

LE BLANC MESNIL

ZAC du Centre-Ville

**Enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique
et à la cessibilité des parcelles à exproprier**

LISTE DES PIÈCES

LISTE DES PIÈCES



Pièces du dossier d'enquête préalable à la DUP

- 01_Notice explicative de DUP
- 02_Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- 03_Plan de situation
- 04_Périmètre de DUP
- 05_Plan général des travaux
- 06_Appréciation sommaire des dépenses
- 07_Bilan de la concertation

Pièces du dossier d'enquête parcellaire

- 08_Etat parcellaire
- 09_Plan parcellaire

Pièces annexes à fournir à la préfecture

- 10_ESG fourni par les Domaines
- 11_Dispense initiale EE DRIEAT
- 12_Courrier DRIEAT
- 13_Annexe courrier DRIEAT
- 14_Délibération engageant la demande d'expropriation
- 15_Traité de concession de la Zac du centre-ville
- 16_Kbis des sociétés à exproprier
- 17_Annexes
 - Charte des promoteurs
 - Chartes des enseignes et devantures commerciales
 - Cahier de recommandations architecturales

LE BLANC MESNIL

ZAC du Centre-Ville

**Enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique
et à la cessibilité des parcelles à exproprier**

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

Préambule

I. Contexte du projet

- A. La commune du Blanc-Mesnil
- B. Zoom sur le centre-ville (secteur de projet)
- C. La ZAC « Cœur de Ville »

II. Les études préalables

- A. L'étude urbaine
- B. Le diagnostic de fréquentation du centre-ville
- C. Le diagnostic commercial
- D. La concertation préalable

III. Présentation de l'opération

- A. La procédure de ZAC
- B. Le périmètre de ZAC
- C. Le programme de l'opération
- D. Justification de l'utilité publique du projet
- E. Le recours à l'expropriation

IV. Contexte réglementaire

- A. Le SDRIF
- B. Le SCoT de la Métropole du Grand Paris
- C. Le PCAET de l'EPT Paris Terres d'Envol
- D. Le PLU de la commune du Blanc-Mesnil
- E. Le RLPi de l'EPT Paris Terres d'Envol
- F. Le projet de PLM et le PDUIF

V. Le(s) Maître(s) d'ouvrage

Préambule

La Ville du Blanc-Mesnil s'est engagée dans un important projet urbain, concrétisé par la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) et donc l'adoption d'un nouveau projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en 2018.

Cette ambition se traduit par l'évolution de plusieurs quartiers et axes structurants de la Ville ayant pour objets d'augmenter et d'améliorer l'offre de logements, de services et d'équipements publics, de créer une nouvelle halle de marché et de renouveler les espaces publics. L'évolution du centre-ville fait partie intégrante de ce projet urbain.

L'approche architecturale développée dans la réalisation de ce projet sera conforme avec la vision de la Ville qui se traduit aujourd'hui dans différents documents approuvés par le Conseil municipal en date du 17 mars 2022 :

- Chartes des promoteurs ;
- Cahier de recommandations architecturales ;
- Charte des devantures et des enseignes ;
- Campagne de ravalement.

L'opération ZAC du centre-ville vise le cœur historique de la commune, qui est une centralité commerciale et un lieu de vie majeur de la commune. Toutefois, les deux rues principales connaissent une dégradation des bâtiments, des espaces qui laissent peu de place aux mobilités douces et donc une baisse de son attractivité.

La Ville du Blanc-Mesnil et l'Etablissement public territoriale (EPT) Paris Terres d'Envol, désormais compétent en matière de définition, de création et de réalisation d'opérations d'aménagement, souhaitent donc redynamiser le centre-ville du Blanc-Mesnil, en y améliorant la qualité de l'offre de logements et de l'offre commerciale et en réduisant la place de la voiture, afin d'en faire un véritable lieu de centralité urbaine.

L'EPT Paris Terres d'Envol a confié, par traité de concession d'aménagement notifié en date du 27 avril 2023, la réalisation de l'opération de ZAC du centre-ville à la SPL Sequano Grand Paris.

Comme il le sera démontré dans le présent dossier, l'opération nécessite de recourir à l'expropriation afin d'effectuer toutes les acquisitions nécessaires. Aussi, c'est au bénéfice de ce concessionnaire, la SPL Sequano Grand Paris, que sera sollicitée la déclaration d'utilité publique.

I. Contexte du projet

A. La commune du Blanc-Mesnil

La commune du Blanc-Mesnil est située au Nord du département de la Seine-Saint-Denis, à seulement 7 kilomètres du périphérique du Nord-Est de Paris.

Démographie :

C'est une commune de 57 989 habitants (INSEE 2020) ce qui en fait la 9^{ème} commune du département de la Seine-Saint-Denis. Avec une superficie de 806 hectares, la densité moyenne est de 7 203,6 habitants/km² (moyenne département : 7 008,6 hab/km² - moyenne régionale : 1021,6 hab/km²).

Elle se caractérise par une croissance démographique forte par rapport à la moyenne de son département (+8,75% contre 5,48% en Seine-Saint-Denis entre 2012 et 2017) en raison d'une hausse des naissances et d'un solde migratoire positif.

La population jeune y est très représentée.

Le taux de chômage y est très élevé, à hauteur de 14,4% (contre 9,1% en moyenne nationale hors Mayotte)(source INSEE 2018).



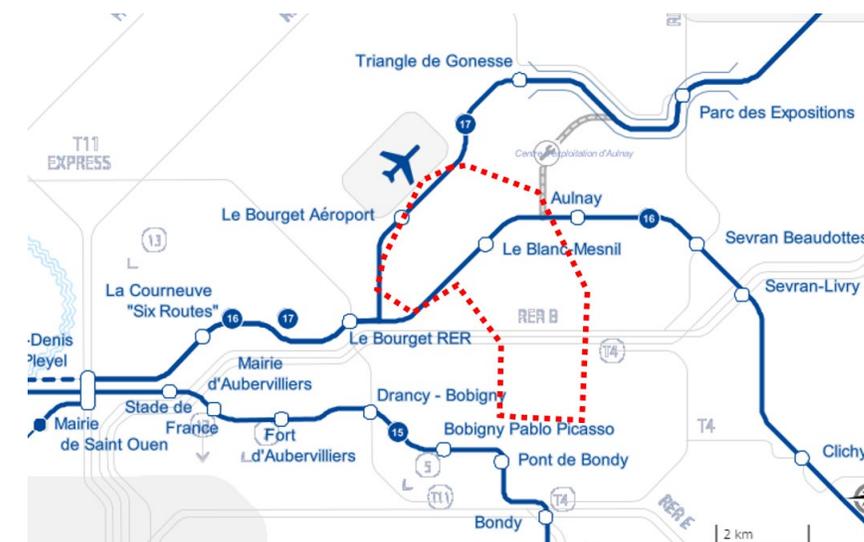
Desserte :

