

Cahier de **recommandations** **architecturales** de la Ville du Blanc-Mesnil



PRÉAMBULE

La Ville du Blanc-Mesnil travaille depuis plusieurs années à son changement d'image et ce, grâce à un développement urbain qui a fait muter la ville aussi bien en matière d'architecture que de cadre de vie, tout cela à destination des Blanc-Mesnilois et de ceux qui arrivent sur la ville.

La politique d'aménagement du territoire du Blanc-Mesnil est portée par de grands projets urbains, notamment avec l'arrivée de deux gares du Grand Paris Express.

La Ville s'engage dans une transformation urbaine, tout en préservant son cadre pavillonnaire. Elle porte une politique de construction pour rééquilibrer l'habitat en permettant la réalisation d'opérations immobilières de qualité.

Le plan local d'urbanisme (PLU) a été révisé en ce sens. L'objectif est d'arriver à des aménagements de qualité et à une architecture remarquable.

La Ville du Blanc-Mesnil mise sur les projets apportant une variété de styles architecturaux néo-classiques afin de faire cesser le caractère uniforme des constructions présentes sur le territoire.

C'est la recherche d'une architecture harmonieuse et de qualité qui répond aux exigences de confort et de durabilité.

L'enjeu majeur de la construction ou la rénovation réside dans la manière d'apprendre à connaître un bâti, les matériaux qui le compose, les techniques nouvelles à utiliser et conserver toutes les possibilités qu'offre la structure ancienne afin d'assurer sa pérennité.

Il s'agit de permettre l'intégration de nouvelles constructions au tissu urbain existant et préserver les éléments historiques de la ville qui lui confère une identité unique et procure une mémoire aux lieux.

Le présent document est constitué de recommandations architecturales, annexé à la charte des promoteurs et aménageurs du Blanc-Mesnil. Il s'agit d'un guide qui vise à favoriser une meilleure connaissance du contexte urbain, architectural et paysager de la commune.

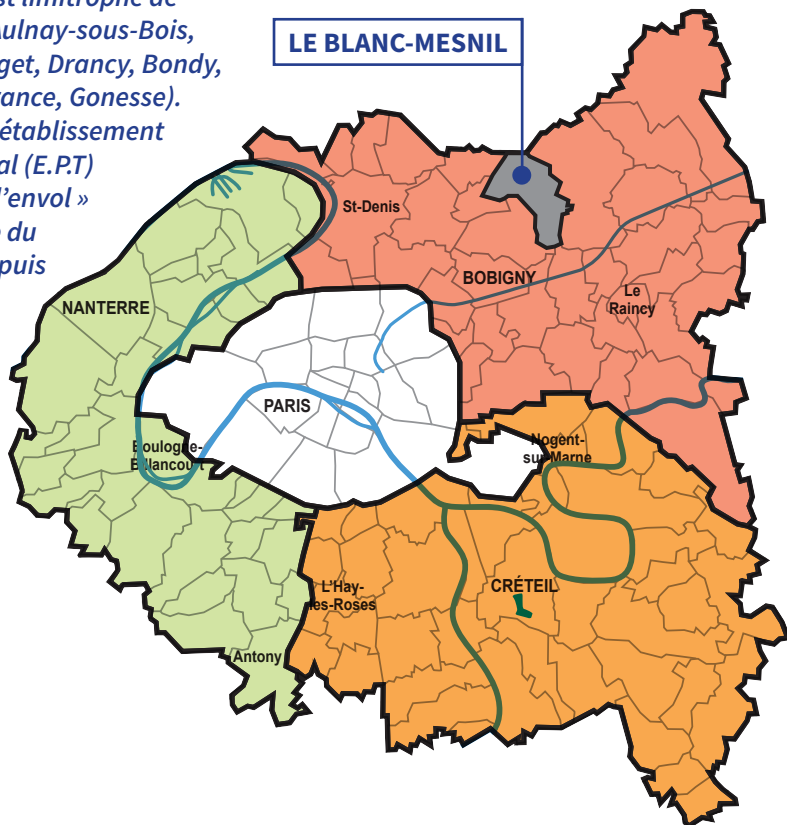
Il s'adresse à tous les Blanc-Mesnilois(es) et aux acteurs de la construction et de l'aménagement urbain. Ainsi, au-delà de la réglementation du PLU, les porteurs de projets doivent s'y référer et veiller au respect des recommandations du présent document.

