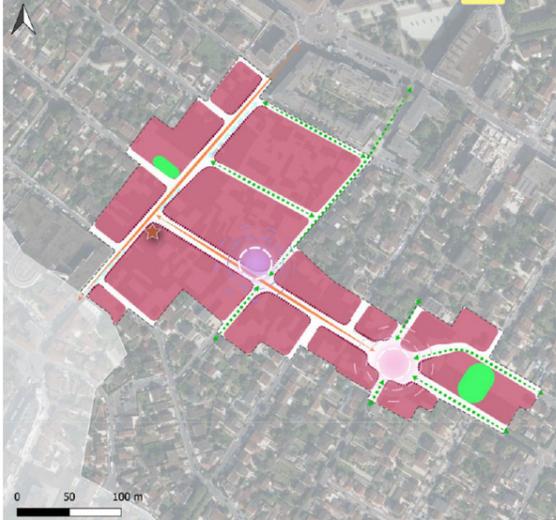
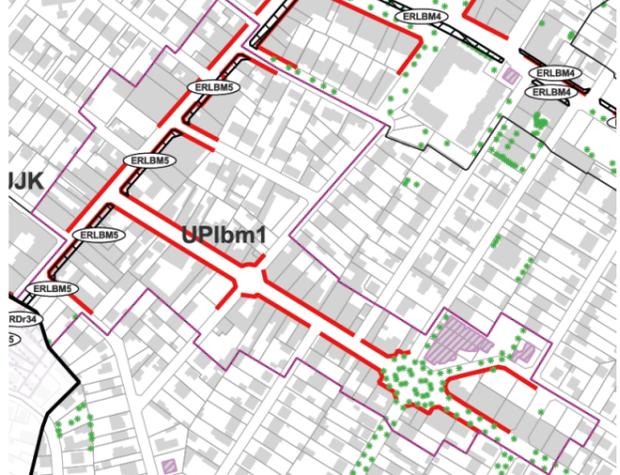


PLUi Document	PLUi Secteur ou article	PLUi Extrait et/ou règlement	Plan guide
	p.68	<p>CONTEXTE ET ENJEUX :</p> <p>Le centre-ville du Blanc-Mesnil fait l'objet d'une requalification urbaine par le biais d'une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée). Le projet urbain est porté par la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Terres d'Envol ainsi que l'aménageur Sequano. Les deux principales artères du centre-ville seront reconfigurées, Avenue Henri Barbusse et Avenue Pierre et Marie Curie, afin de conforter l'attractivité du centre-ville blanc-mesnilois.</p> <p>PROGRAMMATION :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Environ 430 logements. • Environ 3 800 m² d'activités commerciales et de services. • Une nouvelle halle de marché d'environ 1 100 m². • La requalification des voies Henri-Barbusse et Pierre-et-Marie-Curie. • La requalification et végétalisation de la place Henri-Duquenne. • La création d'une mini-forêt urbaine et d'un square entre les deux îlots qui remplaceront l'actuelle halle de marché. <p>PHASAGE DU PROJET :</p> <p>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 une priorité.</p>	<p>- Pour note, le centre de santé n'est pas intégré à la programmation ici</p> <p>- Le terme de square est peut être préférable à "mini-forêt urbaine". De plus, il n'y a désormais plus de square entre les deux îlots qui remplacent la halle de marché.</p> <p>- Le lot 10 ayant été dernièrement retiré du bilan de la ZAC, il convient de revoir le nombre de logements projetés à environ 400</p>
<p>4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</p> <p>4.2 OAP sectorielles</p>	p.71		<p>- Le square (tâche verte) au niveau de la halle existante n'est plus d'actualité. Il s'agit désormais d'une simple voie circulée et plantée, dans le prolongement de l'avenue M.Robespierre. La forme pourrait être réduite à un trait épais.</p> <p>- Le lot 10 ayant été dernièrement retiré du bilan de la ZAC, il convient de revoir l'élargissement de l'avenue Henri Barbusse (flèche bleue clair pointillée)</p> <p>- Les flèches vertes en pointillés sont trompeuses. Il n'est pas exact de prétendre que le trafic automobile sera systématiquement modéré sur les axes indiqué (cf: 2ème étude CDVIA en cours).</p>
	p.72	<p>QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES</p> <p>DESSERTE ET MOBILITÉS</p> <p>Un centre-ville animé, renouvelé et redynamisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une nouvelle centralité avec halle de marché, son espace public et un parking en infrastructure • Une centralité redynamisée autour de la place Duquenne tout en permettant une certaine végétalisation des espaces publics • Rez-de-chaussée actifs et linéaires commerciaux à créer, revaloriser, revitaliser et diversifier <p>Un centre-ville aux densités bâties mixtes et aux formes urbaines diversifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>DÉVELOPPEMENT DURABLE</p> <p>Un centre-ville animé, renouvelé et redynamisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espaces publics à créer, renaturer et végétaliser 	<p>- La légende au niveau de la nouvelle centralité violette est inexacte : "une nouvelle centralité avec une halle de marché et un centre de santé parvis associé, un parking public (aérien et souterrain)"</p> <p>- La légende de niveau de centralité de la place Duquenne pourrait affirmer davantage la présence du végétal : "une centralité redynamisée autour de la place Duquenne qui piétonnise et végétalise les espaces publics"</p> <p>- "Signaux architecturaux potentiels" n'a pas de légende dans le document</p> <p>- On pourrait parler d'élargissement de l'avenue Henri Barbusse, plutôt que d'"extension"</p> <p>- Les flèches vertes en pointillés sont trompeuses. Il n'est pas exact de prétendre que le trafic automobile sera systématiquement modéré sur les axes indiqué (cf: 2ème étude CDVIA en cours).</p>
<p>6.2.3 Plan des prescriptions graphiques</p> <p>6.2.3. Plan des prescriptions graphiques LBM</p>			<p>- Tous les arbres existants sont repérés comme des arbres remarquables à protéger. Cette disposition est incompatible avec le plan guide. En effet, certains seront supprimés dans le cadre des aménagements des espaces publics de la future ZAC.</p> <p>- La totalité du linéaire rouge indiqué au plan ne pourra pas être rendu actif.</p>