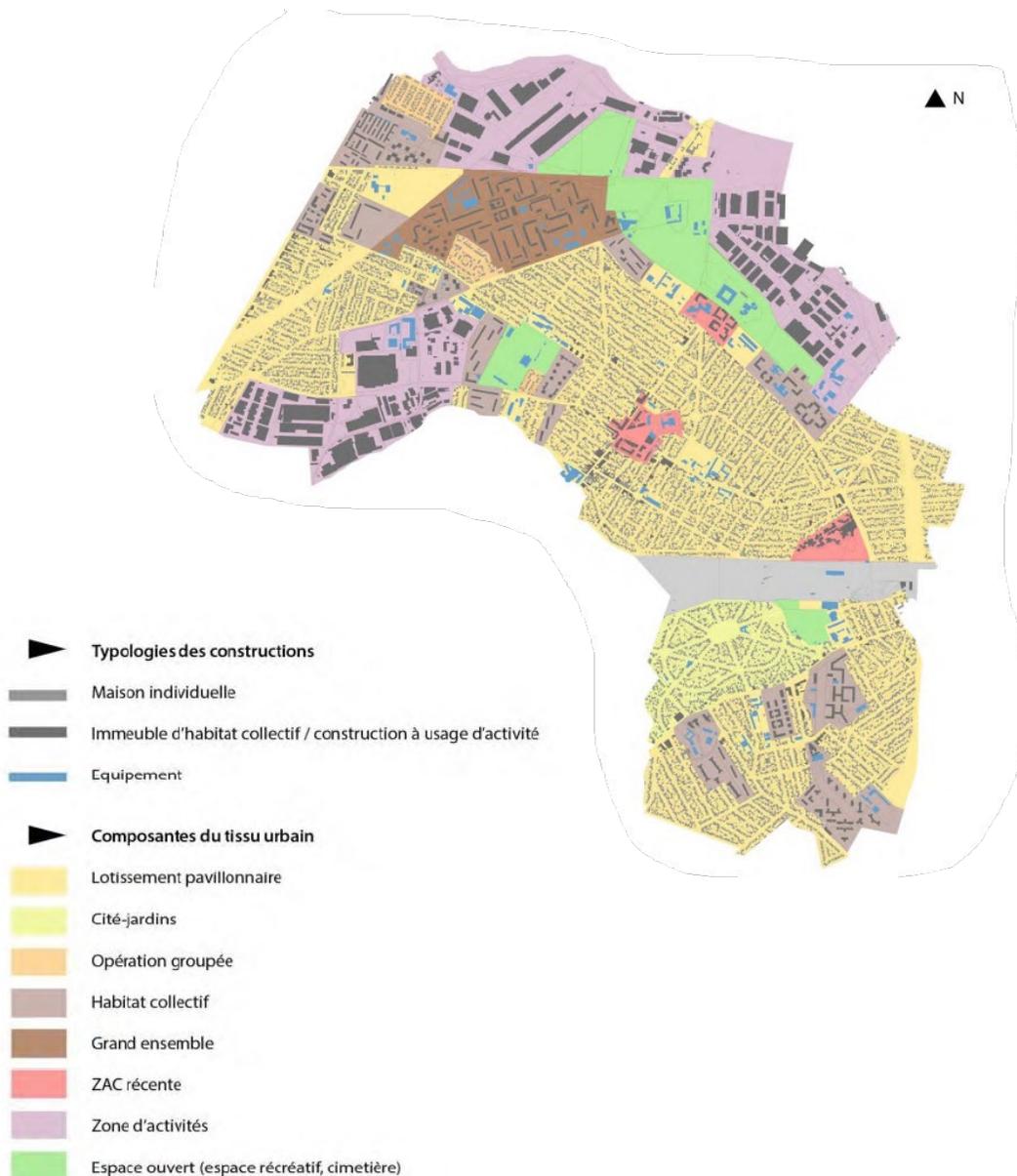
La ville est accessible par l'autoroute A1 à l'Ouest et l'autoroute A3 à l'Est. Elle est reliée au réseau secondaire par l'ex RN2, l'ex RN17 et les RD40, 41 et 115.

Elle est également desservie par le RER B et 17 lignes d'autobus.

Par ailleurs, à l'horizon 2024, la commune sera desservie par 2 gares du Grand Paris Express :

- La gare « Bourget-Aéroport » de la future ligne 17. La ligne 17 reliera les gares de Saint-Denis Pleyel à la gare du Mesnil Amelot en passant par les gares du Bourget-Aéroport, du triangle de Gonesse, du Parc des expositions et de l'aéroport Charles de Gaulle.
- La gare « Blanc-Mesnil » de la future ligne 16. La ligne 16 reliera les gares de Saint-Denis Pleyel à Noisy-Champs, en passant par celles de La Courneuve Six Routes, Le Bourget RER, Le Blanc-Mesnil, Sevran-Beaudottes, Sevran-Livry, Clichy-Montfermeil et Chelles.





Caractéristiques urbaines :

A l'exception du parc urbain, le territoire de la commune du Blanc-Mesnil est presque entièrement urbanisé et se caractérise par une multiplicité de tissus urbains aux formes très diverses.

Le territoire est dominé par de l'habitat individuel, l'habitat collectif étant sous-représenté.

Le Blanc-Mesnil se définit comme une commune à dominante résidentielle, possédant un tissu pavillonnaire important, qui pâtit d'une dégradation et d'un vieillissement de ses logements.

Le territoire est fragmenté par la présence d'importantes infrastructures ferroviaires ou routières et de grandes emprises monofonctionnelles. Les principales coupures urbaines sur le territoire sont générées par le faisceau ferroviaire (RER B, ligne K et FRET) et les autoroutes A1 et A3.

Trois quartiers aux caractéristiques propres peuvent être identifiés :

- Le quartier sud, séparé du reste de la commune par la voie ferrée : il s'agit d'un quartier mixte où se côtoient une large zone pavillonnaire et 7 cités de type HLM.
- Le quartier centre, à dominante pavillonnaire, présentant la meilleure desserte en services à la population (halle de marché, hôpital, mairie, établissements scolaires...);
- Le quartier nord est le seul à présenter un urbanisme à dominante collectif et concentre d'importantes problématiques propres aux grands ensembles collectifs des années 1960 (classement en zone urbaine sensible).

B. Zoom sur le centre-ville (secteur de projet)



Situé autour de deux axes majeurs de la commune (l'avenue Henri Barbusse et l'avenue Pierre et Marie Curie), le secteur de projet est bordé au Nord-Est par la ZAC Cœur de ville, achevée en mars 2017, et au Sud-Ouest, par la commune de Drancy.

Sa proximité avec la gare RER B de Drancy lui confère une position stratégique.

Il constitue alors un axe de passage important de la commune, emprunté par les véhicules motorisés comme par les circulations plus douces (vélos, piétons et bus).

Entre habitat individuel pavillonnaire et immeubles collectifs, les styles architecturaux et les statuts d'occupation se mélangent, laissant apparaître des ruptures d'échelle.

Au-delà des habitations, le centre-ville est également un lieu où se regroupent différentes activités commerciales : les banques, les commerces alimentaires, de la restauration rapide, des épiceries de quartier, des boulangeries, des commerces de destination, des équipements publics...

La zone de projet se distingue en deux secteurs :

- **Le secteur de l'Avenue Barbusse**

L'avenue Barbusse est un axe structurant pour les déplacements de la commune, tant pour les véhicules empruntant le pont de Drancy que pour les piétons qui sont nombreux à rejoindre la gare RER B de Drancy, plus proche du centre-ville que celle du Blanc-Mesnil. Cette avenue est une des principales rues commerçantes de la ville (Casino, Picard). Elle dessert également des équipements majeurs tels que la Mairie, le pôle culturel de la ville (médiathèque, théâtre...) ainsi que l'hôpital privé de la Seine-Saint-Denis.

Problématiques de ce secteur :

Le bâti y est hétérogène, avec un panel allant du petit immeuble au pavillon caractéristique de banlieue, de qualité et entretien variables. Le bâti de l'entrée de ville est dégradé et nécessite une requalification.

Cette entrée de ville depuis Drancy est marquée par une discontinuité de la largeur de l'avenue, passant de 14 mètres à 10 mètres et constituant ainsi un front urbain hésitant et laissant peu de places aux piétons à certains endroits. Ce retrait des constructions crée également de nombreux angles morts et pénalise la visibilité des commerces.