SOMMAIRE

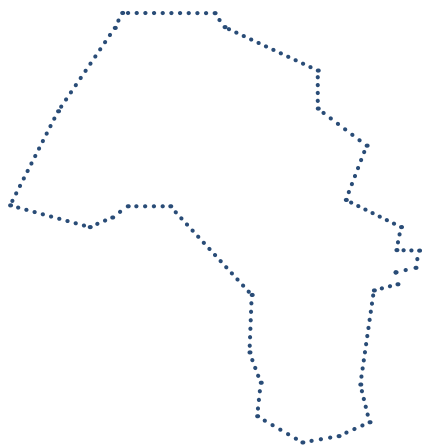
Les spécificités urbaines et paysagères de la ville du Blanc-Mesnil	4
Les vocations de la ville du Blanc-Mesnil	5
Histoire et évolution du paysage urbain	6
Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la ville du Blanc-Mesnil	7
Les objectifs du schéma directeur de la ville du Blanc-Mesnil	8
.....	
Les recommandations architecturales	10
Les logements en rénovation	11
Les nouvelles constructions	14
.....	
Pour conclure	23

Les spécificités urbaines et paysagères de la ville du Blanc-Mesnil

La commune du Blanc-Mesnil est située dans le département de la Seine-Saint-Denis, en limite du Val-d'Oise, et à 7 km au nord-est de Paris. Elle est limitrophe de 7 communes (Aulnay-sous-Bois, Dugny, le Bourget, Drancy, Bondy, Bonneuil-en-France, Gonesse). Elle a intégré l'établissement public territorial (E.P.T) « Paris Terres d'envol » et la Métropole du Grand Paris depuis Janvier 2016.



Les vocations de la ville du Blanc-Mesnil



Des ressources naturelles

Un vaste patrimoine vert : le plus grand parc communal de la Seine-Saint-Denis, des espaces verts publics et privés et 2 cours d'eau à redécouvrir.

Un cachet historique

Ancien village agricole avec un tissu pavillonnaire remarquable donnant un esprit village à la commune.

Une forte vocation résidentielle

Avec de l'habitat pavillonnaire qui occupe près de 70 % du territoire et de l'habitat collectif.

Une vocation éducative, sportive et culturelle

La ville est labellisée « Ville active et sportive » depuis 2017, la commune dispose d'infrastructures de grandes qualités (Maison des arts martiaux ouverte en 2020) mais aussi privilègie les actions éducatives (ouverture de l'école Chevalier de Saint-George avec une pédagogie axée sur l'excellence musicale) et culturelles (doublement de la jauge du théâtre en 2019).

Une vocation commerciale et économique

Avec la mise en place d'un accompagnement à la carte pour accueillir les commerces de proximité de bouches (boucherie traditionnelle, poissonnerie, fromagerie) et installation d'activités commerciales sur les axes structurants de la ville. Accueil d'entreprises à haute valeur ajoutée comme Amazon, Vente privée... Mais aussi sur les zones industrielles : zone du Coudray, zone du Pont Yblon, le carré des aviateurs. La commune encourage toute opération d'aménagement, de restructuration urbaine et de développement économique, elle est à la recherche du renouveau de son territoire à travers des aménagements de qualité.

Histoire et évolution du paysage urbain



Le Blanc-Mesnil - DR : éditions Bral / Archives départementales de la Seine-Saint-Denis



Le Blanc-Mesnil - DR : éditions Métairie-A.L'Hoste Imprimerie / Archives départementales de la Seine-Saint-Denis

Les premières traces de l'occupation du site du Blanc-Mesnil remontent à l'époque gallo-romaine, lorsque le Blanc-Mesnil était un lieu de passage relativement important, un village au milieu des champs de blé au XVIII^e siècle qui comptait à peine une quinzaine de familles.

Il a fallu attendre l'arrivée du chemin de fer en 1858 pour que le village se

développe réellement notamment dans sa partie nord qui passe d'un lieu de transition à un lieu d'habitation.

Le paysage urbain du Blanc-Mesnil s'est constitué à partir des éléments naturels (cours d'eau, parcs, massifs boisés) et de l'empreinte humaine avec l'édification d'un centre historique villageois au milieu de terres agricoles. Depuis le XX^e siècle, l'urbanisation, les tracés viaires et cadastraux, ainsi que la construction des grands ensembles, lotissements et zones industrielles se sont imposés dans le paysage urbain du Blanc-Mesnil.

Avant le XIX^e siècle, Le Blanc-Mesnil est considéré comme un espace agricole peu occupé. Dans la première partie du XX^e siècle, la ville est fortement habitée et marquée par l'habitat pavillonnaire avant de voir les grands ensembles se construire sur son territoire.

Cette phase de construction coïncide avec l'arrivée des infrastructures lourdes sur le territoire communal qui vont venir le fragmenter. L'urbanisation au Blanc-Mesnil est relativement tardive. La ville est très agricole jusqu'aux années 1950.

De 1957 à 1974, une trentaine de cités sortent de terre et vingt établissements scolaires leur emboîtent le pas. En 1970, la construction de l'autoroute A3 met un terme à l'activité rurale et apparaît la deuxième génération des zones industrielles.

À partir de 1973, la crise économique commence à se faire sentir. La désindustrialisation touche très vite Le Blanc-Mesnil.

Dans les années 1990 de nombreux projets voient le jour ainsi que des opérations de reconstruction. Le Blanc-Mesnil se réinvente en offrant un nouvel essor à son territoire.

