

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers
Municipaux en exercice : 45

SEANCE DU 26 SEPTEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six du mois de septembre à 18 heures 45, le Conseil Municipal dûment convoqué le vingt septembre deux mille vingt-quatre, s'est réuni en la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. RANQUET, Maire.

PRESENTS :

M. RANQUET, Maire.

M. GALIOTTO, Mme HAMA, M. BOUMEDJANE, Mme LEMARCHAND (à partir de 18h55), M. VAZ, Mme VIOLET, M. VILTART, Mme LEFEVRE, M. CARRE, M. MUSQUET, Mme HERSEMEULE, Mme KHALI, Adjoints au Maire.

M. SAIA, Mme BROS, M. COLLIGNON, M. RUBIO, M. DI CIACCO, Mme MULLER, M. SAVARIN, M. MEIGNEN, Mme ROUSIERE, Mme GOURSONNET (à partir de 19h00), M. MOIS, M. KINGSTAN, M. HAN, Mme SEGURA, M. MIGNOT, Mme MILOT, M. GAY, Mme KHATIM, M. TALL, Mme GOMEZ, Mme HEDEL, Mme MAGNEN (à partir de 18h53), Conseillers Municipaux.

ABSENTS AYANT DONNE MANDAT :

Mme CERRIGONE (procuration à M. MEIGNEN), Mme BOUR (procuration à Mme VIOLET), M. KAMATE (procuration à Mme HAMA), Adjoints au Maire.

Mme DELMOTTE (procuration à M. RANQUET), M. THEVENOT (procuration à Mme HERSEMEULE), Mme MEYER (procuration à M. VILTART), Mme BERTRAND (procuration à M. RUBIO), Mme PANTIC (procuration à Mme LEFEVRE), M. SERRANO (procuration à M. MIGNOT), Mme BENKABA (procuration à Mme MILOT), Conseillers Municipaux.

ABSENTS SANS DONNER DE MANDAT :

Mme LEMARCHAND (jusqu'à 18h55), Adjointe au Maire.

Mme GOURSONNET (jusqu'à 19h00), Mme MAGNEN (jusqu'à 18h53), Conseillers Municipaux.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales. M. RUBIO ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OBJET : AVIS DE LA COMMUNE DU BLANC-MESNIL SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE L'EPT PARIS TERRES D'ENVOL ARRETE EN SEANCE DE CONSEIL DE TERRITOIRE DU 26 JUIN 2024

LE CONSEIL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2121-29 ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.134-7, L.151-5, L.153-12 ; L.153-15 et R.153-2 ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ;

Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et création, dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris, au 1^{er} janvier 2016, des établissements publics de coopération Intercommunale dénommés Etablissements Publics Territoriaux (EPT) qui prévoit que ces derniers sont compétents en matière de PLU ;

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'urbanisme et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

Vu le décret n°2015-1212 du 30 septembre 2015 constatant le périmètre, fixant le siège et désignant le comptable public de la Métropole du Grand Paris ;

Vu le décret n°2015-1655 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial ;

Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu la loi n°2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique ;

Vu l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme ;

Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu la délibération du Conseil de Territoire du 7 décembre 2020 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Paris Terres d'Envol ;

Vu la délibération n° 2022-92 du Conseil municipal du 15 décembre 2022 relative au débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunale de Paris terres d'Envol ;

Vu la délibération n°3 du conseil de territoire du 13 février 2023 relative au débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Paris terres d'Envol ;

Vu la conférence intercommunale du 27 mai 2024 ;

Vu la délibération n° 80 du conseil de territoire du 26 juin 2024 tirant le bilan et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté, composé des différentes pièces notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les annexes et pièces administratives ;

Vu l'avis de la commission unique du 23 septembre 2024 ;

Considérant la liste des remarques et demandes d'ajustements identifiées par la Ville ci-annexée ;

Considérant, le travail réalisé en collaboration avec l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Considérant, qu'à la suite du conseil de territoire du 26 juin 2024, l'avis des communes membres sur le projet de plan arrêté, prévu aux articles L.134-7 et L.153-15 du Code de l'urbanisme, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi et qu'en l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable ;

Considérant que l'avis de la Commune sera joint au dossier soumis à enquête publique ;

Considérant la liste des remarques et demandes d'ajustement de la Commune sur le projet de PLUi annexée à la présente délibération et qui sera jointe au dossier soumis à enquête publique ;

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de son rapporteur,

DELIBERE

Article 1^{er} : EMET un avis favorable sous réserve au projet de PLUi arrêté par le Conseil de territoire du 26 juin 2024.

Article 2 : DEMANDE à l'EPT Paris Terres D'Envol de prendre en compte la liste des remarques et demandes d'ajustements ci-annexée sans que ces demandes ne remettent en question l'avis favorable exprimé.

Article 3 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montreuil, domicilié 7 rue Catherine Puig, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr.

POUR : 35 Majorité Municipale

CONTRE : 10 Groupe Blanc-Mesnil à venir

La délibération est adoptée.

Jean-Philippe RANQUET
Maire

Emile RUBIO
Le secrétaire



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Emile Rubio", written over a horizontal line.

Certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en préfecture le
et de la publication le

