

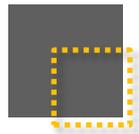


Révision du
Plan Local d'Urbanisme

Blanc-Mesnil

Réunion publique n°2

26 mai 2015



La démarche PLU



Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un **document juridique et réglementaire** qui expose le **projet de ville** pour un horizon de **dix à quinze ans**.

Il prend en compte à la fois les **politiques nationales et territoriales** d'aménagement, et les **spécificités** de ce territoire.

Le PLU s'impose à tous et sert de **référence** obligatoire pour l'instruction des demandes d'occupation du sol et des autorisations d'urbanisme.

Le PLU comprend 5 pièces :

- Le rapport de présentation
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Le règlement et ses pièces graphiques
- Les annexes

*Le PLU peut être soumis à une **évaluation environnementale** si l'Autorité Environnementale la juge nécessaire, après examen au cas par cas.*



PLU du Blanc-Mesnil

Le PLU actuel est entré en application en novembre 2007 puis modifié à 3 reprises (2009, 2011 et 2013) pour des ajustements mineurs de son règlement d'urbanisme.

En 2011, la Ville a prescrit la révision générale du PLU pour le réactualiser et l'adapter aux **projets futurs**, ainsi qu'aux **nouveaux documents de planification** supra-communaux et communaux s'imposant à lui.

Les études et la concertation publique relatives à la révision du PLU ont été menées jusqu'en juin 2013 avant d'être mises en pause **en raison de l'instauration par le préfet d'un périmètre de maîtrise de l'urbanisation autour de la gare de triage de Drancy – Le Bourget**.

Le 11 décembre 2014, **le jugement du tribunal administratif de Montreuil annule l'arrêté préfectoral du 6 mars 2013** et soulève l'insuffisance de l'étude de danger du 5 août 2011.

→ Aujourd'hui, la **procédure de révision** du PLU est relancée par la nouvelle équipe municipale pour y intégrer les **nouvelles législations** et l'adapter à **sa vision du développement futur de la ville**.



Objectifs de la révision du PLU de 2011

Les objectifs qui ont été définis dans la délibération du 17 novembre 2011 :

- ▭ 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.



Objectifs de la révision du PLU, précisés en 2014

Les objectifs qui ont été définis dans la délibération du 15 juillet 2014 :

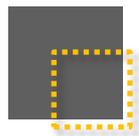
- ↯ Actualiser le projet de territoire afin de prendre en compte le **nouveau contexte législatif et démographique**,
- ↯ Maîtriser de façon **plus cohérente et proportionnée** le développement urbain dans les quartiers pavillonnaires,
- ↯ Lutter contre les **modes d'occupation du sol préjudiciables à l'image de la commune et à ses habitants, 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**.



Calendrier prévisionnel de la révision

Un calendrier optimisé de 12 mois

Janvier – Février 2015	Analyse du territoire communal, mise à jour du diagnostic et expression de la problématique	
Février – Avril 2015	Elaboration du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	31 mars 2015 : 1 ^{ère} réunion publique 3 avril 2015 : 1 ^{ère} réunion des Personnes Publiques Associées (PPA)
Avril – Juin 2015	Elaboration du zonage et du règlement + évaluation environnementale	5 mai 2015 : Débat du PADD 26 mai 2015 : 2^{ème} réunion publique 1 juin 2015 : 2 ^{ème} réunion des Personnes Publiques Associées (PPA)
Juin 2015	Mise au point du projet de PLU arrêté	
Mi-juillet 2015	ARRÊT DU PLU	
<i>Mi-juillet à mi-octobre 2015</i>	<i>Consultation Personnes Publiques Associées</i>	
<i>Mi-octobre à mi-novembre 2015</i>	<i>Enquête publique</i>	
<i>Mi-novembre à mi-décembre 2015</i>	<i>Rapport du commissaire enquêteur</i>	
Fin décembre 2015	Modification du dossier	
Fin Décembre 2015	APPROBATION DU PLU	



Rappel du projet de ville : le PADD



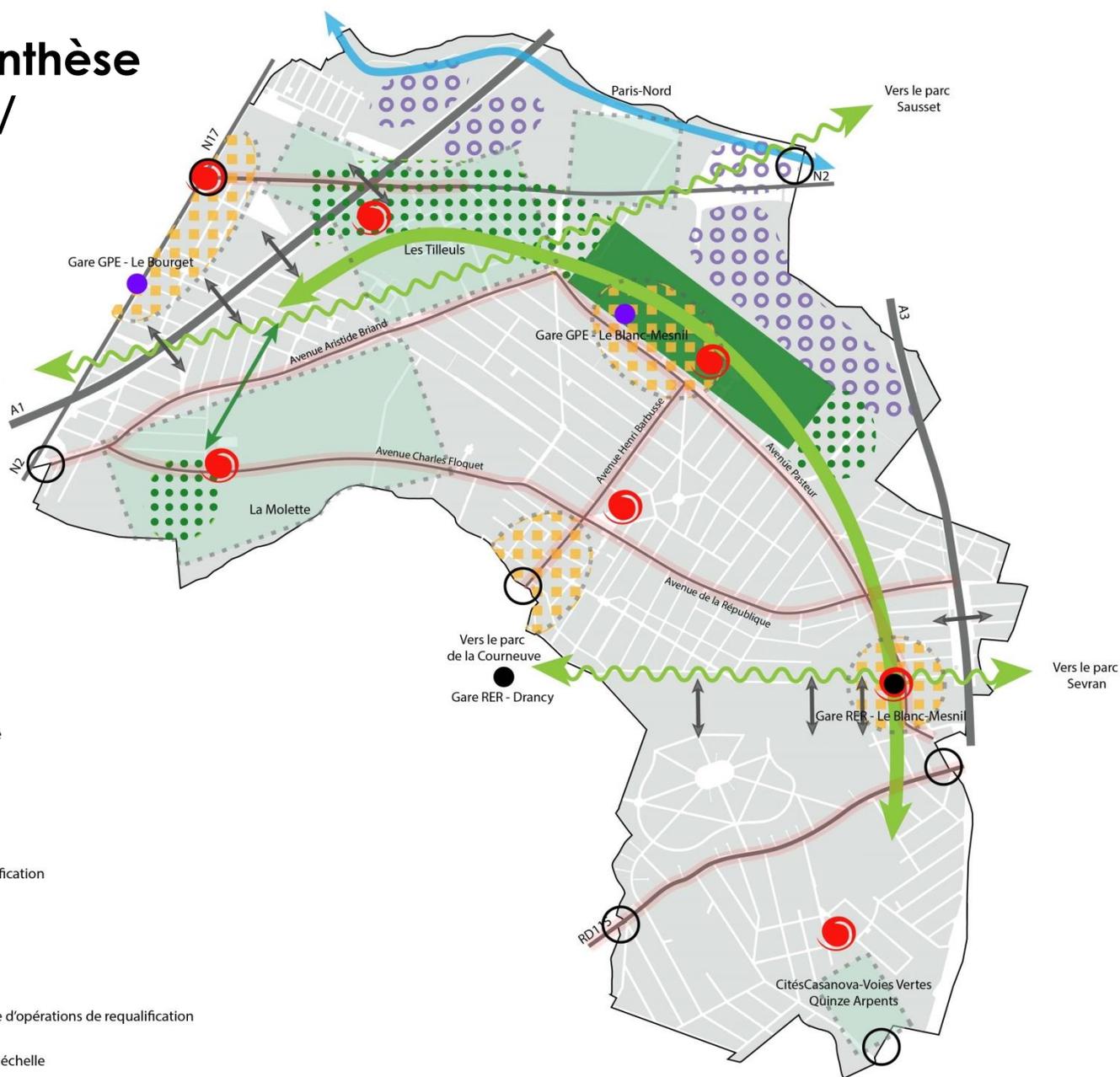
Le principe fondateur : **LA VILLE JARDIN**

- ▭ **Axe 1 : Améliorer le cadre de vie des Blanc-Mesnilois**
 - ▭ **Axe 2 : Rééquilibrer et revaloriser l'habitat**
 - ▭ **Axe 3 : Promouvoir le développement durable**
- ▭ **Axe 4 : Créer les conditions d'une attractivité nouvelle**

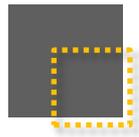


Carte de synthèse des enjeux / orientations

-  Polarités à créer ou renforcer
-  Principaux secteurs à enjeux : renouvellement, requalification, poursuite opération PRU
-  Secteurs à enjeux autour des gares existantes ou en projet
-  Gares RER existantes
-  Gares GPE projetées
-  Soigner les transitions, atténuer les ruptures d'é
-  Zones d'emplois à conforter et valoriser
-  Améliorer la qualité des entrées de villes
-  Grands axes présentant un potentiel de requalification urbaine et de voirie au profit des modes doux
-  Améliorer les franchissements
-  Espace vert majeur à ouvrir sur la commune
-  Aménagements paysagers à créer dans le cadre d'opérations de requalification
-  Renforcer les continuités écologiques à grande échelle
-  Renforcer les continuités écologiques à l'échelle locale
-  Liaison piétonne à créer
-  Valoriser la trame bleue