- **Le secteur de l'Avenue Pierre et Marie Curie**

Cette avenue constitue le cœur du centre-ville, sa polarité de village, avec des services de proximité (rôtisserie, poissonnerie, fromagerie, boucherie).

L'avenue Pierre et Marie Curie, qui dessert notamment la halle de marché, est également le lieu d'accueil d'un marché tous les jeudis et dimanches et d'événements ponctuels comme des brocantes. Elle devient piétonne à ces occasions.

Problématiques de ce secteur :

En dehors des jours de marchés, l'étroitesse des trottoirs au bénéfice des véhicules en stationnement et en circulation se fait au détriment des modes doux (piétons et vélos). Les piétons, les clients des commerces, les utilisateurs des services, les patients des cabinets médicaux et paramédicaux s'y frayent difficilement un passage entre les façades et les voitures.

Ce secteur souffre également d'un manque de continuité du parcours marchand, et d'une hétérogénéité des hauteurs et d'entretien des constructions. L'offre commerciale y est peu diversifiée.

L'amorce de la rue depuis l'avenue Barbusse est rendue peu lisible par un manque d'effet signal.

Les arbres d'alignement qui autrefois ponctuaient l'avenue Pierre et Marie Curie ont tous disparu, laissant place à un espace intégralement minéral.

La halle de marché est quant à elle vieillissante, peu visible, refermée sur elle-même, sous-occupée et avec une offre peu variée.



Problématiques du centre-ville :

Le centre-ville est insuffisamment identifié et ne remplit pas son rôle de polarité attractive et dynamique de la commune.

Les hauteurs des bâtiments sont hétérogènes, créant une alternance de vides et de pleins.

Le parc de logements, de typologies hétérogènes et aux densités variées, est vieillissant et peu qualitatif.

Les espaces publics laissent beaucoup de place à la voiture ce qui limite l'usage des mobilités douces (piétons, vélos).

Concernant les commerces, plusieurs problématiques sont à relever :

- Absence de « séquences commerciales » propres aux centres-villes (linéaire shopping homogène et discontinu, offre alimentaire dispersée, pas d'espaces de restauration/détente identifiés) ;
- La halle vieillissante, manquant de visibilité et sous-occupée (sans activité 5j/7) ;
- Des pôles commerciaux concurrents et plus dynamiques (centre commercial Plein air, centres villes et centres commerciaux de communes limitrophes) ;
- Forte présence de commerces à faible valeur ajoutée ;
- Devantures vieillissantes avec hétérogénéité des vitrines ;
- Omniprésence des voitures et espaces publics peu adaptés aux piétons.



Angle entre l'Avenue Henri Barbusse et l'Avenue Pierre et Marie Curie – Source Google Sept. 2019

C. La ZAC « Cœur de Ville »

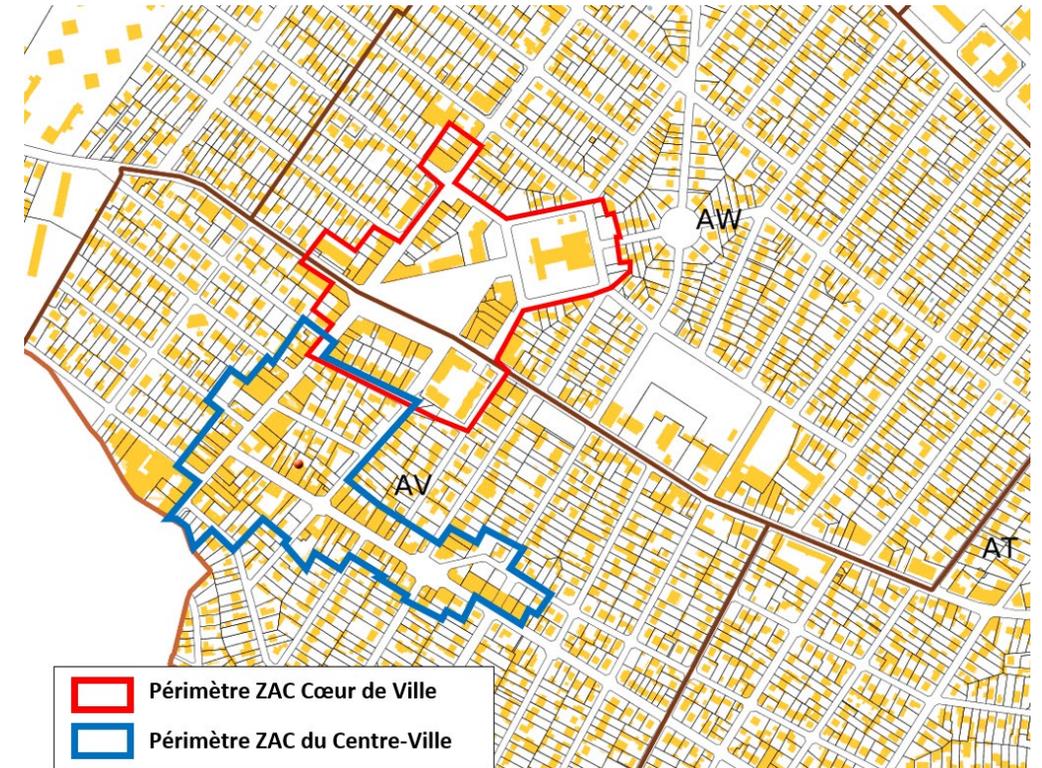
Le secteur du projet urbain du centre-ville est contigu avec la ZAC « Cœur de ville », achevée en 2017, ayant permis de redynamiser en partie le cœur historique situé autour de l'Hôtel de Ville, au croisement des grands axes de circulation que sont l'avenue Henri Barbusse et l'avenue de la République.

Créée en 1993, l'opération ZAC Cœur de Ville avait pour ambition de consolider ce potentiel pour favoriser la constitution d'un centre-ville véritablement « équilibré et intégrateur ». L'aménagement de la ZAC a permis de créer un lieu public significatif à l'échelle de la ville, avec la réalisation d'une place publique centrale.

Le programme de l'opération s'est attaché à renforcer la dynamique urbaine en augmentant l'offre d'équipements, en proposant un habitat diversifié et en améliorant la circulation et le stationnement, avec les réalisations suivantes :

- Construction de 609 logements environ, dont un tiers de logements locatifs sociaux ;
- Construction d'un équipement majeur accueillant de nouveaux services (cinéma, résidence étudiante de 122 chambres, commerces) ;
- Requalification des avenues Henri Barbusse et de la République, des rues Albert Thomas et Marcel Deboffe ;
- Accueil de nouveaux commerces, de bureaux et de services (5000 m²).

Si le projet urbain du centre-ville poursuivra certains objectifs communs à la ZAC Cœur de Ville (création et diversification des commerces, création de logements et requalification d'espaces publics), l'esprit « village » sera davantage conservé, en limitant les démolitions de pavillons et en ciblant seulement certains ilots stratégiques.



II. Les études préalables

Afin de réaliser une opération d'aménagement adaptée aux besoins et aux attentes des Blanc-Mesnilois, plusieurs diagnostics et études ont été réalisés.

A. L'étude urbaine

L'EPFIF a été missionné par la Ville du Blanc Mesnil et l'EPT Terres d'Envol afin de réaliser un diagnostic foncier, ayant pour objet l'élaboration d'une stratégie d'intervention foncière sur le secteur du centre-ville du Blanc Mesnil. Ce diagnostic a été achevé en janvier 2020.