09 OCT. 2024

09 OCT. 2024

N° demande	Pièce concernée : numéro et nom du document	Thèmes	N° de page	Élément à modifier, ajouter ou supprimer (état dans le PLUI arrêté)	Proposition de modification, d'ajout ou de suppression (pour le PLUI approuvé)	Justification de la modification, de l'ajout ou de la suppression	Nom de la pièce jointe (éventuellement)
X	N° de la pièce du PLUI concernée par la demande	Nom du thème, de la partie, du paragraphe et/ou du type de prescriptions	Page XX	Inscrire ici la règle concernée par l'évolution	Inscrire ici la rédaction ou l'ajustement souhaité (si cela concerne un plan, indiquer la nature de la demande et joindre un document graphique si nécessaire)	Inscrire ici la justification de la demande de modification, indispensable pour informer la commission d'enquête, et procéder à la modification du dossier pour approbation. Toute demande non justifiée ne pourra pas être traitée.	Document concerné <i>annexé</i> et/ou un extrait de la modification avec un <i>nom</i> précisant le n° de la demande et/ou couche SIG
	2. Rapport de présentation 2.1 Diagnostic territorial et socioéconomique	Patrimoine	page 41	Les tubes de Montreuil ne sont plus à identifier comme élément de patrimoine.	Il convient d'enlever la photo et les différentes mentions "Tubes de Montreuil" de la page 41 du rapport de présentation.	Cette modification fait suite aux évolutions programmatiques du projet d'OIM La Molette.	Non concerné
	2. Rapport de présentation 2.1 Diagnostic territorial et socioéconomique	Réseau Vélo Ile-de-France (VIF)	page 73	Le RER-V devient le réseau VIF (Vélo Ile-de-France), des modifications de tracé sont à prévoir à échelle Ville et EPT. Vous trouverez en guise de pièce-jointe, un lien vers une carte davantage actualisée.	Dans le cas du Blanc-Mesnil, le tracé VIF a récemment été mis à jour et le projet passe désormais par l'avenue des Martyrs de la Déportation pour rejoindre la rue Antoine de Saint-Exupéry puis l'avenue Descartes.	Le tracé du réseau VIF n'est pas à jour sur la carte. Vous trouverez le lien avec le tracé actualisé issu de l'observatoire du réseau vélo Ile-de-France (Collectif Vélo Ile-de-France)	https://observatoire-velo-iledefrance.fr/
	2. Rapport de présentation 2.1 Diagnostic territorial et socioéconomique	Carte de localisation des projets	page 78	La carte de localisation des projets n'est pas à jour. Il ne figure pas les lots opérationnels de la ZAC centre-ville sur la carte sourcée Ingérop.	Il convient de rajouter l'implantation zonale des lots opérationnels de la ZAC.	La ZAC centre-ville entre dans sa phase opérationnelle. Le TCA a été acté en 2023. L'enquête publique de DUP est terminée. Les premières démolitions interviendront en septembre 2024 et la livraison du premier lot (square) est attendue avant mi-2025.	Non concerné
	2. Rapport de présentation 2.1 Diagnostic territorial et socioéconomique	B.5 Principaux sites de projet - Les projets d'envergure métropolitaine	page 82	Il n'y a pas de fiche projet concernant l'OIM (Opération d'Intérêt Métropolitain) de la Molette.	A la manière des autres projets d'envergure métropolitaine de l'EPT, il convient d'ajouter une fiche projet dans cette section du rapport de présentation concernant le secteur de la Molette.	L'OIM La Molette ne figure pas parmi les projets d'envergure métropolitaine alors que ce projet d'aménagement a été déclaré d'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) en avril 2023.	Transmettre le plan masse et les orientations d'aménagement et programmatiques (format fiche projet déjà présent dans le réseau)
	2. Rapport de présentation 2.1 Diagnostic territorial et socioéconomique	B.5 Principaux sites de projet - Les projets d'envergure métropolitaine	page 87	Plan d'aménagement du Quartier des Tilleuls	Plan d'aménagement à jour	Le plan n'est plus à jour (cette version date de 2019)	Pièce jointe : Plan masse des Tilleuls à jour
	2. Rapport de présentation 2.1 Diagnostic territorial et socioéconomique	ZAC centre-ville	page 96	Le centre-ville est mal identifié, sa localisation entre l'avenue Henri Barbusse et l'avenue Massenet est inexacte. Il convient d'intégrer l'avenue Pierre et Marie Curie et la place Duquenne.	Ajouter : "Le centre-ville du Blanc-Mesnil se déploie sur des axes structurants que sont l'avenue Henri Barbusse, l'avenue Pierre et Marie Curie et l'avenue de la République. Les deux principaux axes structurants du centre-ville font l'objet d'une revitalisation par le biais d'une procédure de ZAC ayant vocation à accueillir de nouveaux commerces, une offre de restauration renouvelée et diversifiée et des services pour les habitants, avec notamment la relocalisation de la halle de marché et du centre de santé municipal. Ce projet s'accompagne d'une reprise des espaces publics qui permettra de mieux déambuler dans le centre-ville et d'accueillir des modes doux. La nature en ville et la végétalisation permettra de remédier aux effets d'îlots de chaleur urbains et de pallier le manque d'espaces verts en centre-ville"	Resituer le centre-ville et rappeler que ce dernier fait l'objet d'un projet d'aménagement à échéance 2024-2034.	Non concerné
	4.1. OAP thématiques	OAP thématique environnement et santé	Page 10	La volonté d'améliorer l'accessibilité du parc urbain Anne de Kiev doit également figurer sur la carte.	Il convient de faire apparaître un cercle sur le parc urbain Anne de Kiev : "Améliorer l'accessibilité des grands espaces verts".	Au vu de la création du PEM L16 avec l'ouverture du parc Anne de Kiev sur le parvis de la gare, il peut paraître pertinent de faire apparaître cette action comme une amélioration de l'accessibilité à un grand espace vert.	Non concerné
	4.1. OAP thématiques	OAP thématique environnement et santé	Page 14	L'identification du plan d'eau et de zones humides à préserver le long de l'autoroute A1 au niveau de l'avenue Vladimir Ilitch Lénine.	Cet élément est à supprimer. Nous nous interrogeons sur la présence de cette zone humide et de la source de cette couche.	Cette représentation est-elle juste ? Que décrit-elle ? Il y a d'ores et déjà un projet construit sur ce secteur.	Non concerné
	4.1. OAP thématiques	OAP thématique mobilités Introduction	Page 71	Le lancement des études concernant le PEM RER B Blanc-Mesnil visant la requalification de la coupure urbaine identifiée par l'IPR (ex-IAU idf) n'est pas inscrit dans la liste des études à mener.	Dans la liste des études à mener prioritairement, il faudrait faire apparaître : "Coupure du RER B aux abords de la gare de la gare du Blanc-Mesnil"	En effet, les études portant sur la requalification du PEM RER B - LBM ont été amorcées en mi-2024 et visent, entre autres, à réduire la rupture urbaine en améliorant les franchissements du faisceau ferroviaire.	Non concerné
	4.2. OAP sectorielles	OAP La Molette	Page 53	L'OAP n'est pas à jour vis-à-vis du dernier scénario arbitré à 5100 logements	Mise à jour de l'OAP avec les modifications suivantes : - A détailler Dans le corps du texte, page 50 retirer les références ou allusions à la halle effel.	Le patrimoine de Batigère est en grande partie conservé. L'axe structurant en pointillés orange traversant le foncier Batigère n'est donc plus d'actualité. L'intégration d'une salle associative à RDC (tâche bleue) d'un bâti neuf n'a pas été retenue au programme de l'ilot A (lot neuf sur foncier Batigère). Pour le retrait des références liées à la halle effel dans le corps de texte page 50, il est préférable de la retirer au vu des évolutions techniques et programmatiques de cette halle.	Pièce à joindre
	4.2. OAP sectorielles	OAP centre-ville	page 68	Les orientations écrites concernant la programmation et le phasage du projet sont à actualiser.	Modifications textuelles : Programmation : - Un peu moins de 30 000 m² de surface de plancher de logements créés (environ 420 logements) et environ 90 démolitions, soit une production nette de 330 logements (tous en accession) ; - Environ 4 000 m² de surface de plancher de commerces ; - Une halle de marché d'environ 1 000 m² et un centre de santé municipal ; - La requalification des avenues Henri Barbusse et Pierre et Marie Curie ; - La requalification de la place Henri Duquenne ; - La création d'une venelle végétalisée à l'est de l'opération ; - La création d'un square végétalisé de type « forêt urbaine » à l'ouest de l'opération. Phasage du projet : - Le phasage du projet s'échelonnara entre 2024 et 2035, etc.	Ces orientations écrites sont à actualiser en raison des évolutions programmatiques du projet centre-ville, notamment entre le traité de concession d'aménagement et le dossier de déclaration d'utilité publique (exemple : ajout d'un nouvel équipement de type centre de santé municipal, modification de certains lots).	Non concerné
	4.2. OAP sectorielles	OAP centre-ville	page 71	Il y a des problèmes de sémiologie graphique et l'évolution du plan masse tant au niveau des espaces verts que des lots rend nécessaire la reprise du schéma d'OAP et de sa légende.	Modifications graphiques : - sémiologie graphique, visibilité des flèches et des ronds - ajouter flèche rue aux écoles - revoir délimitation place Duquenne - transfert square Duquenne sur place Duquenne élargie puisque démolition du bâti en prou (plan masse annexé) - La légende de la flèche pointillée en bleu est à reformuler : il s'agit d'un élargissement de l'avenue Henri Barbusse et non d'une extension - La légende des flèches vertes en pointillés sont trompeuses au niveau du trafic : Nous préconisons d'y associer plutôt la "reprise des espaces publics" - La légende au niveau de la nouvelle centralité violette est inexacte en raison des évolutions programmatiques (Remplacer par "une nouvelle centralité avec une halle de marché et un centre de santé, un parking public aérien et souterrain") - Il s'agit d'un élargissement de l'avenue Henri Barbusse et non d'une extension	Depuis l'été 2023, le plan masse du projet de ZAC centre-ville a évolué, ce qui nécessite de reprendre l'OAP graphique.	Pièces à joindre Schéma des demandes de modif OAP Plan masse à jour de la ZAC
	5.3.2. Tableau des emplacements réservés	Emplacement réservé manquant dans la liste	Plans de prescriptions graphiques Ville et EPT	Emplacement réservé manquant dans la liste	Ajouter l'emplacement réservé correspondant à l'entrée du parc pour élargissement sur le parvis de la gare L16	Cet ER n'existe pas dans le règlement mais bien dans la partie graphique, il s'agit d'une erreur matérielle.	
	5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice n°1 zone U1 : implantation des constructions par rapport à l'alignement : dispositions transversales	12/256	Dispositions particulières concernant les ITE : Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.	Dispositions particulières concernant les ITE : Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur. Disposition applicable sur la commune de Blanc-Mesnil : Dans le cas d'une construction implantée à l'alignement existant du domaine public, la pose d'une isolation thermique par l'extérieur en surplomb du domaine public est possible sous conditions : • Isolant ne compromet pas la sécurité de la circulabilité sur le domaine routier concerné. • le pédonnaire bénéficie d'une autorisation d'occupation du domaine public. • Isolant ne réduit pas la largeur du trottoir concerné à une valeur inférieure à 1,40 m.	Prise en compte de cas rares	Non concerné
	5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice n°1 zone U1 : implantation des constructions par rapport à l'alignement : indice F	15/256	DISPOSITIONS GENERALES • Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement avec un minimum de 5,5 mètres. • Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement DISPOSITIONS PARTICULIERES Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres de l'axe des voies présentant une largeur inférieure à 8 mètres.	DISPOSITIONS GENERALES • Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement existant ou futur avec un minimum de 5,5 mètres. • Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou futur.	Suppression de la disposition particulière, incohérente avec les dispositions générales, ajout de mentions des alignements existants ou futurs (prise en compte des ER)	Non concerné
	5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice n°2 zone U1 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : indice F	22/256	Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : • Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain Mode de calcul du retrait : Par rapport aux limites séparatives latérales : • Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H/2 avec un minimum de 8 mètres. • Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H/2 avec un minimum de 3 mètres. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : La distance de retrait doit respecter un minimum de 6 mètres à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m² et d'une hauteur maximale de 2 mètres à la gouttière et 3,5 mètres au fallage. Mode de calcul du retrait : Par rapport aux limites séparatives latérales : • Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H/2 avec un minimum de 8 mètres. • Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter L=H/2 avec un minimum de 3 mètres. Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : La distance de retrait doit respecter un minimum de 6 mètres à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m² et d'une hauteur maximale de 2 mètres à la gouttière et 3,5 mètres au fallage.	Dispositions concernant les terrains étroits existants à la date d'approbation du présent règlement : • Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure ou égale à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait d'une de ces deux limites. • Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure à 12 mètres et inférieure ou égale à 20 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des deux limites séparatives latérales. • Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure à 20 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives latérales. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain. Mode de calcul du retrait : Par rapport aux limites séparatives latérales : • Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 mètres (L ≥ H/2 ≥ 8 m). • Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait doit respecter une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres (L ≥ H/2 ≥ 3 m). Par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : la distance de retrait doit respecter une distance supérieure ou égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 6 mètres (L ≥ H ≥ 6 m), à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 8 m² et d'une hauteur maximale de 2 mètres à la gouttière et 3,5 mètres au fallage.	Modification suite à lecture de la règle et projection sur projets à venir, la règle rédigée étant trop contraignante ou de nature à remettre en cause les projets à venir. Mise en forme et clarification.	Non concerné