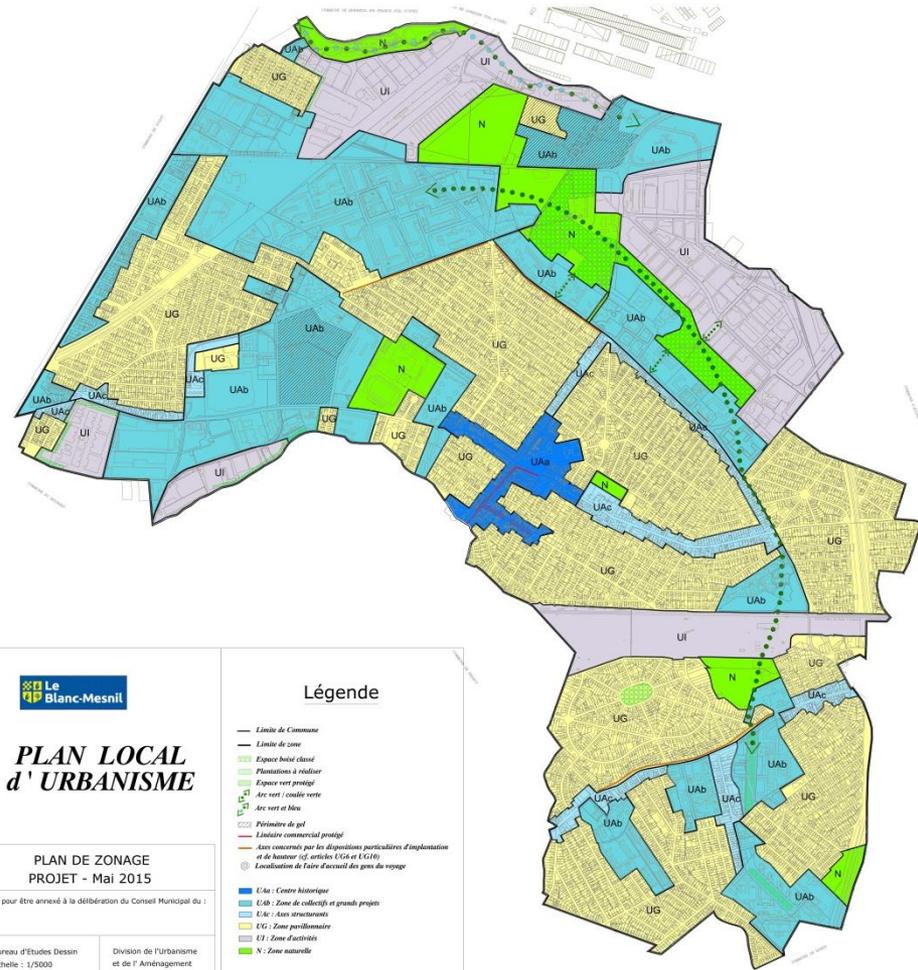
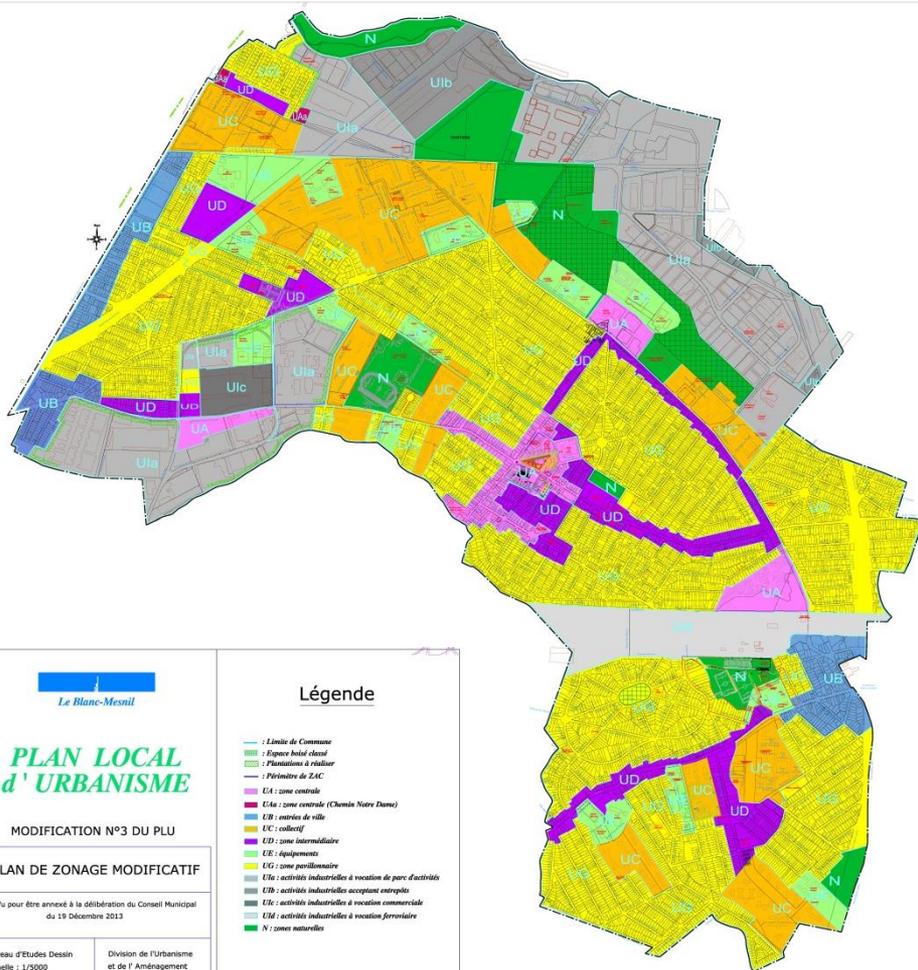
Source : Synthèse Architecture, 2015



Le zonage et le règlement



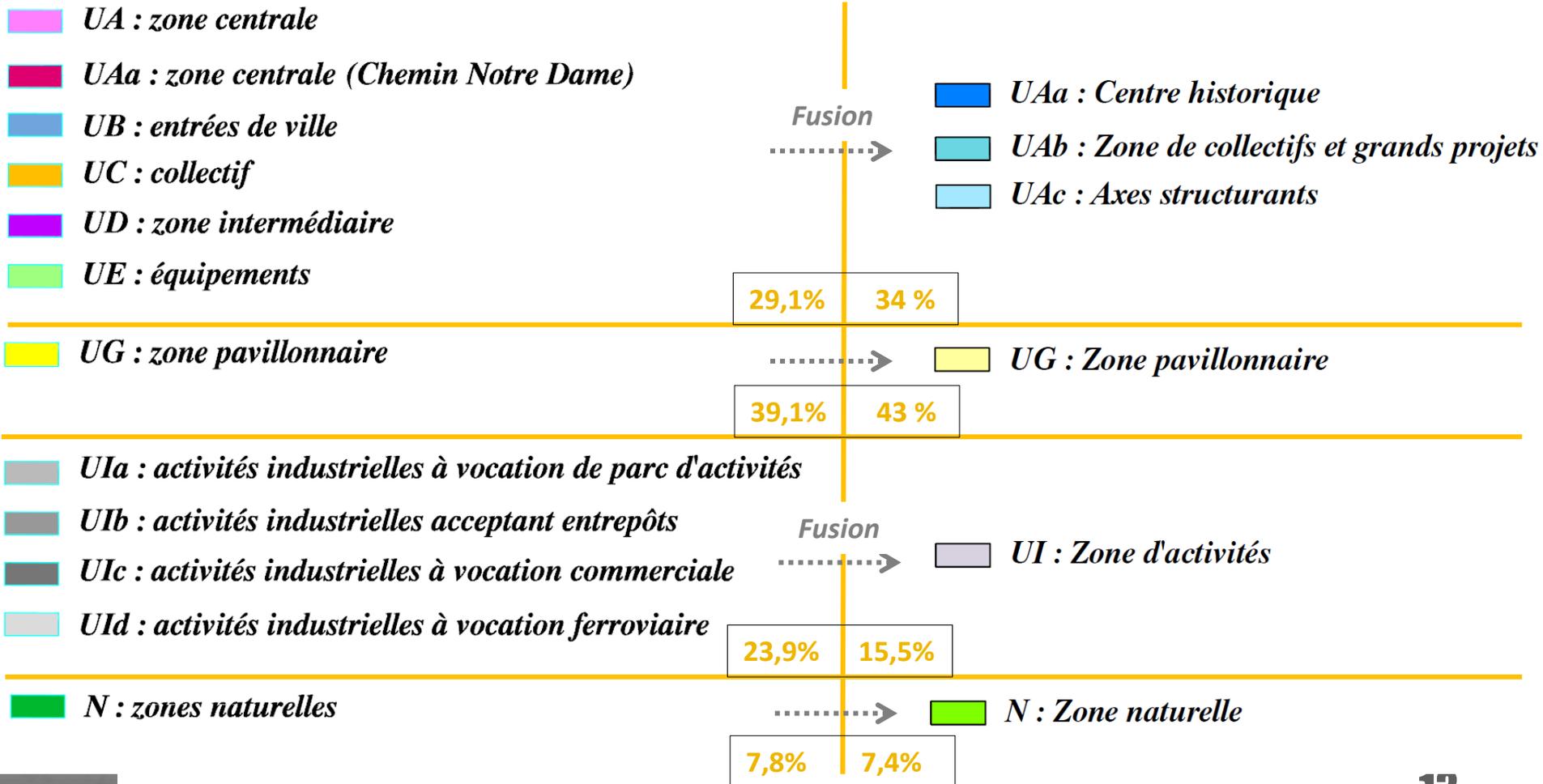
Zonage en vigueur et zonage projet





Les principales évolutions du zonage

- ▭ **Simplification du zonage** avec la fusion de plusieurs zones
- ▭ Evolution du zonage pour **traduire le projet de ville** : mutation du tissu collectif dans un esprit cité-jardins, évolution des zones d'activités vers le secteur tertiaire, préservation du tissu pavillonnaire et des espaces naturels...