Ce diagnostic fait le constat d'une commune dominée par de l'habitat individuel, qui pâtit d'une dégradation et d'un vieillissement de ses logements. A l'échelle de la commune, les objectifs en matière d'habitat sont donc le renouvellement de l'habitat existant, l'augmentation et la diversification de l'offre de logements neufs mais aussi l'optimisation des ressources foncières disponibles en luttant contre l'étalement urbain.

Concernant l'offre commerciale, la commune présente une sous-offre générale, en particulier pour les commerces de proximité dans son centre-ville. La commune souhaite donc améliorer cette offre commerciale, et en particulier ses linéaires commerciaux.

Ces constats effectués, l'EPFIF a déterminé le potentiel de mutabilité des parcelles du secteur d'étude, à partir des critères principaux suivants : densité d'occupation, état d'entretien du bâti, statut d'occupation (propriétaire/locataire) et propriété de la parcelle (personne morale ou privé/mono ou copropriété). Puis, l'étude des documents d'urbanisme a permis d'identifier les parcelles à fort potentiel de constructibilité. Enfin, l'identification d'îlots rassemblant des parcelles mutables au potentiel avéré a permis d'étudier des opportunités d'opérations ciblées qui seront priorisées en fonction de leur pertinence pour l'atteinte des objectifs de la commune.

Grâce à ce diagnostic, des îlots stratégiques ont été identifiés, permettant de concentrer les efforts de maîtrise foncière par l'EPFIF, la commune, l'EPT et l'aménageur.

B. Le diagnostic de fréquentation du centre-ville

Un diagnostic de fréquentation du centre-ville du Blanc-Mesnil a été réalisé en juillet 2021, afin de comprendre les attentes et habitudes des habitants du Blanc-Mesnil et adapter le projet d'aménagement en conséquence.

Le centre-ville est le quartier le plus attractif de la commune (par rapport aux deux autres zones de forte fréquentation : le centre commercial Plein Air dans le quartier de la Molette, et l'avenue Paul Vaillant Couturier dans le quartier Casanova), mais 70 % des habitants du centre-ville du Blanc-Mesnil se rendent régulièrement dans d'autres centres-villes alentours plus dynamiques (Le Bourget et Aulnay-sous-Bois).

Cette évasion commerciale dans les communes alentours est principalement due à une faible diversité et qualité des commerces et à un manque de stationnements.

Les Blanc-Mesnilois seraient toutefois prêts à fréquenter de nouveau le centre-ville, dans le cas d'un réaménagement qualitatif de ce dernier (végétalisation, rénovation des bâtiments, stationnements, trottoirs élargis, diversification des commerces...).

Parmi les commerces souhaités, on peut noter une boucherie, une poissonnerie, une librairie, des centres de cosmétique/beauté/coiffure...

C. Le diagnostic commercial



Une étude commerciale du secteur Barbusse/Curie a été commandée par l'EPT Paris Terres d'Envol, et réalisée en octobre-novembre 2020, afin de préfigurer les conditions urbaines et opérationnelles permettant au centre-ville du Blanc-Mesnil de gagner en qualité urbaine, en animation, de disposer d'une offre commerciale plus diversifiée et plus attractive.

Ce diagnostic pose le constat d'un tissu commercial composé de deux secteurs commerciaux :

- Avenue Barbusse : un secteur commercial à vocation de proximité élargie et de flux, qui correspond à une polarité d' « entrée de ville » ;
- Avenue Pierre et Marie Curie : un secteur commercial à vocation davantage de proximité, qui correspond à une polarité de « village » avec notamment l'ajout d'une offre commerciale conséquente les jeudi et dimanche par les tenues du marché couvert et l'installation de stands en plein air sur l'ensemble de l'Avenue.

Ce secteur pâtit de l'absence d'un réel linéaire « shopping » et d'un réel secteur alimentaire bien identifié et diversifié. De plus, il représente une faible proportion de l'offre de restauration pour un centre-ville. L'attractivité du centre-ville est également limitée par un contexte concurrentiel très dense (centre-commercial Plein Air à 5min en voiture, et poids-lourds du mass-market à moins de 20min : Westfield Rosny 2, O'Parinor, Aéroville...).

Le diagnostic identifie 5 périmètres réunissant les meilleures critères de commercialité (visibilité/lisibilité, accessibilité, aménités...) qui seraient à conforter en priorité.

Dans un premier temps :

- Angle Barbusse / Curie
- Curie Ouest

Dans un second temps :

- Entrée de ville
- Linéaire continu
- Curie Est.

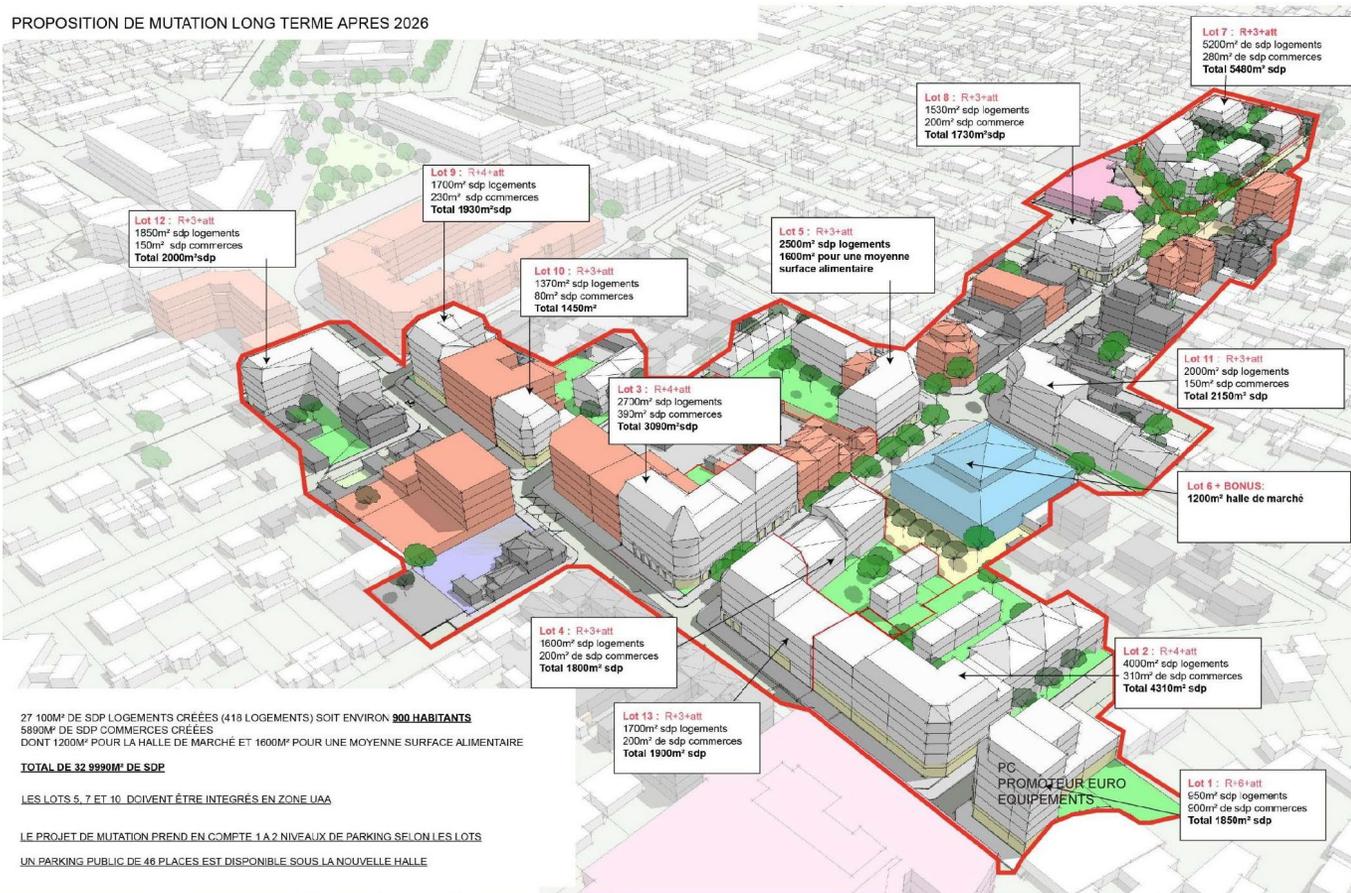
L'étude détermine les surfaces de commerces déployables en fonction de la zone de chalandise et du marché déjà existant, et identifie des commerces et services à accueillir en centre-ville à plus ou moins court terme (caviste, primeur, cafés-bars, restaurants, tabac, agence d'intérim, pressing...).

