échelle de la commune (source : Energif)

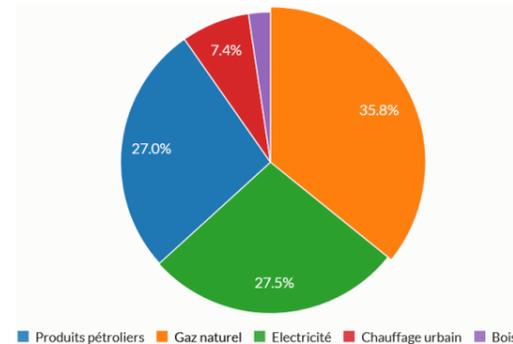


Figure 32. Consommations par type d'énergie à l'échelle de la commune (source : Energif)

3.4.2.3 Energies renouvelables

La ville dispose d'une **unité de chaufferie utilisant la géothermie pour chauffer en réseau 3000 équivalents logements ainsi que des établissements publics (piscine, gymnase, écoles) dans les quartiers des Tilleuls, Bournonville, Notre-Dame et Floréal**. C'est le SEAPFA qui exploite la géothermie au Blanc-Mesnil. Son rendement est de l'ordre de 200 m³ d'eau/ heure à 67°C. La géothermie permet de capter la chaleur contenue dans le sous-sol et de la diffuser à travers un réseau souterrain à différents bâtiments équipés de pompe à chaleur. Plus économique et plus écologique, l'énergie géothermique est renouvelable contrairement aux énergies fossiles.

Au-delà de la géothermie, le territoire dispose également de potentialités en termes de valorisation de l'énergie solaire et de biomasse.

3.4.3 Gestion des déchets

Au Blanc-Mesnil, la collecte et le transport des ordures ménagères sont délégués au **SEAPFA**, Syndicat intercommunal qui rassemble les communes du Blanc-Mesnil, de Sevrans, de Tremblay-en-France, de Villepinte et d'Aulnay-sous-Bois, lequel assure le traitement dans le cadre d'une adhésion au **SYCTOM**, de l'agglomération parisienne via le **SITOM 93**.

La collecte sélective des déchets a été lancée en décembre 2000 dans l'habitat pavillonnaire et février 2001 dans l'habitat collectif. Les déchets recyclables sont acheminés vers le centre de tri situé à Sevrans. La part de valorisation énergétique est redirigée vers l'usine d'incinération à Saint-Ouen en Seine-Saint-Denis. Le Blanc-Mesnil a fait le choix de collecter le verre en apport volontaire. Le verre quant à lui est redirigé vers Mitry-Mory.

En complément de la collecte sélective, une déchetterie a été ouverte en juillet 2003 acceptant les déchets ménagers spéciaux, les encombrants, les déchets verts, etc. Gérée par le Seapfa depuis son ouverture en 2003, elle est accessible gratuitement et sur présentation d'un justificatif de domicile, aux habitants du Blanc-Mesnil, de Sevrans, Tremblay-en-France et Villepinte. Elle est située à l'angle des rues Anatole Sigonneau et Edouard Renault.

Les enjeux identifiés, lors de l'élaboration du PLU en ce qui concerne la gestion des ressources naturelles sont les suivants :

- **Enjeu de préservation de la ressource en eau :**
 - o Préserver la qualité des eaux pour les différents usages et limiter la pollution au rejet
 - o Permettre un suivi régulier de la qualité des eaux superficielle et souterraine.
 - o Préserver et améliorer les zones humides
 - o S'assurer de l'adéquation entre les capacités présentes et futures d'assainissement et les projets de développement
 - o S'assurer de l'adéquation qualitative des méthodes d'assainissement qu'il est possible de mettre en œuvre avec les enjeux environnementaux locaux
 - o 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
 - o 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 :**
 - o Développement des énergies renouvelables sur des sites appropriés, avec développement des panneaux solaires en énergie d'appoint notamment pour les bureaux et l'activité
 - o Renforcement de l'articulation entre urbanisation, transports et déplacements, en favorisant et préservant les modes de déplacement doux
 - o Performance énergétique des constructions
 - o Continuer les efforts en matière de développement d'énergie renouvelable

3.5 Risques naturels et technologiques

3.5.1 Risques naturels

3.5.1.1 Inondation

Aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) n'est prescrit sur le territoire.

En revanche, la commune du Blanc-Mesnil est concernée par :

- Le risque d'inondation par débordement indirect, dû à la remontée de la nappe phréatique. La sensibilité est faible sur la majeure partie du territoire à très élevée au sud-ouest du territoire ainsi que le long de la Morée au nord.
- Le ruissellement pluvial.

Le relief relativement plat du Blanc-Mesnil l'expose aux inondations. Les orages violents d'été restent actuellement le principal risque. L'accélération de l'urbanisation du territoire à partir des années 1950 a également conduit à une imperméabilisation accrue des sols et à l'augmentation du ruissellement rapide pluvial.

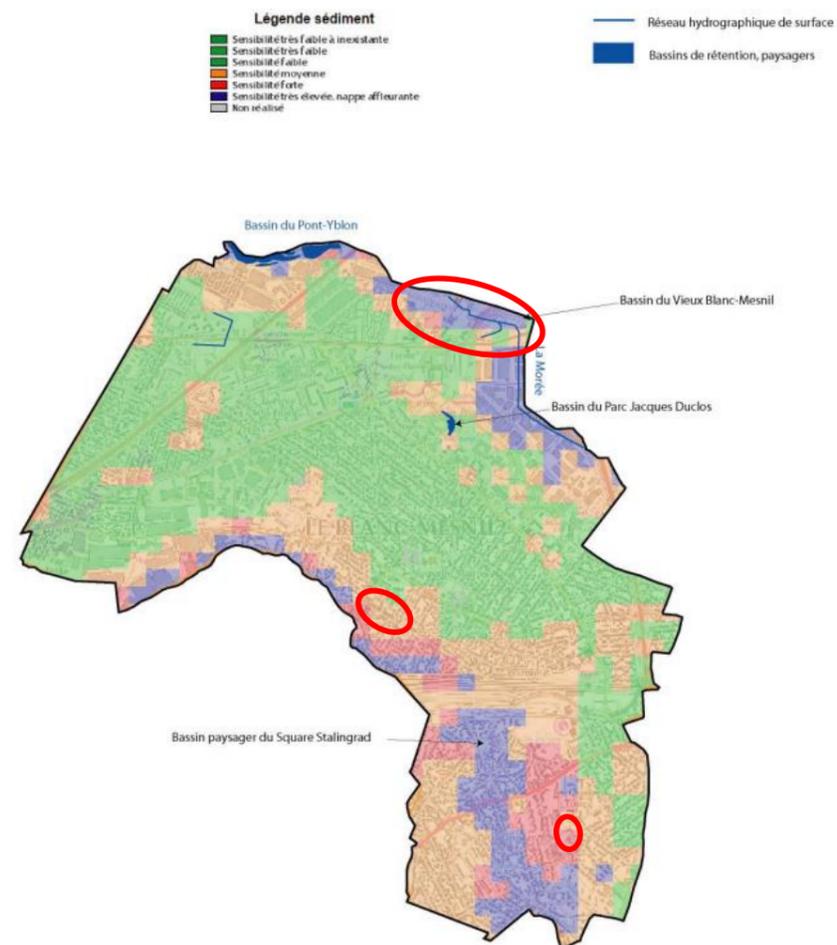


Figure 33. Le risque d'inondation sur la commune du Blanc-Mesnil (rapport de présentation du PLU)

3.5.1.2 Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour). Ces phénomènes peuvent être destructeurs et causer des dommages considérables aux aménagements humains.

3.5.1.2.1 Aléa retrait gonflement des argiles

La commune est concernée par le phénomène de retrait gonflement des argiles. L'exposition est faible à moyenne sur le territoire.



Figure 34. Aléa retrait gonflement des argiles (source : BRGM)

3.5.1.2.2 Aléa dissolution du gypse

Le **gypse**, produit naturel, est la matière première du plâtre et est également utilisé pour l'élaboration des ciments. Il a été largement exploité à ciel ouvert mais aussi en souterrain. Les éléments constitutifs du gypse pouvant réagir avec l'eau, les caractéristiques mécaniques de la roche gypseuse vont dépendre essentiellement de l'action de l'eau (ruissellement, humidité) aussi bien en carrière abandonnée que dans les fractures naturelles affectant les couches de gypse.

En milieu naturel, des poches, conduits ou « galeries » de dissolution vont ainsi se développer rapidement tant que les approvisionnements en eaux agressives vis-à-vis du gypse vont perdurer, conduisant à un risque d'effondrement ou d'affaissement du terrain.

Le nord-est du territoire est concerné par le Plan de Prévention des risques Mouvement de terrains Poches de dissolution du gypse antéludien approuvé en date du 18 avril 1995.



Figure 35. PPRN dissolution du gypse (source : PLU du Blanc-Mesnil)

3.5.1.3 Sismicité

La sismicité sur la commune est qualifiée de très faible.

3.5.2 Risques technologiques

3.5.2.1 Transport de matières dangereuses

3.5.2.1.1 Par voies routières

Le Blanc-Mesnil est fortement urbanisé. Cela a pour conséquence un important développement du réseau routier. Deux autoroutes et plusieurs départementales traversent la commune, afin d'assurer les liaisons avec les autres communes et départements d'Ile-de-France et en direction des axes nord-sud de la France.

Ainsi, de nombreuses matières dangereuses traversent le département par voie routière. Le transit s'effectue généralement par les grands axes routiers (autoroutes, sauf interdictions particulières, et routes nationales), tandis que pour les livraisons aux industries et surtout aux stations-services (carburants), on peut considérer que toutes les routes présentent un risque, du fait du nombre important et de la localisation très variable de ces points de livraison.

3.5.2.1.2 Par voies ferrées

Chaque année, la gare de triage de Drancy-Le Bourget, située à proximité du Blanc-Mesnil et donc au cœur d'une zone urbaine dense, traite 150 000 à 300 000 wagons par an, dont plus de 20 000 transportant des matières dangereuses : hydrocarbures, produits chimiques divers (dont du chlore).

3.5.2.1.3 Canalisations de gaz naturel

Un réseau de canalisations de gaz haute-pression exploité par Gaz de France traverse le territoire d'Est en Ouest.

3.5.2.2 Risques industriels

Un site SEVESO seuil bas est recensé sur le territoire. Il correspond aux activités de l'entreprise Air Liquide dans la zone d'activité à l'Ouest du territoire.

32 ICPE sont recensées sur le territoire. Parmi elles, 4 sont soumises au régime d'autorisation :

- Deux correspondent à des activités de l'entreprise Air Liquide
- Une à l'entreprise LPR – KONICA
- Une à l'entreprise PAPREC GRAND ILE DE FRANCE

Les enjeux identifiés, lors de l'élaboration du PLU en ce qui concerne les risques naturels et technologiques sont les suivants :

- 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
- 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

4 Evolution prospective du territoire et stratégie adoptée

4.1 Scénarii prospectifs et justification des choix

Le PLU identifie plusieurs scénarii prospectifs sur son territoire au sein de du rapport de présentation du PLU. Les scénarii présentés ci-dessous sont les scénarii alternatifs écartés. Le scénario retenu est celui développé dans le PADD et rappelé en partie 4.2 « Scénario envisagé » de ce document.

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.

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.
- 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 du territoire en matière de lutte contre le changement climatique.

4.2 Scénario envisagé

Le PLU du Blanc-Mesnil structure sa stratégie territoriale sur un scénario choisi et développé dans son PADD suivant les axes suivants :

- Amélioration du cadre de vie
- Rééquilibrer et revaloriser l'habitat
- Promouvoir le développement durable

5 Méthode utilisée au cours de l'évaluation environnementale

5.1 Appréhension du contexte et des enjeux

L'évaluation environnementale de la modification du PLU s'insère dans une démarche volontariste de la commune de procéder à une évaluation environnementale d'office pour accompagner la constitution de la stratégie urbaine en prenant en compte les enjeux environnementaux.

Aussi, il était nécessaire dans un premier temps de chercher à **s'appropriier le contexte et la teneur de la modification** mais également de **comprendre et analyser** les besoins du territoire afin de mobiliser les outils pertinents et d'ajuster l'écriture de la modification

L'objectif étant de pouvoir **cibler les problématiques** pouvant être soulevées par les différents acteurs au regard du contenu de la modification :

- Evaluer les incidences de l'accompagnement de la requalification du centre-ville avec l'évolution de l'OAP « ZAC Centre-ville » notamment sur les enjeux de santé (pollutions et nuisances) et de résilience au changement climatique (ilots de chaleur urbains).
- Evaluer les incidences de la requalification urbaine du secteur de la Morée via son OAP, notamment du point de vue écologique, lié à la présence de potentielles zones humides.
- Evaluer les incidences de l'extension de l'OAP secteur SémardCasanova pour l'installation d'un EHPAD et la protection d'un espace vert privé.

Toujours dans le cadre de l'appréhension et de la compréhension du contexte, il était nécessaire de pouvoir **comprendre le fonctionnement du territoire** en termes de développement mais également la **sensibilité environnementale** de celui-ci.

5.2 Analyse de la modification

L'analyse de la modification s'est faite à plusieurs niveaux :

- Une première analyse visant à identifier les éléments de la modification nécessitant un approfondissement de l'évaluation des impacts.
- Une seconde analyse, qui vise à déterminer les impacts de chacune des évolutions sur les différents compartiments environnementaux.

5.3 Analyse de la compatibilité du projet de modification vis-à-vis des documents cadres

Le territoire étant couvert par le SCoT de la Métropole du Grand Paris approuvé le 13 juillet 2023, une analyse de la compatibilité du projet du territoire a été réalisée avec les documents suivants :

- Le **Schéma de Cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris** approuvé lors du Conseil Métropolitain du 13 juillet 2023 ;
- Le **Plan de déplacements urbains d'Île-de-France** approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France ;
- Le **Plan Local de Mobilité Paris Terres d'Envol** ;
- Le **Plan climat-air-énergie territorial Paris Terres d'Envol**.

Dans l'ensemble des cas, il s'agit d'un rapport de compatibilité et non pas de conformité (pas de traduction au sens strict des orientations et objectifs).

Il s'agit donc, dans l'analyse, de vérifier que les éléments de la modification du PLU ne sont pas en contradiction avec les documents supérieurs et qu'elles participent, à leur échelle, à l'atteinte des objectifs fixés.

Pour chaque document imposant un rapport de compatibilité au PLU les orientations ou objectifs ont été détaillés sous la forme de tableaux.

5.4 Présentation de la méthode d'évaluation des impacts

L'objectif de l'évaluation environnementale est de caractériser la manière dont la modification du PLU va impacter les différents thèmes ou compartiment environnementaux. Au regard du contenu de la modification portant à la fois sur : la modification d'une OAP, des modifications de zonage et des modifications du règlement, il a été nécessaire de proposer une démarche adaptée aux caractéristiques des différents éléments.

Par ailleurs, il a été effectué une **analyse transversale** des différents éléments de modification, afin d'assurer la **prise en compte de potentiels effets cumulés**.

5.4.1 Analyse des secteurs de projet

En ce qui concerne le secteur d'OAP, la méthode employée est la suivante :

1. Le site a fait l'objet d'une caractérisation au regard de son contexte environnemental :

Il s'agissait de préciser, à l'échelle de chaque site, les spécificités de celui-ci au regard des différents volets environnementaux détaillés dans l'état initial de l'environnement du PLU. Cette caractérisation a pour objectif de mieux comprendre le fonctionnement de chaque site et d'identifier, secteur par secteur, les spécificités propres à chacun. Cette lecture fine de chaque secteur a permis de définir, pour chacune des thématiques environnementales, le niveau d'enjeu propre à chaque parcelle.

2. Le site a fait l'objet d'une analyse des incidences

Concernant le reste des modifications, il est uniquement effectué une analyse des incidences.

5.4.1.1 Analyse des différents compartiments environnementaux :

L'analyse des secteurs a porté sur les thématiques suivantes :

- Les caractéristiques physiques du territoire :
 - o Analyse de la topographie et de l'insertion du site dans le maillage urbain ;
- La biodiversité et les milieux naturels
 - o Analyse de l'occupation du sol sur le site (analyse cartographique et bibliographique) et de son insertion dans le maillage territorial d'espaces « naturels » ;
- Les pollutions et nuisances
 - o Analyse des anciens sites industriels, des nuisances sonores et de la qualité de l'air (sur la base des éléments détaillés dans les parties 3.3.1 et 3.3.2)

- La gestion des ressources naturelles
 - o Analyse du positionnement du site vis-à-vis des réseaux et de son inscription par rapport aux transports en commun
- Les risques naturels et technologiques
 - o Analyse des contraintes naturelles et technologiques portées sur le site (analyse cartographique et bibliographique)
- Les paysages et le patrimoine
 - o Analyse des contraintes patrimoniales portées sur le site

Sur la base de ces analyses, un niveau d'enjeu a été attribué pour chaque thématique, le système de notation est détaillé dans le tableau ci-dessous :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU				
	FAIBLE	FAIBLE A MOYEN	MOYEN	MOYEN A FORT	FORT
Caractéristiques physiques du territoire	> Topographie peu marquée > Site peu vulnérable aux ICU (bâti peu dense, végétation, présence eau)	> Topographie peu marquée > Site vulnérable aux ICU (centre urbain)	> Topographie marquée > Site vulnérable aux ICU (centre urbain)	/	> Topographie très marquée > Site très vulnérable aux ICU (bâti dense, grandes emprises imperméabilisées, pas de végétation ou eau à proximité)
Biodiversité et milieux naturels	> Absence de milieux propices à la biodiversité > Implantation à distance des continuités	> Milieu potentiellement intéressant pour la biodiversité > Inscription à proximité d'espaces verts ou naturels du territoire	> Milieu intéressant pour la biodiversité > Inscription dans un réseau de continuités	> Milieu intéressant pour la biodiversité > Inscription dans un réseau de continuités > Présence d'une zone humide potentielle sur le site	> Présence d'un espace remarquable sur le site OU > Présence d'une zone humide avérée sur le site
Pollutions et nuisances	> Site à plus de 250m d'un site CASIAS > Site non concerné par des nuisances sonores et/ou des polluants aériens	/	> Site à moins de 250m d'un site CASIAS > Site concerné par des nuisances sonores mais inférieures aux recommandations nationales et/ou des polluants aériens	/	> Site concerné par des nuisances sonores supérieures aux recommandations nationales et par des polluants aériens OU > Site concerné par un site CASIAS ou niveau de l'emprise
Gestion des ressources naturelles	> Site en centre urbain (raccordement réseau) > Site à moins de 300m d'un arrêt de transport en commun	> Site en centre urbain > Site à plus de 300m d'un arrêt de transport en commun	/	> Site excentré a priori non raccordé au réseau > Site à moins de 300m d'un arrêt de transport en commun	> Site excentré a priori non raccordé au réseau > Site à plus de 300m d'un arrêt de transport en commun
Risques naturels et technologiques	> Absence de PPRMT > Installations industrielles situées à plus de 250m	> Présence de PPRMT > Installations industrielles situées à plus de 250m	> Présence de PPRMT > Installations industrielles situées à moins de 250m > Phénomène de remontée de nappes	/	> Installation industrielle situées à moins de 50m > Existence d'une servitude
Paysages patrimoine et	> Absence d'éléments de protection patrimoniale	/	> Site non concerné par une protection patrimoniale mais à proximité immédiate (<50m) d'éléments naturels remarquables > Site concerné par un élément de patrimoine à préserver	/	> Implantation au sein de périmètres de monuments historiques

Cette caractérisation de la sensibilité des différents secteurs a vocation à permettre une évaluation plus précise de :

- La portée des incidences de la modification sur le site ;

- Les éventuelles mesures complémentaires à mettre en œuvre dans la perspective de réduire les incidences.

5.4.1.2 Analyse des incidences du projet de modification

L'évaluation environnementale s'est appuyée sur la méthodologie développée dans l'évaluation environnementale du PLU. L'objectif étant de pouvoir assurer la cohérence entre les différentes études environnementales menées dans le cadre du PLU.

Les incidences ont été caractérisées de la manière suivante :

- **Incidence très positive (++)** : la disposition contribue à limiter ou réduire les effets du plan sur un ou plusieurs thèmes de l'environnement ;
- **Incidence positive (+)** : la disposition produit des effets positifs mais limités. Des actions peuvent être envisagées pour augmenter l'intensité des effets ;
- **Incidence neutre** : la disposition ne produit pas d'effet sur l'environnement
- **Incidence mitigée (+/-)** : la disposition a des effets positifs et négatifs sur un ou plusieurs thèmes de l'environnement
- **Incidence négative (-)** : la disposition a des effets notables défavorables mais limités
- **Incidence très négative (--)** : la disposition a des effets notables largement défavorables sur un ou plusieurs thèmes environnementaux résultant d'un choix volontariste en faveur du projet

A noter que, pour des incidences semblables dans leurs caractéristiques, le niveau associé a été adapté en fonction de la sensibilité du site évaluée lors de la première étape.