5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice n°4 zone U1 : emprise au sol des constructions : indice E	32/256	L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.	DISPOSITIONS GENERALES L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain. DISPOSITIONS PARTICULIERES Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) ne respectant pas les règles du présent article sont autorisés : • Soit une extension maximum de 20 m ² d'emprise au sol sous réserve qu'elle s'opère dans le prolongement d'un mur existant et hors annexes, sous réserve du respect des autres articles du présent règlement. • Soit leur surélévation sous réserve du respect des autres articles du présent règlement. En aucun cas, une construction principale existante et régulièrement édifiée, ayant une emprise au sol supérieure ou égale à 30% de la superficie du terrain ne pourra bénéficier d'une extension ET d'une surélévation.	Modification suite à lecture de la règle et projection sur projets à venir, la règle rédigée étant trop peu précise	Non concerné
5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice n°5 zone U1 : hauteur des constructions : indice H	36/256	Au-delà de la bande de 20 mètres par rapport à l'alignement : Seuls les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 10 m ² et d'une hauteur maximale de 2 m à la gouttière et 3,5 m au fallage sont autorisés, à condition de respecter les autres articles du présent règlement.	Au-delà de la bande de 20 mètres par rapport à l'alignement : 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 fallage sont autorisés, à condition de respecter les autres articles du présent règlement. Dispositions particulières concernant les ITE : Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.	modification pour cohérence avec glossaire	Non concerné
5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice n°1 zone U2 : implantation des constructions par rapport à l'alignement : dispositions transversales	49/256	Dispositions particulières concernant les ITE : Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.	Disposition applicable sur la commune de Blanc-Mesnil : Dans le cas d'une construction implanté à l'alignement existant du domaine public, la pose d'une isolation thermique par l'extérieur en surplomb du domaine public est possible sous conditions : • Isolant ne compromet pas la sécurité de la circulation sur le domaine routier concerné. • Le pétitionnaire bénéficie d'une autorisation d'occupation du domaine public. • Isolant ne réduit pas la largeur du trottoir concerné à une valeur inférieure à 1,40 m.	Prise en compte de cas rare	Non concerné
5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice n°5 zone U2 : hauteur des constructions : indice J	69/256	DISPOSITIONS GENERALES : 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 DISPOSITIONS PARTICULIERES : 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	DISPOSITIONS GENERALES : 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 DISPOSITIONS PARTICULIERES : 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 Ces hauteurs (verticales à l'aplomb de la façade projetée et hauteur plafond) peuvent bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum si présence d'un soubassement d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre ou si RDC actifs. Les logements situés en RDC doivent être bâtis sur un soubassement supérieur ou égal à 1 mètre. Les pièces de vie (Chambres, séjours, salons) ayant un accès direct sur les jardins privés peuvent être situés à même niveau que ces jardins, à condition que ces jardins privés ne donnent pas sur une voie ouverte à la circulation automobile. Pour les nouvelles constructions d'immeubles d'habitation collectifs, la hauteur minimale d'un niveau situé au-dessus du terrain fini est de 2,70 mètres du sol au plafond fini. Concernant les transitions avec les zones pavillonnaires : dans une bande de 10 mètres comptée perpendiculairement à l'alignement des parcelles en zone U1, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximum autorisée dans cette même zone U1 (ou la hauteur au fallage) augmentée de 3 mètres.	Prise en compte de cas rare ou les façades sur rue en zone autre que U1 se retrouve réduite car faisant face à des parcelles en zone U1	Non concerné
5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice N°1 Zone U3 Tilleuls : Implantation des constructions par rapport à l'alignement. Création d'indice	Page 84	Créer un nouvel indice propre au U3 Tilleuls pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement.	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions peuvent être implantées 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). 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. 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 du sous-bassement doit être supérieure ou égale à 1 mètre Tout recul fera l'objet d'un aménagement paysager, 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. DISPOSITIONS PARTICULIERES Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile lorsque la largeur de celles-ci est inférieure à 8 mètres. Des conditions d'alignement particulières pourront être exigées dans le cas de périmètres soumis à opérations d'aménagement ou autorisées pour des raisons de qualité urbaine, architecturale, paysagère ou d'insertion urbaine en cohérence avec l'implantation des constructions voisines.	Création d'une Zone U3 Tilleuls avec un indice permettant de construire à l'alignement ou avec un recul et de garantir une qualité des logements et des rdc actifs.	Non concerné
5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice N°2 Zone U3 Tilleuls : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Création d'indice	page 89	Créer un nouvel indice pour le U3 Tilleuls : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : - les constructions, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Implantations par rapport aux limites de fond de terrain : - les constructions, peuvent être implantées sur les limites de fond de terrain ou en retrait. Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. L'accollement à des constructions en bon état implantée en limite séparative sur l'un ou l'autre des terrains contigus est autorisé, à condition de s'inscrire dans l'hébergement la construction existante, avec un maximum de 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au fallage. 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 ou de fond de terrain 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).	Garantir la faisabilité du projet NPNRU	Non concerné
5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice N°3 Zone U3 Tilleuls : Implantation des constructions par rapport à l'alignement. Création d'indice	page 95	Créer un nouvel indice pour le U3 Tilleuls : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	Proposition de formulation : * La distance entre deux constructions doit être au moins égale en tout point de chaque élément de la façade : - Au deux tiers la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres si l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues. - À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues*	Garantir la faisabilité du projet NPNRU	Non concerné
5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice N°4 Zone U3 Tilleuls : Emprise au sol des constructions Création d'indice	page 98	Créer un nouvel indice pour le U3 Tilleuls : Emprise au sol des constructions	Proposition " non réglementée"	Garantir la faisabilité du projet NPNRU	Non concerné
5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Dispositions transversales, hauteur des constructions	page 100	Modifier le nombre de mètres pour la bande : "Dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires : Nonobstant les dispositions des indices suivants, dans une bande de 10 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 3 mètres"	Nouvelle formulation proposée : * 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 3 mètres.*	Une bande de 6 mètres est suffisante pour la transition avec le pavillonnaire.	Non concerné