De plus, le diagnostic préconise un certain nombre de règles en matière de visibilité - lisibilité - scénographie commerciale, d'accessibilité, de stationnement et de confort d'usage - sécurité (ex : totems signalétiques, harmonisation des enseignes et devantures...).

Conclusion : L'ensemble des études et diagnostics réalisés ont permis d'établir la pertinence du projet du centre-ville du Blanc-Mesnil et de déterminer les conditions de sa réussite en termes de superficie, de programmation, de planning, de bilan prévisionnel, d'architecture...

D. La concertation préalable

PROPOSITION DE MUTATION LONG TERME APRES 2026



Projet présenté lors de la concertation préalable - étude urbaine 2021, MBE

Le projet a évolué afin de tenir compte de certaines attentes et enseignements exprimés lors de la concertation. En particulier, le projet prévoit désormais la création d'un square public avenue Henri Barbusse. Par ailleurs, à l'issue de la concertation, le périmètre a légèrement évolué pour intégrer les parcelles appartenant à la ville et attenantes au projet mais aussi pour intégrer le maximum d'espace public dans le périmètre de l'opération.

Conclusion : Il ressort de la concertation que les objectifs poursuivis en termes d'amélioration du cadre bâti, de l'offre commerciale et des espaces publics semblent compris et partagés par les habitants. La concertation a permis de faire évoluer le projet, notamment par la création d'un square public avenue Henri Barbusse.

L'article L.103-2 du code de l'urbanisme prévoit que la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les modalités de la concertation préalable ont été approuvées par la délibération n°96 du Conseil de territoire du 28 juin 2021.

La concertation préalable s'est tenue du 28 juin 2021 au 31 octobre 2021.

L'information a été largement diffusée par le biais d'affichage, de distribution de flyers, d'articles dans le journal municipal du Blanc-Mesnil et de contenus numériques sur le site internet et les réseaux sociaux de la ville, ce qui a permis de rassembler de nombreux habitants lors de plusieurs temps d'échange.

Cette concertation a permis de présenter le projet aux blanc-mesnilois. Le bilan de concertation a fait apparaître une adhésion forte au projet de la part des habitants et souligne l'attente forte d'amélioration du centre-ville.

Les habitants ont exprimé leur envie de voir arriver des restaurants de qualité et des commerces attractifs comme un magasin bio. Les demandes sont cohérentes avec l'orientation vers des commerces alimentaires et l'accueil de services à la personne, mais des demandes ponctuelles d'autres commerces ont été formulées (textile...).

Les différents temps d'échanges organisés sur le projet ont également permis d'intégrer les principales observations de la population et d'apporter des réponses objectives et précises aux interrogations des participants.

III. Présentation de l'opération

A. La procédure de ZAC

L'opération nécessite le recours à une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Définition : Une ZAC est une zone à l'intérieur de laquelle une personne publique (commune, EPT, EPA...) décide de mener une opération d'aménagement en acquérant du foncier, en l'aménageant et en l'équipant puis en cédant des terrains viabilisés ou des droits à construire à des utilisateurs publics ou privés (promoteurs, bailleurs sociaux, associations, collectivités publiques, etc.).

Procédure préalable : Par délibération du conseil de territoire en date du 28 juin 2021, l'EPT Paris Terres d'Envol a approuvé les objectifs de l'opération d'aménagement, a pris l'initiative de la ZAC et a défini les modalités de la concertation préalable.

La concertation préalable s'est tenue du 28 juin 2021 au 31 octobre 2021.

Le bilan de la concertation a été tiré et le dossier de création a été approuvé par délibérations de l'EPT Paris Terres d'Envol en date du 4 juillet 2022.

L'opération d'aménagement a été confiée à la SPL Sequano Grand Paris, par traité de concession d'aménagement conclu le 27 avril 2023.

Maîtrise foncière : La Ville du Blanc-Mesnil, l'EPT Paris Terres d'Envol et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) ont signé en juillet 2019 une convention d'intervention foncière, confiant à l'EPFIF une mission de veille et d'acquisition foncière sur plusieurs secteurs, dont le secteur de projet. Aussi, en vertu de cette convention, l'EPFIF acquiert les biens immobiliers et fonciers nécessaires à la réalisation de l'opération. Le montage prévoyait que l'EPFIF acquière les parcelles mutables pour les revendre soit à la Ville, soit à des promoteurs-constructeurs qui auraient été désignés par la Ville et dont les projets devraient respecter l'opération d'ensemble.

Désormais, l'acquisition amiable du foncier a été confiée à l'aménageur, la SPL Sequano Grand Paris, par le traité de concession d'aménagement. La SPL rachètera les biens déjà acquis par l'EPFIF.

L'aménageur peut également mettre en œuvre le droit de préemption urbain pour acquérir les biens faisant l'objet d'une mutation.

De son côté, la commune (ou la SPL en cas de délégation) met en œuvre son droit de préemption commercial, afin de se substituer aux acquéreurs de fonds de commerce sur le secteur, et d'implanter des activités en déficit sur le secteur et conforme à l'opération d'ensemble qu'elle porte.

Cette politique s'est déjà traduite par des réalisations concrètes comme l'acquisition de locaux au 19 bis avenue Pierre et Marie Curie, pour l'implantation d'une poissonnerie ou encore l'acquisition du droit au bail commercial de l'ancienne librairie au 31 avenue Henri Barbusse.