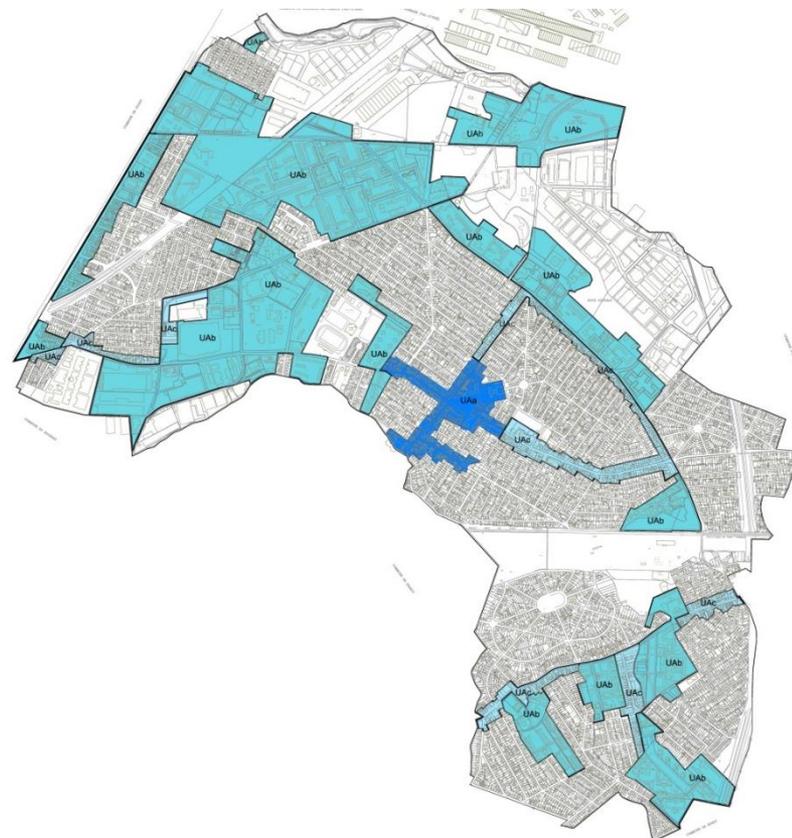




La zone UA

La zone UA correspond à une zone mixte de densité variable en fonction de 3 secteurs :

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



Destinations interdites	Toute construction non compatible avec le milieu environnant (industrie, entrepôt...)
Implantation par rapport aux limites latérales	<p><u>Dans une bande de 25 m :</u> UAa : en ordre continu UAb : en limite ou en retrait UAc : en retrait (excepté pour les parcelles de faible largeur)</p> <p><u>Au-delà de la bande de 25 m :</u> UAa et UAc : en retrait UAb : en limite ou en retrait</p>
Emprise maximale	<p>UAa : 80 % UAc : 60% (80% en cas d'activités en RDC) UAb : non règlementé</p>
Hauteur maximale	<p>UAa et UAc : hauteur à l'égout de 13 m, hauteur plafond de 16 m UAb : hauteur à l'égout de 19 m, hauteur plafond de 22 m (25 m en cas de bureau le long de l'avenue du 8 mai 1945) + Dispositions particulières en limite de la zone UG</p>
Espaces verts	<p>UAc : 15% du terrain à aménager en espace vert de pleine terre UAa et UAb : 20% des espaces libres à aménager en espace vert de pleine terre</p>
Stationnement	1 place par logement

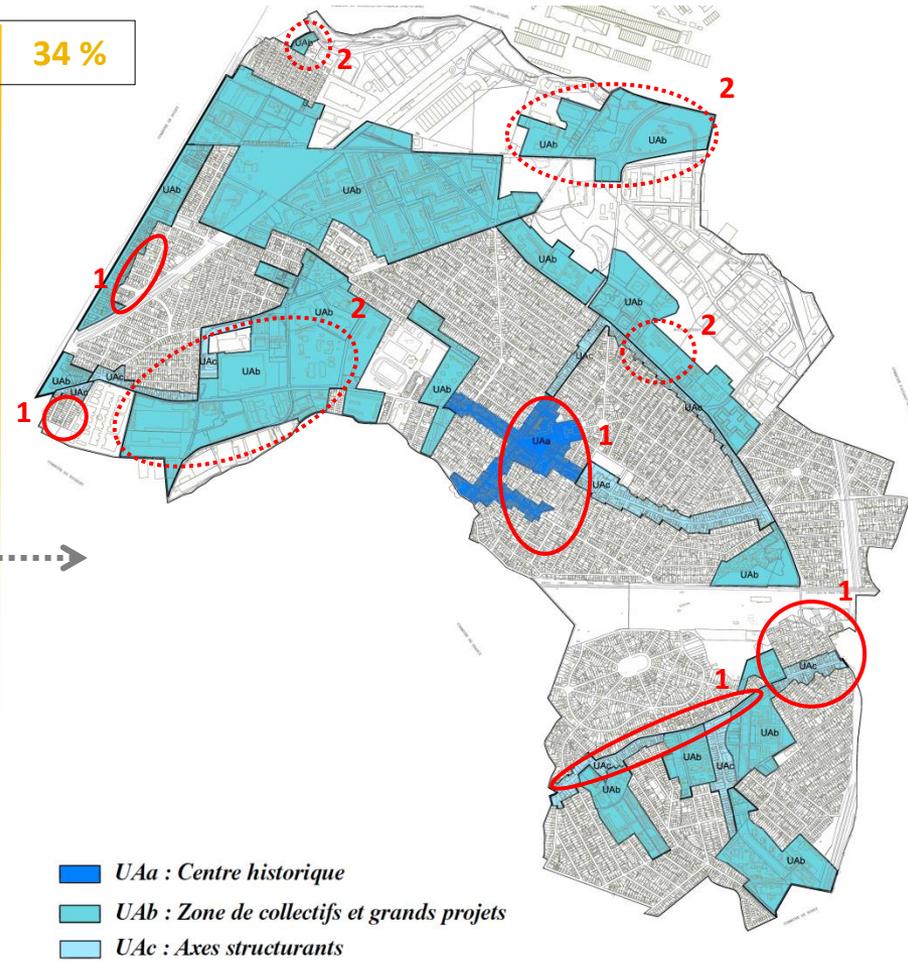
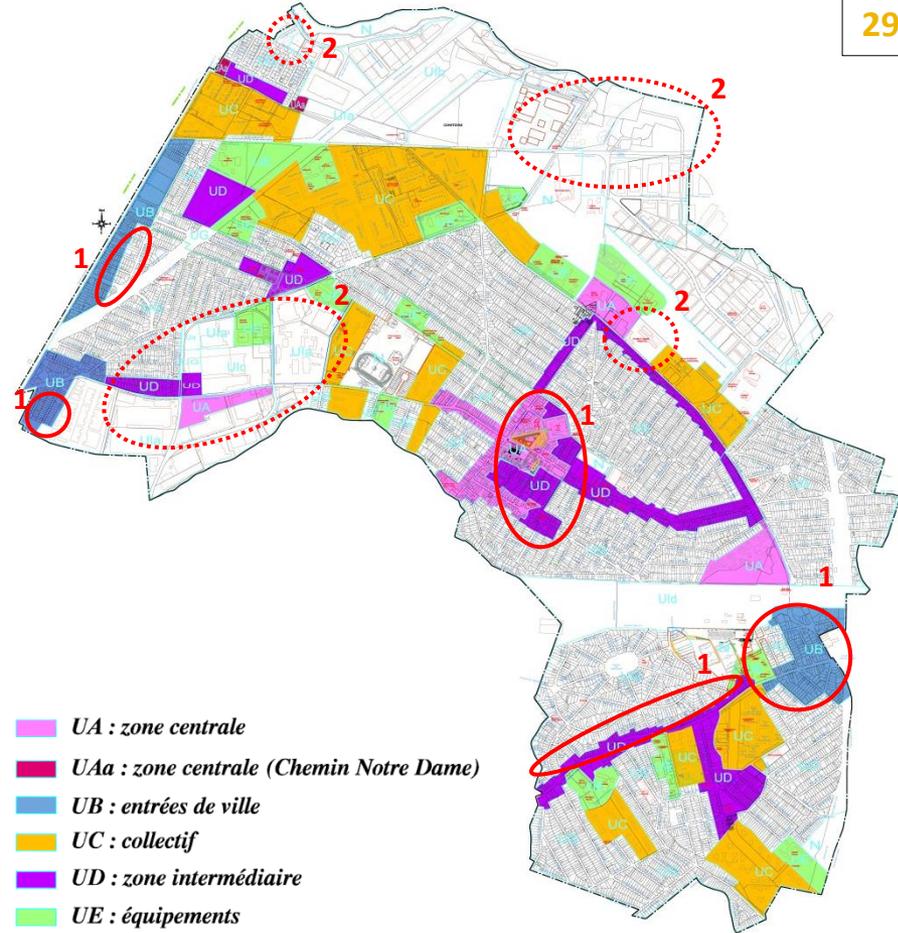
- OBJECTIFS POURSUIVIS**
- Favoriser la requalification des tissus anciens (rues H. Barbusse, Pierre et Marie Curie...) dans la continuité du nouveau Cœur de Ville.
 - Favoriser la mutation des ensembles de collectifs dans un esprit Cité-Jardins.
 - Permettre le renouvellement urbain le long de grands 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 règles de la zone