	5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice N°5 Zone U3 Tilleuls :Hauteur des constructions Création d'indice	page 102	Créer un nouvel indice pour le U3 Tilleuls : Hauteur des constructions	Dispositions générales Toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit : - Verticale à l'aplomb de la façade projetée sur une hauteur de 23 mètres, passant à 26 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. - Oblique à 60 ° à compter de 23 mètres de hauteur ou de 26 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. - Hauteur plafond fixée à 29 mètres, passant à 35 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. Ces hauteurs (verticales à l'aplomb de la façade projetée et hauteur plafond) peuvent bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum si présence d'un soubassement d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre ou si RDC actifs. Les logements situés en RDC doivent être bâtis sur un soubassement supérieur ou égal à 1 mètre. Les pièces de vie (Chambres, séjours, salons) ayant un accès direct sur les jardins privés peuvent être situés à même niveau que ces jardins, à condition que ces jardins privés ne donnent pas sur une voie ouverte à la circulation automobile. Pour les nouvelles constructions d'immeubles d'habitation collectifs, la hauteur minimale d'un niveau situé au-dessus du terrain fini est de 2,70 mètres du sol au plafond fini. 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. Dispositions particulières 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.	Garantir la faisabilité du projet NPNRU	Non concerné
	5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Dispositions transversales, traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti	page 109	Retirer la phrase en rouge "Dispositions particulières concernant les plantations La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée. Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé : - 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m². La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé. Si la superficie de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé : - 1 arbre de grand développement, - ou 2 arbres de moyen développement, Si la superficie de pleine terre est comprise entre 50 et 100m², il est exigé : - 1 arbre de moyen développement, - ou 2 arbustes Si la superficie de pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé : - 1 arbuste Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre à développement équivalent. Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.	Remplacer la partie en rouge par la phrase en vert dans cette nouvelle formulation : "Dispositions particulières concernant les plantations La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée. Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé : - 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m². La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé. Si la superficie de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé : - 1 arbre de grand développement, - ou 2 arbres de moyen développement, Si la superficie de pleine terre est comprise entre 50 et 100m², il est exigé : - 1 arbre de moyen développement, - ou 2 arbustes Si la superficie de pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé : - 1 arbuste Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre à la capacité de développement équivalent. Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés."	Garantir la faisabilité du projet NPNRU	Non concerné
	5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Dispositions particulières concernant les places de stationnement	page 109	Modifier les dispositions particulières concernant les places de stationnement avec factuel formulation "Dispositions particulières concernant les places de stationnement Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à grand développement au moins par tranche de 4 emplacements réalisés. L'implantation des arbres doit être intégrée entre les emplacements dans une fosse de 12 m3 minimum par arbre et constituer un traitement paysager qualitatif. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. De plus, les aires de stationnement extérieures doivent être également conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols."	Les aires de stationnement extérieures des opérations neuves (hors opération de résidentialisation) doivent être plantées à raison d'un arbre à grand développement au moins par tranche de 4 emplacements réalisés. L'implantation des arbres doit être intégrée entre les emplacements dans une fosse de 12 m3 minimum par arbre et constituer un traitement paysager qualitatif. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. De plus, pour toutes les opérations (neuves et de résidentialisations), les aires de stationnement extérieures doivent être également conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.	Cela permet de faire une distinction entre les opérations neuves et les opérations de réhabilitation et/ou résidentialisation qui sont très fréquentes dans les zones de grandes résidences.	Non concerné
	5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice N°6 Zone U3 Tilleuls :Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti	page 111	Créer un nouvel indice pour le U3 Tilleuls : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti	Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus des dispositions ci-dessus, une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.	Garantir la faisabilité du projet NPNRU	Non concerné
	5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice N°1 à N°5 Zone U3 Bis Tilleuls :	Page 84 à 102	Création d'indices pour la zone U3 bis	Reprendre les mêmes indices que la zone U3 Tilleuls pour la zone U3 bis	Garantir la faisabilité du projet NPNRU	Non concerné
	5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice N°6 Zone U3 Bis Tilleuls :	page 111	Création d'indice pour la zone U3 bis	Une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus des dispositions ci-dessus, une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.	Garantir la faisabilité du projet NPNRU	Non concerné
	5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Dispositions transversales, hauteur des constructions Pour la ZONE U3 BIS si besoin	page 100	Modifier le nombre de mètres pour la bande : "Dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires Nonobstant les dispositions des indices suivants, dans une bande de 10 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 3 mètres"	Nouvelle formulation proposée : " 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 3 mètres."	Une bande de 6 mètres est suffisante pour la transition avec le pavillonnaire.	Non concerné
	5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Dispositions transversales, traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti Pour la ZONE U3 BIS si besoin	page 109	Retirer la phrase en rouge "Dispositions particulières concernant les plantations La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée. Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé : - 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m². La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé. Si la superficie de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé : - 1 arbre de grand développement, - ou 2 arbres de moyen développement, Si la superficie de pleine terre est comprise entre 50 et 100m², il est exigé : - 1 arbre de moyen développement, - ou 2 arbustes Si la superficie de pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé : - 1 arbuste Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre à développement équivalent. Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.	Remplacer la partie en rouge par la phrase en vert dans cette nouvelle formulation : "Dispositions particulières concernant les plantations La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée. Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé : - 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m². La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé. Si la superficie de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé : - 1 arbre de grand développement, - ou 2 arbres de moyen développement, Si la superficie de pleine terre est comprise entre 50 et 100m², il est exigé : - 1 arbre de moyen développement, - ou 2 arbustes Si la superficie de pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé : - 1 arbuste Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre à la capacité de développement équivalent. Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés."	Garantir la faisabilité du projet NPNRU	Non concerné

Cette disposition n'est pas possible, la zone U5 est obligatoirement à 30% de pleine terre. En revanche, le secteur des Tilleuls bascule en U3 avec 15% dePT et 15% de CBS + U3bis pour des raisons de renouvellement urbain avec 10% de PT et 10% de CBS autorisés, voir pour ne pas préciser de chiffres précis afin de vérifier les outils disponibles pouvant être mobilisés après que l'avis PPA ait été délibéré + demande sequano avis PPA avant octobre

	5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Dispositions particulières concernant les places de stationnement Pour la ZONE U3 BIS si besoin	page 109	Modifier les dispositions particulières concernant les places de stationnement avec l'actuel formulation "Dispositions particulières concernant les places de stationnement Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à grand développement au moins par tranche de 4 emplacements réalisés. L'implantation des arbres doit être intégrée entre les emplacements dans une fosse de 12 m3 minimum par arbre et constituer un traitement paysager qualitatif. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. De plus, les aires de stationnement extérieures doivent être également conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols."	Les aires de stationnement extérieures des opérations neuves (hors opération de résidentialisation) doivent être plantées à raison d'un arbre à grand développement au moins par tranche de 4 emplacements réalisés. L'implantation des arbres doit être intégrée entre les emplacements dans une fosse de 12 m3 minimum par arbre et constituer un traitement paysager qualitatif. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. De plus, pour toutes les opérations (neuves et de résidentialisations), les aires de stationnement extérieures doivent être également conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.	Cela permet de faire une distinction entre les opérations neuves et les opérations de réhabilitation et/ou résidentialisation qui sont très fréquentes dans les zones de grandes résidences.	Non concerné