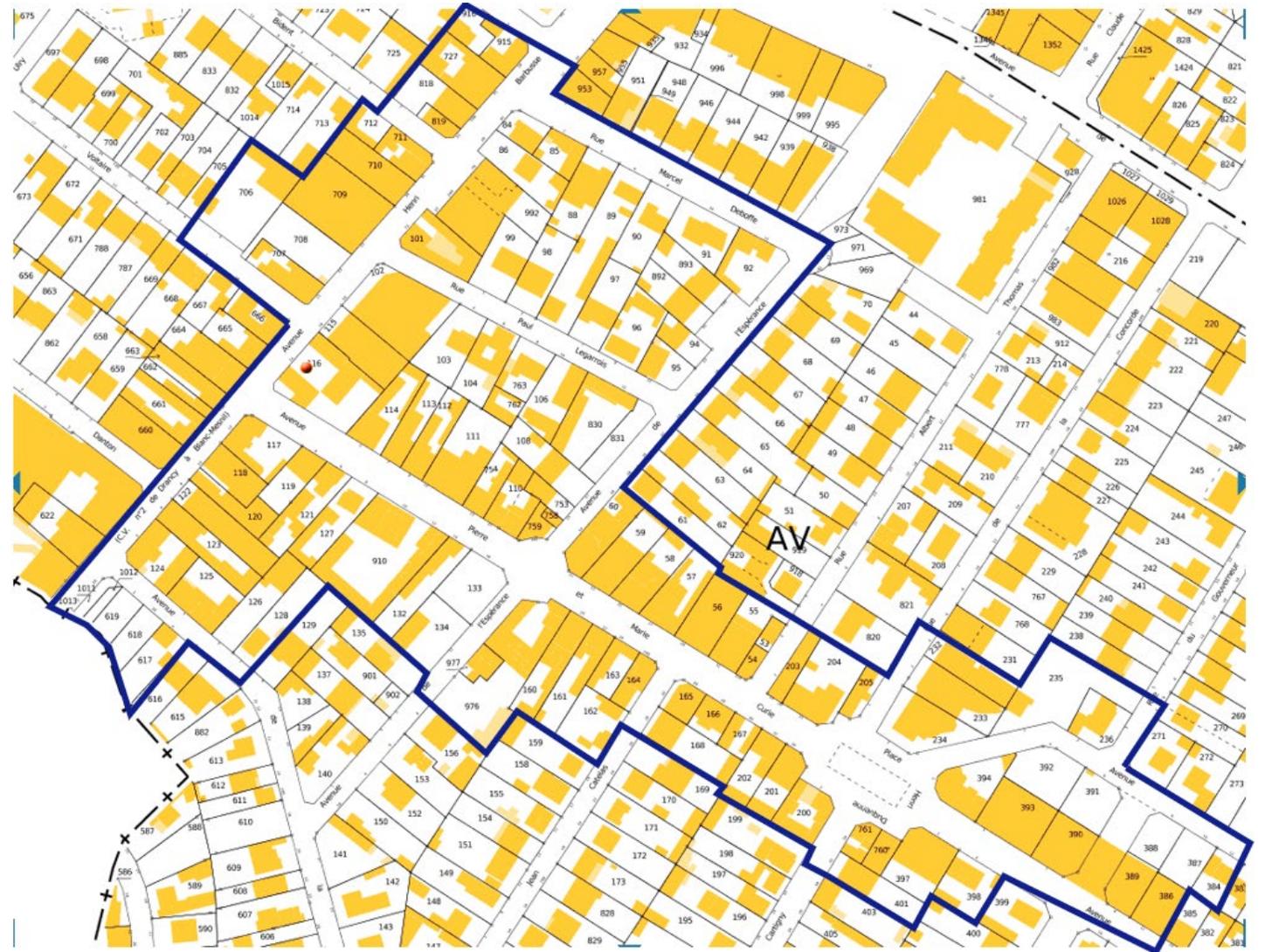
Toutefois, pour les biens qui ne pourront être acquis à l'amiable, il s'avère nécessaire de mettre en œuvre une procédure d'expropriation. Les négociations amiables resteront malgré tout privilégiées jusqu'à l'aboutissement de cette procédure.

Réalisation des travaux : une fois que la SPL est propriétaire des emprises, elle peut, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives nécessaires, démolir les constructions existantes, réaliser les équipements publics d'infrastructure (voiries, réseaux) puis céder les lots viabilisés ou les droits à construire. Les acquéreurs peuvent ensuite édifier leurs constructions, en respectant des règles d'urbanisme de la zone ainsi que des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées par l'aménageur.

Suppression de la ZAC : lorsque l'ensemble de la ZAC est achevé, celle-ci peut être clôturée par délibération de l'EPT.

B. Le périmètre de la ZAC du centre-ville

La ZAC du centre-ville présente une superficie de 64 236 m² et est structurée autour des deux axes majeurs que sont l'avenue Henri Barbusse et l'avenue Pierre et Marie Curie.



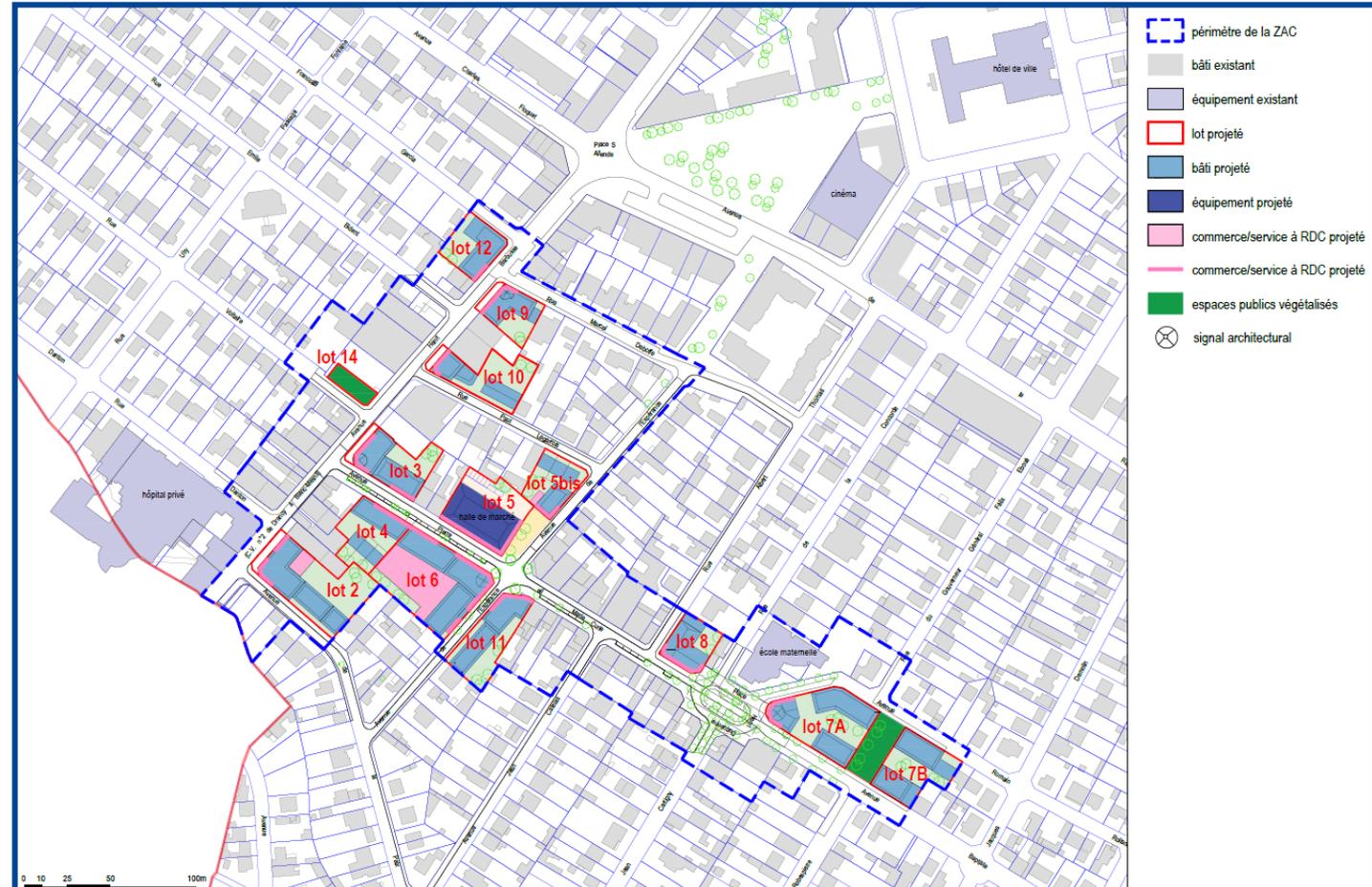
C. Le programme de l'opération

Les **objectifs** du réaménagement du centre-ville sont les suivants :

- Recréer une polarité urbaine de qualité en continuité avec le centre-ville administratif, situé à proximité immédiate ;
- Conforter un centre-ville habité et animé ;
- Renforcer le tissu commercial, tant en termes de diversité que de qualité et d'attractivité ;
- Enrichir l'offre de services et d'équipements ;
- Requalifier les espaces publics, en privilégiant l'insertion d'aménités urbaines, de végétation et les modes de transports doux ;
- Inscire le projet dans une dimension environnementale, en développant une stratégie de végétalisation.