Principales évolutions des limites de la zone UA

29,1% | 34 %



- 1** Réintégration de parcelles UB/UD en zone pavillonnaire
- 2** Classement de nouveaux secteurs en zone UA, en réponse à des projets de mutation/développement (La Molette, Paris Nord, centre technique municipal, secteur d'équipements au Nord...)

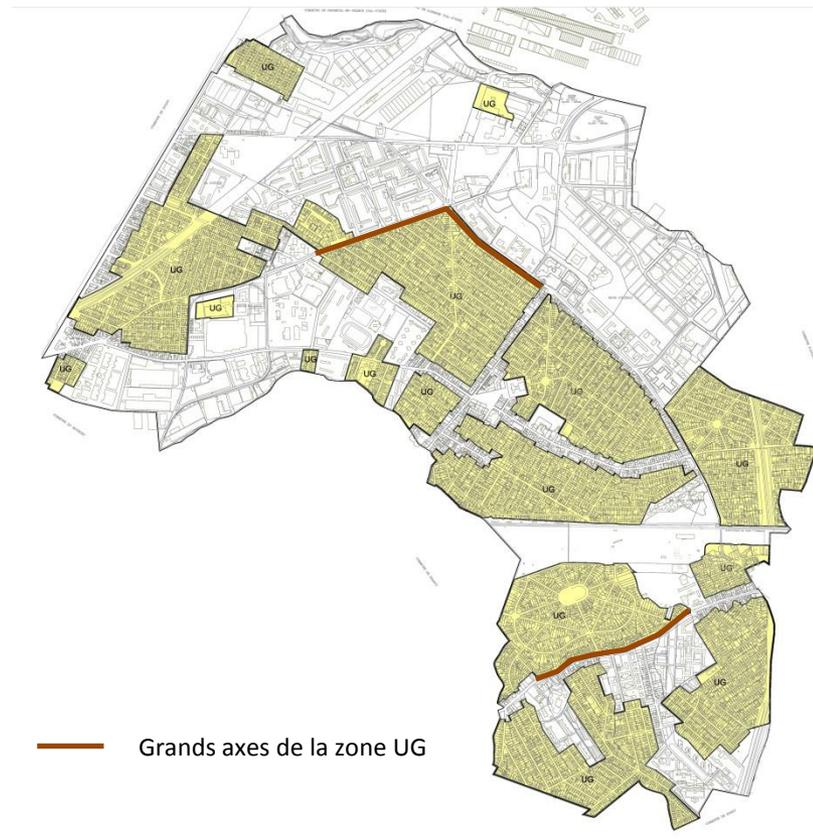


La zone UG

La zone UG correspond au tissu pavillonnaire de la ville.

 **UG : Zone pavillonnaire**

Destinations interdites	Toute construction ou changement de destination non compatible avec le milieu environnant (industrie, entrepôt...) Les commerces de plus de 200 m ² SDP
Implantation par rapport aux limites latérales	<u>Dans une bande de 20 mètres :</u> en retrait (excepté pour les parcelles de faible largeur) <u>Au-delà de la bande de 20 mètres :</u> en retrait
Emprise maximale	60%
Hauteur maximale	<u>Dans une bande de 20 mètres :</u> Hauteur à l'égout : 6 m (10 m le long des grands axes) Hauteur au faitage : 9 m (13 m le long des grands axes) <u>Au-delà de la bande de 20 mètres :</u> Hauteur à l'égout : 3 m Hauteur au faitage : 6 m
Espaces verts	40% du terrain à aménager en espace vert de pleine terre
Stationnement	2 places par logement

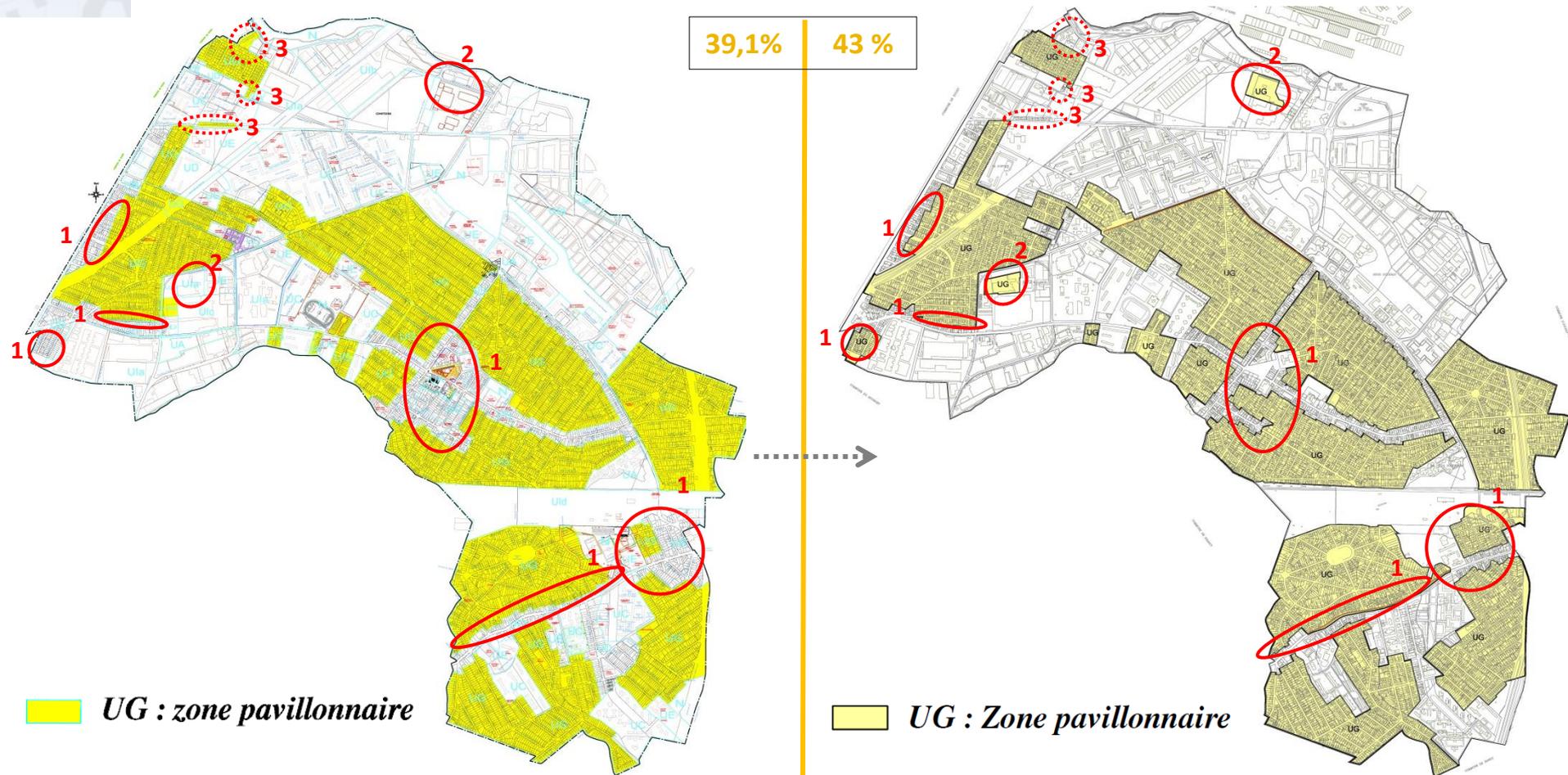


 Grands axes de la zone UG

OBJECTIFS POURSUIVIS

- 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 des limites de la zone UG