	5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Zone U3 (La Molette) renforcée	page 103	Modification indice 5 " 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 si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. - Oblique à 60 ° à compter de 20 mètres de hauteur ou de 26 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. - Hauteur plafond fixée à 26 mètres, passant à 32 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. 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. A 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 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 "	Nouvelle formulation proposée " Toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit : - Verticale à l'aplomb de la façade projetée sur une hauteur de 21 mètres (R+6), passant à 39 (R+12) mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. - Oblique à 60 ° à compter de 21 mètres de hauteur ou retrait de la façade de 1m minimum à compter de 27m (R+8) si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. - Hauteur plafond fixée à 27 mètres, passant à 41 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. Ces hauteurs (verticales à l'aplomb de la façade projetée et hauteur plafond) peuvent bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum si présence d'un sous-bassement d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre ou si RDC actifs. Les logements situés en RDC doivent être bâtis sur un sous-bassement supérieur ou égal à 1 mètre. Les pièces de vie (Chambres, séjours, salons) ayant un accès direct sur les jardins privés peuvent être situés à même niveau que ces jardins, à condition que ces jardins privés ne donnent pas sur une voie ouverte à la circulation automobile. Pour les nouvelles constructions d'immeubles d'habitation collectifs, la hauteur minimale d'un niveau situé au-dessus du terrain fini est de 2,70 mètres du sol au plafond fini "	Garantir la faisabilité du projet de la Molette	Non concerné
	5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	indice n°5 zone U3 : hauteur des constructions indice D	103/256	DISPOSITIONS GENERALES : 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 si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. • Oblique à 60 ° à compter de 20 mètres de hauteur ou de 26 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. • Hauteur plafond fixée à 26 mètres, passant à 32 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. 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. A 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 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. DISPOSITIONS PARTICULIERES : 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.	DISPOSITIONS GENERALES : 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 si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. • Oblique à 60 ° à compter de 20 mètres de hauteur ou de 26 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. • Hauteur plafond fixée à 26 mètres, passant à 32 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. Ces hauteurs (verticales à l'aplomb de la façade projetée et hauteur plafond) peuvent bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum si présence d'un sous-bassement d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre ou si RDC actifs. Les logements situés en RDC doivent être bâtis sur un sous-bassement supérieur ou égal à 1 mètre. Les pièces de vie (Chambres, séjours, salons) ayant un accès direct sur les jardins privés peuvent être situés à même niveau que ces jardins, à condition que ces jardins privés ne donnent pas sur une voie ouverte à la circulation automobile. Pour les nouvelles constructions d'immeubles d'habitation collectifs, la hauteur minimale d'un niveau situé au-dessus du terrain fini est de 2,70 mètres du sol au plafond fini. DISPOSITIONS PARTICULIERES : 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. Concernant les transitions avec les zones pavillonnaires : dans une bande de 10 mètres comptée perpendiculairement à l'alignement des parcelles en zone U1, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximum autorisée dans cette même zone U1 (ou la hauteur au faitage) augmentée de 3 mètres	Prise en compte de cas rares où les façades sur rue en zone autre que U1 se retrouvent réduites car faisant face à des parcelles en zone U1. Doublet et clarification de la règle Précision sur la hauteur des niveaux au-dessus du terrain fini, pour éviter d'avoir des sous-sol à 2,70m de hauteur sous plafond.	Non concerné
	5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice n°6 zone U3 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti : dispositions transversales	page 109	Modifier les dispositions particulières concernant les plantations " tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre à développement équivalent"	Nouvelle formulation proposée "Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre à la capacité de développement équivalent. "		Non concerné
	5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice n°6 zone U3 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti : indice C	111/256	Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus des dispositions ci-dessus, une part de 20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.	Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus des dispositions ci-dessus, une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.	Il s'agit d'une modification, la règle rédigée étant trop contraignante ou de nature à remettre en cause les projets à venir.	Non concerné
	5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice n°1 zone U5 : implantation des constructions par rapport à l'alignement : dispositions transversales	145/256	Dispositions particulières concernant les ITE : Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur.	Dispositions particulières concernant les ITE : Un débord de 20 cm maximum est autorisé dans la marge de recul pour des travaux d'isolation par l'extérieur. Disposition applicable sur la commune de Blanc-Mesnil : Dans le cas d'une construction implanté à l'alignement existant du domaine public, la pose d'une isolation thermique par l'extérieur en surplomb du domaine public est possible sous conditions : • l'isolant ne compromet pas la sécurité de la circulation sur le domaine routier concerné. • le pétitionnaire bénéficie d'une autorisation d'occupation du domaine public. • l'isolant ne réduit pas la largeur du trottoir concerné à une valeur inférieure à 1,40 m.	Prise en compte de cas rares	Non concerné
29	5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice n°1 zone U5 : implantation des constructions par rapport à l'alignement : indice B	147/256	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions peuvent être implantées 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). 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 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. Tout recul fera l'objet d'un aménagement paysager, 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. DISPOSITIONS PARTICULIERES Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile lorsque la largeur de celles-ci est inférieure à 8 mètres. Dans le cas où les constructions sont implantées en recul strictement supérieur à 2 mètres, la hauteur du sous-bassement n'est plus réglementée. Des conditions d'alignement particulières pourront être exigées dans le cas de périmètres soumis à opérations d'aménagement ou autorisées pour des raisons de qualité urbaine, architecturale, paysagère ou d'insertion urbaine en cohérence avec l'implantation des constructions voisines.	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions peuvent être implantées 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). 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. 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 du sous-bassement doit être supérieure ou égale à 1 mètre Tout recul fera l'objet d'un aménagement paysager, 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. DISPOSITIONS PARTICULIERES Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile lorsque la largeur de celles-ci est inférieure à 8 mètres. Des conditions d'alignement particulières pourront être exigées dans le cas de périmètres soumis à opérations d'aménagement ou autorisées pour des raisons de qualité urbaine, architecturale, paysagère ou d'insertion urbaine en cohérence avec l'implantation des constructions voisines.	Modification suite à relecture de la règle et projection sur projets à venir, la règle rédigée étant trop contraignante ou de nature à remettre en cause les projets à venir. Mise en forme.	Non concerné
	5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice n°2 zone U5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : indice C	153/256	DISPOSITIONS GENERALES Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : • les constructions, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Implantations par rapport aux limites de fond de terrain : • les constructions, peuvent être implantées sur les limites de fond de terrain ou en retrait. Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : • Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. L'accolement à des constructions en bon état implantée en limite séparative sur l'un ou l'autre des terrains contigus est autorisé, à condition de s'inscrire dans l'héberge la construction existante, avec un maximum de 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage. 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).	DISPOSITIONS GENERALES Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales et de fond de terrain, ou en retrait de celles-ci. 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).	Rectification pour correspondre à la règle existante en zone Uab	Non concerné
	5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice n°3 zone U5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : indice C	158/256	La distance entre deux constructions doit être au moins égale en tout point de chaque élément de la façade : • À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres si l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues. • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres si les deux façades comportent des éléments créant des vues. • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 5 mètres si une seule des deux façades comporte des éléments créant des vues. • À 5 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues	Réutilisation de la règle en U3	Non concerné