À l'aube de ce XXI^e siècle s'esquisse le territoire, une nouvelle ville émerge, accueillant logements collectifs, espaces verts, aires de jeu, bâtiments scolaires ou encore équipements sportifs en rééquilibrant l'habitat, en redynamisant les quartiers et en redonnant au Blanc-Mesnil son attractivité.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part dans la politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la commune et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre des objectifs nationaux.

Il est composé de 4 objectifs principaux déclinés en plusieurs sous-objectifs :

→ Améliorer le **cadre de vie**.

→ **Rééquilibrer et valoriser** l'habitat.

→ Promouvoir le **développement durable**.

→ Créer les conditions d'une **attractivité nouvelle**.

Les objectifs du schéma directeur de la Ville du Blanc-Mesnil

Créer une « ville verte »

Le plan directeur de la ville présente des aménagements de trames vertes et bleues en continuité avec le parc urbain, trame qui se poursuit notamment sur le quartier des Tilleuls qui occupe 20 % de la superficie afin de désenclaver ce quartier en y intégrant la faune et la flore.

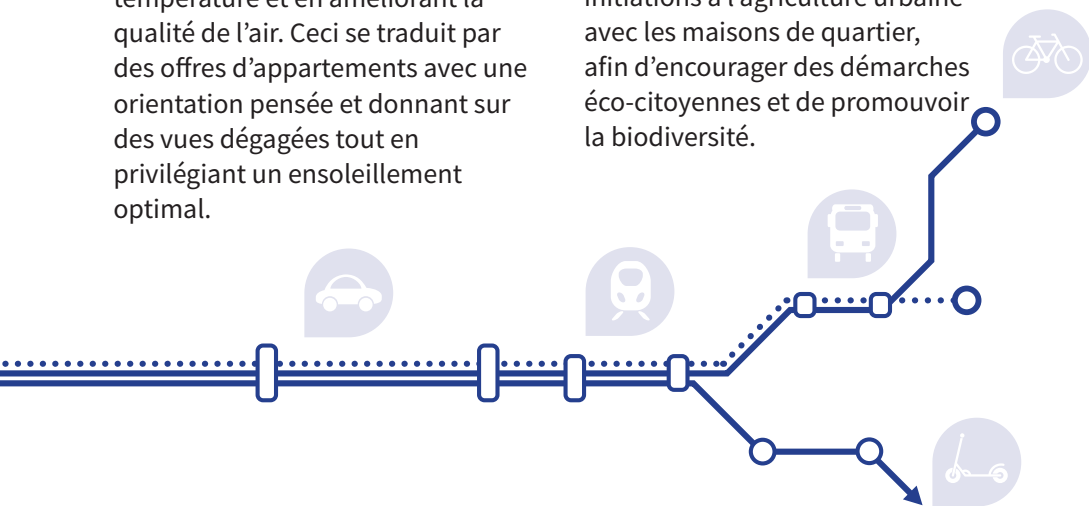
L'aménagement de la ville doit privilégier la création des espaces verts, des jardins et la présence fréquente d'eau sous forme de bassins, de cours et de jets d'eau. Il doit aussi assurer le maintien de la biodiversité en réduisant la température et en améliorant la qualité de l'air. Ceci se traduit par des offres d'appartements avec une orientation pensée et donnant sur des vues dégagées tout en privilégiant un ensoleillement optimal.

Lutter contre l'étalement urbain

L'objectif de la Ville est de modérer la consommation, préserver les espaces naturels et ouverts de la Commune et d'inciter à une densité modérée et de limiter l'artificialisation des sols

Participer au maintien de la biodiversité urbaine

Le choix des espèces sera fait sur la base de végétaux propices à l'épanouissement d'une biodiversité végétale et animale, aptes à accueillir la petite faune urbaine. Pour ce faire, la Ville organise des initiations à l'agriculture urbaine avec les maisons de quartier, afin d'encourager des démarches éco-citoyennes et de promouvoir la biodiversité.



Renforcer les continuités écologiques à diverses échelles

Les continuités écologiques doivent être renforcées afin de diminuer les effets d'insalubrité de ces espaces et maintenir leur connexion.

Ces corridors sont difficilement fonctionnels aujourd'hui suite à l'urbanisation trop importante. Le territoire du Blanc-Mesnil est marqué par la présence de l'eau. Il convient alors de la réintégrer dans la ville en créant une complémentarité visuelle et fonctionnelle de la trame bleue avec la trame verte. Et cela avec l'aménagement et valorisation des bassins et des berges existants, le développement des milieux aquatiques au cœur des nouveaux projets d'aménagement et de construction, la création de nouvelles liaisons permettant la récupération des eaux pluviales.