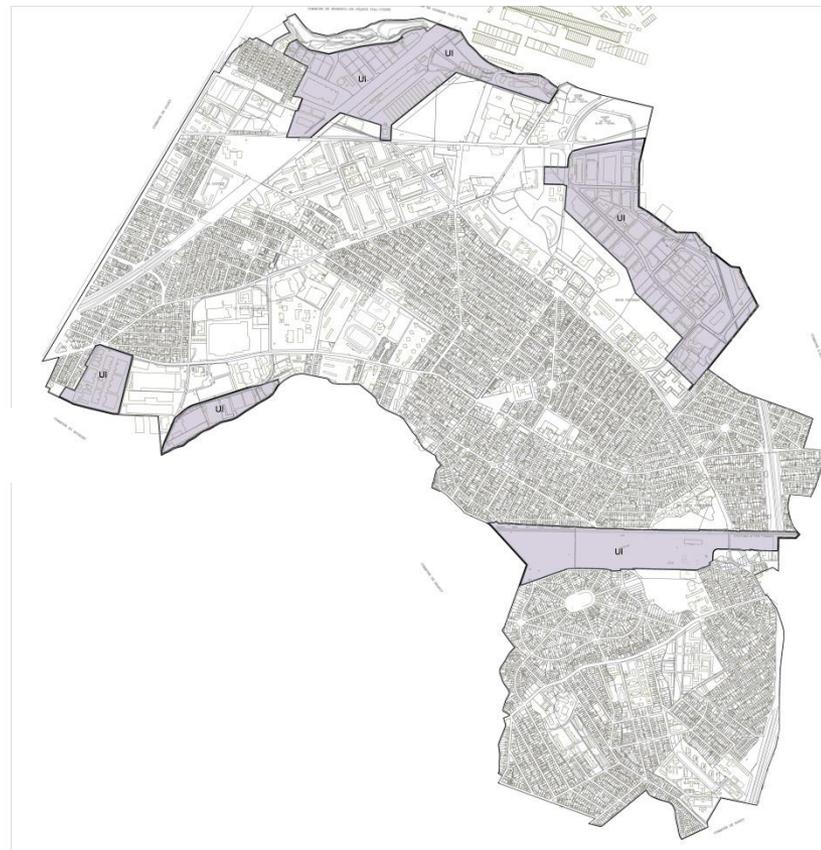
- 1 Reclassement de parcelles en zone UG, en cohérence avec le tissu existant
- 2 Classement de parcelles en zone UG, en réponse à des projets de mutation/développement
- 3 Diminution limitée de la zone UG (réintégration de quelques parcelles en zone UA)



La zone UI

La zone UI correspond au tissu d'activités : carrée des aviateurs, Garonor, Le Coudray, Le Pont Yblon, les voies ferrées...

 **UI : Zone d'activités**



Destinations interdites	Les habitations non liées au fonctionnement de la zone Les constructions à usage d'activité industrielle Les constructions à usage d'entrepôts ou de stockage non liées à une activité autorisée dans la zone
Implantation par rapport aux limites latérales	<u>Dans une bande de 25 m :</u> en retrait (excepté pour les habitations et les bureaux) <u>Dans une bande de 25 m, en limite de UG :</u> en retrait <u>Au-delà de la bande de 25 m :</u> en retrait
Emprise maximale	75%
Hauteur maximale	16 m au faîtage
Espaces verts	20% des espaces libres à aménager en espace vert de pleine terre
Stationnement	1 place de stationnement pour 80 m² SDP de bureau mini, 1 place pour 60 m² maxi

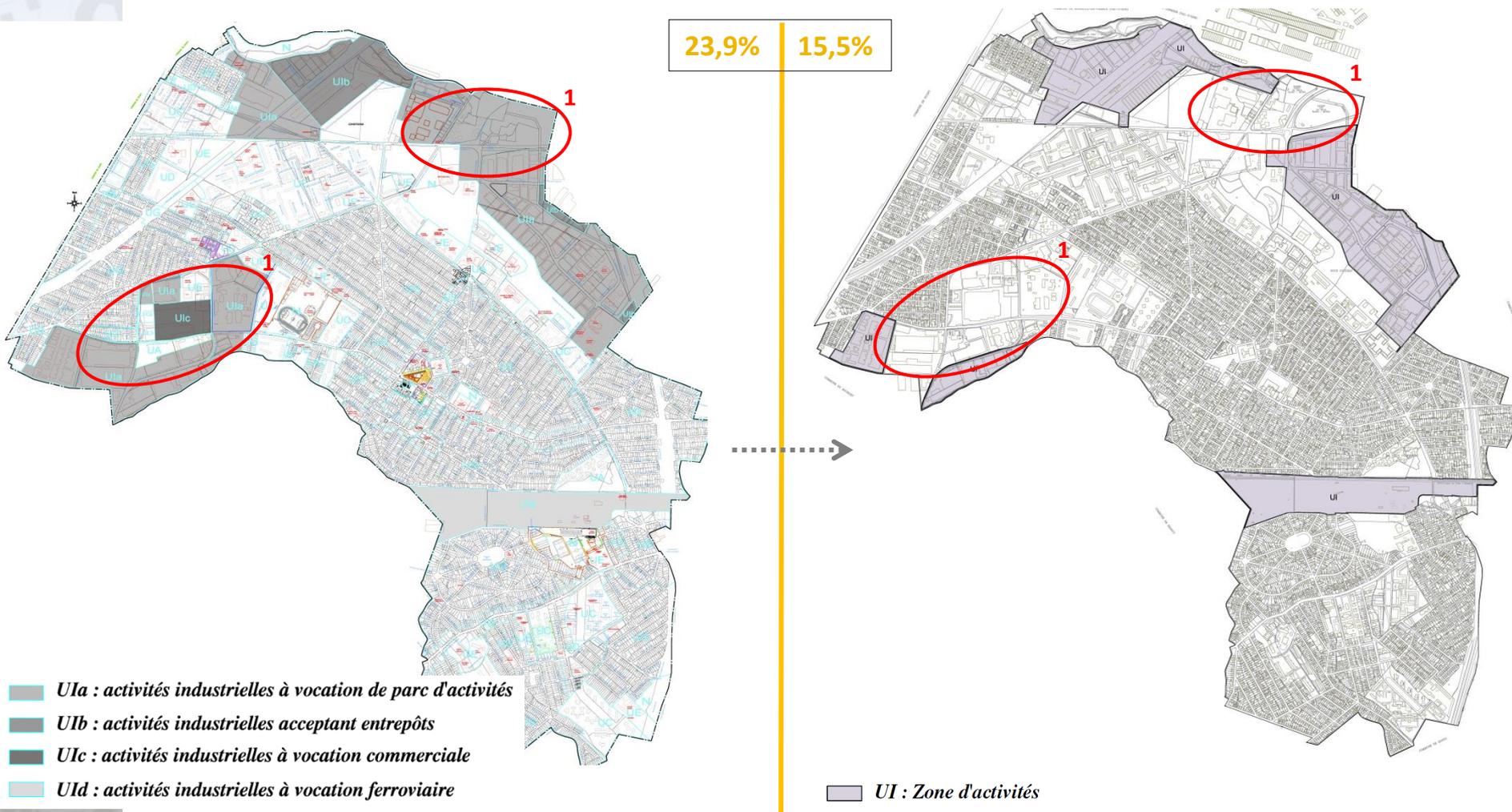
OBJECTIFS POURSUIVIS

- 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 des limites de la zone UI

23,9% | 15,5%



1

Réintégration de parcelles UI en zone UA ou UG, en réponse à des projets de mutation/développement (La Molette, Paris Nord, secteur d'équipements au Nord...)