Concernant les incidences leur analyse a été faite de la manière suivante :

1. Les **incidences brutes** du projet ont été définies dans un premier temps, il s'agit de **l'impact initial** ;
2. Les mesures mises en œuvre dans le PLU (à l'heure actuelle et à travers la modification) et permettant l'évitement, la réduction ou la compensation des impacts ont été détaillées ;
3. Sur la base des mesures définies dans le PLU, l'impact initial a été réévalué de manière à estimer **l'impact résiduel** subsistant après la mise en œuvre des mesures ;
4. Si l'impact résiduel présente un caractère négatif ou très négatif, des mesures complémentaires visant l'évitement, la réduction ou la compensation sont alors proposées¹ afin d'amener autant que possible le projet à avoir une incidence neutre sur l'environnement.

L'ensemble de cette analyse est formalisé sous la forme de tableaux de synthèse afin de faciliter la lecture et la compréhension de la démarche mise en œuvre :

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Il est indiqué la thématique étudiée	Les caractéristiques de l'incidence sont présentées	Le niveau d'impact des incidences est évalué	Les mesures mises en œuvre sont décrites	Le niveau d'impact est réévalué au regard des mesures	Les mesures proposées (non mises en œuvre dans le cadre du PLU) sont présentées

¹ A noter que, dans certains cas, des mesures complémentaires sont également proposées pour des impacts résiduels positifs. L'idée étant de venir renforcer davantage encore cette incidence positive.

5.5 Définition des mesures d'évitement, réduction, compensation

Compte tenu du fait qu'il est recherché une incidence neutre, voire positive, du plan sur l'environnement il a été nécessaire lorsque les incidences du plan présentaient un impact résiduel de préconiser des mesures complémentaires.

Ces mesures ont été définies de manière à viser, selon le respect de l'ordre suivant :

- L'évitement des incidences ;
- La réduction des incidences ;
- La compensation des incidences si besoin.

5.6 Concertation et co-construction de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est par définition une **démarche** et non pas une **simple procédure**.

Elle doit notamment permettre :

- Un travail itératif, visant l'amélioration, du projet ;
- Un accès à l'information du public.

Ces deux points ont fait l'objet d'un travail commun avec la ville du Blanc-Mesnil (maîtrise d'ouvrage) :

> TRAVAIL ITERATIF :

Afin de proposer une amélioration du projet, un travail itératif a été mené. Ce travail a permis de hiérarchiser les enjeux et objet de la modification notamment afin de distinguer les évolutions envisagées dans le cadre du PLU et celles plus cohérentes avec le projet de PLU Paris Terres d'Envol élaboré en parallèle.

Elles ont également permis d'émettre des alertes et préconisation pour répondre à des enjeux et potentielles incidences identifiées.

Ainsi, une analyse du document (PLU avec les éléments de modification) a été faite au démarrage de la mission.

→ **Lors des échanges avec la maîtrise d'ouvrage il a été décidé d'intégrer ces recommandations sous la forme de de préconisations dans le cadre d'OAP ou de prescriptions réglementaires...**

Ce travail itératif autour de l'évaluation environnementale s'est également appuyé sur des échanges avec la ville de et l'EPT Paris Terre d'Envol :

DATE	OBJECTIF DE LA REUNION
9 mai 2023	Réunion de lancement de la mission : <ul style="list-style-type: none"> - Présentation des modalités de concertation par la maîtrise d'ouvrage ; - Présentation des premières analyses et échanges sur les objectifs à viser dans le cadre de l'EE - Présentation de la méthodologie mise en œuvre lors de l'analyse ; - Echanges autour du sujet de la modification, des principales problématiques identifiées par la maîtrise d'ouvrage et les bureaux d'études en charge de la modification et de l'EE
28 juin 2023	Réunion de travail : <ul style="list-style-type: none"> - Présentation d'une version retravaillée du projet prenant en compte les alertes du point de vue environnemental - Réflexion sur les outils de maîtrise foncière, périmètres d'attente et emplacements réservés pour la protection d'enjeux environnementaux et la maîtrise de la mixité urbaine et fonctionnelle.

8 septembre 2023	Réunion de travail : <ul style="list-style-type: none"> - Retravail de l'OAP secteur Jacques Decour et intégration à l'OAP Sémard-Casanova. - Evolution des outils de maîtrise foncière Emplacement Réservé prévu sur le square Jacques Decour, remplacement par un espace vert de 2600 m² au sein de l'OAP du PLU pour renforcer la protection des espaces verts.
Octobre 2023	<ul style="list-style-type: none"> - Ajustements du dispositif et corrections

> **INFORMATION AU PUBLIC :**

La procédure doit faire l'objet d'une concertation au titre de l'article L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le Conseil de Territoire de Paris Terres d'Envol a défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation par délibération n°40 en date du 3 avril 2023.

Les objectifs poursuivis par cette concertation visent à :

- Présenter le projet de modification du PLU et sensibiliser aux évolutions proposées les habitants, les associations locales et toutes autres personnes concernées pendant toute la durée de son élaboration ;
- Permettre au public de s'exprimer et ainsi d'enrichir le projet

Dans le cadre de la concertation menée autour de la modification du PLU il a été adjoint des premiers éléments permettant aux habitants de s'approprier et de comprendre les questionnements travaillés dans le cadre de l'évaluation environnementale. Aussi, un support a été transmis afin de présenter :

- Les objets stabilisés de la modification
- Les motivations et objectifs derrière la modification du PLU ;
- Les dernières solutions envisagées prenant en compte les mesures permettant la protection de l'environnement.

6 Evaluation de l'impact des modifications du PLU

L'ensemble des présentations de modification déclinées ci-dessous sont tirées du document de modification n°2 du PLU du Blanc-Mesnil transmis par la commune.

6.1 Création de l'OAP ZAC du Centre-Ville

La modification vise à accompagner la requalification urbaine du centre-ville. Seront analysés ci-dessous la création de l'OAP Centre-Ville et le passage de certaines parcelles passant de la zone UG à la zone UA.

6.1.1 Présentation et analyse des incidences

6.1.1.1 Présentation du site

Le projet de planification sur le secteur centre-ville vise à accompagner la requalification urbaine du centre-ville répond à un objectif de revitalisation du centre-ville et de son linéaire commercial par l'intégration de nouveaux projets immobiliers.

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



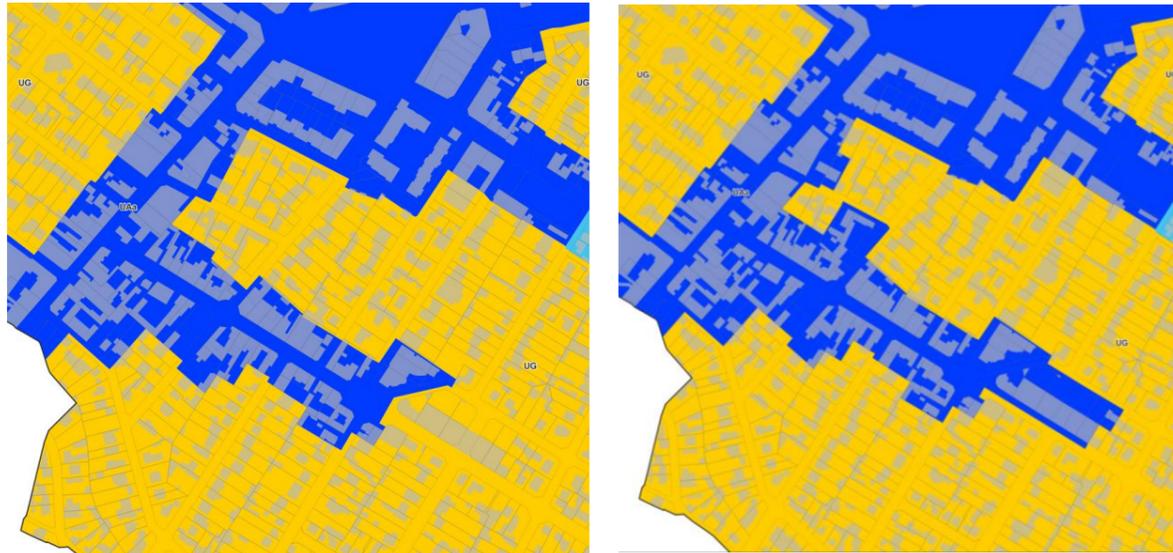
Légende

- | | | |
|--|--|---|
| 1. Un centre-ville apaisé et durable qui laisse place aux déplacements doux et cheminements piétons | 2. Un centre-ville animé, renouvelé et redynamisé | 3. Un centre-ville aux densités bâties mixtes et aux formes urbaines diversifiées |
| — Périimètre de l'OAP valant périmètre opérationnel de ZAC | — Une nouvelle centralité avec halle de marché, son espace public et un parking en infrastructure | — Principe de densification urbaine intégrant des coeurs d'îlots paysagers et un épennalage respectant l'insertion urbaine avec la zone pavillonnaire |
| — Emplacement réservé pour l'extension de l'avenue Henri Barbusse | — Une centralité redynamisée autour de la place Duquesne | — Bâti architectural remarquable préservé |
| — Requalification des axes principaux structurants du centre-ville | — Rez-de-chaussée actifs et linéaires commerciaux à créer, revaloriser, revitaliser et diversifier | |
| — Principe de voiries apaisées par modération du trafic automobile afin de privilégier des liaisons douces | — Espaces publics à créer, renaturer et végétaliser | |

Ville du Blanc-Mesnil, Direction de l'Aménagement, 2023

6.1.1.2 Plan de zonage

Le secteur se situe en zone UAa et UG.



La modification du zonage vient renforcer la zone mixte UAa au détriment de la zone d'habitat pavillonnaire UG afin d'accompagner l'évolution du centre-ville.

6.1.1.3 Caractérisation du site au regard des différents volets environnementaux

- **CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE :**

Le site, d'environ 8,5 ha présente une topographie légèrement inclinée vers le nord-ouest. L'altitude est de 45 m au niveau de l'avenue Henri Barbusse à 46,5 m au niveau de l'avenue Batiste Hurel au sud-est.

Le secteur est caractérisé par un tissu mixte composé d'un linéaire bâti le long des voies principales et d'un tissu pavillonnaire plus lâche en retrait des principales voies. Les jardins y représentent des espaces de fraîcheur privés non accessibles au public. La vulnérabilité aux ICU y est qualifiée de moyenne.

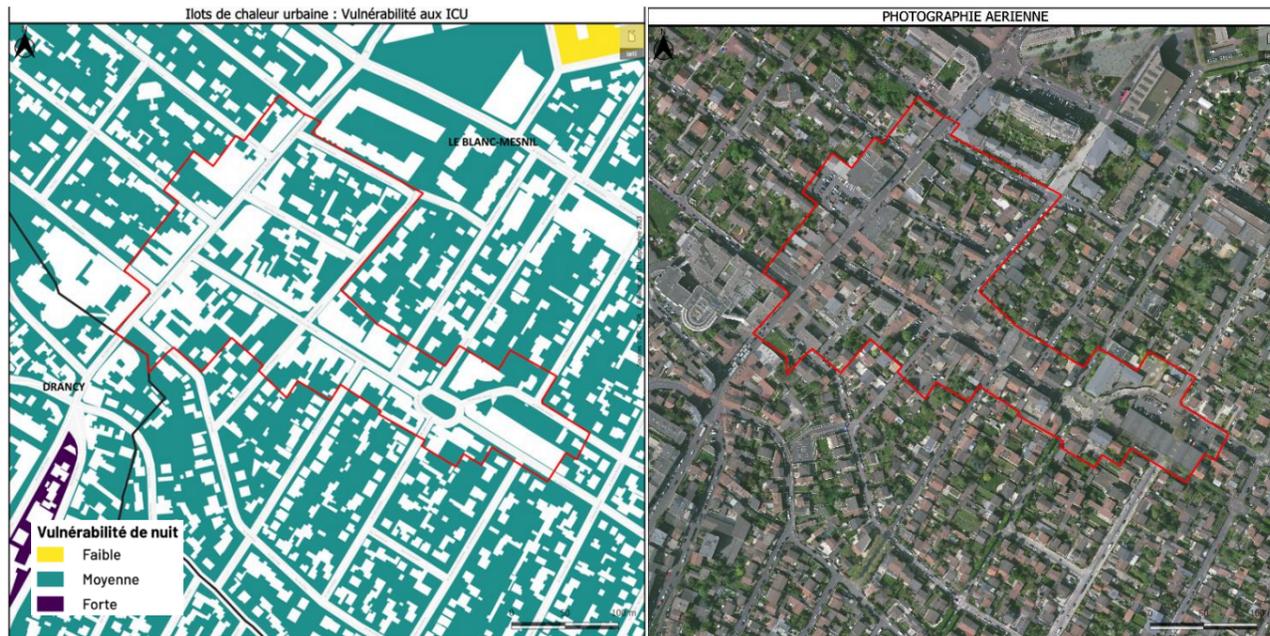


Figure 36. Vulnérabilité aux ICU

Figure 37. Photographie aérienne

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE A MOYEN**.

- **BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS :**

Le secteur se situe au sein d'un tissu urbain individuel dense accueillant des jardins privés.

Le secteur n'est concerné par aucun milieu remarquable ni aucun élément de la trame verte et bleue.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE**.

- **POLLUTIONS ET NUISANCES :**

Le site n'est traversé par aucune infrastructure majeure générant des sources de bruits et nuisances. Il est en revanche traversé un réseau de routes secondaires et se situe à 250 au nord de la voie de chemin de fer. L'automobile et le ferroviaires sont donc les principales sources de nuisances sur le secteur.

Par ailleurs, aucun sol potentiellement pollué n'est recensé par la CASIAS sur le secteur.

🔊 ZOOM sur les nuisances sonores :



Figure 38. Nuisances sonores diurnes et nocturnes

Le secteur est majoritairement exposé à des bruits cumulés diurnes entre 45 et 65 dB(A) respectant les seuils réglementaires mais dépassant les niveaux recommandés par l'OMS.

Rappels des seuils :

		Routier	Ferroviaire	Aérien	Cumulé
Seuils réglementaires	Lden	68 dB(A)	73 dB(A)	-	73 dB(A)
	Ln	62 dB(A)	65 dB(A)	-	65 dB(A)
Recommandations OMS	Lden	53 dB(A)	54 dB(A)	45 dB(A)	-
	Ln	45 dB(A)	44 dB(A)	40 dB(A)	-

🌳 ZOOM sur la qualité de l'air :

Le secteur est exposé à une qualité de l'air correspondant à la moyenne relevée sur le territoire communal. La majeure partie de l'année, la qualité de l'air considérée comme « moyenne » (indice ATMO 2022).

La concentration moyenne annuelle de Benzène sur le secteur répond aux valeurs réglementaires de $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ et à l'objectif de qualité de l'OMS de $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

La concentration moyenne annuelle de dioxyde d'azote sur le secteur est de $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Elle est conforme aux valeurs réglementaires de $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mais ne répond pas à l'objectif de qualité de l'OMS de $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

La concentration moyenne annuelle de particules fines (PM2.5) sur le secteur est de $11 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Elle est conforme aux normes réglementaires françaises de $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mais ne répond pas à l'objectif de qualité de l'OMS de $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

La concentration moyenne annuelle de particules fines (PM10) sur le secteur est de $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Elle respecte les valeurs réglementaires de $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ et se rapproche de l'objectif de qualité ciblé par l'OMS de $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MOYEN** du fait du respect des seuils réglementaires mais d'un dépassement des seuils recommandés par l'OMS.

• **GESTION DES RESSOURCES NATURELLES :**

Le secteur correspond au centre-ville du Blanc-Mesnil bien desservi par les différents réseaux ainsi que par les transports en commun.

Le secteur se situe à 300 m au nord de la gare du RER B de Drancy.

Il est également desservi par plusieurs lignes de bus :

- Ligne n°148 (Musée de l'air et de l'espace - Bobigny Pablo Picasso)
- Ligne n°247 (Garonor - Stade Charles Sage)
- Ligne n°346 (Place de La Libération - Gare de Bondy RER)
- Ligne N42
- Ligne n°607 (La Courneuve 8 Mai 1945 - Hôpital Ballanger)

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE**.

• **RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :**



Le secteur est exposé à une sensibilité « moyenne » au phénomène de remontée de nappe.

Le site est exposé à un aléa « moyen » retrait gonflement des argiles.

Par ailleurs le secteur se situe à l'extérieur des poches de dissolution du gypse.

De même, le secteur n'est pas exposé à des risques industriels notables (la gare de triage Drancy-Le Bourget situé à 250 m au sud représente le risque le plus proche).

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MOYEN**.

• **PAYSAGES ET PATRIMOINE :**

Le secteur n'est concerné par aucune protection patrimoniale ou paysagère.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE**.

SYNTHESE DES ENJEUX :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE A MOYEN
Biodiversité et milieux naturels	FAIBLE
Pollutions et nuisances	MOYEN
Gestion des ressources naturelles	FAIBLE
Risques naturels et technologiques	MOYEN
Paysages et patrimoine	FAIBLE

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE A MOYEN	L'OAP prévoit la création d'espaces publics végétalisés et la préservation des cœurs d'îlots paysagers constituant des îlots de fraîcheur en centre-ville. Le renforcement des commerces et services en centre-ville (Halle de marché, place Duquenne, rez-de-chaussée actifs) participent à la valorisation des mobilités de proximité et à la réduction des émissions de GES.	POSITIF (+)	Au sein du règlement du PLU, l'article 13 au règlement des zones UAa et UG définit les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et plantations, espaces boisés qui permet de réduire l'impact des potentiels projets sur les îlots de chaleur. Il donne notamment la priorité à la protection des plantations existantes, interdit l'abattage d'arbre sans compensation, impose au moins 20 % de surface pleine terre en zone UAa et 40 % en zone UG, impose la plantation des aires de stationnement.	POSITIF (+)	/
Biodiversité et milieux naturels FAIBLE	L'OAP prévoit la création d'espaces publics végétalisés et la préservation des cœurs d'îlots paysagers participant à l'accueil de la biodiversité en milieu urbain.	POSITIF (+)	Au sein du règlement du PLU, l'article 13 au règlement des zones UAa et UG définit les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et plantations, espaces boisés qui permet conserver le potentiel d'accueil de la biodiversité. Il donne notamment la priorité à la protection des plantations existantes, interdit l'abattage d'arbre sans compensation, impose au moins 20 % de surface pleine terre en zone UAa et 40 % en zone UG, impose la plantation des aires de stationnement.	POSITIF (+)	/
Pollutions et nuisances MOYEN	L'apaisement des voies de circulation participe à la réduction des nuisances automobiles au sein du centre-ville. Le renforcement des commerces et services en centre-ville (Halle de marché, place Duquenne, rez-de-chaussée actifs) participent à la valorisation des mobilités de proximité et à la réduction des émissions de polluants.	POSITIF (+)	L'article 2 du règlement, restreint les usages sensibles sur les secteurs exposés à des nuisances.	POSITIF (+)	/
Gestion des ressources naturelles FAIBLE	Le renforcement des commerces et services en centre-ville (Halle de marché, place Duquenne, rez-de-chaussée actifs) participent à la valorisation des mobilités de proximité et à la réduction des consommations énergétiques. La densification de ce secteur de centre-ville permet de bénéficier des réseaux et d'optimiser l'accès aux ressources.	POSITIF (+)	Au sein du règlement du PLU, l'article 4 définit l'intégration des constructions aux réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Au sein du règlement du PLU, l'article 13 impose la conservation de 20 % de surface pleine terre en zone UAa et 40 % en zone UG favorable à la gestion à la source des eaux pluviales.	POSITIF (+)	/
Risques naturels et technologiques MOYEN	Le projet prévoit la densification du centre-ville concerné par un aléa « moyen » retrait gonflement des argiles. Le projet prévoit la densification du centre-ville concerné par une sensibilité « moyenne » au phénomène de remontée de nappe	NEGATIF (-)	L'article 2 rappelle l'importance de la prise en compte des remontées de nappe dans le cadre des principes de constructibilité et des incidences dans le cadre de construction de niveau inférieur au terrain naturel. Le PPRN Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles, prescrit le 23 juillet 2001 identifie l'aléa sur le territoire. Des principes de constructibilité sont annexés au PLU (nature des sols, fondations, structures, gestion des eaux pluviales et réseaux, plantations).	NEUTRE	/
Paysages et patrimoine FAIBLE	L'OAP encadre l'évolution du centre-ville avec un principe de densification de la zone d'habitat mixte. L'OAP prévoit la préservation de bâti architectural remarquable sur le secteur.	NEUTRE	/	NEUTRE	/

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE A MOYEN	POSITIF (+)	POSITIF (+)
Biodiversité et milieux naturels	FAIBLE	POSITIF (+)	POSITIF (+)
Pollutions et nuisances	MOYEN	POSITIF (+)	POSITIF (+)
Gestion des ressources naturelles	FAIBLE	POSITIF (+)	POSITIF (+)
Risques naturels et technologiques	MOYEN	NEGATIF (-)	NEUTRE
Paysages et patrimoine	FAIBLE	NEUTRE	NEUTRE

Globalement, le projet présente des incidences majoritairement positives sur l'environnement.