5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice n°5 zone U5 : hauteur des constructions : indice D	165/256	DISPOSITIONS GENERALES : 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 si la construction respecte les conditions des dispositions particulières, • Oblique à 60° à compter de 20 mètres de hauteur ou de 26 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. • Hauteur plafond fixée à 26 mètres, passant à 32 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. 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. A savoir en cas de construction à rez-de-chaussée acif 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 du sol au plafond fini. DISPOSITIONS PARTICULIERES : 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.	DISPOSITIONS GENERALES : 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 si la construction respecte les conditions des dispositions particulières, • Oblique à 60° à compter de 20 mètres de hauteur ou de 26 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières, • Hauteur plafond fixée à 26 mètres, passant à 32 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. Ces hauteurs (verticales à l'aplomb de la façade projetée et hauteur plafond) peuvent bénéficier d'une majoration de 1 mètre maximum si présence d'un sous-bassement d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre ou si RDC actifs. Les logements situés en RDC doivent être bâtis sur un sous-bassement supérieur ou égal à 1 mètre. Les pièces de vie (Chambres, séjours, salons) ayant un accès direct sur les jardins privés peuvent être situés à même niveau que ces jardins, à condition que ces jardins privés ne donnent pas sur une voie ouverte à la circulation automobile. Pour les nouvelles constructions d'immeubles d'habitation collectifs, la hauteur minimale d'un étage est de 2,70 mètres du terrain fini est de 2,70 mètres du sol au plafond fini. DISPOSITIONS PARTICULIERES : 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. Concernant les transitions avec les zones pavillonnaires : dans une bande de 10 mètres comptée perpendiculairement à l'alignement des parcelles en zone U1, la hauteur des DISPOSITIONS GENERALES	Précision de la règle et notamment des dispositions particulières	Non concerné
5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice n°1 zone U6 : implantation des constructions par rapport à l'alignement : indice L	184/256	DISPOSITIONS GENERALES • Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES • Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 10 mètres en cas de dépôts dangereux définis par la législation sur les établissements classés. • Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 10 mètres par rapport aux limites d'emprises ferroviaires. • Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres de l'axe des voies présentant une largeur inférieure à 8 mètres.	En zone U6u : • Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. En zones U6v, U6w : • Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres. DISPOSITIONS PARTICULIERES • Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 10 mètres en cas de dépôts dangereux définis par la législation sur les établissements classés. • Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 10 mètres par rapport aux limites d'emprises ferroviaires. • Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres de l'axe des voies présentant une largeur inférieure à 8 mètres.	Modification suite à relecture de la règle et projection sur projets à venir, la règle rédigée étant trop contraignante ou de nature à remettre en cause les projets à venir	Non concerné
5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice n°2 zone U6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : indice J	191/256	DISPOSITIONS GENERALES Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : • Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. • Les constructions à destination d'habitation ou de bureau peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : • Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. L'accollement à des constructions en bon état implantée en limite séparative sur l'un ou l'autre des terrains contigus est autorisé, à condition que celles-ci soient de dimension égale ou supérieure. Il doit, en outre, être effectué au même aplomb que ces constructions existantes, et de manière à ce que toute partie construite au-dessus de 3m de hauteur leur soit adossée. DISPOSITIONS PARTICULIERES • Dans le cas où la limite séparative constitue une limite avec une zone U1, Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. Mode de calcul du retrait : • Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait en tout point des façades doit respecter L=H/2 avec un minimum de 6 mètres. • Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait en tout point des façades doit respecter L=H/2 avec un minimum de 2,5 mètres.	DISPOSITIONS GENERALES En zone U6u : • non-réglementée En zones U6v, U6w : Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : • Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. • Les constructions à destination d'habitation ou de bureau peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement : • Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. L'accollement à des constructions en bon état implantée en limite séparative sur l'un ou l'autre des terrains contigus est autorisé, à condition que celles-ci soient de dimension égale ou supérieure. Il doit, en outre, être effectué au même aplomb que ces constructions existantes, et de manière à ce que toute partie construite au-dessus de 3m de hauteur leur soit adossée. DISPOSITIONS PARTICULIERES • Dans le cas où la limite séparative constitue une limite avec une zone U1, Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. Mode de calcul du retrait : • Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait en tout point des façades doit respecter L=H/2 avec un minimum de 6 mètres. • Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait en tout point des façades doit respecter L=H/2 avec un minimum de 2,5 mètres.		Non concerné
5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice n°3 zone U6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : indice F	199/256	La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres si l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues. • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues	En toutes zones, sauf U6u : La distance entre deux constructions doit être au moins égale : • À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres si l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues. • À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues En zone U6u : Non réglementée	Modification suite à relecture de la règle et projection sur projets à venir, la règle rédigée étant trop contraignante ou de nature à remettre en cause les projets à venir	Non concerné
5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice n°4 zone U6 : emprise au sol des constructions : indice I	203/256	L'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de la superficie du terrain.	En toutes zones, sauf U6u : L'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de la superficie du terrain. En zone U6u : Non réglementée	Modification suite à relecture de la règle et projection sur projets à venir, la règle rédigée étant trop contraignante ou de nature à remettre en cause les projets à venir	Non concerné
5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice n°5 zone U6 (indice I) : hauteur des constructions : indice I	208/256	La hauteur des constructions est limitée à : • 16 mètres au faitage La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à : • 11 mètres au faitage	La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres au faitage. Dispositions particulières concernant les transitions entre la sous-zone U6u et la zone U1 : dans une bande de 6 mètres comptée perpendiculairement à l'alignement des parcelles en zone U1, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximum autorisée dans cette même zone U1 (ou la hauteur au faitage) augmentée de 3 mètres.	Modification suite à relecture de la règle et projection sur projets à venir, la règle rédigée étant trop contraignante ou de nature à remettre en cause les projets à venir Clarification Suppression de la mention de la hauteur des constructions à destination d'habitation car seul le logement pour le gardiennage est autorisé	Non concerné
5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Indice n°6 zone U6 (indice J) : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti	215/256	Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus des dispositions ci-dessus, une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.	En toutes zones : Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus des dispositions ci-dessus, une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.	Modification suite à relecture de la règle et projection sur projets à venir, la règle rédigée étant trop contraignante ou de nature à remettre en cause les projets à venir	Non concerné
5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Zone U3 renforcée	page 90	Modification de l'indice 2 en retirant le texte en rouge pour le remplacer " Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : - Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 15 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. - Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur une des limites séparatives ou en retrait. Implantations par rapport aux limites de fond de terrain : - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. L'accollement à des constructions en bon état implantée en limite séparative sur l'un ou l'autre des terrains contigus est autorisé, à condition de s'inscrire dans l'héberge de la construction existante, avec un maximum de 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage. - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait en tout point des façades doit respecter L=H/2 avec un minimum de 6 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait tout point des façades doit respecter L=H/2 avec un minimum de 2,5 mètres."	Implantations par rapport aux limites séparatives latérales : - Pour les terrains d'une largeur de façade inférieure à 15 mètres, les constructions, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. - Pour les terrains d'une largeur de façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives ou en retrait. Implantations par rapport aux limites de fond de terrain : - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites. L'accollement à des constructions en bon état implantée en limite séparative sur l'un ou l'autre des terrains contigus est autorisé, à condition de ne pas dépasser la hauteur à l'égout de la construction existante et de s'aligner à sa façade côté rue. - Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait en tout point des façades doit respecter L ≥ H/4 avec un minimum de 5 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait tout point des façades doit respecter L ≥ H/4 avec un minimum de 5 mètres"	Garantir la faisabilité du projet de la Molette	Non concerné
5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Zone U3 (La Molette)	page 90	Modification l'indice 2 dispositions générales " Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait en tout point des façades doit respecter L=H/2 avec un minimum de 6 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait tout point des façades doit respecter L=H/2 avec un minimum de 2,5 mètres."	Nouvelle formulation proposée" Si la façade présente des éléments créant des vues, la distance de retrait en tout point des façades doit respecter L ≥ H/3 avec un minimum de 6 mètres. - Si la façade ne présente pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait tout point des façades doit respecter L ≥ H/3 avec un minimum de 6 mètres."	Garantir la faisabilité du projet de la Molette	Non concerné
5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Zone U3 (La Molette)	page 95	Modification de l'indice 3 "La distance entre deux constructions doit être au moins égale en tout point de chaque élément de la façade : - À la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres si l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues. - À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues"	Formulation d'une nouvelle proposition "La distance entre deux constructions doit être au moins égale en tout point de chaque élément de la façade : - À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres si l'une des deux façades comporte des éléments créant des vues. - À la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres si aucune des façades ne comporte des éléments créant des vues"	Garantir la faisabilité du projet de la Molette	Non concerné
5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Zone U3 (La Molette)	page 97	Modification de l'indice "L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain."	Formulation d'une nouvelle proposition "Si la superficie du terrain est inférieure ou égale à 1000m², alors l'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de la superficie du terrain. Dans les autres cas, l'emprise au sol des constructions est limitée à 65% de la superficie du terrain."		Non concerné
5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Zone U3 (La Molette)	page 100	Modifications des dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires : " Nonobstant les dispositions des indices suivants, dans une bande de 10 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 3 mètres."	Nouvelle formulation proposée" 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 4 mètres (soit 13m, soit R+3 maximum)."		Non concerné