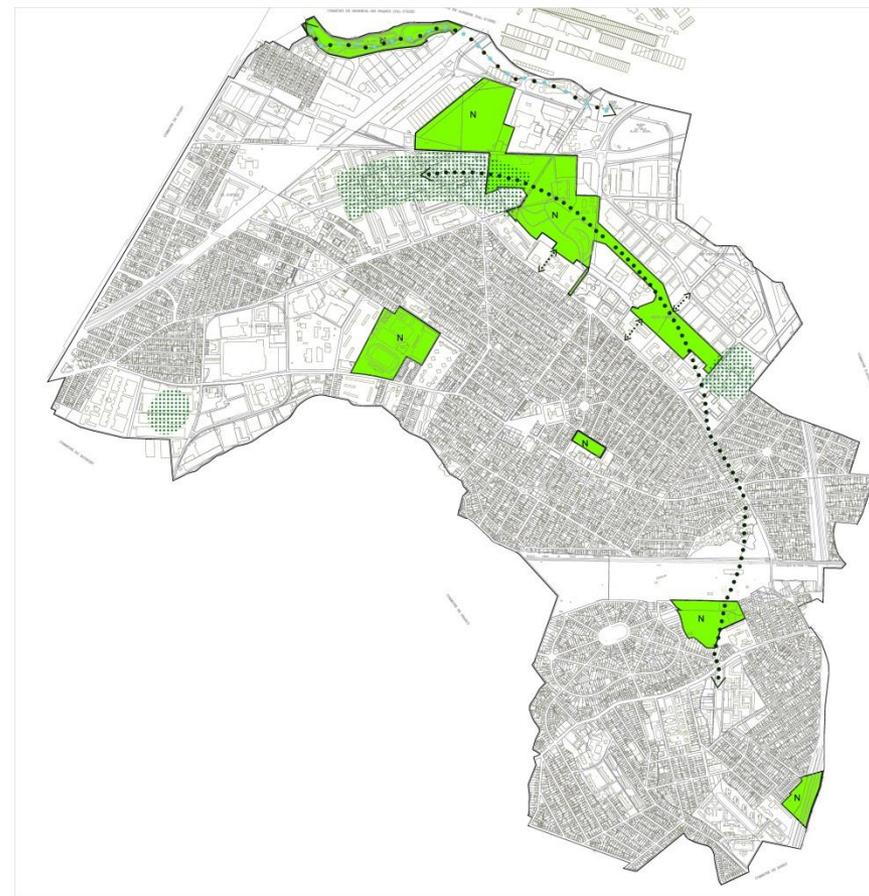
La zone N

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune : parc urbain, espaces sportifs, bassin du Pont-Yblon, jardins familiaux.

 **N : Zone naturelle**

Principales règles de la zone

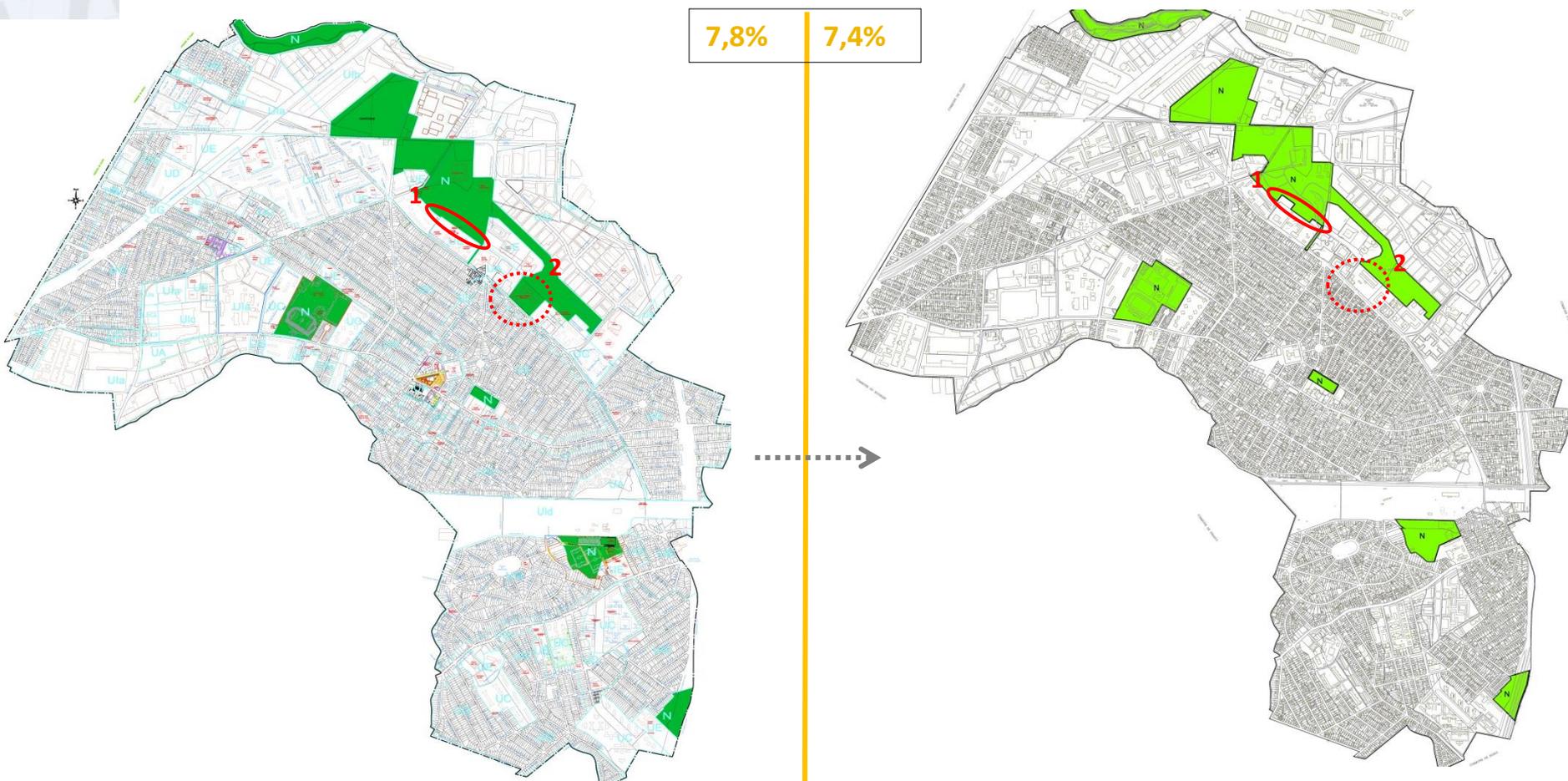
Destinations interdites	Toutes constructions autres que les équipements culturels, de sport, de loisirs compatibles avec le caractère naturel et les installations techniques nécessaires à la gestion de la zone.
Implantation par rapport aux limites latérales	En retrait ou en limite
Emprise maximale	Non règlementé
Hauteur maximale	Hauteur à l'égout : 6 m Hauteur au faitage : 9 m
Espaces verts	85% du terrain à aménager en espace vert de pleine terre
Stationnement	En fonction des besoins



OBJECTIFS POURSUIVIS

- 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 festif.
- 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 des limites de la zone N



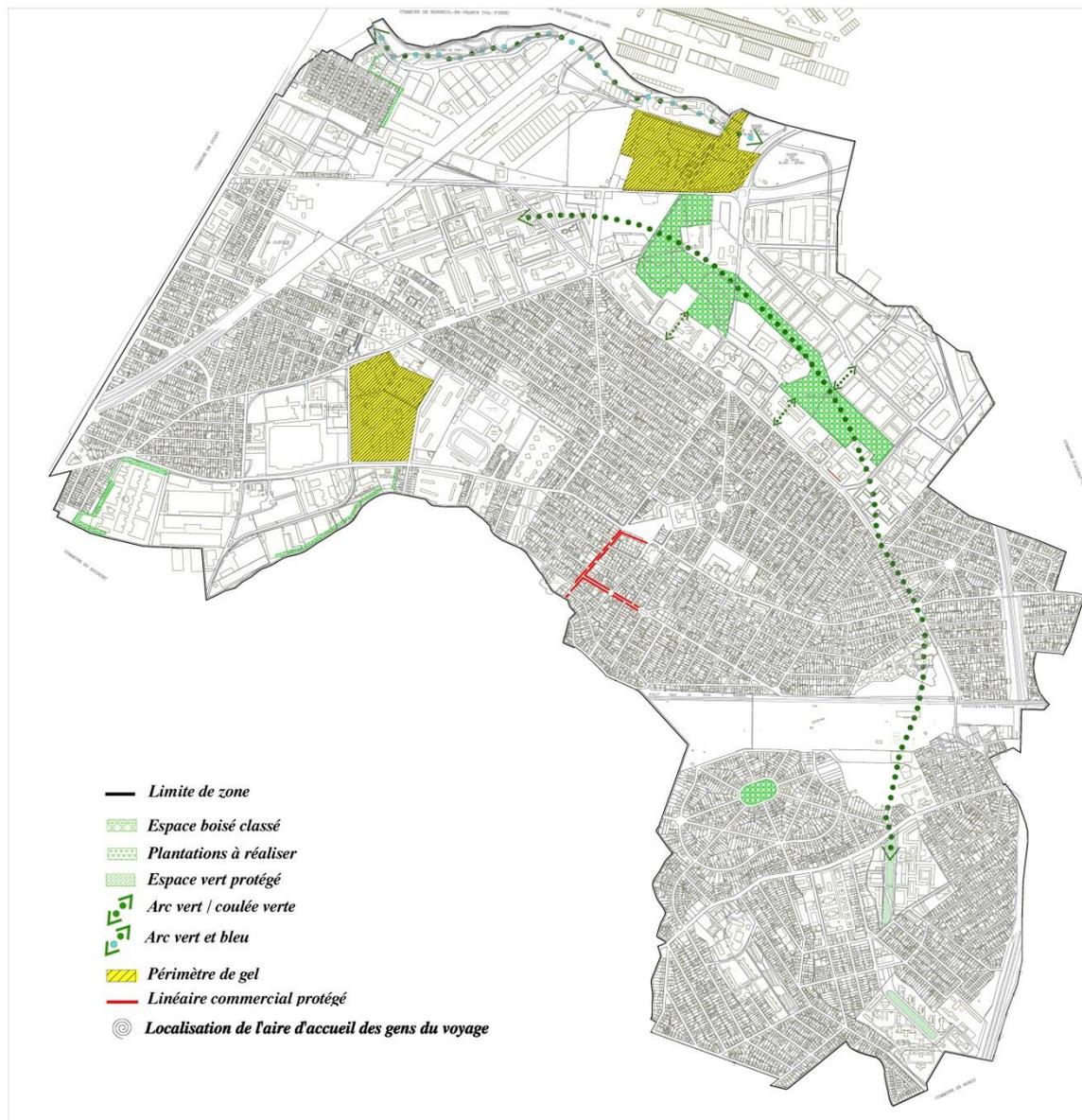
- 1** Modification de la zone N au droit de la future gare du Grand Paris, pour permettre une opération mixte autour de la gare, avec ouverture du parc sur l'avenue Pasteur.
- 2** Reclassement du centre technique municipal en zone UA, en cohérence avec l'état existant (espace urbanisé) et avec les projets de développement à proximité de la future gare.