PATRIMOINE
(au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Bâti ou ensemble bâti à protéger (voir les niveaux de protection sur le plan patrimoine)

NATURE EN VILLE

Cours d'eau

Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales

Protections paysagères et environnementales
(au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme)

Espace paysager protégé

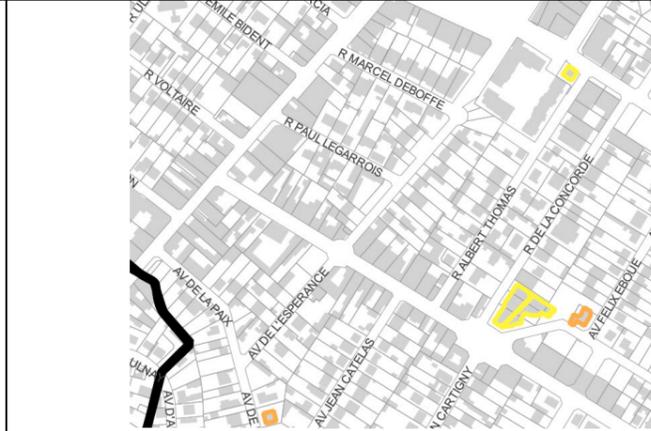
Espace paysager protégé des grandes résidences

Espace paysager protégé mare et zone humide

Espace paysager protégé cultivé et de jardin partagé

Plantation à réaliser

Arbre remarquable à protéger



Légende

Limite de commune

Limite de parcelle

Bâti

Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable

Vue à protéger

Élément ponctuel à protéger

Niveaux de protection des éléments de patrimoine bâti

Niveau de protection de type 1

Niveau de protection de type 2

Niveau de protection de type 3

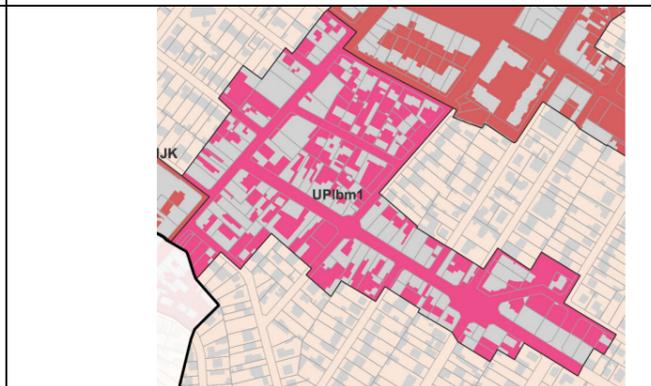
Niveau 3 (repérage) :

Il s'agit de bâtiments dont la valeur patrimoniale a été constatée. Ils font l'objet d'un simple repérage sans aucune mesure de protection. Toutefois, une attention particulière sera portée au moment de l'étude des projets d'évolution.

Le bâtiment d'intérêt patrimonial conservé à l'angle de l'avenue Henri Barbusse et de l'avenue Pierre et Marie Curie n'est pas répertorié comme "patrimoine bâti" dans le document.