Il n'est pas possible de ne pas règlementer la zone U6u en matière de pleine terre

5.4.1. Dispositions par zones et secteurs	Zone U3 (La Molette) renforcée	page 103	Modification indice 5° Toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit : - Verticale à l'aplomb de la façade projetée sur une hauteur de 21 mètres, passant à 26 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. - Oblique à 60° à compter de 20 mètres de hauteur ou de 26 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. - Hauteur plafond fixée à 26 mètres, passant à 32 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. 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. A savoir en cas de construction à rez-de-chaussée acif 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 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.*	Nouvelle formulation proposée° Toute construction doit s'inscrire dans un volume maximal défini comme suit : - Verticale à l'aplomb de la façade projetée sur une hauteur de 21 mètres (R+6), passant à 39 (R+12) mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. - Oblique à 60° à compter de 21 mètres de hauteur ou retrait de la façade de 1m minimum à compter de 27m (R+8) si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. - Hauteur plafond fixée à 27 mètres, passant à 41 mètres si la construction respecte les conditions des dispositions particulières. Le volume défini ci-dessus concerne les façades sur rue, sur fond de terrain et face aux limites séparatives 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.*	Garantir la faisabilité du projet de la Molette	Non concerné
5.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et façade	30/64	RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9011, RAL 9016, RAL 1013, RAL 1015	RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016, RAL 1013, RAL 1015	Doublon	Non concerné
5.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et façade	34/64	Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes. Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.	Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.	Doublon	Non concerné
5.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et façade	35/64	En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes doivent être observées : • Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné • Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter le rythme de leurs façades respectives. • Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits...) • A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments existants, il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.	En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes doivent être observées : • Respecter dans la mesure du possible la charte des enseignes et des devantures de la ville du Blanc-Mesnil. • Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter le rythme de leurs façades respectives. • Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits...) • A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments existants, il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.	ajout mention de la charte des enseignes et devantures, suppression d'une phrase jugée trop contraignante	Non concerné
5.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et façade	37/64	En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes doivent être observées : • Les percements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné • Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter le rythme de leurs façades respectives. Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits...) A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments existants, il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.	En cas de création ou de modification de façades commerciales les prescriptions suivantes doivent être observées : • Respecter dans la mesure du possible la charte des enseignes et des devantures de la ville du Blanc-Mesnil. • Lorsqu'un même commerce sera établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines devront respecter le rythme de leurs façades respectives. • Le rez-de-chaussée des constructions destiné à du commerce ou de l'artisanat devra comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Celui-ci devra être séparé de façon visible des étages supérieurs, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits...) • A l'occasion de travaux concernant des devantures implantées sur des bâtiments existants, il pourra être imposé de dégager, de restaurer ou de restituer les bandeaux ou corniches existants ou ayant existé.	ajout mention de la charte des enseignes et devantures, mise en forme du texte	Non concerné
5.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Toitures	38/64	En zones U4-U5 :	En zone U5 :	Il n'y a pas de zone U4 pour Le Blanc-Mesnil	Non concerné
5.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Toitures	39/64	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 toitures des constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, en privilégiant dans la mesure du possible un toit à 2 pans.	Retour d'expérience sur opérations réalisées	Non concerné
5.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Clôtures	40/64	En zones U4-U5 :	En zone U5 :	Il n'y a pas de zone U4 pour Le Blanc-Mesnil	Non concerné
5.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Clôtures	40/64	3.1.2 Clôtures sur rue ouverte à la circulation automobile : La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres. En cas de pente, une tolérance de 20 % est admise.	3.1.2 Clôtures sur rue ouverte à la circulation automobile : La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.	Il n'y a pas de cas connu où cette dérogation pourrait s'appliquer	Non concerné
5.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Clôtures	40/64	3.1.4 Clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) ne pourra excéder 2,5 mètres. Il n'est pas fixé de règles pour les clôtures nécessaires à l'exploitation ferroviaire. La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) pourra excéder 2,5 mètres dans le cas d'une recommandation émanant de la commission départementale de sécurité publique	3.1.4 Clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) ne pourra excéder 2,5 mètres. Il n'est pas fixé de règles pour les clôtures nécessaires à l'exploitation ferroviaire. La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) pourra excéder 2,5 mètres dans le cas d'une recommandation émanant de la commission départementale de sécurité publique	Remarques émanant de la commission départementale de sécurité du 93, notamment pour lieux de cultes ou établissements scolaires.	Non concerné
5.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Clôtures	40/64	3.1.1. Dispositions générales 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 interdire. 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 clôtures privatives doivent être opaques afin d'éviter la pose de dispositif occultant de type canisse pouvant nuire à l'harmonie des façades.	3.1.1. Dispositions générales 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 interdire. 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 clôtures en limites séparatives (latérales et fonds de parcelles) contigues avec la zone U1 devront être maçonnées dans leur entiereté. Dans les autres cas, les clôtures en limites séparatives (latérales et fonds de parcelles) devront être traitées de sorte à empêcher les vues directes et éviter la pose de dispositif occultant de type canisse, panneau en plaque ondulé plastique ou similaires	Retour d'expérience sur opérations réalisées	Non concerné
5.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Clôtures	41/64	En zones U1 : 3.2.1 Dispositions générales 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. 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 interdire.	En zone U1 : 3.2.1 Dispositions générales 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. 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. (tempo) à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.	Mise en cohérence du texte, coquille	Non concerné
5.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Clôtures	41/64	3.2.2 Clôtures sur rue ouverte à la circulation automobile : La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 m. À 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. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 m. Les clôtures doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue. Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.	3.2.2 Clôtures sur rue ouverte à la circulation automobile : La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 m. Les clôtures doivent être constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages, barreaudage, lames, etc), pouvant être doublé ou non de haies végétales. La hauteur des murs bahuts ne devra pas dépasser 0,80 mètre, sauf pour permettre ponctuellement une meilleure intégration des boîtiers techniques. Les piliers pourront atteindre la hauteur de 2,20 m sous réserve de parti pris architectural. Les clôtures doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue, dans le respect du style pavillonnaire francilien traditionnel. Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction. Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural remarquable devront être conservées dans la mesure du possible.	Retour d'expérience sur opérations réalisées, doublon	Non concerné
5.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Clôtures	41/64	3.2.3 Clôtures sur limites séparatives et les voies piétonnes : Les clôtures pourront 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. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20m. À l'exception des piliers, la hauteur des murs ne devra pas dépasser 0,80m.	3.2.3 Clôtures sur limites séparatives et les voies piétonnes : Les clôtures en limites séparatives (latérales et fonds de parcelles) devront être maçonnées dans leur entiereté. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20m.	Retour d'expérience sur opérations réalisées	Non concerné
5.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Clôtures	42/64	3.3.3 Clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) ne pourra excéder 2,5 mètres. Il n'est pas fixé de règles pour les clôtures nécessaires à l'exploitation ferroviaire.	3.3.3 Clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur des clôtures (sur rue ou sur limites séparatives) ne pourra excéder 2,5 mètres. Il n'est pas fixé de règles pour les clôtures nécessaires à l'exploitation ferroviaire.	Remarques émanant de la commission départementale de sécurité du 93, notamment pour lieux de cultes ou établissements scolaires.	Non concerné
5.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Dispositions diverses	43/64	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. Ces dispositions ne s'imposent pas en zone U6 et N.	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. Dans le cas d'une installation en hauteur, les dispositifs devront être habillés au moyen de fausses cheminées ou d'éléments similaires de sorte à intégrer correctement dans le paysage urbain existant.	Retour d'expérience sur opérations réalisées	Non concerné
5.4.2 Règlement des zones UP	Erreur matérielle	page 42	Erreur matérielle	Superposition des termes	Manque de lisibilité	Non concerné
5.4.2 Règlement des zones UP	Lot 5 de la ZAC centre-ville - Halle de marché et CMSP	page 43	Les conditions d'occupation du sol sont à modifier car elles ne permettent pas la création de la halle de marché centre-ville et de son centre de santé aux niveaux supérieurs. Effectivement, en tant qu'équipement d'intérêt collectif et services publics, la halle de marché devrait être considérée comme « autres équipements recevant du public » (au vu des destinations disponibles). Il faudrait en effet modifier la SDP autorisée en ce sens.	Nous préconisons aucune limite de SDP pour la destination suivante : autres équipements recevant du public.	En effet, la halle de marché correspond à la destination suivante : Autres équipements recevant du public dont la SDP est limitée à 150 m². A ce jour, le lot 5 de la ZAC centre-ville va contenir une halle de marché d'une surface d'environ 1 000 à 1 200 m² et autant voire plus de SDP pour le centre de santé aux niveaux supérieurs	Non concerné
5.4.2 Règlement des zones UP	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	page 47-48	Dispositions particulières 10 - Dispositions particulières concernant les rez-de-chaussée à sous destination de logement 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) 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	10 - Dispositions particulières concernant les rez-de-chaussée à sous destination de logement "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."	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 :	Non concerné
5.4.2 Règlement des zones UP	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	page 48-49	"DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales en ordre continu et en retrait de la ou des limites de fond. 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)."	Reformulation : "Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Elles devront être en retrait de la ou des limites de fond. 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)"	Au plan guide, les constructions ne sont pas nécessairement implantées sur toutes les limites séparatives.	Non concerné
5.4.2 Règlement des zones UP	Lot 6 de la ZAC centre-ville	page 51	L'ensemble des lots ont bien une emprise au sol inférieure à 80 % comme le préconise le règlement de la zone UP centre-ville, or le lot 6 ne remplit pas ces conditions.	Concernant l'emprise au sol, dans les dispositions particulières, parmi les sous-destinations non réglementées, ajouter les commerces de détails d'une surface de plus de 1 300 m²	En effet, l'emprise bâtie du lot 6 correspondrait à peu près à 90 % de l'unité foncière, compte tenu de la moyenne surface alimentaire prévue en rez-de-chaussée avec espaces de stockage à l'arrière, ce taux semble difficilement ajustable en dessous de 80%	Non concerné
5.4.2 Règlement des zones UP	Hauteur des constructions	page 52-53	Dispositions transversales Dispositions particulières concernant les transitions avec les zones pavillonnaires : Nonobstant les dispositions des indices suivants, dans une bande de 10 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 3 mètres.	> Pour qu'il le devienne, 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 3 mètres (soit 12 mètres)	Les lots programmés au plan masse ne sont pas compatibles avec la disposition concernant les transitions avec les zones pavillonnaires. Il convenait d'ajuster la règle	Non concerné
6.1 Règlement graphique	Création d'un zonage U3 Molette	Plan de zonage Ville et EPT	Le zonage affecté à la zone de la Molette est à modifier, un sous-zonage est à créer	Création d'un sous-zonage au sein du secteur U3 sur le secteur de projet d'OIM de la Molette	Ce sous-zonage est nécessaire à la réalisation de l'Opération d'Intérêt Métropolitain de la Molette notamment concernant les hauteurs.	

Accusé de réception en préfecture
093-21930076-20240926-DEL2024-157-DE
Date de télétransmission : 09/10/2024
Date de réception préfecture : 09/10/2024