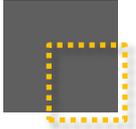
La modification de la zone N bénéficiera très largement de l'aménagement de nouveaux espaces verts dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Les prescriptions complémentaires

La ville a défini les prescriptions graphiques complémentaires suivantes :

- ▭ Des Espaces Boisés Classés (EBC) sur le Parc Urbain et le square Stalingrad
- ▭ Un arc vert Nord/Sud
- ▭ Un arc vert et bleu en limite nord
- ▭ Des plantations à réaliser en transition des zone d'activités
- ▭ Des espaces verts protégés sur les mails piétons au Sud
- ▭ Des zones de gel sur les secteurs Air Liquide et Paris Nord
- ▭ Des linéaires commerciaux protégés en centre ville et sur le centre commercial du Sous-Coudray





Les orientations d'aménagement et de programmation



orientations d'aménagement et de programmation

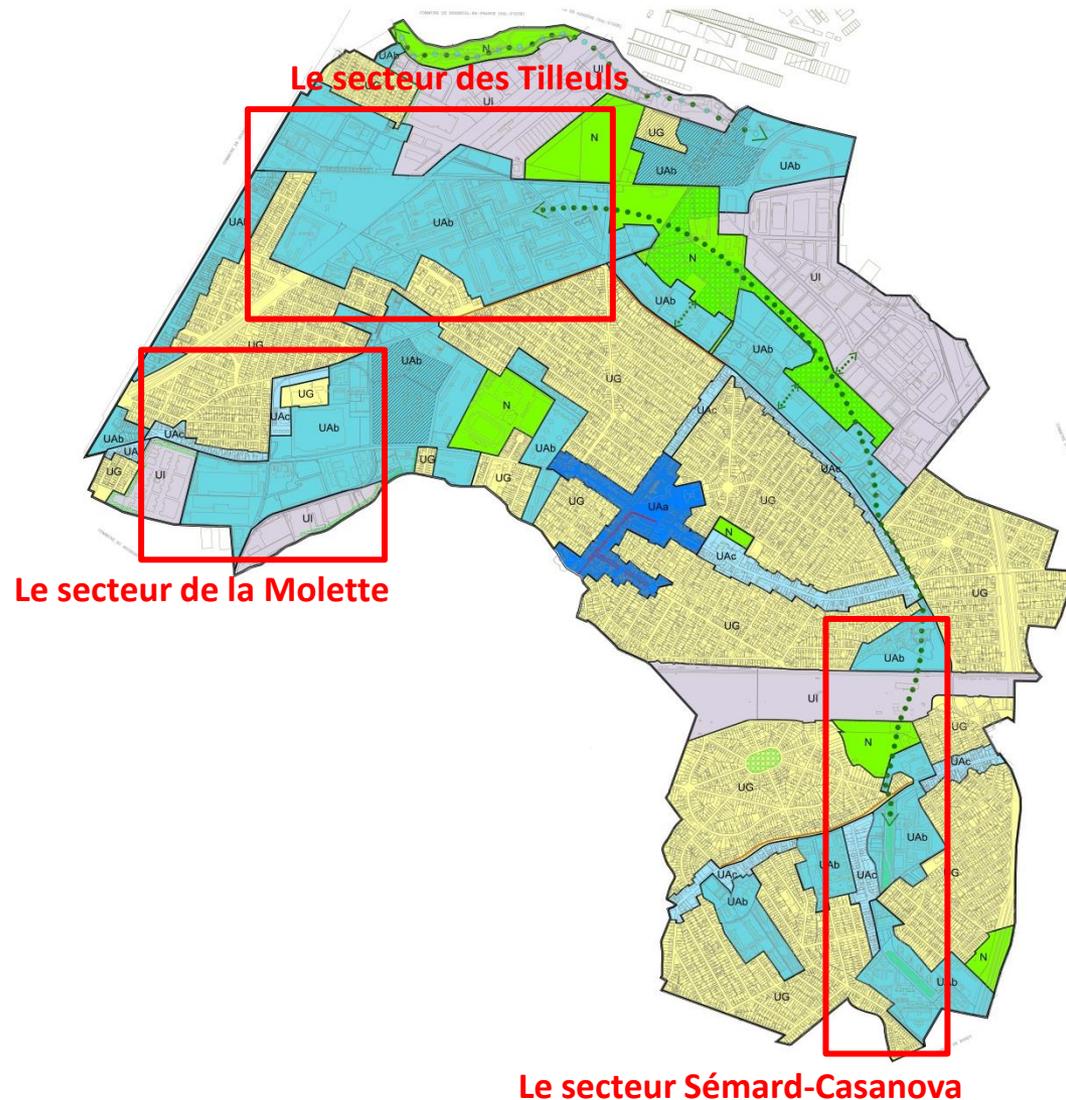
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent des « zooms » sur des secteurs à enjeux.

Elles prennent la forme de **schémas d'orientations** et de dispositions écrites, relatives notamment au **programme de constructions**.

Ces dispositions complètent le zonage et règlement qui continuent de s'appliquer.

La commune a décidé de fixer des OAP sur trois secteurs qui présentent des enjeux majeurs pour le développement futur du territoire :

- **Le secteur des Tilleuls**
- **Le secteur de la Molette**
- **Le secteur Sémard-Casanova**



Le secteur des Tilleuls

SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Quartier des Tilleuls



Légende

	Périmètre de l'OAP		Evolution des équipements existants (agrandissement, rénovation) et création de nouveaux équipements (sportifs, culturels,...)		Composition urbaine forte pour tenir et cadrer les axes structurants
	Principaux axes structurants du quartier		Principe de secteur de densité plus importante dans un esprit coeur de village avec polarité commerciale		Parc urbain existant
	Principe de maillage doux et de liaison vers les équipements		Principe de secteur de densité moyenne à l'architecture douce avec espaces végétalisés		Principe de coeur vert et bleu en prolongement du parc urbain existant
	Points de repères à créer (dans la perspective des grands axes, des percées visuelles, à l'angle des voies, sur une place,...), Localisation à titre indicatif		Principe de secteur soumis à des opérations de réhabilitation et de résidentialisation		Diffusion du coeur vert dans les îlots bâtis, dans un esprit cité jardins
	Principe de mixité activité/habitat		Principe de secteur de transition progressive avec le quartier pavillonnaire		Volonté à terme de prolonger les espaces verts via la couverture de l'autoroute

▭ Périmètre :

Environ 70 hectares

▭ Programmation :