Le **programme** de l'opération est le suivant :

- **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 ;
- La **requalification des avenues** Henri Barbusse et Pierre et Marie Curie ;
- La **requalification de la place** Henri Duquenne ;
- La **création de deux squares publics végétalisés** à l'Est et à l'Ouest de l'opération.





2. La requalification des voies et des espaces publics

- **La requalification de l'entrée de ville et de l'avenue Henri Barbusse**

Dans l'avenue Henri-Barbusse, de part et d'autre de la rue de la Paix, les mutations foncières doivent permettre d'implanter ou de relocaliser des commerces et services de proximité dans les rez-de-chaussée des futures opérations immobilières accueillant des logements. Dans le cadre de ces projets immobiliers, l'élargissement de l'avenue Henri-Barbusse sera mis en œuvre, au bénéfice d'un trottoir plus généreux (lots 2, 3, 9 et 10).

À l'angle de l'avenue Pierre-et-Marie-Curie, un nouveau bâtiment (lot 3) signalera l'entrée de l'avenue, avec un nouveau commerce en rez-de-chaussée, marquant l'angle et créant un lien de destination dans le quartier. Le croisement de l'avenue Henri-Barbusse et de Pierre-et-Marie-Curie pourrait être traité comme un plateau surélevé, afin d'y favoriser la sécurité des traversées piétonnes.

- **La requalification de l'avenue Pierre et Marie Curie**

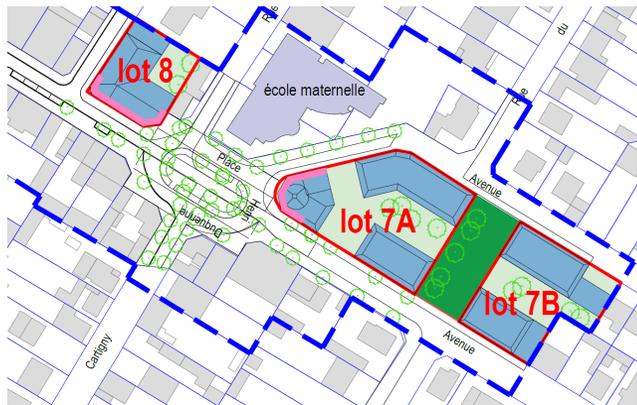
La mutation des premiers îlots en entrée de ville sera accompagnée par la requalification des espaces publics, dont l'avenue Pierre-et-Marie-Curie. L'objectif est de minimiser la place de la voiture, en réduisant le stationnement aux livraisons et aux accès riverains, par un traitement spécifique du sol, composée d'une chaussée à un niveau proche de celui des trottoirs, afin d'envisager une rue aux circulations apaisées.

Cette requalification doit permettre une intensification du tissu commercial alimentaire afin de créer une ambiance de rue de village, dont les rez-de-chaussée sont animés par des commerces avec, à l'horizon 2026, le transfert de la halle de marché à l'angle de l'avenue Pierre et Marie Curie et de l'avenue de l'Espérance.

L'objectif des premières opérations de constructions est d'impulser une dynamique forte, aussi bien en termes de requalification urbaine que de revitalisation commerciale et résidentielle. Ce renforcement de l'offre alimentaire s'appuiera sur le maintien de certains commerces, associés aux futurs commerces ayant vocation à s'installer lors de l'opération.



Hypothèse de perspective de l'angle des avenues Pierre et Marie Curie et Henri Barbusse (lot 3) - étude urbaine 2021, MBE



• **La création de deux squares végétalisés**

Le square végétalisé (lot 7) : à l'est de la place Henri Duquenne, le lot 7 abritera un square public de plus de 600 m².

Si sa situation et son aménagement précis devront être précisés lors de la phase de réalisation du lot 7, ce jardin sera traversant et aura ainsi pour vocation de mailler davantage le quartier tout en créant un îlot de fraîcheur important.

- **La « forêt urbaine » ou « pocket park » (lot 14) :** à l'angle entre l'avenue Barbusse et la rue Voltaire, le café existant, fermé de longue date, sera démoli laissera place à un square végétalisé d'une superficie d'environ 300m², constituant un petit poumon vert, un îlot de fraîcheur, au sein du centre-ville.

Cet espace pourrait intégrer un auvent destiné à l'arrêt de bus « Ancienne mairie », du mobilier urbain destiné au repos, des jeux pour enfants, dans un cortège végétal multi-strates généreux.

• **La requalification de la place Henri Duquenne**

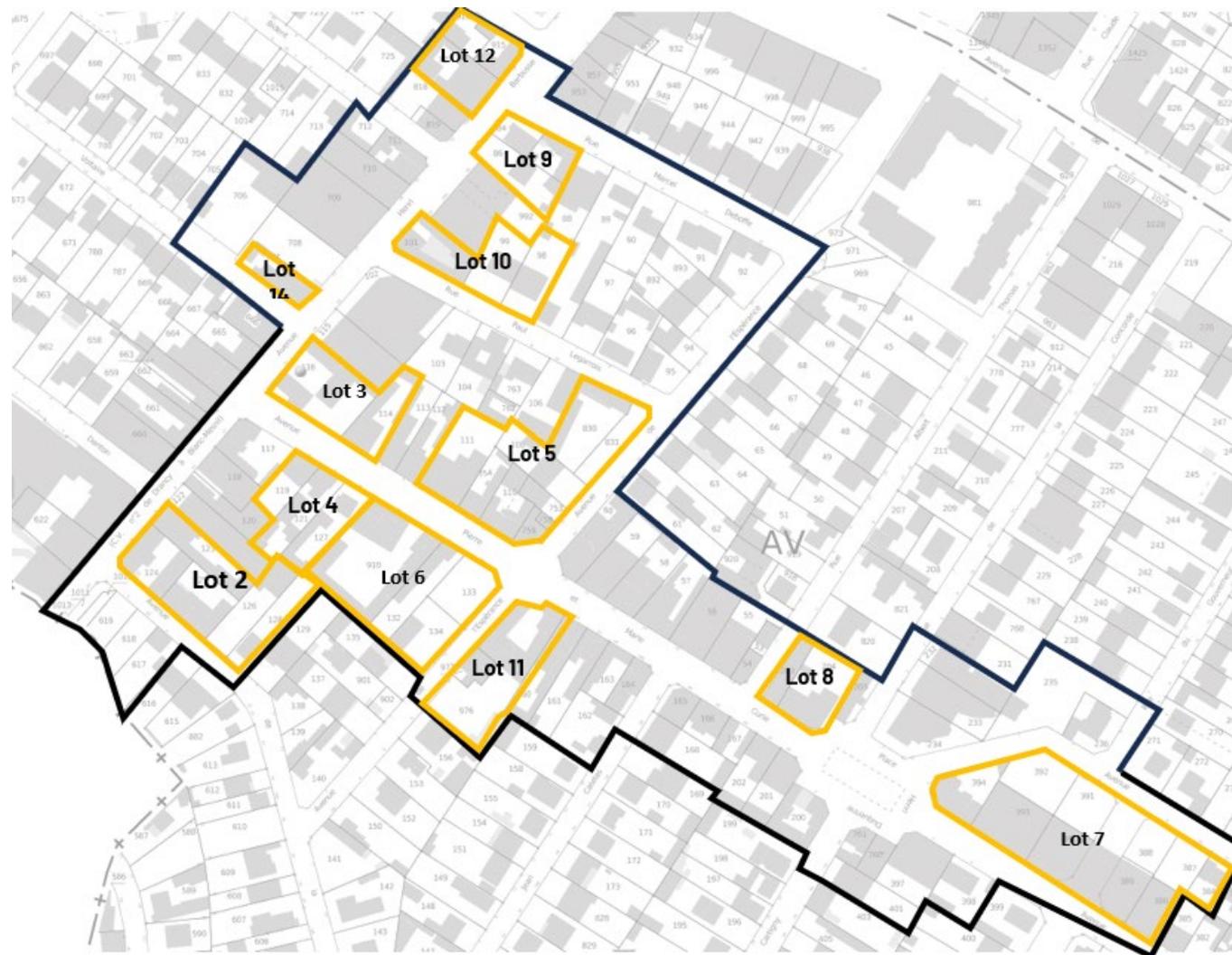
Lorsque la nouvelle halle de marché sera en activité, la mutation des abords de la place Henri-Duquenne pourra être engagée et son espace public réaménagé, en réduisant la place de la voiture, sans pour autant l'exclure totalement. La végétalisation de la place, désormais arborée, contribuera à une ambiance apaisée et à la création de zones d'ombre rafraîchissantes.