L'évolution de ce secteur de centre-ville peut être vulnérable aux phénomènes de remontée de nappe et de retrait gonflement des argiles. L'enjeu de ce type de risque sur ce secteur reste moyen mais demande à être pris en compte à travers les principes de constructibilité.

L'enjeu de patrimoine est faible sur le secteur, il concerne principalement le tissu pavillonnaire. La densification du secteur peut représenter une incidence mitigée sur le tissu pavillonnaire. Cependant le projet participe à l'affirmation du tissu de centre-ville et prend en compte la préservation du patrimoine.

6.2 Création de l'OAP secteur de la Morée

La création de l'OAP secteur de la Morée doit permettre la redynamisation de ce secteur urbain dégradé. Il se situe sur un secteur mixte (activités, habitations, commerces, station d'épuration de la Morée) et concerné par différents enjeux environnementaux notamment lié à la présence du ruisseau de la Morée en partie canalisée, en partie valorisée par la station d'épuration et par la présence de potentielles zones humides liées à la proximité de la Morée.

6.2.1 Présentation et analyse des incidences

6.2.1.1 Présentation du site

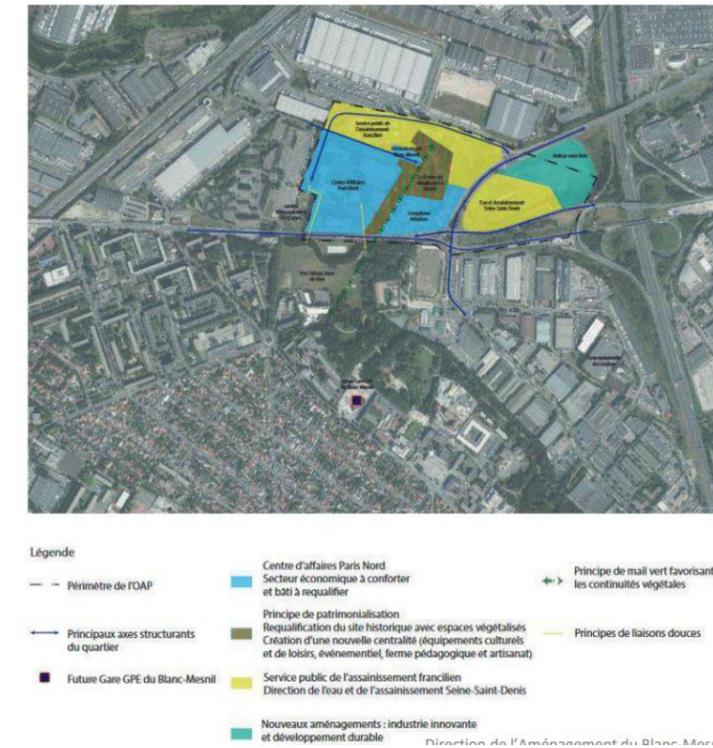
Le projet de planification sur le secteur de la Morée répond à **plusieurs enjeux de développement économique et territorial** :

- **Renforcer la patrimonialisation du site**
 - o Reconstituer l'ancien bourg du Blanc-Mesnil par la réhabilitation du bâti ancien
 - o Requalification du bâti des années 70 du centre d'affaires Paris Nord
- **Réaffirmer la vocation économique du secteur**
 - o Revitaliser le centre d'affaires Paris Nord
 - o Créer un écosystème d'industries innovantes, d'activités tertiaires et artisanales (ex : déchets, recyclage, économie circulaire, etc.)
 - o Favoriser le lien avec les zones d'activités économiques environnantes (Le Coudray, Descartes, Aulnay Garonor)
 - o Proposer une nouvelle programmation mixte : logements, bureaux, hôtels
- **Accentuer la trame verte et bleue**
 - o Création d'un corridor écologique ou mail planté Rue Edouard Renault
 - o Renforcer l'accessibilité au parc urbain et à la gare GPE L16
 - o Apaiser l'entrée de ville du côté de l'échangeur N2-A3

L'OAP prévoit une programmation mixte sur ce secteur :

- Industries innovantes
- Bureaux du centre d'affaires
- Activités tertiaires
- Artisanat et activités productives
- Activités culturelles, de loisirs et événementielles
- Ferme pédagogique
- Logements à minima

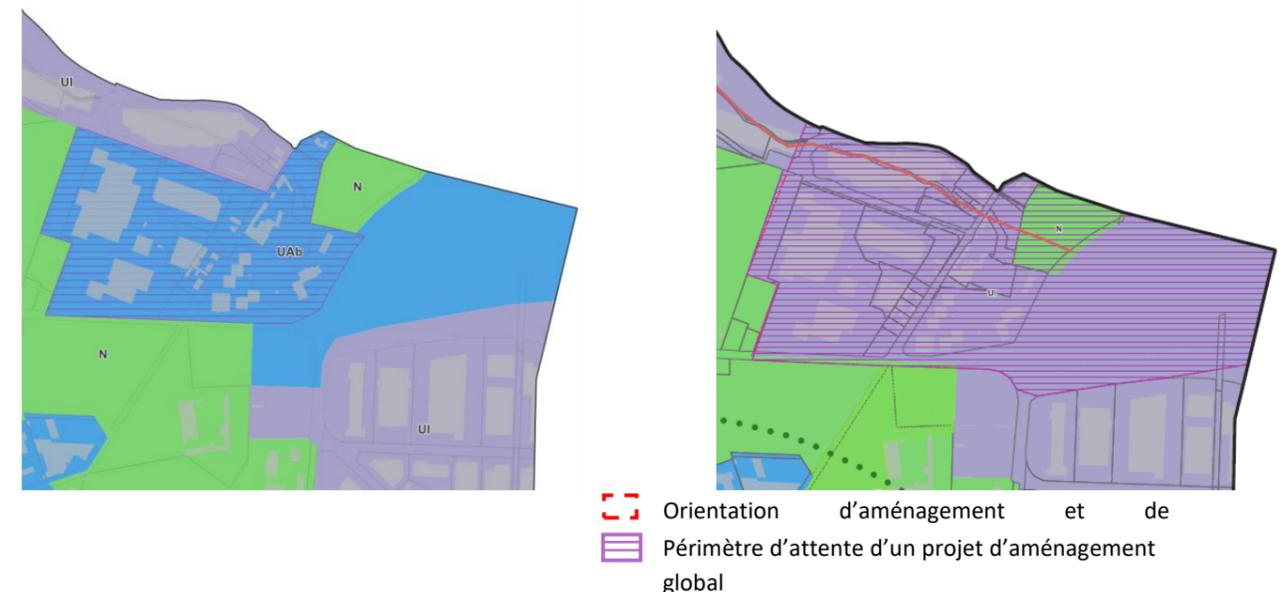
Proposition de Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Secteur de La Morée



6.2.1.2 Plan de zonage

Le secteur se situe en zone UAb, UI et N. Dans le cadre de la modification, la zone UI est augmentée d'environ 10,9 ha en remplacement de la zone UAb au niveau du Boulevard André Citroën.

Le PAPAG a été renforcé dans le cadre des mesures ERC mises en place dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale afin de couvrir les secteurs concernés par le projet d'activité innovante et développement durable et donc de protéger un secteur de friche concerné par de potentielles zones humides en attente de données supplémentaires.



6.2.1.3 Caractérisation du site au regard des différents volets environnementaux

- **CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE :**

Les vastes espaces verts au sein du tissu urbain et la présence de la Morée canalisée à ciel ouvert (bien que situé sur un terrain dédié au service d'assainissement non accessible) participe à la résilience au changement climatique.

L'accès au parc Jean Duclos au sud constitue également un îlot de fraîcheur important.



Figure 39. Vulnérabilité aux ICU

Figure 40. Photographie aérienne

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE**.

- **BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS :**

Le secteur est concerné par la présence de la Morée canalisée à ciel ouvert (concerné par un objectif de renaturation au sein du SDRIF-E et du SCoT de la MGP). La station d'épuration Seine-Morée Participe à la valorisation de l'eau à ciel ouvert

La proximité du parc Jean Duclos constitue un support important pour la biodiversité et les continuités écologiques régionales et métropolitaines.

Le tissu urbain mixte et dispersé laisse une place importante aux espaces verts et toitures végétalisées.

Des zones humides probables sont présentes à l'est au niveau de l'échangeur.



Figure 41. Zones humides

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FORT**.

- **POLLUTIONS ET NUISANCES :**

Le secteur se situe à proximité des autoroutes A3 et A1 représentant les principales sources de nuisances et pollutions avec la route Nationale 2 qui dessert le secteur.

Par ailleurs, le secteur peut être concerné par une potentielle pollution des sols lié à la présence de deux anciennes activités industrielles identifiées dans la CASIAS.

🔊 ZOOM sur les nuisances sonores :

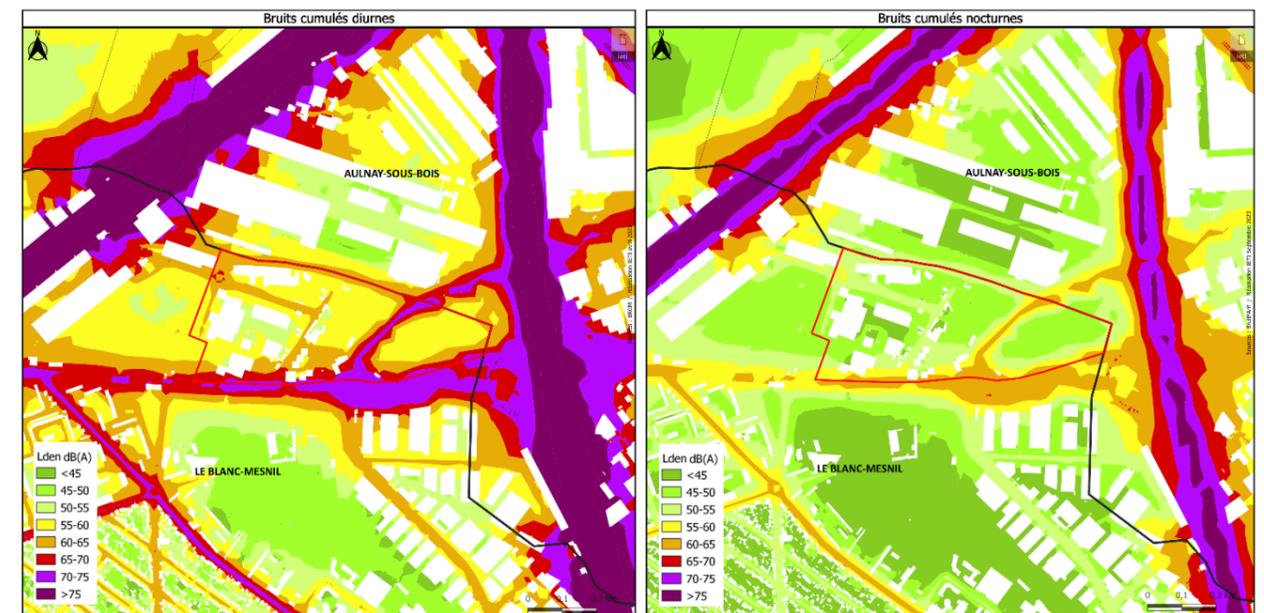


Figure 42. Nuisances sonores

• **RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :**

Hormis les la proximité directe aux échangeurs et axes principaux, le secteur est majoritairement exposé à des bruits cumulés diurnes entre 50 et 60 dB(A) en cœur d’îlot respectant les seuils réglementaires mais dépassant les niveaux recommandés par l’OMS.

Rappels des seuils :

		Routier	Ferroviaire	Aérien	Cumulé
Seuils réglementaires	Lden	68 dB(A)	73 dB(A)	-	73 dB(A)
	Ln	62 dB(A)	65 dB(A)	-	65 dB(A)
Recommandations OMS	Lden	53 dB(A)	54 dB(A)	45 dB(A)	-
	Ln	45 dB(A)	44 dB(A)	40 dB(A)	-

 **ZOOM sur la qualité de l’air :**

Le secteur est exposé à une qualité de l’air correspondant à la moyenne relevée sur le territoire communal. La majeure partie de l’année, la qualité de l’air considérée comme « moyenne » (indice ATMO 2022).

La concentration moyenne annuelle de Benzène sur le secteur est de $0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ répondant aux valeurs réglementaires de $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ et à l’objectif de qualité de l’OMS de $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

La concentration moyenne annuelle de dioxyde d’azote sur le secteur est de $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Elle est conforme aux valeurs réglementaires de $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mais ne répond pas à l’objectif de qualité de l’OMS de $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

La concentration moyenne annuelle de particules fines (PM2.5) sur le secteur est de $11 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Elle est conforme aux normes réglementaires françaises de $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mais ne répond pas à l’objectif de qualité de l’OMS de $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

La concentration moyenne annuelle de particules fines (PM10) sur le secteur est de $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Elle respecte les valeurs réglementaires de $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ et se rapproche de l’objectif de qualité ciblé par l’OMS de $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Le niveau d’enjeu identifié sur le site est **MOYEN** du fait du respect des seuils réglementaires mais d’un dépassement des seuils recommandés par l’OMS.

• **GESTION DES RESSOURCES NATURELLES :**

Le secteur sur situe en milieu urbain dessevit par les différents réseaux.

Le secteur se situe à 500 m au nord de la future gare du Grand Paris Express.

Il est par ailleurs desservi par de nombreuses lignes de bus :

- Ligne n°45 Gare du Blanc-Mesnil - Gare de Sevrans Beaudottes - Gare du Vert Galant)
- Ligne n°247 Garonor - Stade Charles Sage
- Ligne n°350 Porte de La Chapelle - Roissypole - Gare - RER
- Ligne n°609 Gare de Villepinte - La Courneuve 8 Mai 1945
- Ligne n°610 - Gare de Dugny - La Courneuve
- Ligne n°616 Garonor - Gare de Bondy
- Ligne N42

Le niveau d’enjeu identifié sur le site est **FAIBLE**.



Figure 43. Risques naturels

Le secteur est exposé à une sensibilité « moyenne » à forte au phénomène de remontée de nappe.

Le site est exposé à un aléa « moyen » retrait gonflement des argiles.

Le secteur est concerné par le PPRN mouvement de terrains lié à la dissolution du gypse.



Figure 44. PPRN Mouvement de terrain lié à la dissolution du gypse.

La station d'épuration de la Morée est présente sur le secteur, mais ne représente pas de risque technologique notable. Par ailleurs plusieurs ICPE sont présents notamment dans les zones d'activités à proximité directe au nord (Garonor) relevant du régime d'autorisation.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MOYEN**.

- **PAYSAGES ET PATRIMOINE :**

Le secteur n'est concerné par aucune protection patrimoniale ou paysagère.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE**.

SYNTHESE DES ENJEUX :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE
Biodiversité et milieux naturels	FORT
Pollutions et nuisances	MOYEN
Gestion des ressources naturelles	FAIBLE
Risques naturels et technologiques	MOYEN
Paysages et patrimoine	FAIBLE

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE	<p>Le projet prévoit des principes de patrimonialisation, végétalisation et centralité structurée autour de la rue Edouard Renault qui participe au renforcement d'un îlot de fraîcheur central.</p> <p>Le renforcement d'une centralité composée de divers équipements participe à la valorisation des mobilités de proximité et à la réduction des GES.</p>	POSITIF (+)	<p>Au sein du règlement du PLU, l'article 13 au règlement de la zone UAb définit les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et plantations, espaces boisés qui permet de réduire l'impact des potentiels projets sur les îlots de chaleur. Il donne notamment la priorité à la protection des plantations existantes, interdit l'abattage d'arbre sans compensation, impose au moins 20 % de surface pleine terre, impose la plantation des aires de stationnement.</p>	POSITIF (+)	<p>Le Cahier de recommandations architecturales annexé au PLU vise à favoriser la trame verte au sein des quartiers et en continuité avec les parcs urbains permettant de favoriser l'accès à des îlots de fraîcheur.</p>
Biodiversité et milieux naturels FORT	<p>Le projet prévoit des principes de patrimonialisation, végétalisation et centralité structurée autour de la rue Edouard Renault qui participe au renforcement de la trame verte depuis le Parc Urbain Jacques Duclos.</p> <p>Le projet prévoit l'aménagement d'industrie innovantes et développement durable sur un secteur potentiellement concerné par des zones humides.</p>	MITIGE (+/-)	<p>Au sein du règlement du PLU, l'article 13 au règlement de la zone UAb définit les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et plantations, espaces boisés qui permet de conserver le potentiel d'accueil de la biodiversité. Il donne notamment la priorité à la protection des plantations existantes, interdit l'abattage d'arbre sans compensation, impose au moins 20 % de surface pleine terre, impose la plantation des aires de stationnement.</p>	MITIGE (+/-)	<p>La définition d'un PAPAG est proposée en attente d'obtention de données supplémentaires concernant les zones humides et d'une définition plus fine de la nature du projet d'industrie innovante et de développement durable.</p>
Pollutions et nuisances MOYEN	<p>Le projet prévoit des principes de liaisons douces dans un contexte poche de la future gare du GPE ce qui participe à la valorisation des mobilités actives et de la multimodalité.</p> <p>Le renforcement d'une centralité composé de divers équipements sont favorables aux mobilités de proximité.</p>	POSITIF (+)	<p>L'article 2 du règlement, restreint les usages sensibles sur les secteurs exposés à des nuisances.</p>	POSITIF (+)	<p>Le Cahier de recommandations architecturales annexé au PLU vise à favoriser une architecture harmonieuse et de qualité qui répondant aux exigences de confort et de durabilité.</p>
Gestion des ressources naturelles FAIBLE	<p>Le renforcement d'une centralité composée de divers équipements participe à la valorisation des mobilités de proximité et à la réduction des consommations énergétiques.</p>	POSITIF (+)	<p>Au sein du règlement du PLU, l'article 4 définit l'intégration des constructions aux réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.</p> <p>Au sein du règlement du PLU, l'article 13 impose la conservation de 20 % de surface pleine terre en zone UAb favorable à la gestion à la source des eaux pluviales.</p>	POSITIF (+)	<p>Le Cahier de recommandations architecturales annexé au PLU vise à privilégier une performance thermique dans le cadre de rénovations et constructions neuves.</p>
Risques naturels et technologiques MOYEN	<p>Le projet prévoit la requalification du secteur économique et du site historique autour de la rue Edouard Renault sur un secteur concerné par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un aléa faible à moyen retrait gonflement des argiles - Un aléa dissolution du gypse - Une sensibilité aux remontées de nappe 	NEGATIF (-)	<p>L'article 2 rappelle l'importance de la prise en compte des remontées de nappe dans le cadre des principes de constructibilité et des incidences dans le cadre de construction de niveau inférieur au terrain naturel.</p> <p>Le PPRN Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles, prescrit le 23 juillet 2001 identifie l'aléa sur le territoire. Des principes de constructibilité sont annexés au PLU (nature des sols, fondations, structures, gestion des eaux pluviales et réseaux, plantations).</p> <p>Le PPRN Mouvements de terrain lié à la dissolution du gypse, approuvé le 18 avril 1995 identifie l'aléa sur le territoire. Des principes de constructibilité sont annexés au PLU (études géotechniques, réseaux, gestion des eaux pluviales, éviter les pompages dans la nappe).</p>	NEUTRE	/
Paysages et patrimoine FAIBLE	<p>Le projet prévoit des principes de patrimonialisation, végétalisation et centralité structurée autour de la rue Edouard Renault qui participe au à la valorisation urbaine de ce secteur dégradé.</p>	POSITIF (+)	/	POSITIF (+)	<p>Le Cahier de recommandation annexé au PLU vise à permettre l'intégration de nouvelles constructions au tissu urbain existant et préserver les éléments historiques de la ville qui lui confère une identité unique</p>

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE	POSITIF (+)	POSITIF (+)
Biodiversité et milieux naturels	FORT	MITIGE (+/-)	MITIGE (+/-)
Pollutions et nuisances	MOYEN	POSITIF (+)	POSITIF (+)
Gestion des ressources naturelles	FAIBLE	POSITIF (+)	POSITIF (+)
Risques naturels et technologiques	MOYEN	NEGATIF (-)	NEUTRE
Paysages et patrimoine	FAIBLE	POSITIF (+)	POSITIF (+)

Globalement, le projet présente des incidences majoritairement positives sur l'environnement.

La requalification de ce secteur permet de renforcer le niveau d'équipements et services, de favoriser les mobilités de proximité et actives ainsi que le report modal et de structurer une centralité urbaine et végétalisée. Elles sont favorables à la résilience au changement climatique, à l'accueil de la biodiversité, à la gestion durable des ressources naturelles et à la valorisation du paysage urbain.

Le secteur requalifié est cependant concerné par des risques liés à au retrait gonflement des argiles, à la dissolution du gypse et aux remontées de nappe. Ces risques font l'objet de prescription inscrites au sein du PLU.

L'aménagement d'industrie innovante et développement durable sur un secteur concerné par de potentielles zones humides peut constituer une incidence sur l'environnement. Elle nécessite une réflexion plus approfondie du projet. Un PAPAG sur ce site doit laisser le temps d'analyse des enjeux écologiques et de leur prise en compte au sein du projet.