Développer les pratiques de mobilité durable

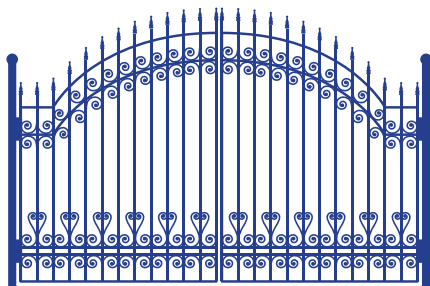
Les objectifs du PLU en matière de mobilité vont dans le sens d'une utilisation accrue des modes de transport durable et d'une cohabitation plus sereine entre les différents usagers de la route.

Il convient alors de :

- Mettre en œuvre des formes urbaines générant moins de déplacements, plus économes en linéaires de réseaux et en matériaux de construction ;
- Implanter les nouveaux logements et favoriser le développement de l'emploi en priorité dans les secteurs les mieux desservis par le réseau de transport en commun ;
- Intégrer dans les opérations de construction des exigences environnementales et des performances énergétiques, avec le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie) ;
- Privilégier la rétention des eaux de ruissellement et instaurer un pourcentage minimum de surfaces perméables dans les futures opérations d'aménagement ;
- Développer un mode de développement peu consommateur d'espaces en reconstruisant la ville sur elle-même.

Les recommandations architecturales

Le cahier de recommandations architecturales a pour objectif de guider les porteurs de projets dans les choix de conception et de constructions appropriés au caractère du lieu ou à entretenir et pérenniser le patrimoine. La Ville est attentive à la qualité architecturale des constructions et à l'embellissement du patrimoine. L'image architecturale de la ville s'inspire du style néo-classique, de type haussmannien.



CLÔTURES



INSERTION DU BÂTI

Les recommandations suivantes concernent les projets de constructions neuves, les extensions, les rénovations et sont à prendre en considération quel que soit l'usage du bâtiment ou son implantation dans les différents secteurs de la commune.

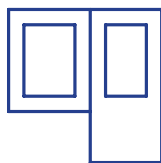
FAÇADE



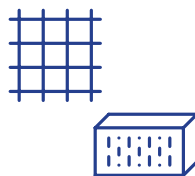
TOITURES



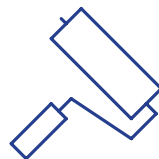
OUVERTURES



MATÉRIAUX



ÉCLAIRAGE



ENDUITS ET FINITIONS

Les logements en rénovation

Les façades

Le ravalement de la façade doit être étudié sous deux aspects :

- La transformation de la façade vers une architecture proche de la ligne portée par la Ville.
- Le maintien de la façade à l'identique lorsque la construction présente un intérêt architectural tel que jugé par la Ville.

Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en brique, en meulière ou en pierre de taille, les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment seront maintenus et restaurés.

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine et en accord avec la façade du bâtiment seront conservés et restaurés.

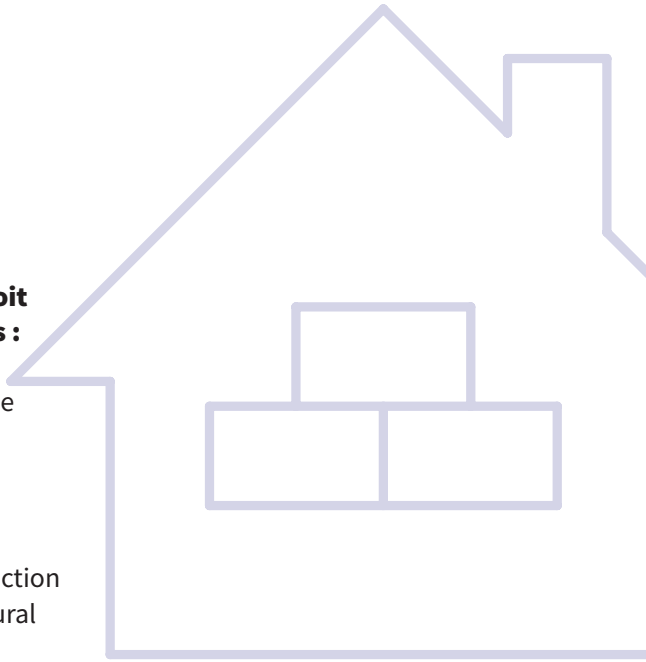
Les élévations peuvent être couvertes d'isolation extérieure sans destruction des parements initiaux. Ces modifications de façades doivent être en harmonie avec l'architecture de la ville.

La conservation des éléments de modénature et constitutifs de la façade est recommandée.

La reproduction des éléments particuliers (moultures, ornements) de la façade est souhaitable.

L'isolation thermique par l'extérieur est recommandée (cf. [campagne de ravalement](#)).

Tout projet de modifications apportées à un immeuble classé ou inscrit comme élément de patrimoine doit être soumis au préalable à la consultation et à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.



Les matériaux

Lorsqu'une construction présente un intérêt architectural, au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Le réemploi des éléments existants ou leur réfection à l'identique est recommandé.

Le réemploi des matériaux (couleurs, types d'enduits, etc.) est recommandé.