6.3 Plan du patrimoine

6.1 Plan de zonage
6.1.3 Plan de délimitation des zones LBM



RAS

Condition de desserte des terrains par les voies publiques

Sauf disposition existante au règlement de voirie, les accès des constructions à destination d'habitation devront respecter les dispositions ci-dessous :

- Une entrée charretière maximum par voie bordant le terrain est autorisée.
- Une largeur maximum de l'accès de 3,5 mètres si unidirectionnel et de 5,5 mètres si bidirectionnel.

RAS

Gestion des déchets

Les constructions doivent comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Vous trouverez dans le dossier annexe une note réglementaire relative à la gestion des déchets avec les différentes règles à respecter.

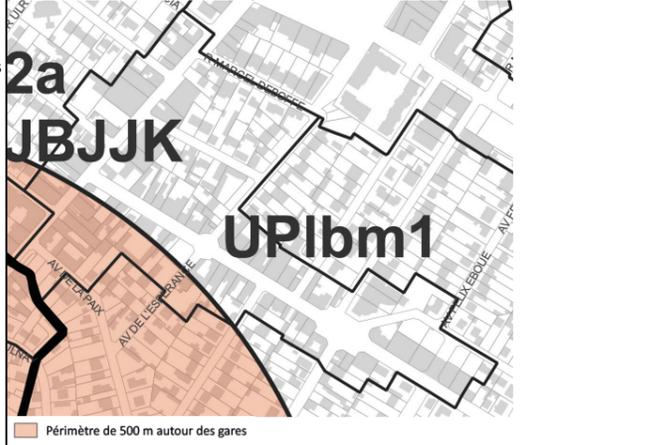
La gestion des déchets sera assurée par des conteneurs roulants (local OM et aire de présentations, adressés sur rue).

La question des locaux encombrants reste à aborder.

5. Règlement - pièces écrites
5.2. Dispositions générales écrites applicables en toutes zones

Stationnement
Dispositions générales pour les véhicules motorisés

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement.
Habitation :	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :
Logement	• 1 place par logement créé	• 1 place par logement créé • En zone U1, 1,5 place par logement créé
Logement social *	• 0,5 place par logement créé *	Dans le cas d'un projet d'une construction ne comportant la création que d'un seul logement, il est imposé la création de 2 places de stationnement. • 1 place par logement créé *



- Conçu sur la base d'1,3 place de stationnement par logement créé (jauge attendue par la Ville), le projet est conforme à la jauge minimum exigée d'1 place par logement créé.

- 4 lots sont en tout ou partie concernés par le périmètre de 500m autour de la gare de Drancy.