6.3 Modification de l'OAP Sémard Casanova

La modification de l'OAP Sémard Casanova vise à élargir l'OAP jusqu'au Square Jacques Decour. Elle vise à encadrer l'évolution du secteur afin d'affirmer le secteur comme site d'implantation privilégié pour un projet d'EHPAD. Elle vise également à protéger un espace vert ouvert au public mais de propriété privée.

Seul le secteur du Square Jacques Decour ajouté sera analysé ici.

6.3.1 Présentation et analyse des incidences

6.3.1.1 Présentation du site

L'OAP est uniquement modifiée autour du Square Jacques Decour.

L'élargissement de cette OAP sur le secteur Jacques Decour a pour principes :

- Création d'un espace vert, boulevard Jacques Decour
- Transformation du foyer Thorez par la création d'un EPHAD : structure de droit privé pour accompagner l'accroissement démographique

Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Secteur Sémard - Casanova



Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Secteur Sémard - Casanova

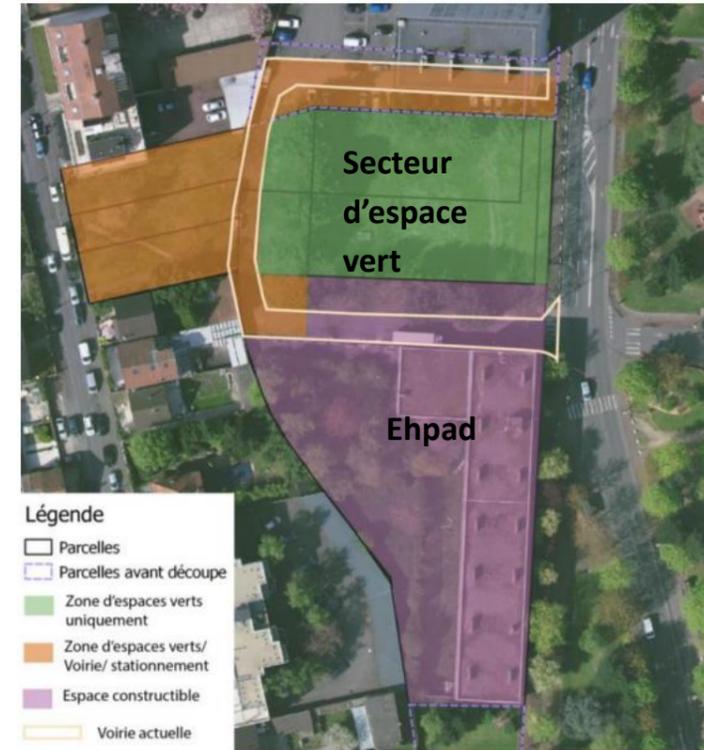
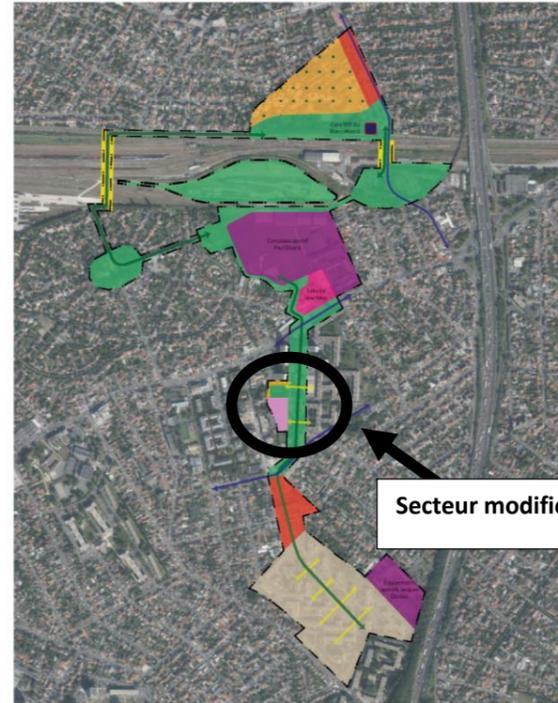


Figure 46. Projet d'OAP secteur Jacques Decour

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Principaux axes structurants du quartier
- Amélioration de la connexion nord-sud par la redéfinition des deux franchissements
- Gare RER du Blanc-Mesnil Amélioration du parvis de Gare RER et des abords de la cité Pierre Sémard
- Valorisation du complexe sportif Paul Eluard Evolution des équipements scolaires et sportifs Jacques Decour Création d'une EPHAD - Résidence Maurice Thorez
- Principe de mixité habitat / activités (équipement culturel)
- Secteur Casanova - création d'une polarité commerciale à l'esprit cœur de village Secteur Sémard - requalification et développement du commerce
- Principe de secteur de dense avec espaces végétalisés
- Poursuite du projet de renouvellement urbain (démolition/reconstruction, résidentialisation, réhabilitation)
- Principe de cœur vert
- Principe de mail vert favorisant les continuités végétales
- Diffusion de la trame verte à travers les îlots bâtis

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Principaux axes structurants du quartier
- Amélioration de la connexion nord-sud par la redéfinition des deux franchissements
- Principe d'accès à créer
- Gare RER du Blanc-Mesnil Amélioration du parvis de Gare RER et des abords de la cité Pierre Sémard
- Valorisation du complexe sportif Paul Eluard Evolution des équipements scolaires et sportifs Jacques Decour Création d'une EPHAD - Résidence Maurice Thorez
- Principe de mixité habitat / activités (équipement culturel)
- Secteur Casanova - création d'une polarité commerciale à l'esprit cœur de village Secteur Sémard - requalification et développement du commerce
- Principe de secteur de dense avec espaces végétalisés
- Poursuite du projet de renouvellement urbain (démolition/reconstruction, résidentialisation, réhabilitation)
- Principe d'espace public (espaces verts, voirie, stationnement...)
- Principe de cœur vert
- Principe de mail vert favorisant les continuités végétales
- Diffusion de la trame verte à travers les îlots bâtis



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Principaux axes structurants du quartier
- Amélioration de la connexion nord-sud par la redéfinition des deux franchissements
- Gare RER du Blanc-Mesnil Amélioration du parvis de Gare RER et des abords de la cité Pierre Sémard
- Valorisation du complexe sportif Paul Eluard Evolution des équipements scolaires et sportifs Jacques Decour Création d'une EPHAD - Résidence Maurice Thorez
- Principe de mixité habitat / activités (équipement culturel)
- Secteur Casanova - création d'une polarité commerciale à l'esprit cœur de village Secteur Sémard - requalification et développement du commerce
- Principe de secteur de dense avec espaces végétalisés
- Poursuite du projet de renouvellement urbain (démolition/reconstruction, résidentialisation, réhabilitation)
- Principe de cœur vert
- Principe de mail vert favorisant les continuités végétales
- Diffusion de la trame verte à travers les îlots bâtis

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Principaux axes structurants du quartier
- Amélioration de la connexion nord-sud par la redéfinition des deux franchissements
- Principe d'accès à créer
- Gare RER du Blanc-Mesnil Amélioration du parvis de Gare RER et des abords de la cité Pierre Sémard
- Valorisation du complexe sportif Paul Eluard Evolution des équipements scolaires et sportifs Jacques Decour Création d'une EPHAD - Résidence Maurice Thorez
- Principe de mixité habitat / activités (équipement culturel)
- Secteur Casanova - création d'une polarité commerciale à l'esprit cœur de village Secteur Sémard - requalification et développement du commerce
- Principe de secteur de dense avec espaces végétalisés
- Poursuite du projet de renouvellement urbain (démolition/reconstruction, résidentialisation, réhabilitation)
- Principe d'espace public (espaces verts, voirie, stationnement...)
- Principe de cœur vert
- Principe de mail vert favorisant les continuités végétales
- Diffusion de la trame verte à travers les îlots bâtis

Figure 45. Evolution globale de l'OAP

6.3.1.2 Plan de zonage

Le secteur se situe et reste en zone UAb au PLU.

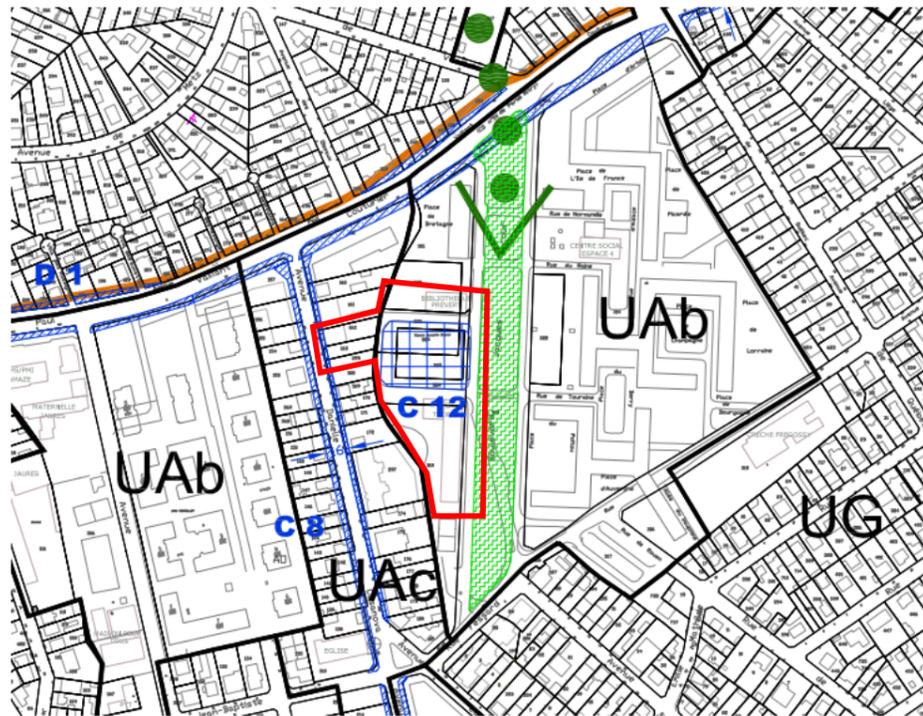


Figure 47; Règlement graphique du PLU en vigueur

En revanche, le secteur est concerné par l'évolution de l'Emplacement Réservé C12 pour ouvrage public installation d'intérêt général. L'emplacement réservé C12 est supprimé et vise à être couvert par l'OAP en tant qu'espace vert ouvert au public sur parcelles privées afin de le pérenniser et de renforcer la trame verte.

6.3.1.3 Caractérisation du site au regard des différents volets environnementaux

- **CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE :**

Le site, d'environ 8440 m² présente une topographie plane avec une altitude d'environ 45,5 m.

Le secteur est concerné par une vulnérabilité aux ICU moyenne lié à un secteur urbain dense. La présence d'espaces verts ouverts au public vient atténuer la vulnérabilité aux ICU.

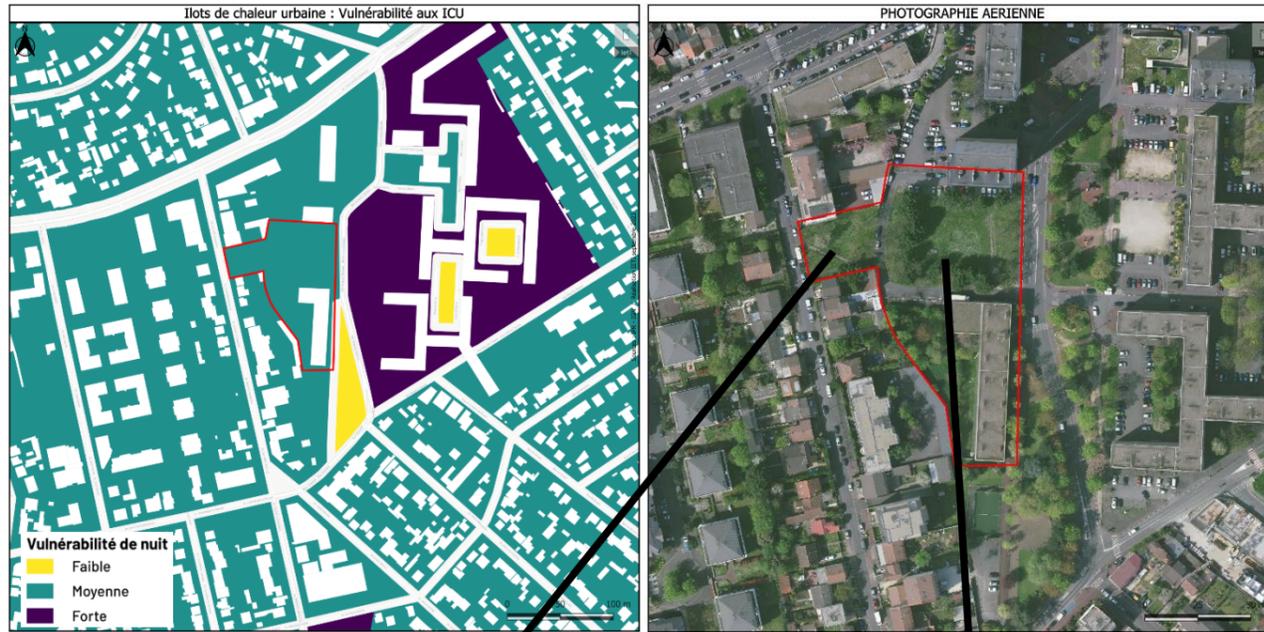


Figure 48. Milieu physique (ICU et description photographique)

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE A MOYEN**.

- **BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS :**

Le secteur se situe au sein d'un tissu urbain collectif composé d'espaces verts ouverts.

Le secteur n'est concerné par aucun milieu remarquable. En revanche il se situe sur un axe nord-sud de la trame verte et bleue inscrite au PLU.

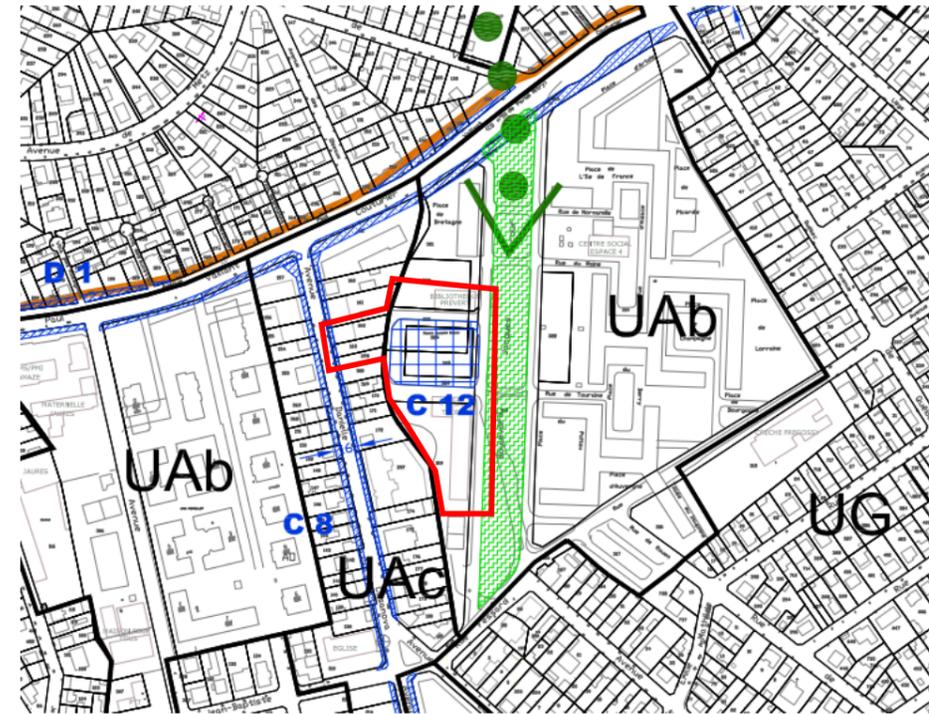


Figure 49. Règlement graphique du PLU en vigueur

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MOYEN** du fait de la présence d'une trame verte nord-sud.

- **POLLUTIONS ET NUISANCES :**

Le site ne se situe pas à proximité directe d'axe majeur pouvant constituer une source de nuisance. L'axe majeur le plus proche est l'avenue Paul Vaillant Couturier à 15 m au nord. Le secteur est uniquement concerné par des nuisances et pollutions modérée d'origine routière. Il n'est pas concerné par des pollutions et nuisances d'origine ferroviaire ou aérienne.

Le secteur n'est concerné par aucun site ou sol potentiellement pollué.

ZOOM sur les nuisances sonores :



Figure 50. Nuisances sonores diurnes et nocturnes

Le secteur est uniquement exposé à des bruits d'origine routière entre 45 et 60 dB(A) de jour respectant les seuils réglementaires et se rapprochant des niveaux recommandés par l'OMS.

Rappels des seuils :

		Routier	Ferroviaire	Aérien	Cumulé
Seuils réglementaires	Lden	68 dB(A)	73 dB(A)	-	73 dB(A)
	Ln	62 dB(A)	65 dB(A)	-	65 dB(A)
Recommandations OMS	Lden	53 dB(A)	54 dB(A)	45 dB(A)	-
	Ln	45 dB(A)	44 dB(A)	40 dB(A)	-

ZOOM sur la qualité de l'air :

Le secteur est exposé à une qualité de l'air correspondant à la moyenne relevée sur le territoire communal. La majeure partie de l'année, la qualité de l'air considérée comme « moyenne » (indice ATMO 2022).

La concentration moyenne annuelle de Benzène sur le secteur est de $0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ et répond aux valeurs réglementaires de $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ et à l'objectif de qualité de l'OMS de $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

La concentration moyenne annuelle de dioxyde d'azote sur le secteur est de $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Elle est conforme aux valeurs réglementaires de $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mais ne répond pas à l'objectif de qualité de l'OMS de $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

La concentration moyenne annuelle de particules fines (PM2.5) sur le secteur est de $11 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Elle est conforme aux normes réglementaires françaises de $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mais ne répond pas à l'objectif de qualité de l'OMS de $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

La concentration moyenne annuelle de particules fines (PM10) sur le secteur est de $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Elle respecte les valeurs réglementaires de $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ et se rapproche de l'objectif de qualité ciblé par l'OMS de $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MOYEN** du fait du respect des seuils réglementaires mais d'un dépassement des seuils recommandés par l'OMS.

GESTION DES RESSOURCES NATURELLES :

Le secteur se situe en milieu dense desservi par les différents réseaux.

Le secteur se situe à 550 m au sud de la gare du RER B du Blanc-Mesnil.

Il est également desservi par plusieurs lignes de bus :

- Ligne n°251 Aulnay-Sous-Bois RER
- Ligne n°346 Gare de Bondy RER
- Ligne n°351 Roissypole
- Ligne n°620 ZA du Pont Yblon - Bobigny Pablo Picasso
- Ligne N141

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE**.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :



Figure 51. Risque remontée de nappe

Figure 52. Risque retrait-gonflement des argiles

Le secteur est exposé à une sensibilité « moyenne » à « Forte » au phénomène de remontée de nappe.

Le site est exposé à un aléa « moyen » retrait gonflement des argiles.

Par ailleurs le secteur se situe à l'extérieur des poches de dissolution du gypse.

De même, le secteur n'est pas exposé à des risques industriels notables (la gare de triage Drancy-Le Bourget situé à 350 m au nord représente le risque le plus proche).

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **MOYEN**.

PAYSAGES ET PATRIMOINE :

Le secteur n'est concerné par aucune protection patrimoniale ou paysagère.

Le niveau d'enjeu identifié sur le site est **FAIBLE**.