L'emploi de matériaux incompatibles avec l'environnement existant est à proscrire.

Les matériaux de type « brique » peuvent être utilisés en fonction de la réhabilitation.

L'emploi de matériaux de qualité et locaux (UE) afin de minimiser l'empreinte carbone est recommandé.

Les matériaux à caractère précaire ou provisoire sont proscrits.

Les toitures

Les types de toiture autorisés : les toitures à 2 pentes ou à croupe, à la Mansart.

Les matériaux à utiliser sont : les tuiles plates ou mécaniques, le zinc prépatiné et l'ardoise.

L'emploi de matériaux tels que le fibrociment, le shingle ou l'onduline est interdit.

L'isolation des combles perdus est recommandée.

Tout projet de modifications apportées à l'immeuble classé ou inscrit comme élément de patrimoine doit être soumis au préalable à la consultation et à l'accord de, l'architecte des Bâtiments de France.



Les ouvertures

L'alignement des fenêtres existantes et leurs proportions doivent être respectés.

Les proportions des ouvertures et baies sur les façades doivent être respectées.

Les baies créées seront dans l'alignement vertical des baies existantes.



Les extensions

Les extensions doivent former un tout homogène avec les constructions existantes. Il est nécessaire qu'elles s'intègrent harmonieusement pour qu'elles ne soient pas perçues comme un rajout.

Une extension doit être adaptée, par sa forme et ses matériaux, à la construction existante. Il faudra utiliser des matériaux et des volumes semblables à la construction d'origine.

La pente des toitures sera en harmonie avec les toitures déjà existantes.

La forme du toit et la nature des matériaux de couverture seront identiques aux caractéristiques du toit existant (une véranda est considérée comme une construction soumise à une demande d'autorisation et doit obéir aux mêmes règles d'implantation qu'une extension).

Lorsque les conditions techniques et réglementaires le permettent, la surélévation d'une construction est une autre possibilité d'extension. La surélévation doit reprendre les caractéristiques architecturales du bâtiment existant et s'harmoniser avec l'architecture de l'existant et notamment des constructions avoisinantes si celles-ci présentent une qualité architecturale.

Les nouvelles constructions

Rappel de l'article UA11 du PLU

- Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.
- Les constructions nouvelles doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant la bonne intégration dans le tissu urbain.
- La nouvelle construction doit être en cohérence et en harmonie avec les constructions voisines, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, de par son architecture, sa dimension, son aspect extérieur, etc.
- Les bâtiments annexes à l'exception des abris de jardins (garages, boxes, remises, locaux techniques, etc.) et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisées dans une architecture similaire et respecter l'unité de la composition.
- En front bâti, on s'efforcera d'éviter l'empilement d'étages identiques. Au contraire, on recherchera l'effet de composition, comme par exemple la division en base, corps et attique plus toitures.

La composition architecturale et l'insertion du bâti

Les nouvelles constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone d'implantation.

Les volumes nouveaux doivent présenter une unité de composition.

L'unité de composition doit offrir un panorama urbain visible et constitutif de l'identité architecturale de la ville.

Les façades

Le traitement de la façade participe à la qualité du cadre de vie du quartier. L'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux. Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements...).

La façade doit présenter une variété de formes, de séquences et de rythmes afin d'éviter le linéaire monotone.

La façade doit être divisée en séquences permettant de distinguer : la base, le corps, l'attique (comble) et le toit.

La façade doit présenter un caractère individuel et refléter la vocation de chaque bâtiment.

- La variation de hauteur des bâtiments permet la création d'une skyline séquencée et rythmée.
- Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées de la même attention et avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.
- La composition de la façade doit être en harmonie avec l'existant en limitant les coupures brutales.

→ Les façades lisses ne présentant aucun traitement sont à proscrire.

→ L'unité de style, de texture et de couleur est recherchée. Elle permet de créer une cohérence dans le traitement des façades par le biais de matériaux, de couleurs et de modénatures.

→ Les murs pignons apparents doivent être traités avec attention.

→ Les façades peuvent être embellies par des modénatures (moultures, corniches en débord de toiture, balcon sur console, etc.).

→ Les angles des façades peuvent être traités pour marquer les coupures et changement de direction.