Démolition-reconstruction d'environ 2500 logements

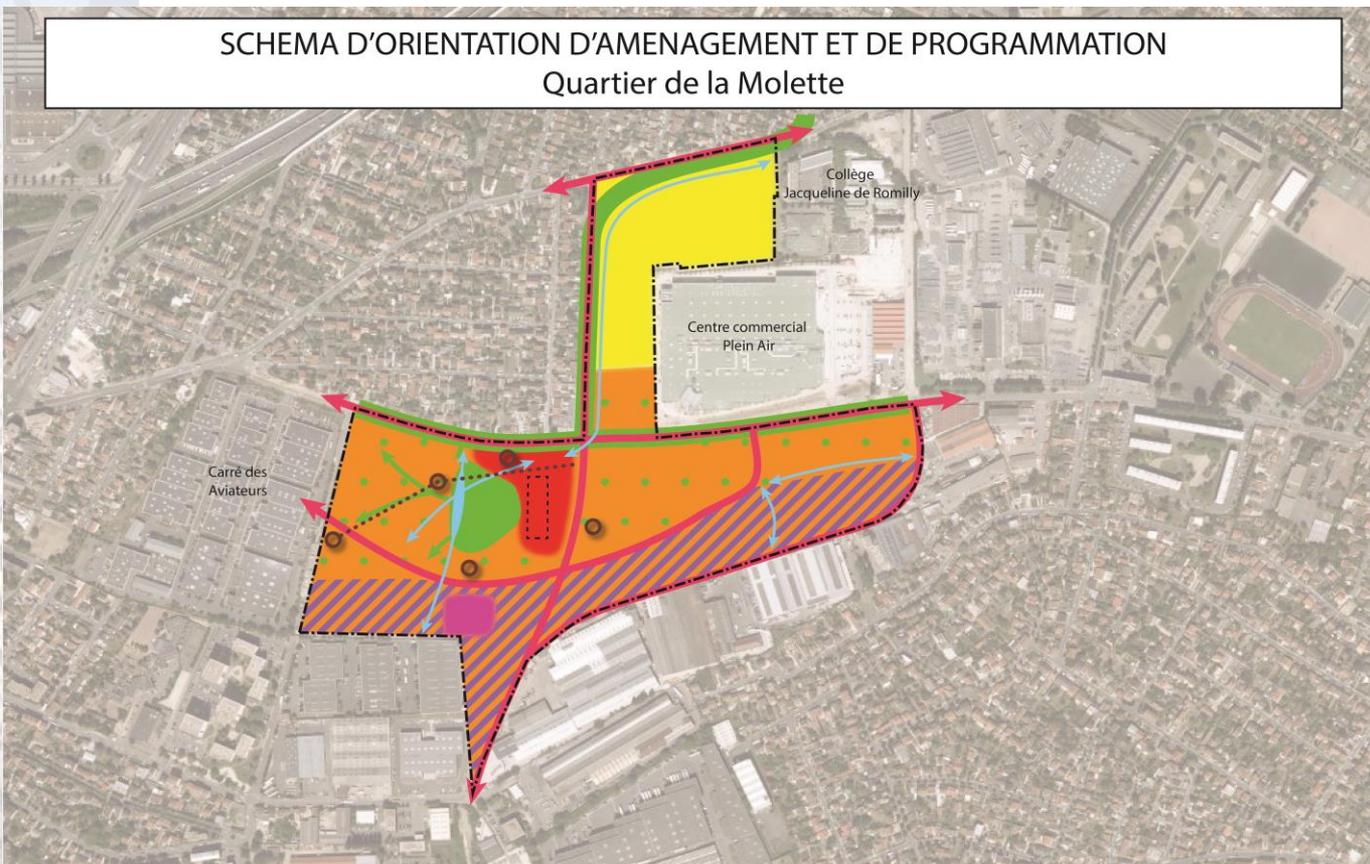
Construction d'environ 2500 logements supplémentaires

Programme commercial de l'ordre de 4000 m²

Réponse aux besoins en équipements publics (rénovation/extension des écoles existantes, création de nouveaux groupes scolaires en fonction des besoins...)

Le secteur de la Molette

SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Quartier de la Molette



Légende

	Périmètre de l'OAP		Coeur de village avec polarité commerciale		Conservation et valorisation de la halle Eiffel
	Principaux axes structurants		Principe de secteur de densité moyenne à l'architecture douce avec espaces végétalisés		Principe de mixité activité/habitat
	Principe de maillage doux au coeur des quartiers		Principe de secteur de transition progressive avec le quartier pavillonnaire		Principe de coeur vert et bleu
	Points de repères à créer (dans la perspective des grands axes, des percées visuelles, à l'angle des voies, sur une place,...), Localisation à titre indicatif		Localisation préférentielle de l'école		Diffusion du coeur vert dans les îlots bâtis dans un esprit cité jardins

▮ Périimètre :

Environ 20 hectares

▮ Programmation :

Construction d'environ 800 logements à échéance du PLU (10 ans)

Construction de 900 logements supplémentaires au-delà de l'échéance du PLU

Programme commercial de l'ordre de 4000 m²

Secteur économique de l'ordre de 10 000 m²

Réponse aux besoins en équipements publics (création de nouveaux groupes scolaires en fonction des besoins...)



Le secteur Sémard-Casanova

↳ Périmètre :

Environ 40 hectares

↳ Programmation :

Démolition-reconstruction d'environ 300 logements (Casanova + P. Sémard)

Construction d'environ 90 logements à l'échéance du PLU (Casanova)

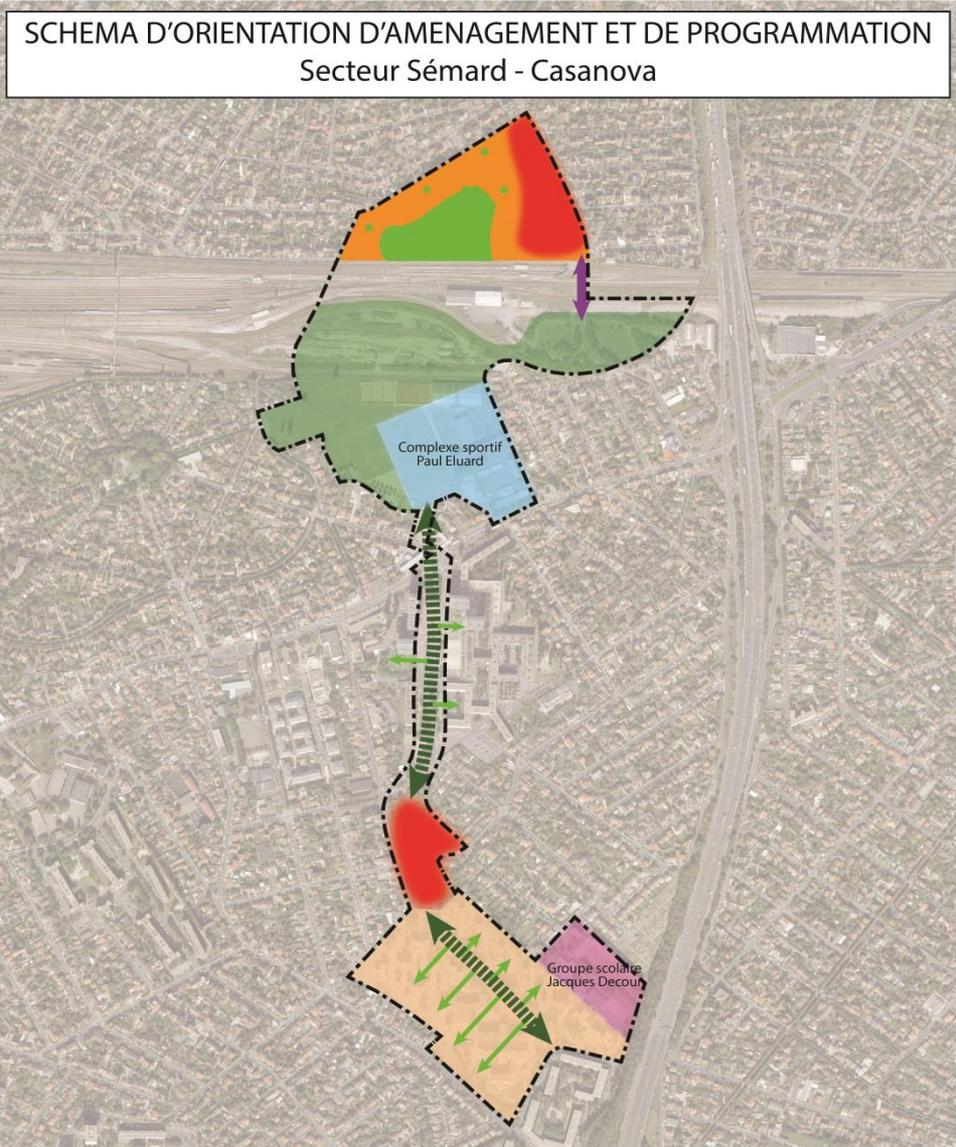
Construction d'environ 200 logements supplémentaires au-delà de l'échéance du PLU (P. Sémard)

Programme commercial de l'ordre de 6000 m² (Casanova + P. Sémard)

Réponse aux besoins en équipements publics (rénovation/extension des écoles existantes,...)

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Principe de secteur de densité plus importante dans un esprit cœur de village avec polarité commerciale
- Principe de secteur de densité moyenne à l'architecture douce avec espaces végétalisés
- Poursuite du projet de renouvellement urbain (démolition/reconstruction, réhabilitation, résidentialisation)
- Principe d'aménagement à terme d'un espace vert majeur
- Principe de cœur vert
- ⇄ Principe de mail vert favorisant la continuité végétale à l'échelle de la commune
- Diffusion des espaces verts dans les îlots bâtis
- Valorisation du complexe sportif Paul Eluard
- Evolution des équipements scolaires et sportifs Jacques Decour (réhabilitation, extension)
- ↔ Amélioration et sécurisation du franchissement pour les véhicules et les modes de circulation doux



SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Secteur Sémard - Casanova



Révision du
Plan Local d'Urbanisme

Blanc-Mesnil

Réunion publique n°2

26 mai 2015