SYNTHESE DES ENJEUX :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE A MOYEN
Biodiversité et milieux naturels	MOYEN
Pollutions et nuisances	MOYEN
Gestion des ressources naturelles	FAIBLE
Risques naturels et technologiques	MOYEN
Paysages et patrimoine	FAIBLE

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES
Caractéristiques physiques du territoire FAIBLE A MOYEN	L'OAP prévoit la préservation d'un espace vert ouvert au public mais situé sur parcelle privé permettant de maintenir un espace pleine terre (Square Jacques Decour) d'environ 2600 m² constituant un espace de fraîcheur en ville.	POSITIF (+)	Au sein du règlement du PLU, l'article 13 au règlement de la zone UAb définit les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et plantations, espaces boisés qui permet de réduire l'impact des potentiels projets sur les îlots de chaleur. Il donne notamment la priorité à la protection des plantations existantes, interdit l'abattage d'arbre sans compensation, impose au moins 20 % de surface pleine terre, impose la plantation des aires de stationnement.	POSITIF (+)	La pérennisation d'un espace vert à la place de l'ER C12 permet de préserver sur le long terme un espace vert ouvert au public d'environ 2600 m ² (Square Jacques Decour) sur des parcelles privées.
Biodiversité et milieux naturels MOYEN	L'OAP prévoit la préservation d'un espace vert ouvert au public mais situé sur parcelle privé permettant de maintenir un espace pleine terre (Square Jacques Decour) d'environ 2600 m² favorable à l'accueil de la biodiversité.	POSITIF (+)	Au sein du règlement du PLU, l'article 13 au règlement de la zone UAb définit les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et plantations, espaces boisés qui permet conserver le potentiel d'accueil de la biodiversité. Il donne notamment la priorité à la protection des plantations existantes, interdit l'abattage d'arbre sans compensation, impose au moins 20 % de surface pleine terre, impose la plantation des aires de stationnement.	POSITIF (+)	La pérennisation d'un espace vert à la place de l'ER C12 permet de préserver sur le long terme un espace vert ouvert au public d'environ 2600 m ² (Square Jacques Decour) sur des parcelles privées.
Pollutions et nuisances MOYEN	L'OAP prévoit l'installation d'un EHPAD sur un secteur protégé des principales nuisances et pollutions sur le territoire. L'adaptation de la voie de desserte autour du Square Jacques Decour participe à la réduction du trafic autour du Square Jacques Decour	POSITIF (+)	L'article 2 du règlement, restreint les usages sensibles sur les secteurs exposés à des nuisances.	POSITIF (+)	/
Gestion des ressources naturelles FAIBLE	L'OAP prévoit l'installation d'un EHPAD sur un secteur urbain desservit par les différents réseaux et à proximité de bus ainsi que de l'arrêt « Le Blanc-Mesnil » du RER B ce qui participe à l'optimisation des réseaux et dessertes existants. Le maintien du Square Jacques Decour en espace vert ouvert participe à la gestion à la source des eaux pluviales.	POSITIF (+)	Au sein du règlement du PLU, l'article 4 définit l'intégration des constructions aux réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Au sein du règlement du PLU, l'article 13 impose la conservation de 20 % de surface pleine terre en zone UAb favorable à la gestion à la source des eaux pluviales.	POSITIF (+)	/
Risques naturels et technologiques MOYEN	Le projet l'installation d'un EHPAD sur un secteur concerné par un aléa « moyen » retrait gonflement des argiles. Le projet l'installation d'un EHPAD sur un secteur concerné par une sensibilité « moyenne » à « forte » au phénomène de remontée de nappe	NEGATIF (-)	L'article 2 rappelle l'importance de la prise en compte des remontées de nappe dans le cadre des principes de constructibilité et des incidences dans le cadre de construction de niveau inférieur au terrain naturel. Le PPRN Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles, prescrit le 23 juillet 2001 identifie l'aléa sur le territoire. Des principes de constructibilité sont annexés au PLU (nature des sols, fondations, structures, gestion des eaux pluviales et réseaux, plantations).	NEUTRE	/
Paysages et patrimoine FAIBLE	L'OAP n'est concerné par aucun enjeu lié au patrimoine ou au grand paysage. Il participe en revanche à la préservation du (Square Jacques Decour) en espace vert ouvert.	POSITIF (+)	/	POSITIF (+)	La pérennisation d'un espace vert à la place de l'ER C12 permet de préserver sur le long terme un espace vert ouvert au public d'environ 2600 m ² (Square Jacques Decour) sur des parcelles privées.

En synthèse :

THEMATIQUE	NIVEAU D'ENJEU	INCIDENCE INITIALE	INCIDENCE FINALE
Caractéristiques physiques du territoire	FAIBLE A MOYEN	POSITIF (+)	POSITIF (+)
Biodiversité et milieux naturels	MOYEN	POSITIF (+)	POSITIF (+)
Pollutions et nuisances	MOYEN	POSITIF (+)	POSITIF (+)
Gestion des ressources naturelles	FAIBLE	POSITIF (+)	POSITIF (+)
Risques naturels et technologiques	MOYEN	NEGATIF (-)	NEUTRE
Paysages et patrimoine	FAIBLE	POSITIF (+)	POSITIF (+)

Globalement, le projet présente des incidences majoritairement positives sur l'environnement lié à la préservation du Square Jacques Decour en espace vert ouvert au public.

L'évolution de ce secteur de centre-ville peut être vulnérable aux phénomènes de remontée de nappe et de retrait gonflement des argiles. L'enjeu de ce type de risque sur ce secteur reste moyen mais demande à être pris en compte à travers les principes de constructibilité.

6.4 Modification du règlement

Les modifications concernant le règlement du PLU sont présentées en suivant. Elles comprennent :

- La modification du zonage ;
- La modification du règlement applicable aux zones UG et UA ;
- La modification des emplacements réservés.

Les cartes en suivant sont extraites de la notice de présentation de la modification du PLU.

6.4.1 Modification du zonage

La modification du zonage participe globalement à l'augmentation de la zone UG (pavillonnaire) et UI (économique). La modification participe à une réduction importante de la zone UA (mixte). La zone UA est en revanche renforcée sur certains secteurs favorables à la cohérence et à la continuité du tissu urbain mixte et dense.

	Superficie en m ² en 2016	Superficie en m ² en 2023	Evolution de la surface du zonage entre 2016-2023 (%)
UG	3 432 139	3 524 000	2,68 %
UA	2 712 789	2 409 928	-11,16 %
UI	1 244 459	1 455 459	16,96 %
N	597 756	597 756	0
Total	7 987 143	7 987 143	0

Figure 53. Tableau de synthèse de l'évolution du zonage (source : notice de présentation de la modification n°2)

6.4.1.1 Diminution de la zone UG au profit de la zone UA

La UA est renforcée au niveau de l'angle Avenue Descartes, Avenue Garros et Avenue Védrines afin de permettre la création d'une entrée de ville renouvelée.



3 107 m² passent de la zone UG à UA.

6.4.1.2 Diminution de la zone UA au profit de la zone UG

La zone UG est augmentée d'un total de 91 489 m² au niveau de plusieurs secteurs

- Avenue Pasteur (passage de 21 161 m² en zone UG)
- Avenue de la République (passage de 30 240 m² en zone UG)
- Avenue Charles Floquet (passage de 18 197 m² en zone UG)
- Avenue Daniel Casanova (passage de 16 944 m² en zone UG)
- Secteur du 8 Mai 1945 (passage de 4 947 m² en zone UG)

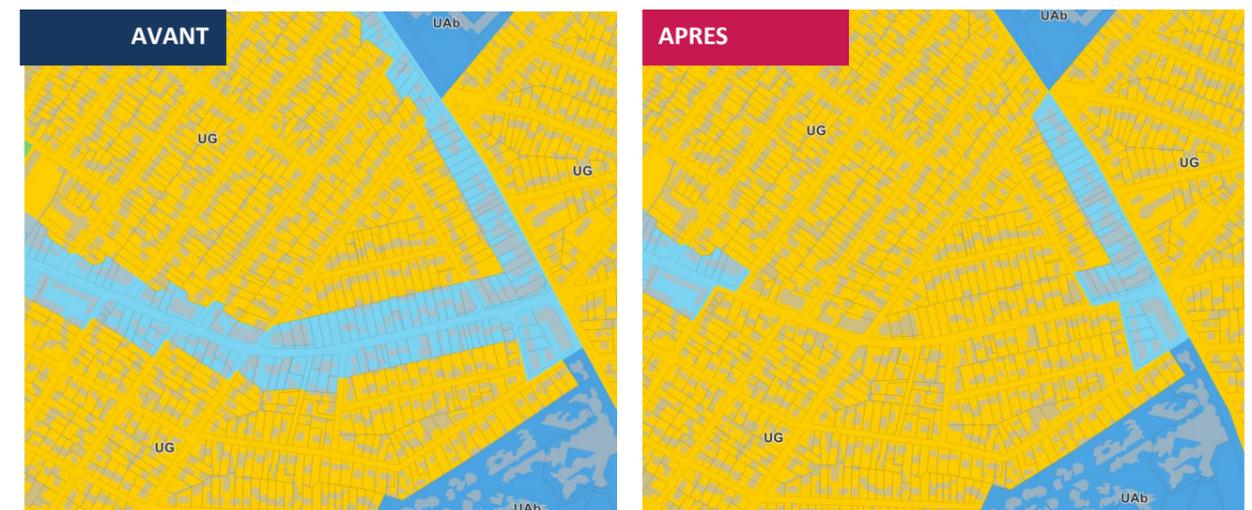
Avenue Pasteur

Objectif : Préserver l'habitat pavillonnaire



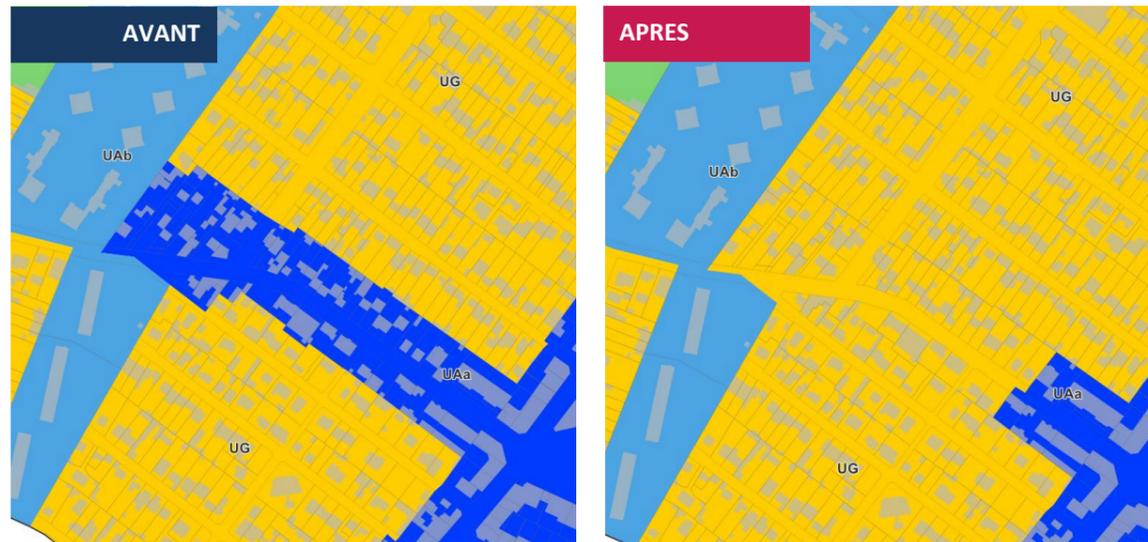
Avenue de la République

Objectif : Conforter une centralité dense pour le centre-ville du Blanc-Mesnil par la préservation du zonage UA_c 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



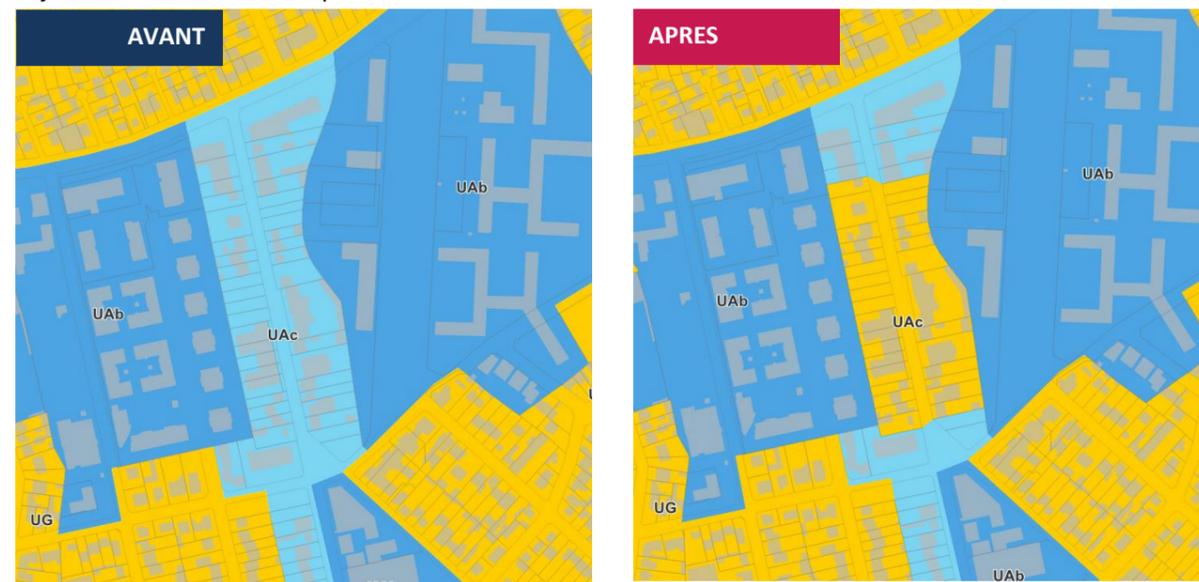
Avenue Charles Floquet

Objectif : Conserver l'habitat pavillonnaire existant



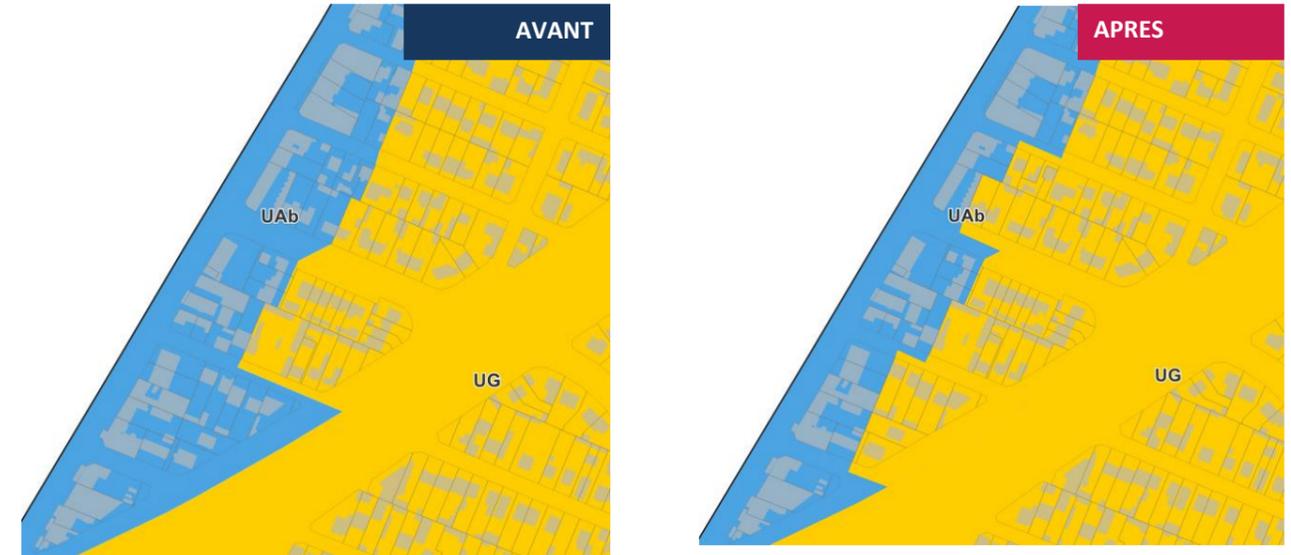
Avenue Daniel Casanova

Objectif : Conserver l'habitat pavillonnaire existant



Secteur du 8 Mai 1945

Objectif : Conserver l'habitat pavillonnaire existant



6.4.1.3 Suppression des dispositions de la zone UG+

La suppression des dispositions de la zone UG+ vise à préserver l'habitat pavillonnaire et éviter un mixte pavillonnaire collectif qui ne fonctionne pas, conserver une règle des hauteurs uniques concernant la zone UG.

Plusieurs secteurs sont concernés par la suppression des dispositions de la zone UG+ :

- Avenue Aristide Briand
- Avenue de la Division Leclerc
- Avenue Mathilde Emilie
- Avenue Paul Vaillant Couturier

6.4.1.4 Incidences des évolutions du zonage sur l'environnement

Le renforcement de la zone UG au profit de la zone UA sur 3 107 m² a pour incidences :

- A la mixité fonctionnelle et à la densification urbaine le long de l'Avenue Descartes.
- Sur les parcelles concernées une réduction de la pleine terre de 40 % en zone UG à 20 % en zone UA est à envisager participant à la réduction des fonctions écosystémiques (fraicheur urbaine, gestion de l'eau à la source, accueil de la biodiversité), dans une moindre mesure étant donné les surfaces considérées et le caractère déjà fortement artificialisées des parcelles concernées.
- En revanche l'augmentation des hauteurs de 3 m à l'acrotère en zone UA à 13 m en zone UG permet une densification verticale participant à l'optimisation urbaine et à la réduction de la consommation foncière.

Le renforcement de la zone UA au profit de la zone UG sur 91 489 m² a pour incidences :

- L'augmentation de la pleine terre de 20 % en zone UA à 40 % en zone UG. La préservation de ce tissu pavillonnaire participe à la continuité des jardins pavillonnaires notamment de part et d'autre de l'Avenue Charles Floquet et de l'Avenue de la République.
- Par ailleurs les dispositions relatives aux réseaux, à l'assainissement et au stationnement etc. sont adaptées au tissu urbain.

La suppression des dispositions de la zone UG+ a pour incidence :

- Un retour à des hauteurs cohérentes avec de tissu pavillonnaire le long des axes structurant à 3 m à l’acrotère au lieu de 10 m en UG+.

En conclusion, la modification du zonage permet de renforcer les continuités végétales associées au tissu pavillonnaire et l’optimisation urbaine de certains secteurs spécifiques.

6.4.2 La modification du règlement applicable aux zones UG et UA

La modification du règlement vise plusieurs objectifs :

- Mise en compatibilité avec les chartes communales : recommandations architecturales, promoteurs, enseignes et devantures
- Permettre l’essor des projets urbains : ZAC Centre-Ville, ZAC de la Molette, ZAC des Tilleuls, Sémard-Casanova, La Morée
- Intégrer des nouvelles mesures au sein du PLU issu d’un travail de benchmark
- Inclure la pratique de l’instruction du droit des sols dans la modification réglementaire pour clarifier les règles de constructions
- Contribuer au travail partenarial avec l’EPT concernant l’élaboration du PLUi

6.4.2.1 Modification des règles applicables à la zone UA

6.4.2.1.1 Présentation de l’évolution

REGLEMENT ZONE UA		
ARTICLE MODIFIE	SOUS-DESTINATION	ECRITURE
U1 - Occupation et utilisation du sol interdites		La transformation des surfaces de commerces ou d’artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une autre destination est interdite dans le but de préserver et valoriser l’émergence de rez-de-chaussée actifs
U2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions		Dans le secteur couvert par la servitude au titre de l’article L151-41-5° du Code de l’Urbanisme, les travaux confortatifs des constructions existantes dans une limite de 50 m². Les annexes (abri de jardin, garage) sous réserve qu’elles constituent le complément d’une habitation existante, et d’une hauteur maximale de 2 m à la gouttière et 3,50 m au faîtage, sont autorisées, avec une surface maximale de 15 m ² .
U3 - Accès et voiries		Une entrée charretière maximum par voie bordant le terrain est autorisée. Elle sera d’une largeur maximale de 3 mètres, mais pourra être augmentée de 50 centimètres selon les contraintes techniques.
U4.2. Assainissement		Pour toute opération de construction / extension / réhabilitation / surélévation aboutissant à l’établissement de 3 logements et au-delà, il sera exigé l’installation de bac à graisses destiné à la rétention des matières solides, graisses et huiles contenues dans les eaux ménagères.
U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	U6.2. Dispositions générales	Remplacer le 6.2 : Dans la zone UA, les constructions peuvent s’implanter à l’alignement ou en recul, à condition que 4 mètres de hauteur soient prévus entre le niveau de la rue et le plafond du rez-de-chaussée. Dans le cas des rez-de-chaussée actifs, 4 mètres de hauteur sous poutres sont prévues. Tout recul fera l’objet d’un aménagement paysager dans les conditions prévues à l’article 13.

		Les façades ou parties de façades des constructions comportant des logements à rez-de-chaussée sur rue seront implantées : <ul style="list-style-type: none"> - À l’alignement ou en recul inférieur ou égal à 2 mètres s’il est prévu un sous-bassement d’1 mètre à partir du niveau du trottoir. - En recul strictement supérieur à 2 mètres, la hauteur du sous-bassement n’est plus réglementée. - Dans le cas de périmètres soumis à opérations d’aménagement, pourront être exigés des conditions d’alignement particulières. - Une implantation spécifique pourra être autorisée pour des raisons de qualité urbaine, architecturale, paysagère ou d’insertion urbaine en cohérence avec l’implantation des constructions voisines. - En cas de linéaire actif (commerces, services et activités), l’implantation à rez-de-chaussée des constructions à l’alignement existant ou futur est obligatoire.
U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	U7.3. Dispositions générales	Au-delà de la bande de 25 mètres, seules sont autorisées les constructions de faible hauteur r+1+c.
U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	U8.1. Dispositions générales	Si au moins une des façades comporte une baie principale : L (distance entre constructions) = H (à la hauteur de verticale de façade la plus haute) / 2 \geq 10 m (avec un minimum de 10 mètres en limitant les vues directes entre les logements). Dans le cas où les façades ne comportent pas de baies principales : L (distance entre constructions) = à la Hauteur de la verticale de façade la plus haute / 2 avec un minimum de 6 mètres.
U10 - Hauteur des constructions	U10.1. Champ d’application	La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel sommet du bâtiment jusqu’au point le plus haut, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
	U10.2. Dispositions générales - U10.4.	Suppression UA10.2.1. et UA10.2.2. UA10.2.1. Dans la zone UA, pour les nouvelles constructions d’immeubles collectifs, la hauteur minimale d’un étage est de 2m70 du sol au plafond fini. UA10.2.2. Dans la zone UA, toute construction doit s’inscrire dans un volume maximal défini comme suit : <ul style="list-style-type: none"> - Verticale à l’aplomb de la façade projetée sur une hauteur de 20 mètres - Oblique à 60 ° - Hauteur plafond fixée à 26 mètres Le volume défini ci-dessus concerne les façades sur rue, sur fond de terrain et face aux limites séparatives. UA10.2.4. Dans l’ensemble de la zone UA, (...), le niveau de rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit avoir une hauteur de 4 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir, et 3,40 mètres dans les autres cas de figures. Dans le cas des rez-de-chaussée actifs, 4 mètres de hauteur sous poutres sont prévues. UA10.2.5. Dans l’ensemble de la zone UA, en cas de rez-de-chaussée actif (cellules commerciales, services, équipements), la verticale de façade pourra être majorée de 1 mètre sans modification de la hauteur plafond. UA10.2.6. Dans le UA, pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle 2 niveaux supplémentaires au-delà de la hauteur de façade projetée lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de rue, place, square. Dans ce cas la hauteur de plafond pourra être majorée de 3m au maximum dans le cas de rez-de-chaussée actif et de 2m en cas de rez-de-chaussée à vocation habitat, sans modification de la hauteur verticale de façade.