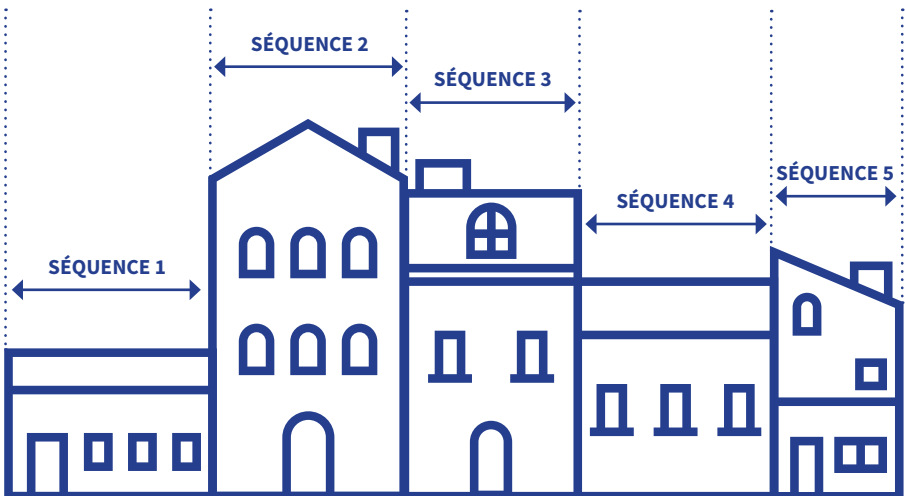
Les séquences et appropriations

En front bâti, il est important d'éviter l'empilement des étages à l'identique.

On recherchera :

- La juxtaposition harmonieuse de séquences permettant la création d'une composition architecturale rythmée.
- Les effets de relief dans les façades permettant de créer un rythme et une polychromie architecturale.
- Le jeu d'avancée et de recul à travers les balcons, loggias, vérandas... est à privilégier et doit être traité en harmonie avec l'existant.

→ Le traitement urbain des façades, la création d'une skyline permettant une lecture globale de l'aspect architectural.

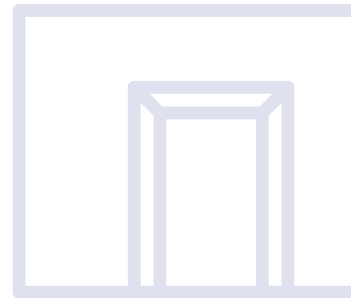
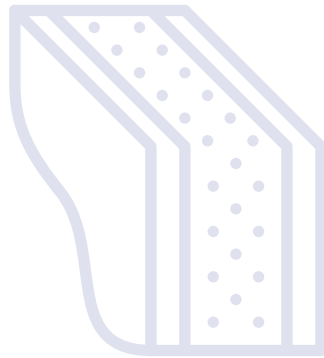


Les matériaux

Tout projet doit s'inscrire dans une architecture classique « néo-haussmannienne » et peut s'inspirer des matériaux traditionnels utilisés dans le respect des prescriptions suivantes :

- Privilégier des matériaux de façade qui sont compatibles avec l'aspect extérieur des constructions voisines.
- Les matériaux à caractère précaire ou provisoire sont proscrits ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts. Les matériaux recouverts d'un parement ou d'enduits tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les parpaings et le béton par exemple, ne peuvent pas être laissés apparents sur les extérieurs en façade et clôture.
- L'emploi de matériaux de qualité et l'utilisation des matériaux locaux sont encouragés.

- L'utilisation de la pierre est autorisée sur une façade nécessitant un recouvrement et permettant de créer un encorbellement.
- Une attention particulière aux détails de conception doit être portée.
- Le traitement urbain des façades et la création d'une skyline doit permettre une lecture globale de l'aspect architectural.



Les enduits et finitions

Le premier élément visible d'une construction est sa façade.

Elle se doit d'être attrayante avec des enduits et finitions associant esthétisme et protection.

La polychromie, les variations des couleurs des enduits et des modénatures participeront à la création d'une ambiance urbaine.

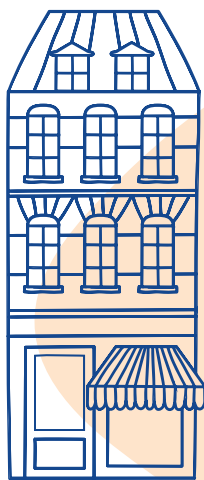
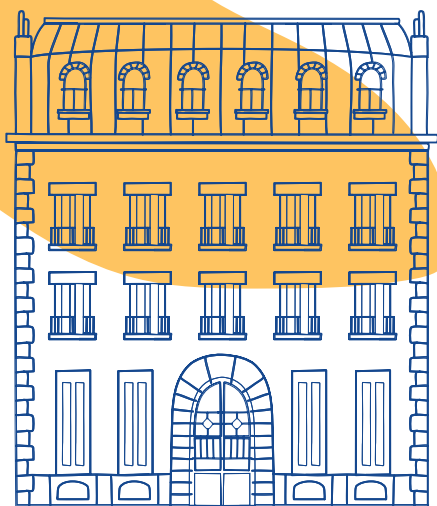
Les enduits de façades peuvent être protégés des pluies avec des moulures protectrices pour une durée de vie prolongée.

La gamme de couleurs ne sera pas restrictive, toutefois on optera pour les tonalités claires notamment la palette de couleurs déjà adoptée par la Ville (RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9010, RAL 9016, RAL 1013, RAL 1015, RAL 1016...).

Les enduits imitation pierre peuvent être utilisés ainsi que les parements et bardages métalliques ou bois.

La mise en œuvre doit être exécutée très soigneusement (entreprises professionnelles, ouvriers qualifiés).