	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Destinations</th> <th>Normes de stationnement vélos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Habitation</td> <td>Logement</td> <td>1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales</td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td>1 emplacement pour 5 logements ou chambres.</td> </tr> <tr> <td>Hébergement (pour les constructions visant à l'accueil des seniors)</td> <td>1 emplacement pour 5 logements ou chambres.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.</p>	Destinations		Normes de stationnement vélos	Habitation	Logement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales	Hébergement	1 emplacement pour 5 logements ou chambres.	Hébergement (pour les constructions visant à l'accueil des seniors)	1 emplacement pour 5 logements ou chambres.	RAS						
Destinations		Normes de stationnement vélos																
Habitation	Logement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales																
	Hébergement	1 emplacement pour 5 logements ou chambres.																
	Hébergement (pour les constructions visant à l'accueil des seniors)	1 emplacement pour 5 logements ou chambres.																
Secteur U5a - général Condition d'occupation du sol (p.42 à 43)	<p>Toutes les destinations et sous-destinations sont autorisées, sauf commerce de gros, autres hébergements touristiques, industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne, exploitation forestière.</p> <p>⚠ A vérifier car erreur d'affichage dans le document.</p> <p>Autres équipements recevant du public et exploitation agricole sont autorisées seulement sous certaines conditions.</p>	<p>Erreur d'affichage dans le tableau :</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="5">AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</td> <td>Autres hébergements touristiques</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Détachée</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Autres hébergements touristiques			Détachée			Entrepôt			Bureau			Cuisine dédiée à la vente en ligne		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Autres hébergements touristiques																	
	Détachée																	
	Entrepôt																	
	Bureau																	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne																	
Implantation des constructions par rapport à l'alignement (p.47 à 48)	<p>Dispositions générales 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).</p> <p>Dispositions particulières <u>10 - Dispositions particulières concernant les rez-de-chaussée à sous destination de logement</u> En cas de rez-de-chaussée à sous destination de logement en vis-à-vis de l'alignement : - Soit le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous destination de logement (hors halls, accès et locaux techniques) implantés à l'alignement ou en recul inférieur ou égal à 2 mètres doit être situé à une hauteur de 1 mètre minimum au-dessus du niveau du trottoir</p>	<p>RAS</p> <p><u>10 - Dispositions particulières concernant les rez-de-chaussée à sous destination de logement</u> Au plan guide lorsque les logements sont en retraits, les retraits sont de 2m minimum. > Afin d'éviter des reculs inférieurs à 2m, difficilement aménageables, nous préconisons la rédaction suivante : "En cas de rez-de-chaussée à sous-destination de logement en vis-à-vis de l'alignement : - Soit le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-destination de logement (hors halls, accès et locaux techniques) est implanté à l'alignement et doit être situé à une hauteur de 1 mètre minimum au-dessus du niveau du trottoir. - Soit le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-destination de logement (hors halls, accès et locaux techniques) est implanté en recul de 2m minimum et sa surélévation par rapport au niveau du trottoir n'est pas obligatoire."</p>																
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (p.48 à 49)	<p>Dispositions générales Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales en ordre continu et en retrait de la ou les limites de fond.</p> <p>Mode de calcul du retrait : 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 ≥ 2,5 mètres).</p>	<p>Au plan guide, les constructions ne sont pas nécessairement implanter sur toutes les limites séparatives. > Nous préconisons la rédaction suivante : "Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale en ordre continu. Elles devront être en retrait de la ou des limite(s) de fond."</p> <p>Mode de calcul du retrait à modifier : "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 5 mètres (L = H/3 ≥ 5 mètres)."</p>																
5. Règlement - pièces écrites 5.4.1. Règlement des zones	<p>Dispositions générales La distance entre deux constructions doit être au moins égale : - À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres si une des façades comporte des éléments créant des vues. - À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres si les deux façades comportent des éléments créant des vues. - 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.</p>	RAS																
Emprise au sol des constructions (p.51)	<p>Dispositions générales L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain.</p>	<p>Le lot 6, accueillant le Monoprix avoisine les 90% d'emprise bâtie. > Nous proposons que les commerces de détails d'une surface de plus de 1600 m² pourraient intégrer la liste des sous-destinations pour lesquelles il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol (voir dispositions particulières).</p>																
Hauteur des constructions (p.52 à 53)	<p>Dispositions générales La hauteur des constructions est limitée à : - 20 mètres à l'égout et/ou à l'acrotère - oblique à 60° à compter de 20 mètres de hauteur - 26 mètres au point le plus haut</p> <p>Dispositions particulières 1 - 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. La hauteur des constructions dans ce cas est limitée à : - 26 mètres à l'égout et/ou à l'acrotère - oblique à 60° à compter de 26 mètres de hauteur - 32 mètres au point le plus haut</p>	<p>Hors signaux architecturaux, le plan guide présente des constructions à R+4+C maximum. Afin de mieux contrôler les hauteurs bâties dans la future ZAC, nous préconisons de limiter davantage la hauteur des constructions avec la rédaction suivante : "La hauteur des constructions est limitée à : - 16 mètres à l'égout et/ou à l'acrotère - oblique à 60° à compter de 16 mètres de hauteur - 20 mètres au point le plus haut"</p> <p>Dans le plan guide, les signaux architecturaux s'élèvent au nombre de 3 et se limitent à une hauteur de R+5+C. L'admissibilité à 1 seul niveau supplémentaire au-delà de la hauteur de façade projetée est donc nécessaire. En ce sens, nous préconisons la rédaction suivante : "Pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peut être admis de façon ponctuelle 1 niveau supplémentaire 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. La hauteur des constructions dans ce cas est limitée à : - 19 mètres à l'égout et/ou à l'acrotère - oblique à 60° à compter de 19 mètres de hauteur - 26 mètres au point le plus haut"</p>																
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties (p.168 à 170)	<p>Dispositions générales Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>6 lots ne sont pas compatibles avec la disposition concernant les transitions avec les zones pavillonnaires. > Pour qu'ils le deviennent, la règle pourrait être modifiée ainsi : Nonobstant les dispositions des indices suivants, dans une bande de 6 mètres comptée perpendiculairement à la limite de la zone U1, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximum autorisée dans cette même zone U1 augmentée de 1 mètre (soit 10m, soit R+2 maximum)</p>																
7. Annexes 7.1. SUP 7.1.1. Plan des servitudes d'utilité publique		RAS																

Contexte

- Limites communales
- Bâti
- Limite parcellaire

Servitudes

AC1

- Monuments historiques
- AC1 Protection des monuments historiques

I4

- Canalisations électriques
- I4 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- Lignes aériennes RTE

PM1

- PM1 Plan de prévention des risques naturels

T1

- Ligne de chemin de fer
- T1 Servitudes relatives aux Chemins de fer

*La totalité des données SUP applicables sur l'ensemble du territoire n'a pu être téléchargée librement du fait de leur caractère sensible. Ces données sont disponibles dans la pièce 7.1.2 présentant les plans des servitudes d'utilité publique par commune.