U11 - Aspect extérieur et protection des sites	U11.1. Dispositions générales	Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone, à savoir une zone d'habitat pavillonnaire.
	U11.2. Aspect et volumes des constructions	<p>L'emploi de matériaux incompatibles avec l'environnement existant est à proscrire, de même que l'utilisation de matériaux à caractère précaire ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts. Les matériaux recouverts d'un parement ou d'enduits tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les parpaings et le béton ne peuvent être laissés apparents en façade et en clôture. Afin de limiter l'empreinte carbone, l'utilisation des matériaux locaux et de qualité est encouragée.</p> <p>Le choix des couleurs doit respecter l'aspect architectural du bâtiment et son insertion urbaine. Les nuances choisies doivent mettre en valeur les façades, en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers. Pour les enduits et les finitions, il convient d'opter pour des tonalités claires : RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 1013, RAL 1015. Les enduits imitation pierre peuvent être utilisés ainsi que les parements et bardages métalliques ou bois.</p> <p>Lorsqu'une construction présente un intérêt architectural, au regard de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition ou encore de son ordonnancement, tous les travaux doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Le réemploi des éléments existants (couleurs, types d'enduits, etc.) est de mise. Les matériaux de type « brique » peuvent être utilisés en fonction de la réhabilitation. L'utilisation de la pierre est autorisée sur une façade nécessitant un recouvrement et permettant de créer un encorbellement.</p> <p>Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) (...); les façades et toitures doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps de bâtiment principal. L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire comme la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment est proscrite ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts.</p> <p>Les extensions doivent former un tout homogène et harmonieux avec les constructions existantes, par leur forme, leurs matériaux et la pente de leur toiture. La forme du toit et la nature des matériaux de couverture seront identiques aux caractéristiques du toit existant. Une véranda est considérée comme une construction soumise à une demande d'autorisation et doit obéir aux mêmes règles d'implantation qu'une extension. Lorsque les conditions techniques et réglementaires le permettent, la surélévation d'une construction est une possibilité d'extension. La surélévation doit reprendre les caractéristiques architecturales du bâtiment existant et s'harmoniser avec l'architecture des constructions avoisinantes, dans le cas où elles présentent une qualité architecturale.</p>
	U11.3. Composition des façades et percements	<p>La composition de la façade doit être en harmonie avec l'existant en limitant les coupures brutales. La juxtaposition de séquences doit permettre la création d'une composition architecturale rythmée, en distinguant la base, le corps, l'attique (comble) et le toit. L'unité de style, de texture et de couleur est recherchée. L'alignement des fenêtres existantes et leurs proportions doivent être respectés. Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux).</p> <p>Les modénatures d'origines et les éléments d'ornementation existants (corniches, céramique de façade, auvents, marquise en fer, linteaux, bandeaux, balcons d'origines, menuiseries et persiennes, etc.) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents. Dans le cas des bâtiments présentant une façade sur rue en brique, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être préservés. Les modifications apportées à un immeuble classé ou inscrit comme élément de patrimoine doivent avoir la consultation et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>

		<p>L'isolation thermique par l'extérieur est recommandée. Les élévations peuvent être couvertes d'isolation extérieure, sans destruction des parements initiaux et en harmonie avec l'architecture de la ville.</p> <p>Des effets lumineux peuvent être admis afin de mettre en valeur la façade si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le luminaire est économe en énergie, facile d'entretien et non polluant. - Les temporalités d'éclairage sont raisonnées afin de respecter la trame noire. <p>Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade : leur multiplication en façade sera à éviter.</p> <p>Les devantures commerciales : La devanture d'un commerce doit : → s'inscrire dans le cahier des recommandations architecturales de la ville et respecter le bâti existant, → s'intégrer dans une séquence urbaine qui peut présenter une grande variété de bâti, → éviter tout développement excessif de la devanture, → conserver les parties pleines en limite mitoyenne de l'immeuble, → laisser quelques éléments porteurs en rez-de-chaussée en les faisant coïncider avec les parties pleines des étages pour renforcer l'impression de stabilité, → laisser les entrées d'immeubles bien lisibles en alignement des étages. Le commerce en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser sur les étages, → respecter les matériaux et les couleurs de l'architecture de l'immeuble, afin de ne pas créer un désordre esthétique et disgracieux avec la façade architecturale de l'immeuble et les commerces mitoyens</p> <p>L'éclairage → Les dispositifs d'éclairage doivent présenter une faible épaisseur et leurs finitions doivent être soignées, → On évitera les tubes néons ainsi que les lumières de couleurs agressives au profit de spots basse-tension peu saillants ou enseignes avec lettres retro-éclairées qui apportent légèreté et élégance.</p> <p>Les devantures commerciales : Les matériaux et les couleurs Le choix des couleurs et matériaux des boutiques sont déterminants dans la qualité esthétique de la devanture. → La teinte doit préserver l'unité de la façade commerciale en limitant le nombre de couleurs pour privilégier des couleurs sobres et mates. → Des touches de couleur plus toniques pourront être utilisées sur des surfaces limitées afin de souligner certains effets de la devanture. → On évitera la prolifération de matériaux, les placages de matières plastiques fragiles et les pastiches (fausses pierres, faux bois...) et on privilégiera le bois peint, simple à entretenir et à repeindre, ou à défaut, le métal laqué. → Les matériaux réfléchissants (miroirs,...) sont à proscrire sur des grandes surfaces notamment pour des raisons de sécurité routière.</p> <p style="text-align: center;"><small>EXEMPLES DE COULEURS</small></p> 
--	--	---

		<p>Les devantures commerciales :</p> <p>Le système de protection et fermeture</p> <p>→ Lorsqu'une grille de protection est nécessaire, l'utilisation d'une grille ajourée (à mailles ou à lames micro-perforées), implantée à l'intérieur de la devanture doit être privilégiée.</p> <p>→ De nombreux systèmes sécurisés existent, avec une grande transparence, ce qui laisse percevoir l'intérieur de la boutique et les produits, même si le commerce est fermé, il doit attirer l'œil et provoquer un achat ultérieur.</p> <p>Les coffrets</p> <p>→ Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz, télécoms, ...) doivent être encastrés, habillés avec un matériau de même couleur que la devanture.</p> <p>→ Les autres équipements techniques (hotte aspirante, caisson de climatisation, câbles...) doivent être dissimulés pour ne pas être vus depuis la voie.</p>
	U11.4. Les toitures	<p>Les travaux de réhabilitations et les nouvelles constructions doivent s'intégrer en harmonie au sein du tissu urbain environnant. Il convient de privilégier les toitures à deux pentes, à croupe ou à la Mansart. L'isolation des combles perdus est recommandée. Les matériaux de couverture à privilégier sont les tuiles plates ou mécaniques, le zinc prépatiné et l'ardoise. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire tels que la tôle ondulée, le shingle, les fausses tuiles, les bacs aciers ou le fibrociment sont interdits. Les modifications apportées à l'immeuble classé ou inscrits comme éléments de patrimoine doivent avoir la consultation et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>Des dispositions supplémentaires s'appliquent pour les nouvelles constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les saillies des ouvrages autorisés sont les souches de cheminées et les gaines d'aération. - Les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures. - Les profils de finitions des couvertures doivent être de même matériaux et coloris (fronton, faitière, épi, poinçon, rive, lanterne, chatière, etc.) <p>Les pans de bois sont autorisés afin de soutenir la toiture et/ou les balcons.</p>
	U11.5. Les clôtures	<p>Les clôtures de même style architectural que les portails et portillons sont à privilégier. Les clôtures en plastiques (comme le PVC) sont interdites ainsi que les canisses. Le crépi sur les clôtures est à proscrire. Les balcons filants sont à éviter. Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la micro faune urbaine. Les brises-vues sur les clôtures privatives et les balcons sont à proscrire.</p>
	U11.6. Dispositions diverses	<p>Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antenne de téléphonie mobile, etc.) devront s'insérer dans le paysage existant.</p>
U12 Stationnement	U12.1. Normes de stationnement	<p>Le stationnement des cycles devra correspondre aux nouvelles règles nationales applicables à savoir :</p> <p>1 emplacement équivaut à 1,5 m². T1, T2 : 1 emplacement par logement T3 et plus : 2 emplacements par logement</p>
U13 - Espaces libres, plantations et espaces boisés		<p>La surface minimum de pleine terre par terrain d'opération correspond à 10 %.</p> <p>Pour ces différents cas, la surface minimale de pleine terre est abaissée à 5 % :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de terrains occupés par des équipements publics, - Dans le cas des terrains d'angles bordées par deux voiries ou plus, - Dans le cas d'opérations comprenant des rez-de-chaussée actifs <p>Dans ces derniers cas, des mesures compensatoires seront à privilégier, notamment végétalisation et terrasses jardins d'une épaisseur de 0,6 mètre de pleine terre minimum au R+1.</p> <p>S'ils ne peuvent demeurer en plein terre, les espaces libres paysagers en retrait de l'alignement disposeront d'une épaisseur de terre de 0,6 mètre minimum.</p>

		<p>Les espaces libres paysagers des terrains (y compris cheminement, jardins privés et/ou collectifs) représenteront à minima 25 % de l'emprise du terrain. En cas de rez-de-chaussée actifs importants et débordant dérogation à prévoir via terrasses jardins.</p> <p>Tout projet de construction, à l'exception des équipements collectifs et publics, doit réserver 20 % de la surface totale de l'unité foncière en espaces verts. La réalisation de cœurs d'îlots paysagers est à privilégier. La réalisation de terrasse jardins peut contribuer à atteindre ces 20 % sous condition d'une épaisseur de pleine terre de 0,6 mètre minimum.</p> <p>40 % des espaces situés au-delà de la bande de constructibilité des 25 mètres devront être végétalisés en privilégiant la pleine terre.</p>
U15 - Performances énergétiques et environnementales		<p>La création d'espaces verts de qualité doit participer au maintien de la biodiversité. La présence de l'eau sous différentes formes (bassins, fontaines, jets d'eau, etc.) sont à intégrer dans les projets urbains.</p> <p>Il convient de prendre en compte l'ensemble du cycle de vie des constructions et d'adopter les certifications et labels environnementaux : performances énergétiques (BBC, HQE, RE2020...).</p> <p>La mise en œuvre de béton clair est préconisée afin de lutter contre les îlots de chaleurs urbains.</p> <p>Le respect d'une trame noire par la diminution des points d'éclairage lorsque cela est possible est préconisé.</p> <p>Le recours à des énergies renouvelables et à plusieurs sources d'énergie est recommandé (panneaux photovoltaïques). Le raccordement à un réseau de chaleur pour la mutualisation des dépenses de chauffage est préconisé</p>
		<p>Pour les nouvelles constructions :</p> <p>Le développement de la nature en ville est encouragé en cœur d'îlots bâtis. La visibilité d'un maximum de logements sur des espaces verts est recommandé.</p> <p>L'éclairage naturel d'un maximum de pièces est préférable. Il convient de favoriser la multi-orientation : généralisation de la double orientation pour les T3 et plus : mono-orientation Nord proscrite pour les T1, espaces de vie au sud et à l'ouest afin de tirer profit de l'ensoleillement.</p> <p>Une attention particulière est accordée à la qualité des espaces communs, notamment la circulation et les halls d'entrée. La ventilation naturelle des logements est à privilégier. Pour les aménagements intérieurs, les matériaux polluants et nocifs pour la santé sont proscrits et une attention particulière est portée sur la qualité de l'air dans les logements.</p> <p>Il convient de prévoir une isolation phonique supérieure à la réglementation le long des axes bruyants afin de garantir un confort acoustique pour les habitants.</p> <p>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 et sans surplomb du domaine public.</p>

6.4.2.1.2 Incidences de l'évolution sur l'environnement

Les incidences concernant l'évolution du règlement en zone UA sont évaluées article par article ci-dessous :

- La modification de l'article 1 permet le maintien des RDC actifs et d'une densité en commerces, services et équipements favorable aux mobilités de proximité
- La modification de l'article 2 permet de préciser l'encadrement réglementaire des annexes
- La modification de l'article 3 permet d'adapter à la marge les principes d'accès en cas de contrainte technique

- La modification de l'article 4 permet d'adapter à la marge les principes de gestion des eaux usées en exigeant l'installation de bac à graisse dès l'établissement de 3 logements (anciennement 4)
- La modification de l'article 6 permet de conserver l'intimité des lieux de vies et éviter l'apparition des brises-vues en façade
- La modification de l'article 7 encadre les hauteurs de construction au-delà de la bande de 25 m des limites séparatives ce qui n'a pas d'incidence sur l'environnement mais permet de réglementer les principes de forme urbaine en cœur d'îlot.
- La modification de l'article 8 ne présente aucune incidence sur l'environnement, mais permet d'imposer des espacements minimums entre les constructions en fonction de leur gabarit.
- La modification des articles 10 et 11 permet de retranscrire la charte communale des recommandations architecturales au sein du règlement.
- La modification de l'article 12 permet d'appliquer les règles nationales de stationnement sur le territoire
- La modification de l'article 13 présente des incidences mitigées (de caractère négatif à positif) avec une incidence cumulée positive :
 - **Incidence** : Conservation de 20 % de surface de l'unité foncière en espace vert mais diminution de la part réservée à la pleine terre (10 % de la surface des terrains à 5% sous certaines conditions).
 - **Mesure de réduction** : cet assouplissement est réduit par une obligation de 25 % de l'emprise des terrains en espaces libres paysagers.
 - **Mesure de compensation** : il est compensé par des obligations de réalisation de terrasse jardin d'une épaisseur pleine terre de 0,6 m minimum pour les espaces verts non réalisés en pleine terre.
 - **Mesure complémentaire** : espaces situés au-delà de la bande de constructibilité des 25 mètres devront être végétalisés à 40 % minimum en privilégiant la pleine terre. Cette amplification très importante de la végétalisation en cœur d'îlot vient finalement apporter une incidence positive sur l'environnement (Ilot de fraîcheur, accueil de la biodiversité, cadre de vie, santé).
- La modification de l'article 15 représente une incidence très positive sur l'environnement :
 - Accueil de la biodiversité diurne et nocturne et végétalisation
 - Performance, économie et production énergétique
 - Isolation thermique et acoustique
 - Lutte contre les îlots de chaleur urbains et le changement climatique

En conclusion, de manière générale ces évolutions permettent une accentuation très importante des exigences environnementales en zone UA et ont donc une incidence positive.

Seule l'évolution de l'article 13 ne permet certes aucune augmentation des droits à construire et conserve 20 % de surface de l'unité foncière en espace vert. Elle assouplit cependant la part réservée à la pleine terre (10 % de la surface des terrains à 5% sous certaines conditions). Cet assouplissement est réduit par une obligation de 25 % de l'emprise des terrains en espaces libres paysagers. Il est compensé par des obligations de réalisation de terrasse jardin d'une épaisseur pleine terre de 0,6 m minimum pour les espaces verts non réalisés en pleine terre. Enfin les espaces situés au-delà de la bande de constructibilité des 25 mètres devront être végétalisés à 40 % minimum en privilégiant la pleine terre. Cette amplification très importante de la végétalisation en cœur d'îlot vient finalement apporter une incidence positive sur l'environnement (Ilot de fraîcheur, accueil de la biodiversité, cadre de vie, santé). **L'évolution de l'article 13 représente une incidence finale positive sur l'environnement.**

6.4.2.2 Modification des règles applicables à la zone UG

6.4.2.2.1 Présentation de l'évolution

REGLEMENT ZONE UG		
ARTICLE MODIFIE	SOUS-DESTINATION	ECRITURE
U1 - Occupation et utilisation du sol interdites		La transformation des surfaces de commerces ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une autre destination est autorisée à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement.
U2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions		Dans le secteur couvert par la servitude au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme, les travaux confortatifs des constructions existantes dans une limite de 50 m². Les annexes (abri de jardin, garage) sous réserve qu'elles constituent le complément d'une habitation existante, et d'une hauteur maximale de 2 m à la gouttière et 3,50 m au faîtage, sont autorisées, avec une surface maximale de 15 m ² .
U3 - Accès et voiries		Une entrée charretière maximum par voie bordant le terrain est autorisée. Elle sera d'une largeur maximale de 3 mètres, mais pourra être augmentée de 50 centimètres selon les contraintes techniques.
U4.2. Assainissement		Pour toute opération de construction/extension/réhabilitation/surélévation aboutissant à l'établissement de 4 logements et au-delà, il sera exigé l'installation de bac à graisses destiné à la rétention des matières solides, graisses et huiles contenues dans les eaux ménagères.
U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	U6.1. Champ d'application	Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, cheminée, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 0,5 mètre de profondeur, placés à 3 m au moins au-dessus du sol.
	U6.2. Dispositions générales	Le nu des façades de toute construction doit être édifié en retrait minimum de 5,50 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies et de 5 mètres minimum au droit des accès garages. Au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou futur, aucune construction ou aménagement d'une construction existante en vue de la rendre habitable n'est autorisée, à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m ² et d'une hauteur maximale de 2 m à la gouttière et 3,5 m au faîtage.
	U6.3. Dispositions particulières	Suppression de la disposition particulière dans la bande de 20 mètres le long des axes structurants (UG6.3.)
	U6.6. Dispositions applicables aux constructions existantes	Est autorisée l'extension horizontale ou verticale ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation dont l'implantation ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que soit respecté l'alignement de la construction existante et de respecter les autres articles du présent règlement.
U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	U7.2. Dispositions générales	Toutes les constructions, à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 5 m ² et d'une hauteur maximale de 2 m à la gouttière et 3,5 m au faîtage, devront respecter un retrait égal à 6 m par rapport aux limites de fond.