À défaut de prescriptions, le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment. Les nuances choisies permettront de mettre en valeur les façades, d'en souligner le rythme, les volumes ou les éléments particuliers et d'égayer la perception de la ville.



Les toitures



Rappel des règles du PLU

- Les toitures doivent être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleurs en cohérence avec les constructions voisines et l'aspect général du secteur.
- Les matériaux de couverture à caractère précaire ou provisoire (tôle ondulée, le fibrociment, etc.) sont interdits.
- L'éclairage éventuel descombles pourra être assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit. Les châssis oscillobasculants devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses et les couvertures, telles que cheminées, souches, machinerie d'ascenseur, tours de réfrigération, extracteurs VMC, sorties de secours, etc. devront s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les toitures terrasses accessibles ou non accessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Le traitement des toitures devra respecter les règles du PLU citées avant. Cette disposition ne vise pas une uniformité de toiture mais une harmonie. La diversité sera recherchée notamment dans les nouveaux quartiers.

- Le type de toitures autorisé est les toitures à 2 pentes, à croupe ou à la Mansart.
- Les matériaux utilisés seront mansarde, les tuiles plates ou mécaniques, le zinc prépatiné ou l'ardoise.
- Les saillies des ouvrages autorisées sont les souches de cheminée et les gaines d'aération, etc.
- Les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.
- Les couvertures d'aspect de tôle ondulée, en fibrociment et les bacs acier sont interdits.
- Les châssis de toit ainsi que les ouvertures en lucarne sont autorisés.

- Les profils de finitions des couvertures doivent être de même matériaux et coloris (fronton, faitière, épi, poinçon, rive, lanterne, chatière, etc.).
- Les pans de bois sont autorisés afin de soutenir la toiture et/ou les balcons.
- Les gouttières et descentes d'eau pluviale devront s'intégrer aux façades.

L'éclairage

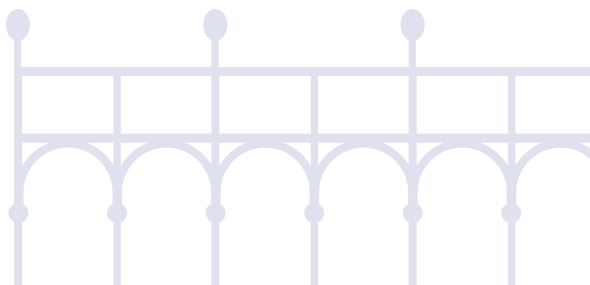
- Les effets lumineux peuvent être intégrés afin de mettre en valeur la façade au travers d'un plan lumière. Il visera à produire un système global et cohérent de l'éclairage des façades construites.
- Le projet lumière doit intégrer discrètement les luminaires et souligner l'architecture afin de révéler les modénatures et signaler les entrées et sorties.
- Les choix des luminaires économiques en énergie, faciles à entretenir et non polluants sont préconisés.
- La trame noire doit être adoptée pour un éclairage raisonné (heures creuses).

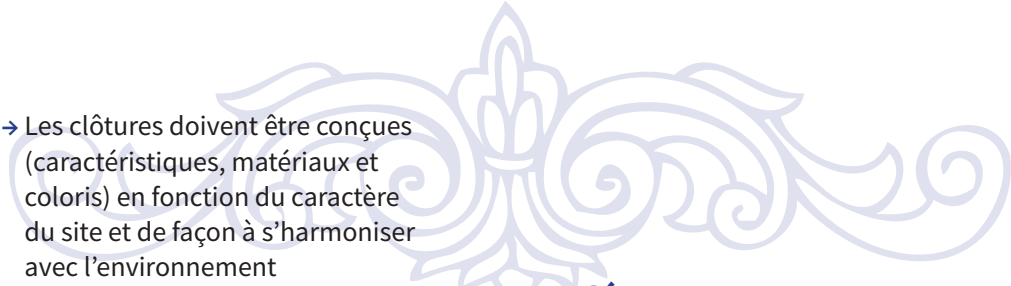
Les clôtures et garde-corps

Les clôtures ont un rôle important car c'est l'élément qu'on aperçoit en premier depuis le domaine public. Elles racontent une histoire et un mode de vie propre à la ville. Il importe donc de préserver la qualité des clôtures traditionnelles.

La hauteur de la clôture sur voie est limitée à 2.20 mètres afin de créer une silhouette cohérente des rues et cheminements piétons sur l'ensemble du territoire.

- À l'exception des piliers, le mur bahut de la clôtures ne devra pas dépasser 0,80 mètre.
- Les clôtures sont en muret en maçonnerie et grille en fer forgé à claire voie.
- Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction.
- Les portails automatiques sont à privilégier pour une entrée voiture depuis la rue pour favoriser la fluidification du trafic routier.





→ Les clôtures doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager de la rue.

→ Les clôtures doivent permettre une circulation de la micro faune locale et urbaine.