6.1 Règlement graphique	Création d'un zonage U3 Molette renforcée	Plan de zonage Ville et EPT	Le zonage affecté à la zone de la Molette est à modifier, un sous-zonage est à créer	Création d'un sous-zonage au sein du secteur U3 sur un secteur réduit du projet d'OIM de la Molette	Ce sous-zonage est nécessaire à la réalisation de l'opération d'intérêt Métropolitain de la Molette notamment concernant les hauteurs.
6.1 Règlement graphique	Changement de zonage du périmètre de projet NPNRU des Tilleuls	Plan de zonage Ville et EPT	Le zonage affecté à la zone des Tilleuls est à modifier, une modification de zonage est à prévoir	Passage de la zone U5 à la zone U3 pour l'entiereté du secteur ZAC et NPNRU des Tilleuls	Ce sous-zonage est nécessaire à la réalisation du projet NPNRU des Tilleuls notamment pour répondre aux enjeux du projet en matière de pleine terre
6.1 Règlement graphique	Création d'un sous zonage U3 Tilleuls réduit (pas l'ensemble du projet) U3bis	Plan de zonage Ville et EPT	Le zonage affecté à la zone des Tilleuls est à modifier, une modification de zonage ainsi qu'un sous-zonage sont à prévoir (U3bis)	En plus du passage de la zone U5 à la zone U3 pour l'entiereté du secteur ZAC et NPNRU des Tilleuls, un sous-zonage est à prévoir concernant le secteur réduit du NPNRU organisé autour de la future place commerçante bordant l'avenue Descartes.	Ce sous-zonage est nécessaire à la réalisation du projet NPNRU des Tilleuls notamment pour répondre aux enjeux du projet en matière de pleine terre en secteur dense et de centralité commerciale
6.1 Règlement graphique	Modification de zonage au frontière de l'OIM	Plan de zonage Ville et EPT	Changement de zonage de U1 à U3	Passage de U1 vers U3 : parcelles BE0708, BE0597, BC0010 et BC0115	Garantir le projet d'OIM de la Molette, erreur matérielle, certaines parcelles n'ont pas été intégrées alors que présente dans le périmètre d'OIM
6.1 Règlement graphique	Modification de zonage avenue du 8 Mai 1945	Plan de zonage Ville et EPT	Changement de zonage de U5 à U3	Passage de U5 vers U3 : Avenue du 8 mai 1945 (Abbé Niort à Descartes), Avenue Descartes (coté pair, du n°2 au n°20) et lot Spirit of Saint Louis	Ce changement de zonage s'explique par une morphologie urbaine qui correspond mieux aux règles de la zone U3 (zones urbaines mixtes) plutôt qu'à la zone U5 (zones de grands ensembles)
6.1 Règlement graphique	Modification de zonage secteur NPNRU	Plan de zonage Ville et EPT	Changement de zonage de U1 à U3	Passage de U1 vers U3 : parcelles AC0005 et AC0004	Garantir le projet de renouvellement urbain des Tilleuls NPNRU
6.1 Règlement graphique	République	Plan de zonage Ville et EPT	Changement de zonage de U1 à U3	Passage de U1 vers U3 : parcelles AV298 et AV320	Mutation du secteur à prévoir sur un axe déjà dense
6.1 Règlement graphique	Zonage du collectif de la partie nord div. Leclerc / Pasteur	Plan de zonage Ville et EPT	Changement de zonage de U5 à U3	Passage de U5a vers U3a : parcelles BL29 et une partie BL28	Ce secteur est concerné par le projet Bouygues sur l'avenue Pasteur
6.1 Règlement graphique	Zonage La Molette	Plan de zonage Ville et EPT	Changement de zonage de U1 à U3	Passage de U1 vers U3 : parcelles BE0540 et BE0543	Il s'agit d'une erreur matérielle, ces deux parcelles sont bien intégrées au projet d'OIM La Molette situé en sous-zonage du secteur U3
6.1 Règlement graphique	Casanova	Plan de zonage Ville et EPT	Modification de zonage d'une parcelle due à une erreur matérielle	Parcelle sur deux zonages différents : AO0215 à passer en U3 dans son entiereté	L'entiereté de la parcelle ne se situe pas sur un unique zonage
6.1 Règlement graphique	Cité Mermoz - Floquet	Plan de zonage Ville et EPT	Modification de zonage d'une parcelle due à une erreur matérielle	Parcelle sur deux zonages différents : BC0115 à passer en U3 dans son entiereté	L'entiereté de la parcelle ne se situe pas sur un unique zonage
6.1 Règlement graphique	République - Wagner	Plan de zonage Ville et EPT	Modification de zonage d'une parcelle due à une erreur matérielle	Parcelle sur deux zonages différents : AW0478 à passer en U3 dans son entiereté	L'entiereté de la parcelle ne se situe pas sur un unique zonage
6.1 Règlement graphique	Square du Curé Albéric	Plan de zonage Ville et EPT	Ajustement de la zone N par rapport à la voirie Paul Vaillant Couturier	Ajustement de la limite de zonage aux limites parcellaires du square	Cet ajustement permet de ne pas contraindre d'éventuels aménagements sur la départementale
6.1 Règlement graphique	Redessiner du zonage U7 (autoroutes)	Plan de zonage Ville et EPT	Rectification du zonage U7 des autoroutes	Modification du dessin de la zone U7 sur la base de l'emprise bâtie des autoroutes A1 et A3	En effet, il y a un manque de lisibilité des voiries communales et certaines parcelles sont recouvertes par cette zone U7
6.1 Règlement graphique	Zonage U1	Plan de zonage Ville et EPT		Limite de zonage à dessiner à la limite du parcellaire concerné et non en milieu de voirie (fait pour les opérations d'aménagement CV, Tilleuls, Molette)	Modifier la règle de transition avec la zone pavillonnaire afin d'adapter les densités à la réalité du site.
6.2 Règlement graphique	ER Guynemer	Plans de prescriptions graphiques Ville et EPT	Suppression d'un emplacement réservé (ER)	Suppression de l'emplacement réservé situé avenue Georges Guynemer	Ce secteur n'est plus concerné par un projet de réaménagement de voirie
6.2 Règlement graphique	ERLBM1	Plans de prescriptions graphiques Ville et EPT	Modification du dessin des ER	Modification du dessin entre les rues Victor Hugo et Maxime Gorki Suppression de la partie sur l'Avenue Floquet	Mise en cohérence du dessin de l'ER.
6.2 Règlement graphique	ERLBM2	Plans de prescriptions graphiques Ville et EPT	Modification de nomenclature	Modification de nomenclature : il ne s'agissait pas du ERLBM 2 mais de l'ERLBM 1 Partie sur Barbusse renommé ER1, Suppression de la partie sur rue Victor Hugo	Erreur matérielle, gagner en clarté sur le plan graphique
6.2 Règlement graphique	ERLBM4	Plans de prescriptions graphiques Ville et EPT	Modification graphique de l'ERLBM4 Suppression des portions : - Entre Barbusse et Albert Thomas - Rue Villageoise à l'angle Pasteur - Face au Café des Sports (angle Demolin - République)	Suppression des portions : - Entre Barbusse et Albert Thomas - Rue Villageoise à l'angle Pasteur - Face au Café des Sports (angle Demolin - République)	Mise en cohérence du dessin de l'ER.
6.2 Règlement graphique	ERLBM5	Plans de prescriptions graphiques Ville et EPT	Modification du dessin d'un emplacement réservé (ER)	Séparation du dessin de l'ERLBM4 - ERLBM5 : l'angle Barbusse - République (ERLBM5 conservé sur Barbusse)	Mise en cohérence du dessin de l'ER.
6.2 Règlement graphique	ERLBM10	Plans de prescriptions graphiques Ville et EPT	Suppression d'un emplacement réservé (ER)	Suppression de l'emplacement réservé du côté impair du bâtiment Auber de l'ER10	Garantir la mise en œuvre du projet d'OIM de la Molette
6.2 Règlement graphique	ERLBM12	Plans de prescriptions graphiques Ville et EPT	Suppression d'un emplacement réservé (ER)	Suppression de l'emplacement réservé de l'EPHAD Maurice Thorez " ERLBM12 "	Evolution programmatique du secteur qui n'est plus concerné par un projet
6.2 Règlement graphique	ERD (Paul Vaillant Couturier)	Plans de prescriptions graphiques Ville et EPT	Manque d'un libellé sur la cartographie des prescriptions graphiques	Ajouter le libellé de l'emplacement réservé départemental " ERD6 " sur l'axe Paul Vaillant Couturier	Erreur matérielle, gagner en clarté sur le plan graphique
6.2 Règlement graphique	Aire d'accueil des gens du voyage	Plans de prescriptions graphiques Ville et EPT	Ajouter la localisation des aires d'accueil des gens du voyage sur une OAP le plan des prescriptions graphiques	Il y a une aire d'accueil des gens du voyage au Blanc-Mesnil, située à l'intersection entre la rue Gallée et la rue des Blés d'Or	Il s'agit d'une demande de la préfecture suite à la modification du PLU du Blanc-Mesnil où la localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage n'apparaissait plus alors qu'elle figurait sur l'ancienne version du PLU
6.2 Règlement graphique	Inventaire patrimonial	Plans de prescriptions graphiques Ville et EPT	Ajout et suppressions de biens dans l'inventaire patrimonial	Ajout du bâtiment à l'angle de l'avenue Henri Barbusse et de l'avenue Pierre et Marie Curie en catégorie 3; Parcelle AV117 Suppression de la fiche n°53 de l'inventaire patrimonial du pavillon du 6 avenue Paul Vaillant Couturier	Ajout d'un bâtiment car oublié lors de l'élaboration de l'inventaire patrimonial. Suppression car le pavillon est désormais démolit
6.2 Règlement graphique	Erreur graphique	Plans de prescriptions graphiques Ville et EPT	Le secteur de hauteur de type 0 est un encadré jaune qui apparaît sur la carte	Cet encadré est à supprimer, il n'est plus utile et il n'apparaît pas dans la légende	Ce secteur n'est plus d'actualité et n'a pas besoin d'être réglementé au delà des dispositions propres à sa zone.
6.2 Règlement graphique	Patrimoine	Plans de prescriptions graphiques Ville et EPT	Supprimer un élément repéré au patrimoine	Il convient d'enlever le bâtiment tubes de montreuil avec la Halle Eiffel : parcelles BD0017	Ce patrimoine est finalement en zone de projet (OIM La Molette). Par mesure de précaution, nous souhaitons enlever ce repérage.
6.2 Règlement graphique	Patrimoine	Plans de prescriptions graphiques Ville et EPT	Ajouter un bâtiment remarquable	Il convient d'ajouter le bâtiment du 12 avenue Henri Barbusse, à l'angle des avenues Henri Barbusse et Pierre et Marie Curie, comme élément de patrimoine à classer au niveau de protection 2 : Parcelles AV 117	Il s'agit d'un élément de patrimoine repéré sur l'OAP de la ZAC centre-ville
6.2 Règlement graphique	Alignement d'arbres	Plans de prescriptions graphiques Ville et EPT	Les alignements d'arbres sont mal représentés, puisqu'en tant que "arbres remarquables".	Remplacer les arbres remarquables par les alignements d'arbres.	Les alignements d'arbres en implantation linéaire ont été présentés comme des arbres remarquables. La couche doit être en implantation linéaire pour correspondre à la légende suivante : "alignement d'arbres à préserver". La couche a été retravaillée, il s'agissait d'une erreur matérielle
6.2 Règlement graphique	Alignement d'arbres au niveau des projets urbains	Plans de prescriptions graphiques Ville et EPT	Tous les arbres existants sont repérés comme des arbres remarquables à protéger. Cette disposition est incompatible avec le plan guide des projets urbains En effet, certains seront supprimés dans le cadre des aménagements des espaces publics de la future ZAC.	Enlever les arbres remarquables repérés des périmètres d'aménagement	Il s'agit d'une erreur matérielle dans la représentation de la couche. De plus, certains alignements au sein des périmètres de projet seront supprimés pour gagner en cohérence avec le plan masse des projets dont les alignements sont encore à ajuster.

MAJ des couches du zonage

MAJ des couches prescriptions graphiques