	U7.3. Dispositions générales	Suppression de la disposition générale au-delà de la bande de 20 mètres (UG7.3.)
	U7.6. Dispositions applicables aux constructions existantes	L'extension horizontale ou la surélévation d'une construction existante ne répondant pas aux règles ci-avant définies est autorisée à condition : <ul style="list-style-type: none"> - de se réaliser dans le prolongement de la construction existante, - de ne pas créer de nouvelles baies principales à moins de 6 mètres en vis-à-vis de la limite latérale, - de respecter les autres articles du présent règlement, - de ne pas aboutir à la création de plus de 30 m² de surface de plancher.
U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	U8.1. Dispositions générales	Dans le cas d'une construction ayant 2 façades en vis-à-vis, la distance minimale entre elles sera supérieure ou égale à la hauteur à l'égout la plus haute avec un minimum de 6 m (L=H ≥ 6 m).
U9 - Emprise au sol	U9.1. Dispositions générales	L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) ne peut excéder 60 50 % de la superficie du terrain de l'unité foncière
U10 - Hauteur des constructions	U10.1. Champ d'application	La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel sommet du bâtiment jusqu'au point le plus haut, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
	U10.2. - U10.4. Dispositions générales	Dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement (existant ou à créer), la hauteur des constructions ne doit pas excéder : <ul style="list-style-type: none"> - 6 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère, - 9 mètres maximum au faîtage. <p>Cette règle s'applique à l'ensemble de la construction à condition qu'au moins 90% de l'emprise au sol de la construction soit comprise dans la bande de 20 mètres.</p> <p>Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être réalisé en dessous du terrain naturel.</p> <p>Au-delà de la bande de 20 mètres, seuls les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 5 m² et d'une hauteur maximale de 2 m à la gouttière et 3,5 m au faîtage sont autorisées, à condition de respecter les autres articles du présent règlement.</p>
	U10.2. - U10.4. Dispositions générales	Suppression au-delà de la bande de 20 mètres (UG10.3.) Suppression bande de 20 mètres le long des axes structurants (UG10.4.)
	U10.6. Dispositions applicables aux constructions existantes	Est autorisé l'extension ou l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition les extensions envisagées les respectent. : <ul style="list-style-type: none"> - que les travaux n'augmentent pas les hauteurs existantes - de respecter les autres articles du présent règlement - que l'extension horizontale se fasse dans le prolongement de la construction existante

U11 - Aspect extérieur et protection des sites	U11.1. Dispositions générales	Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone, à savoir une zone d'habitat pavillonnaire.
	U11.2. Aspect et volumes des constructions	<p>L'emploi de matériaux incompatibles avec l'environnement existant est à proscrire, de même que l'utilisation de matériaux à caractère précaire ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts. Les matériaux recouverts d'un parement ou d'enduits tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les parpaings et le béton ne peuvent être laissés apparents en façade et en clôture. Afin de limiter l'empreinte carbone, l'utilisation des matériaux locaux et de qualité est encouragée.</p> <p>Le choix des couleurs doit respecter l'aspect architectural du bâtiment et son insertion urbaine. Les nuances choisies doivent mettre en valeur les façades, en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers. Pour les enduits et les finitions, il convient d'opter pour des tonalités claires : RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9010, RAL 9016, RAL 1013, RAL 1015. Les enduits imitation pierre peuvent être utilisés ainsi que les parements et bardages métalliques ou bois.</p> <p>Lorsqu'une construction présente un intérêt architectural, au regard de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition ou encore de son ordonnancement, tous les travaux doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Le réemploi des éléments existants (couleurs, types d'enduits, etc.) est de mise. Les matériaux de type « brique » peuvent être utilisés en fonction de la réhabilitation. L'utilisation de la pierre est autorisée sur une façade nécessitant un recouvrement et permettant de créer un encorbellement.</p> <p>Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardin (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc...) (...); les façades et toitures doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps de bâtiment principal. L'utilisation de matériaux à caractère précaire ou provisoire comme la tôle ondulée, le bac acier, le fibrociment est proscrite ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts.</p> <p>Les extensions doivent former un tout homogène et harmonieux avec les constructions existantes, par leur forme, leurs matériaux et la pente de leur toiture. La forme du toit et la nature des matériaux de couverture seront identiques aux caractéristiques du toit existant. Une véranda est considérée comme une construction soumise à une demande d'autorisation et doit obéir aux mêmes règles d'implantation qu'une extension. Lorsque les conditions techniques et réglementaires le permettent, la surélévation d'une construction est une possibilité d'extension. La surélévation doit reprendre les caractéristiques architecturales du bâtiment existant et s'harmoniser avec l'architecture des constructions avoisinantes, dans le cas où elles présentent une qualité architecturale.</p>
	U11.3. Composition des façades et percements	<p>La composition de la façade doit être en harmonie avec l'existant en limitant les coupures brutales. La juxtaposition de séquences doit permettre la création d'une composition architecturale rythmée, en distinguant la base, le corps, l'attique (comble) et le toit. L'unité de style, de texture et de couleur est recherchée. L'alignement des fenêtres existantes et leurs proportions doivent être respectés. Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux).</p> <p>Les modénatures d'origines et les éléments d'ornementation existants (corniches, céramique de façade, auvents, marquise en fer, linteaux, bandeaux, balcons d'origines, menuiseries et persiennes, etc.) doivent être conservés, restaurés et laissés apparents. Dans le cas des bâtiments présentant une façade sur rue en brique, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être préservés. Les modifications apportées à un immeuble classé ou inscrit comme élément de patrimoine doivent avoir la consultation et l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>

		<p>Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes, en cherchant à s'aligner avec les baies existantes ou entre elles le cas échéant. Les vérandas, balcons ou loggias seront orientées et implantées côté jardin, pour ne pas être visible depuis l'espace public (en cas de terrain en angle, elles ne seront qu'orientées vers le côté jardin) et doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les baies principales et secondaires seront complétées par des volets battants en bois.</p> <p>Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade : leur multiplication en façade sera à éviter.</p>
	U11.4. Les toitures	<p>Les toitures des constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, en étant composées de 2 pans avec une pente comprise entre 30° et 45°. Les annexes ou extensions pourront disposer d'une toiture d'un seul pan (monopente) si le parti pris architectural le justifie. Le faitage sera parallèle à la voie principale, ou selon le linéaire de façade le plus important dans le cas de terrain en angle.</p> <p>Les toitures doivent être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions voisines et l'aspect général du secteur. Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, fibrociment, bac acier etc...) sont interdits.</p> <p>Les toitures plates ou terrasses sont interdites.</p> <p>Seules les lucarnes rampantes ("en chien couché"), à deux pans ("jacobines"), ou à croupe ("à capucine") seront autorisées. La lucarne de type trapèze est autorisée si le parti architectural le justifie. Tous les autres types de lucarnes seront interdits.</p>
	U11.5. Les clôtures	<p>Les clôtures de même style architectural que les portails et portillons sont à privilégier. Les clôtures en plastiques (comme le PVC) sont interdites ainsi que les canisses. Le crépi sur les clôtures est à proscrire. Les balcons filants sont à éviter. Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la micro faune urbaine. Les brises-vues sur les clôtures privées et les balcons sont à proscrire.</p> <p>La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 m. A l'exception des piliers, la hauteur des murs bahuts ne devra pas dépasser 0,80 mètre. Ponctuellement, le mur bahut peut dépasser la hauteur autorisée pour une meilleure intégration des boîtiers techniques.</p> <p>Les clôtures doivent être constituées par un mur bahut surmonté de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie et doublé ou non de haies végétales constituées d'un grillage vert doublé par une haie végétale plantée au moins à 0,50m de la limite de la parcelle.</p> <p>La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20 2 m. A l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 0,80 m.</p>
	U11.6. Dispositions diverses	<p>Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antenne de téléphonie mobile, etc.) devront s'insérer dans le paysage existant.</p>
U12 Stationnement	U12.1. Normes de stationnement	<p>Chaque place de stationnement devra être privative (à usage exclusif du logement concerné), directement accessible et avoir au minimum une largeur de 2,30m, une longueur de 5m.</p> <p>L'espace de dégagement entre les places de stationnement opposées devra être de 5,50m minimum.</p> <p>Les places de stationnement commandées sont autorisées uniquement si elles sont attribuées à un même logement.</p> <p>En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300m de la construction principale.</p>

U15 - Performances énergétiques et environnementales		<p>La création d'espaces verts de qualité doit participer au maintien de la biodiversité. La présence de l'eau sous différentes formes (bassins, fontaines, jets d'eau, etc.) sont à intégrer dans les projets urbains.</p> <p>Il convient de prendre en compte l'ensemble du cycle de vie des constructions et d'adopter les certifications et labels environnementaux : performances énergétiques (BBC, HQE, RE2020...).</p> <p>La mise en œuvre de béton clair est préconisée afin de lutter contre les îlots de chaleurs urbains.</p> <p>Le respect d'une trame noire par la diminution des points d'éclairage lorsque cela est possible est préconisé.</p> <p>Le recours à des énergies renouvelables et à plusieurs sources d'énergie est recommandé (panneaux photovoltaïques). Le raccordement à un réseau de chaleur pour la mutualisation des dépenses de chauffage est préconisé</p>
		<p>Pour les nouvelles constructions :</p> <p>Le développement de la nature en ville est encouragé en cœur d'îlots bâtis. La visibilité d'un maximum de logements sur des espaces verts est recommandé.</p> <p>L'éclairage naturel d'un maximum de pièces est préférable. Il convient de favoriser la multi-orientation : généralisation de la double orientation pour les T3 et plus : mono-orientation Nord proscrite pour les T1, espaces de vie au sud et à l'ouest afin de tirer profit de l'ensoleillement.</p> <p>Une attention particulière est accordée à la qualité des espaces communs, notamment la circulation et les halls d'entrée. La ventilation naturelle des logements est à privilégier. Pour les aménagements intérieurs, les matériaux polluants et nocifs pour la santé sont proscrits et une attention particulière est portée sur la qualité de l'air dans les logements.</p> <p>Il convient de prévoir une isolation phonique supérieure à la réglementation le long des axes bruyants afin de garantir un confort acoustique pour les habitants.</p>
		<p>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 et sans surplomb du domaine public.</p>

6.4.2.2.2 Incidences de l'évolution sur l'environnement

Les incidences concernant l'évolution du règlement en zone UG sont évaluées article par article ci-dessous. :

- La modification de l'article 1 permet le maintien des RDC actifs et d'une densité en commerces, services et équipements favorable aux mobilités de proximité
- La modification de l'article 2 permet de préciser l'encadrement réglementaire des annexes
- La modification de l'article 3 permet d'adapter à la marge les principes d'accès en cas de contrainte technique
- La modification de l'article 4 supprime les obligations en termes d'installation de bac à graisse pour la gestion des eaux usées adaptée au tissu individuel préservé.
- La modification de l'article 6 permet la préservation de la partie arrière des parcelles pour favoriser la constitution d'une trame verte et éviter les abris de jardins et annexes valant création de logements
- La modification de l'article 7 protège la forme urbaine du tissu pavillonnaire par les règles imposées en termes de marge de retrait et encadre l'évolution du tissu (surélévation/extension). Elle permet de conserver la continuité des espaces non-bâti mais ne présente aucune incidence sur l'environnement.
- La modification de l'article 8 ne présente aucune incidence sur l'environnement, mais permet d'imposer des espacements minimums entre les constructions en fonction de leur gabarit.

- La modification de l'article 9 permet de diminuer l'emprise maximum des constructions de 60 % à 50 % en ne se référant plus au terrain mais à l'unité foncière
- La modification des articles 10 et 11 permet de retranscrire la charte communale des recommandations architecturales au sein du règlement.
- La modification de l'article 12 ne modifie pas fondamentalement les normes de stationnement et n'ont pas d'incidences significatives sur l'environnement. La modification permet d'attribuer spécifiquement les places de stationnement aux logements.
- La modification de l'article 15 représente une incidence très positive sur l'environnement :
 - Accueil de la biodiversité diurne et nocturne et végétalisation
 - Performance, économie et production énergétique
 - Isolation thermique et acoustique
 - Lutte contre les îlots de chaleur urbains et le changement climatique

En conclusion, de manière générale ces évolutions permettent une accentuation très importante des exigences environnementales en zone UG et ont donc une incidence positive.

6.4.2.3 Modification des dispositions générales

6.4.2.3.1 Présentation de l'évolution

Cette modification permet de rappeler la soumission des copropriétés aux dispositions réglementaires du PLU.

DISPOSITIONS GENERALES	
Modifications des articles Zone UA	Zone UA
ARTICLE 4 : APPLICATION DES REGLES DU PLU POUR LES PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION ET POUR LES LOTISSEMENTS	<p>Au terme de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque construction projetée sur un des terrains issus de la division devra respecter l'ensemble des règles appliquées à chacun de ces terrains. Les règles d'urbanisme seront appréciées lot par lot.</p> <p>Cet article ne s'applique pas au sous-secteur UA1.</p> <p>Toutes les copropriétés doivent se soumettre aux dispositions réglementaires titre du PLU et non au titre du cahier des charges des lotissements.</p>

Cet objet de ma modification permet de clarifier au sein du règlement la portée de certaines dispositions pouvant être contradictoires entre les différents cahiers des charges de lotissements et les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Cette disposition n'a pas d'incidence sur l'environnement.

6.4.3 La modification des emplacements réservés

6.4.3.1 Présentation de l'évolution

Cinq emplacements réservés destinés à l'élargissement de voiries en secteur pavillonnaire sont supprimés car ils n'apparaissent plus pertinents ou réalisables du point de vue du projet urbain :

- 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
- C12 : création d'un espace public boulevard Jacques Decour
- D1 : élargissement à 24 m de l'avenue Paul Vaillant Couturier

Trois emplacements réservés sont destinés à évoluer afin d'être adaptés à l'évolution du projet urbain et à leur réalisation partielle et un emplacement réservé va être créé :

- C1 : élargissement à 16 m de l'avenue Henri Barbusse, du n°68 à 124 dans un objectif de suppression de l'emplacement réservé concernant la partie de l'Avenue située en zone UG à l'est
- C4 : élargissement de l'avenue de la République dans l'objectif de retirer du périmètre d'ER la section Est de l'Avenue de la République qui bascule en zonage UG, à partir de la Rue Richard Wagner et de l'Avenue du Professeur Fleming (zone rouge).
- C11 : « extension de l'équipement scolaire Chevalier de Saint-George » afin de rendre l'ER à destination du groupe scolaire au lieu de la voirie. Mise à part sa destination, l'emprise de l'ER n'évolue pas dans le cadre de la modification.
- C14 : création d'un programme de logements sociaux en accession sociale ou en location dont 10 % minimum de logements locatifs sociaux – Avenue du 8 Mai

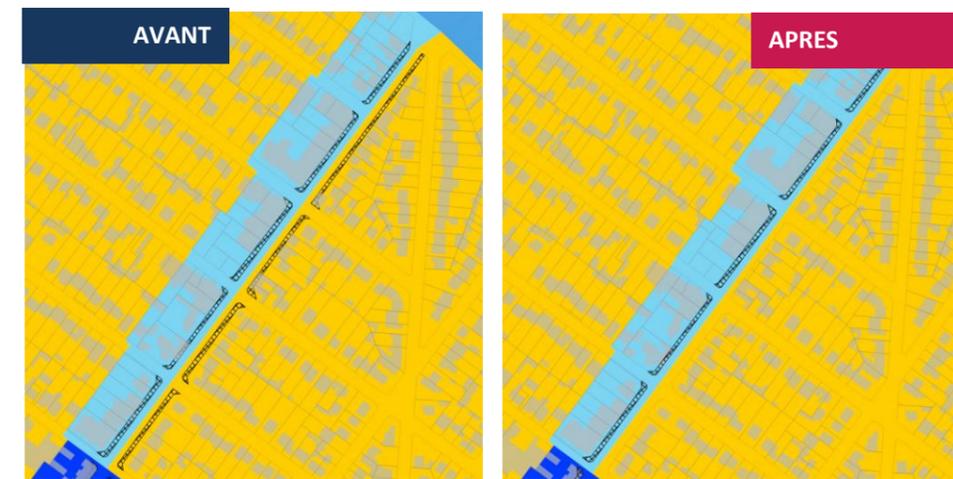


Figure 54. Emplacement réservé C1 (source : notice de présentation de la modification)



Figure 55. Emplacement réservé C4 (source : notice de présentation de la modification)

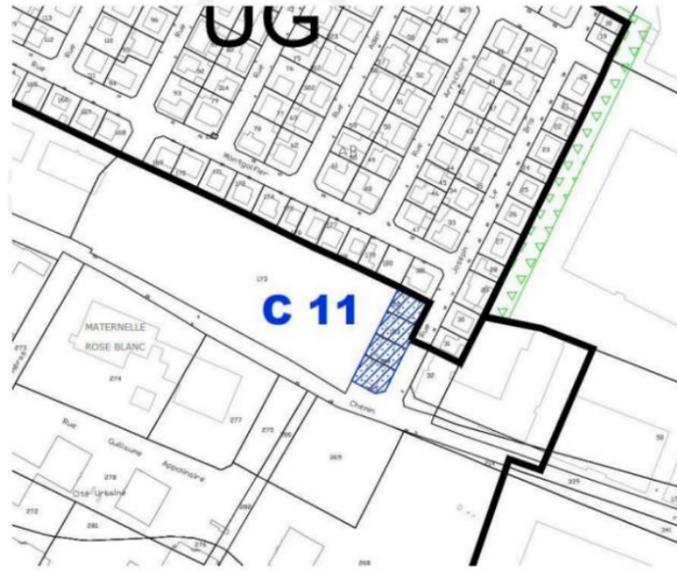


Figure 56. Emplacement réservé C11 (source : règlement du PLU en vigueur)

6.5 Modification spécifique de restructuration de la galette commerciale

Le projet spécifique de restructuration de la galette commerciale a pour objectif de décloisonner un secteur situé Avenue du 8 mai dans le respect des objectifs de mixité sociale.

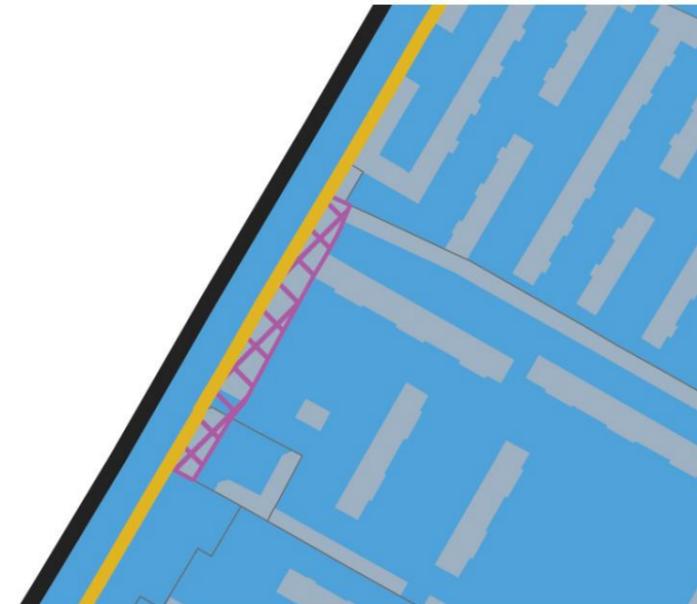
Cette modification concerne deux objets :

- La création d'un Emplacement réservé de mixité sociale sur le secteur concerné.
- La modification de l'OAP « Secteur Nord » afin d'inscrire sur ce même secteur une orientation d'aménagement liée à la restructuration du site dans le respect des objectifs de mixité sociale.

6.5.1.1 Présentation de l'évolution

Création d'un Emplacement réservé de mixité sociale sur le secteur situé Avenue du 8 mai

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
----	---	----------------------	---------



Modification de l'OAP « Secteur Nord » afin d'inscrire sur ce même secteur une orientation d'aménagement liée à la restructuration du site dans le respect des objectifs de mixité sociale.

6.4.3.2 Incidences de l'évolution sur l'environnement

La suppression des emplacements réservés liés à l'élargissement de voiries n'apparaissant plus pertinentes en secteur pavillonnaire ne présentent aucune incidence négative sur l'environnement.

La modification de l'ER C1 revient à supprimer la partie la partie de l'Avenue située en zone UG à l'est n'apparaissant plus pertinentes en secteur pavillonnaire ne présentent aucune incidence négative sur l'environnement.

La modification de l'ER C4 « élargissement de l'avenue de la République » permet de préserver les droits de la propriété et la bande pleine terre du pavillonnaire favorable aux continuités écologiques du tissu pavillonnaire et aux fonctions écosystémiques associées (fraicheur en ville, accueil de la biodiversité et gestion des eaux pluviales à la source)

La modification de l'ER C11 « extension de l'équipement scolaire Chevalier de Saint-George » fait uniquement évoluer la destination de voirie vers le groupe scolaire Chevalier de Saint-George est n'a aucune incidence sur l'environnement.

Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Secteur Nord



Légende

--- Périmètre de l'OAP	Evolution des équipements existants (agrandissement, rénovation) et création de nouveaux équipements (sportifs, culturels...)	Principe de mixité équipements / espaces verts
--- Principaux axes structurants du quartier	Principe de mixité activité / habitat	Principe de cœur vert
• Futures Gares du Grand Paris Express	Création d'une place commerciale Nouveau cœur de quartier	Volonté de prolonger le cœur vert à terme, par le recouvrement de l'autoroute
• Requalification des entrées de ville Avenue du 8 Mai	Principe de secteur de densité plus importante dans un esprit cœur de village avec polarité commerciale	Secteur de trame bleue (canal)
	Principe de secteur dense avec espaces végétalisés	Diffusion de la trame verte à travers les îlots bâtis
	Principe de secteur soumis à des opérations de résidentialisation, de requalification et de réhabilitation	

Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Secteur Nord



Légende

--- Périmètre de l'OAP	Evolution des équipements existants (agrandissement, rénovation) et création de nouveaux équipements (sportifs, culturels...)	Principe de mixité équipements / espaces verts
--- Principaux axes structurants du quartier	Principe de mixité activité / habitat	Restructuration du site dans le respect des objectifs de mixité sociale.
• Futures Gares du Grand Paris Express	Création d'une place commerciale Nouveau cœur de quartier	Principe de cœur vert
• Requalification des entrées de ville Avenue du 8 Mai	Principe de secteur de densité plus importante dans un esprit cœur de village avec polarité commerciale	Volonté de prolonger le cœur vert à terme, par le recouvrement de l'autoroute
	Principe de secteur dense avec espaces végétalisés	Secteur de trame bleue (canal)
	Principe de secteur soumis à des opérations de résidentialisation, de requalification et de réhabilitation	Diffusion de la trame verte à travers les îlots bâtis

6.5.1.2 Incidences de l'évolution sur l'environnement

Cette évolution participe à la valorisation du front urbain Avenue du 8 mai mais ne présente aucune incidence sur l'environnement.

6.6 Modifications des annexes

La modification met à jour les annexes.

Elle a pour objet :

- Intégrer graphiquement le Droit Prémption Urbain Renforcé (DPUR) pour zone de la Molette
- L'ajout de deux chartes élaborées par la ville (Cahier de recommandations architecturales et la Charte Enseignes et devantures)

Cette modification présente une incidence positive sur l'environnement. L'intégration des chartes au PLU permettent une prise en compte de l'environnement dans le cadre des constructions (isolation thermique, insertion urbaine, économie d'énergie, trame verte, trame noire). Ces chartes viennent en complément aux mesures déjà mises en œuvre dans le PLU.