→ Le crépi sur les clôtures est à proscrire.

→ Les clôtures en plastiques (comme le PVC) sont interdites.

→ Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage vert doublé par une haie végétale plantée au moins à 0,50m de la limite de la parcelle.

→ Les balcons filants sont à éviter.

→ Les garde-corps doivent assurer l'harmonie de l'ensemble du bâtiment. Ils peuvent être en métal et présenter des formes compatibles avec le caractère architectural.

→ Les trop-pleins des balcons (de type pissette) devront être masqués et aucun surplomb ne sera possible sur le balcon.

Les modénatures

Les modénatures et éléments d'ornementation existants (corniches, céramique de façade, linteaux...) doivent de préférence être conservés, restaurés et laissés apparents. Le dessin des baies et des garde-corps doit participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux...).

Il est recommandé de privilégier des modénatures comme les frontons sur linteau.

Les corniches soutenues par les consoles rappelant le style classique sont recommandées.

Pour le traitement des ouvertures :

→ Marquer l'entrée au bâtiment par les ressauts (seuils) et des reculs.

→ Traiter les entrées avec des porches et grilles simples et élégantes.

→ Utiliser de la quincaillerie de qualité sur les menuiseries.

Les ouvertures et percements

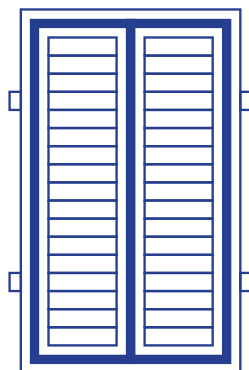
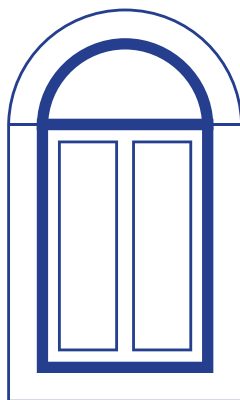
Les ouvertures ainsi que les éléments qui les accompagnent (notamment les volets et appuis) animent et habillent la façade. Les baies devront s'adapter à l'architecture globale de la construction.

PLU

- Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes.
- Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.
- Les verrières et les dispositifs solaires sont autorisés en façade et en toitures, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

Les fenêtres, volets et persiennes

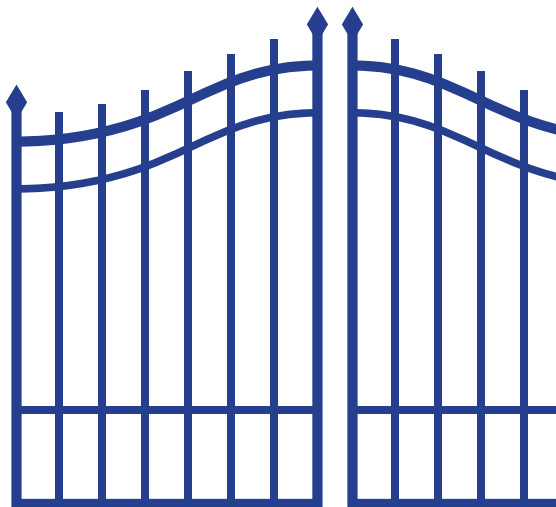
- Les fenêtres peuvent être verticales ou horizontales, leurs appuis peuvent être en bois, en béton, en pierre ou en métal.
- Le système d'occultation doit être de qualité et prévu à l'intérieur.
- Le traitement des encadrements des ouvertures doit être qualitatif et durable.



Les portes, portails et portillons

- Les portails et portillons seront de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture et la construction. Pour les portails d'accès au parking, une ouverture automatique est préconisée.
- Les portes doivent être en harmonie avec l'ensemble de la construction, elles peuvent être en bois, acier, etc.
- Les portails doivent avoir un traitement particulier à travers un encadrement avec des piliers, un traitement en pierre, un traitement au sol, etc.

→ L'accès aux logements se fera par une entrée principale bien identifiée. Une zone d'attente ou de retrait doit être prévue pour permettre l'accès sans gêne.



Pour conclure

L'histoire de la Ville du Blanc-Mesnil s'inscrit naturellement au fil des paysages qui agrémentent les différents quartiers.

Ce cahier de recommandations architecturales offre des conseils pratiques de mise en valeur architecturale lors de la réalisation de travaux de construction ou de réhabilitation afin de s'intégrer harmonieusement dans le paysage existant.

La Ville met ce guide à la disposition des blanc-mesnilois(es) et des acteurs de la construction et de l'aménagement afin de les accompagner dans leur choix en matière d'architecture mais aussi pour les sensibiliser à l'intérêt patrimonial que porte la Ville du Blanc-Mesnil.



**POUR PLUS
D'INFORMATIONS**

Service urbanisme
Place Gabriel Péri
93150 Le Blanc-Mesnil
Tél. : 01 45 91 7150
Mél : urba@blancmesnil.fr