7 Incidences sur le réseau Natura 2000

Le territoire du Blanc-Mesnil n'est couvert par aucun site appartenant au réseau Natura 2000.

En revanche, le Parc départemental George Valbon situé à 1,5 km à l'ouest et le Parc départemental du Sausset situé à 2,3 km à l'est appartiennent tous deux aux « Sites de la Seine-Saint-Denis » (FR112013) et sont classés en Zone de Protection Spéciale (ZPS) de la directive « Oiseaux ». Ils peuvent à ce titre être impactés par le projet de territoire.

A ce titre, les conséquences la modification du PLU sur le site Natura 2000 sont évaluées ci-dessous.

7.1 Description des sites

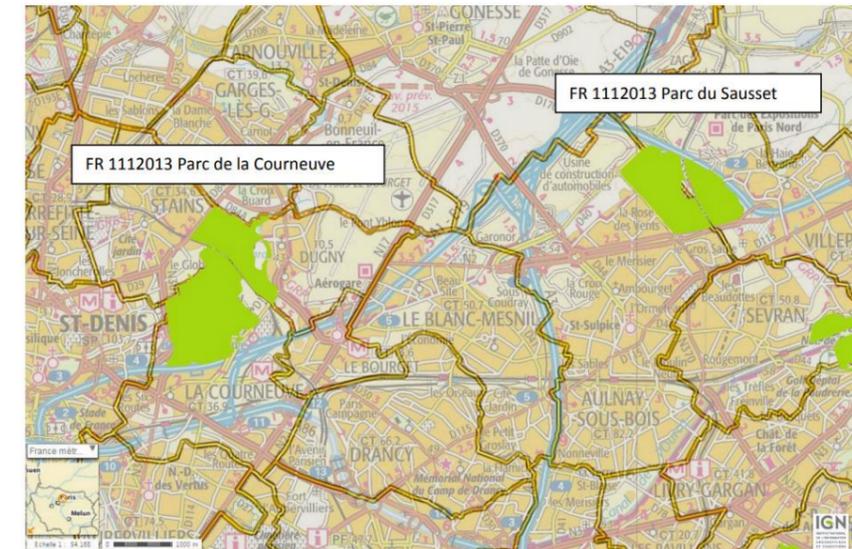


Figure 57. Cartes des sites Natura 2000 (PLU Le Blanc-Mesnil)

Le Parc George Valbon et la Parc du Sausset font partie des sites composant les ZPS des « Sites de la Seine-Saint-Denis ». Situé à l'ouest du territoire, le Parc George Valbon est un site de 415 ha géré par le Conseil général de Seine-Saint-Denis. Situé à l'est du territoire, le Parc du Sausset est un site de 186 ha également géré par le Conseil général de Seine-Saint-Denis.

Le Document d'objectifs Natura 2000 (DocOb) des Sites de la Seine-Saint-Denis a été approuvé en 2011. Le DocOb présente un diagnostic du site Natura 2000 ainsi que les orientations concernant sa gestion.

- **Le Parc Georges Valbon (Parc de la Courneuve)**

Le secteur du Parc Georges Valbon représente un **enjeu pour 9 espèces de la directive Oiseaux** : le Blongios nain, la Bondrée apivore, le Butor étoilé, le Gorgebleue à miroir, le Hibou des marais, le Martin-pêcheur d'Europe, le Pic noir, la Pie-grièche écorcheur et la Sterne pierregarin.

Il constitue un territoire :

- **De nidification** pour Blongios nain, le Pic noir et la Pie-grièche écorcheur ;
- **De chasse** pour le Pic noir, la Sterne pierregarin ;
- **D'hivernage** pour le Butor étoilé ;
- **De migration** pour le Blongios nain, la Bondrée apivore, le Butor étoilé, le Gorgebleue à miroir, le Martin-pêcheur d'Europe et la Pie-grièche écorcheur et le Hibou des marais ;

Les milieux aquatiques (rivières, plans d'eau, mares), les milieux humides (prairies humides, roselières, cariçaies...), les prairies sèches, les friches, les milieux boisés et formations arbustives constituent les habitats à enjeux pour ces espèces.

- **Le Parc du Sausset**

Le secteur du Parc du Sausset représente un **enjeu pour 8 espèces de la directive Oiseaux** : le Blongios nain, la Bondrée apivore, le Butor étoilé, le Gorgebleue à miroir, le Martin-pêcheur d'Europe, le Pic noir, la Pie-grièche écorcheur et la Sterne pierregarin.

Il constitue un territoire :

- **De nidification** pour Blongios nain, le Pic noir et la Pie-grièche écorcheur ;
- **De chasse** pour le Pic noir, la Sterne pierregarin ;
- **D'hivernage** pour le Butor étoilé ;
- **De migration** pour le Blongios nain, la Bondrée apivore, le Butor étoilé, le Gorgebleue à miroir, le Martin-pêcheur d'Europe et la Pie-grièche écorcheur ;

Les milieux aquatiques (rivières, plans d'eau, mares), les milieux humides (prairies humides, roselières, cariçaies...), les prairies sèches, les milieux boisés et formations arbustives constituent les habitats à enjeux pour ces espèces.

7.2 Incidences sur le réseau Natura 2000

7.2.1 Incidences directes

Les sites se situent à l'extérieur du territoire.

Le projet de modification du PLU n'a aucune incidence directe sur le réseau Natura 2000.

7.2.2 Incidences indirectes

L'OAP « La Morée » prévoit un changement de destination au bénéfice d'aménagements d'industrie innovantes et développement durable sur un terrain potentiellement concerné par des zone humides représentant des enjeux au titre du réseau Natura 2000. En attente d'étude plus précise et sur les enjeux du secteur et de définition d'un projet adapté, la création d'un PAPAG sur ce terrain est envisagée afin de laisser le temps de prendre en compte les enjeux environnementaux.

L'OAP « ZAC du centre-ville » et les modifications réglementaires ne présentent quant à elle aucune incidence négative sur le réseau Natura 2000.

Le projet de modification du PLU n'a aucune incidence indirecte sur le réseau Natura 2000.

7.3 Conclusion

Le projet de modification du PLU ne présente aucune incidence directe ou indirecte sur le réseau Natura 2000.

8 Compatibilité avec les documents cadres

La hiérarchie des normes opposables aux documents d'urbanisme peut solliciter différents types de rapport normatif avec les documents supra. Pour les PLU il peut exister des rapports de comptabilité et des rapports de prise en compte.

- **Rapport de compatibilité** : correspond l'obligation absolue de ne pas s'écarter des orientations fondamentales du document de planification.
- **Rapport de prise un compte** : consiste à une obligation relative de ne pas s'écarter des orientations fondamentales du document de planification. Cette obligation est dite relative car le document d'urbanisme peut s'en écarter pour un motif issu de l'intérêt de l'opération envisagée sous condition de justification.

Les PLU doivent être compatibles avec, lorsqu'ils existent, les documents suivants mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme :

- Les schémas de cohérence territoriale ;
- Les schémas de mise en valeur de la mer ;
- Les plans de mobilité (*mentionnés aux articles L1214-1 à L1214-38 du Code des transports*) ;
- Les programmes locaux de l'habitat ;
- Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) ;
- Les plans Locaux de mobilité.

Le territoire du Blanc-Mesnil est couvert par le SCoT de la Métropole du Grand Paris approuvé le 13 juillet 2023. Lorsqu'une commune est couverte par un SCoT, son PLU doit uniquement être compatible avec les documents mentionnés ci-dessus.

Le PLU du Blanc-Mesnil doit ainsi être compatible avec les documents suivants :

- **Le Schéma de Cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris** approuvé lors du Conseil Métropolitain du 13 juillet 2023 ;
- **Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France** approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France ;
- **Le Plan Local de Mobilité Paris Terres d'Envol** ;
- **Le Plan climat-air-énergie territorial Paris Terres d'Envol.**

8.1 SCOT de la Métropole du Grand Paris

Le SCOT de la Métropole du Grand Paris a été approuvé le 13 juillet 2023. Il s'agit de veiller à ce que la modification du PLU soit compatible avec les objectifs déclinés dans le DOO.

OBJECTIF GENERAL	OBJECTIF	COMPATIBILITE
13. Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique	Renforcer la diversité économique	Les OAP participent au renforcement des RDC actifs et à la création de centralités sur des secteurs délaissés.
	Renouveler les activités tertiaires	L'OAP la Morée est favorable au développement d'activités innovantes.
	Développer les activités économiques servicielles et productives	Les OAP participent au renforcement des RDC actifs et à la création de centralités sur des secteurs délaissés.
14. S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir et d'excellence pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique	Déployer les infrastructures numériques	La modification du PLU n'est pas concernée.
	Développer les lieux d'appui à l'innovation	L'OAP la Morée est favorable au développement d'activités innovantes.
	Consolider les activités logistiques	La modification du PLU n'est pas concernée.
15. Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde	Diffuser l'attractivité touristique	La modification du PLU n'est pas concernée.
	Renforcer le dynamisme culturel	La modification du PLU n'est pas concernée.
	Valoriser le Patrimoine	Les OAP favorisent la valorisation du centre-ville et de quartiers dégradés.
16. Conforter une Métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions	Renforcer le polycentrisme	Les OAP participent au renforcement des RDC actifs et à la création de centralités sur des secteurs délaissés.
	Accroître la mixité fonctionnelle	Les OAP participent au renforcement des RDC actifs et à la création de centralités sur des secteurs délaissés.
	Transformer les tissus urbains	Les OAP participent au renforcement des RDC actifs et à la création de centralités sur des secteurs délaissés.
	Améliorer l'offre en équipements	Les OAP participent au renforcement des RDC actifs et à la création de centralités sur des secteurs délaissés.
17. Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible		Les OAP participent à l'apaisement des mobilités et à la promotion des mobilités de proximité. Le projet de territoire s'inscrit dans la logique de desserte de la future gare du GPE.
18. Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement		Les OAP participent à la valorisation du centre-ville et d'un quartier dégradé.
19. Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains	Atteindre l'objectif de construction de 38000 logements en moyenne par an	Le changement de zonage UG vers UA participe à la densification du centre-ville.
	Diversifier l'offre d'habitat (logement et hébergement)	La modification du PLU n'est pas concernée.
	Développer une offre locative accessible	Le projet prévoit un emplacement réservé favorable à la mixité sociale.
	Résorber l'habitat insalubre et indigne et lutter contre la précarité énergétique	Les OAP participent à la valorisation du centre-ville et d'un quartier dégradé.
20. Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité	Préserver et renforcer le réseau des espaces verts ouverts au public	Les OAP et secteur paysager participent à la préservation des espaces verts ouverts au public.
	Préserver et renforcer la présence de la nature au sein des îlots bâtis et des équipements	La modification de l'article 13 au règlement participe au renforcement de la nature en cœur d'îlot.
	Protéger et renforcer le réseau des forêts, bois et grands parcs métropolitains	La modification du PLU n'est pas concernée.
	Développer la trame verte et bleue de la Métropole du Grand Paris	Les OAP, la création du secteur paysager et l'article 13 au règlement participent au maintien de la trame verte et bleue sur le territoire de la MGP.
	Protéger les terres agricoles et développer l'agriculture urbaine	La modification du PLU n'est pas concernée.
	Préserver, valoriser et créer des espaces en eau	La modification permet une valorisation à ciel ouvert de la Molette (en lisière d'un nouveau parc-jardin de 7 hectares) et de la Morée dans le cadre des OAP notamment.

	Préserver la ressource en eau	Le projet participe globalement au maintien des espace peine terre et à la gestion des EP au point de chute. Par ailleurs, la modification de l'article 4.2 participe au bon dimensionnement des ouvrages d'assainissement des eaux usées par rapport au type d'habitat.
21. Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures		Le projet participe au maintien d'espaces verts ouverts au public et à la valorisation urbaine du centre-ville et de quartiers dégradés.
22. Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique, d'économie circulaire et de réduction des déchets	Prévoir les espaces nécessaires à l'adaptation des grands services urbains	Le projet de territoire s'inscrit dans une logique d'intégration de la future gare du GPE et favorise de renforcement des commerces et services sur le territoire.
	Préserver les espaces nécessaires à l'utilisation des ressources, la réduction des déchets et l'économie circulaire	La modification du PLU n'est pas concernée. En revanche, la ZAC Centre-Ville fera l'objet d'une étude spécifique favorable à l'économie circulaire.
23. Organiser la transition énergétique		La modification de l'article 15 au règlement participe à la transition énergétique et à une meilleure performance des bâtiments.
24. Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales	Maîtriser les risques	L'ensemble des modifications prennent en comptes les risques
	Lutter contre les nuisances	La modification participe globalement à la réduction des nuisances à la promotion des mobilités actives.

8.2 Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)

Approuvé par arrêté inter préfectoral le 19 juin 2014, le PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacement des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020 où il visait une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs et de 10 % des déplacements en modes actifs, ainsi qu'une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues.

Le PLU est concerné par les prescriptions du PDUIF en termes de normes de stationnement.

ACTION	DISPOSITION	COMPATIBILITE
Action 4.2. Stationnement des vélos	Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles : Intégrer dans l'article 12 des zones U et AU du PLU les normes minimales en termes de stationnement vélo	La modification fait évoluer les stationnements cyclables afin de répondre aux nouvelles règles nationales
Action 5.2. Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable	Renforcer la gestion du stationnement sur voirie	La modification du PLU n'est pas concernée.
Action 5.3. Encadrer le développement du stationnement privé	Inclure des normes minimales de stationnement pour les opérations de logements. La valeur de la norme ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages au dernier recensement INSEE	Le PLU actuel applique des normes de stationnement de 1 à 2 places par logement dans une logique d'adaptation au type d'habitat concerné. <i>L'évolution de ces normes est prévue dans le cadre du projet de PLUi</i>
	Fixer un nombre maximum de places de stationnement à réaliser lors de la construction de bureaux	Les normes de stationnement actuelles sont déjà fixées à 1 place pour 80m ² de bureau. <i>L'évolution de ces normes est prévue dans le cadre du projet de PLUi</i>
	Prévoir une clause visant à permettre la mutualisation du stationnement dans le cadre de vastes projets d'urbanisation, les éco quartiers et nouveaux quartiers urbains.	La modification du PLU n'est pas concernée.

8.3 Plan Local de Mobilité Paris Terres d'Envol

Le PLU est concerné par les prescriptions du Plan Local de Mobilité Paris Terres d'Envol. Le PLM reprend en partie les prescriptions actualisées du PDUIF en termes de normes de stationnement.

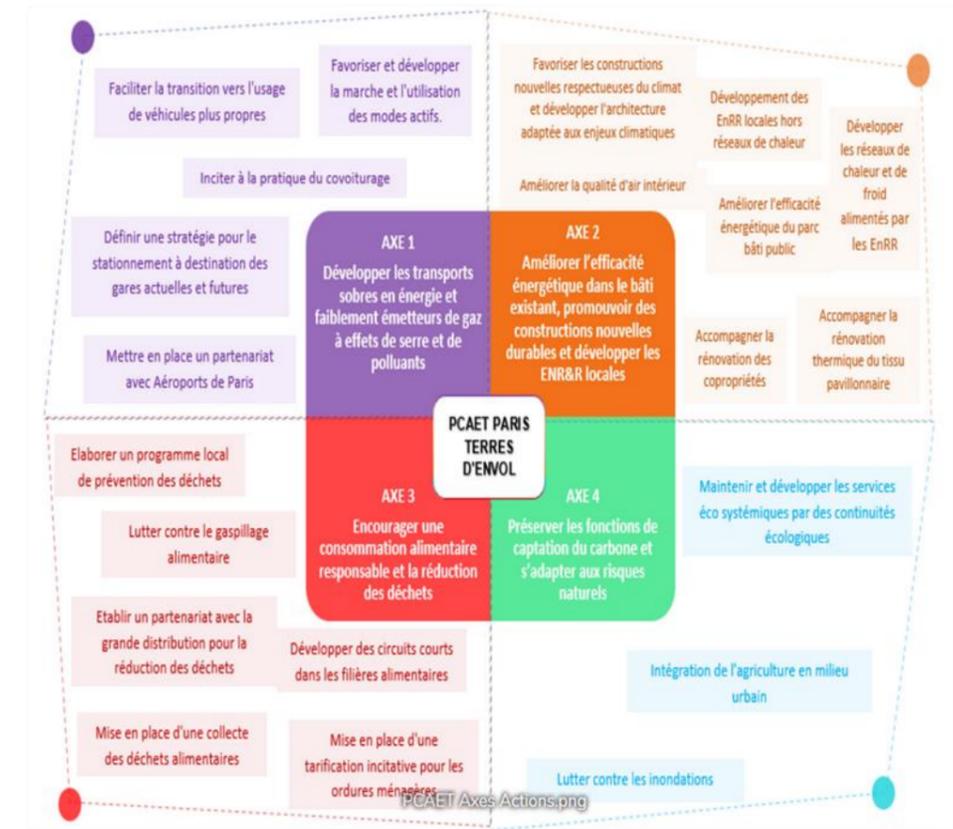
ACTION	COMPATIBILITE
Mesure 7.2 Engager une réflexion collective sur l'harmonisation des normes de stationnement en prévision de l'élaboration du PLUI	La modification fait évoluer les normes afin de répondre aux nouvelles règles nationales. <i>L'évolution de l'ensemble des normes est prévue dans le cadre du projet de PLUi</i>
Mesure 7.3. Anticiper le développement à terme d'une offre de stationnement mutualisée	La modification du PLU n'est pas concernée.
Mesure 7.5. Inciter les habitants des quartiers pavillonnaires à recourir au stationnement dans les espaces privés	L'évolution des normes de stationnement en zone UG incitent le recours au stationnement privatif.

8.4 Plan climat-air-énergie territorial Paris Terres d'Envol

Le PCAET Paris Terres d'Envol a été adopté le 12 avril 2021 avec pour objectif la neutralité carbone du territoire en 2050.

Les ambitions du PCAET s'articulent autour de 4 axes.

ORIENTATIONS	COMPATIBILITE
Axe 1. Développer les transports sobres en énergie et faiblement émetteurs de gaz à effet de serre et de polluants	La modification participe à la pacification des secteurs d'OAP et à la répartition des activités de services favorables et à la valorisation des mobilités peu émettrices en GES et aux mobilités de proximité.
Axe 2. Améliorer l'efficacité énergétique dans le bâti existant, promouvoir des constructions nouvelles durables et développer les ENR&R locales	La modification de l'article 15 au règlement est très favorable à l'amélioration de la performance énergétique des constructions
Axe 3. Encourager une consommation alimentaire responsable et les réductions des déchets	La modification du PLU n'est pas concernée.
Axe 4. Préserver les fonctions de captation du carbone et s'adapter aux risques naturels	La mise en œuvre de l'OAP et du secteur paysager au niveau de l'avenue du 8 mai participe à la préservation des fonctions écologiques des espaces arborés et pleine terre.



9 Indicateurs de suivi

Il est nécessaire, dans le cadre de l'évaluation environnementale de mettre en œuvre et justifier des moyens de suivi des mesures permettant de justifier des niveaux d'incidences environnementaux.

Le tableau ci-dessous permet de détailler, pour chacune des thématiques et des mesures les modalités de suivi et les indicateurs de suivi à exploiter.

Les indicateurs définis dans le cadre du PLU sont également mobilisables lorsque ceux-ci sont adaptés.

THEMATIQUE	SOUS-THEME	INDICATEUR	SOURCE	OBJECTIF	VALEUR INITIALE	VALEUR CIBLE	FREQUENCE DE SUIVI
Patrimoine et paysage et cadre de vie	Paysage	Part de la surface du zonage dédié à la zone N (espaces verts)	PLU	Maintenir voire augmenter la surface du zonage N	59,8 hectares	> 59,8 hectares	6 ans
	Espaces naturels	Surface d'espaces ouverts artificialisés	IPR, MOS 2021	Maintenir la surface d'espaces ouverts artificialisés	77 hectares	> 77 hectares	6 ans
	Cadre de vie	Part d'espaces ouverts artificialisés par habitant	IPR, MOS 2021	Accroître le taux d'espaces ouverts artificialisés par habitant	13,3 m ² /habitant	> 13,3 m ² /habitant	6 ans
Pollutions et nuisances	Pollution sonore	Niveau d'exposition des habitants aux bruits cumulés diurnes sur la ville du Blanc-Mesnil	BruitParif	Maintenir voire réduire le niveau d'exposition des habitants du Blanc-Mesnil aux bruits cumulés diurnes au-delà de 55 dB	80,9 %	< 80,9 %	6 ans
	Qualité de l'air	Répartition annuelle de l'indice de qualité de l'air au Blanc-Mesnil	AirParif	Maintenir voire réduire la part de jours exposés à une qualité de l'air dégradée à extrêmement mauvaise	29 %	< 29 %	3 ans
	Qualité de l'air	Un suivi du taux de motorisation par ménage	Observatoire des Territoires ANCT	Part des ménages ayant au moins une voiture	70,9 %	< 70,9 %	3 ans
	Qualité de l'air	Une évaluation du linéaire du réseau des « circulations douces »	Ile-de-France Mobilités	Nombre de mètres de voies cyclables	17 km	> 17 km	6 ans