Ce nouvel aménagement signalera l'amorce de la séquence commerciale de l'avenue Pierre et Marie Curie. La présence de l'eau et du végétal jouera un rôle important dans l'ambiance, l'animation, l'apaisement et le confort thermique de la nouvelle place.



La place Henri Duquenne (actuelle / perspective future) - étude urbaine 2021, MBE

Lot	Destination *
2	Dominante logements / commerces en RDC
3	Dominante logements / commerces en RDC
4	Dominante logements / commerce en RDC
5	Halle de marché / Logements
6	Dominante logements / commerces en RDC
7	Dominante logements / commerces en RDC
8	Dominante logements / commerces en RDC
9	Dominante logements / commerces en RDC
10	Dominante logements / commerces en RDC
11	Dominante logements / commerces en RDC
12	Dominante logements / commerces en RDC
14	Square public de 300 m ²



*Tous les cœurs d'îlots seront végétalisés.

D. Justification de l'utilité publique du projet

L'opération a pour objectif d'améliorer l'attractivité du centre-ville et la qualité de vie de ses habitants. Pour cela, le projet se développera autour des 4 objets suivants :

- **La requalification urbaine**

- ✓ Les démolitions-reconstructions

De nombreux immeubles sont vieillissants et contribuent à la perte de l'attractivité du centre-ville. De plus, ils présentent une hétérogénéité de hauteur, ce qui rend le centre-ville peu identifiable. Les immeubles à démolir ont été identifiés (voir pages suivantes) du fait de leur emplacement « signal », de leurs faibles gabarits et hauteur, de leur mauvais état et de leur mauvaise intégration urbaine : ces immeubles seront acquis par l'aménageur et démolis afin d'être remplacés par des immeubles aux gabarits plus importants, avec un style architectural harmonieux. Les hauteurs des constructions oscilleront entre R+1+C et R+4+C dans une logique d'intégration harmonieuse au tissu urbain existant.

Ces démolitions-reconstructions permettront de créer un centre-ville mieux identifiable. Les commerces de proximité en rez-de-chaussée permettront de renforcer son aspect de « village ». Cette densification permet d'accueillir de nouveaux habitants tout en luttant contre l'étalement urbain, conformément aux orientations de la loi ALUR.

A noter que tous les bâtiments portant un intérêt patrimonial ou jugés qualitatifs ont été préservés et n'ont pas été intégrés dans les lots de l'opération.

- ✓ Les prescriptions architecturales

Pour les nouveaux immeubles, et afin de recréer une harmonie architecturale dans le centre-ville, les dispositions du PLU sont renforcées par une « charte promoteurs » ainsi qu'un « cahier des recommandations architecturales », fixant notamment des orientations architecturales auxquelles doivent se conformer les constructeurs. En particulier, tout projet doit s'inscrire dans une architecture classique « néo-hausmannienne » et les variations de hauteurs entre bâtiments doivent être harmonieuses afin de permettre la création d'une *skyline*.

- ✓ La campagne de ravalement

Les bâtiments conservés ne seront pas exempts d'amélioration. En effet, la commune mène une campagne de ravalement des immeubles anciens qui sont conservés (création d'un guichet unique en mairie, accompagnement technique des propriétaires, subvention travaux), afin de créer une cohérence visuelle entre les bâtis anciens, les constructions neuves et les programmes à venir. Ces aides viennent en complément des aides de l'ANAH et de l'EPT Paris Terres d'Envol en matière de lutte contre la précarité énergétique.

- ✓ Les devantures commerciales

Une charte des devantures et des enseignes est également adoptée par la Ville afin d'harmoniser les devantures et enseignes des commerces, conformément aux préconisations du diagnostic commercial. Cette charte sera complétée par une nouvelle charte réalisée par la maîtrise d'œuvre de la Zac du centre-ville, en cohérence avec la forme urbaine souhaitée.

- ✓ La végétalisation

Enfin, le secteur sera revégétalisé, notamment par la plantation d'arbres sur les deux avenues et autres espaces publics et la création d'un square végétalisé à l'angle de l'avenue Barbusse et de la rue Voltaire. Les logements bénéficieront également des cœurs d'îlots plantés avec des espaces en pleine terre permettant des plantations d'arbres. Ce verdissement permettra de créer des îlots de fraîcheur et espaces de respiration au sein du centre-ville et ainsi d'améliorer le confort de ses usagers.

Principaux immeubles à démolir rue Pierre et Marie Curie :

Bâtiments à démolir en façade sud de l'avenue P. et M. Curie (pour laisser place à un immeuble de plus grande hauteur composé de logements en étages et d'une grande surface en rez-de-chaussée).



Maison à démolir à l'angle sud-est de l'avenue P. et M. Curie et de l'avenue de l'Espérance (pour laisser place à un immeuble de logements de plus grande hauteur avec commerce en rez-de-chaussée).

Immeuble à démolir à l'angle nord-ouest de l'avenue P. et M. Curie et de l'avenue de l'Espérance (pour laisser place à la nouvelle halle de marché).

Bâtiment à l'angle nord-est Av. H. Barbusse / Av. P. et M. Curie (sera démolé pour laisser place à un bâtiment « signal » d'entrée de ville, de plus grande hauteur, avec des logements et un/des commerce(s) en rez-de-chaussée).

Principaux immeubles à démolir sur l'avenue Henri Barbusse :

Immeubles à démolir en angles de rue de l'avenue H. Barbusse avec l'angle rue Paul Legarrois, rue Marcel Deboffe, et rue François Garcia (pour laisser place des immeubles de plus grande hauteur avec des commerces en rez-de-chaussée).



Immeuble à démolir à l'angle de l'avenue Henri Barbusse et de la rue Voltaire (pour laisser place à un square végétalisé de 300m², type forêt urbaine).

Immeuble à démolir l'avenue de l'Espérance :

Immeuble à démolir à l'angle de l'avenue de l'Espérance et de la rue Paul Legarrois (pour laisser place à un immeuble de logements de petits collectifs avec commerce en rez-de-chaussée).



- **Le renouvellement de l'habitat existant et la création de logements**

La démolition de certains immeubles de logements vétustes et leur remplacement par des logements de haut confort garantira une meilleure qualité de vie et d'accueil des ménages en centre-ville.

La « charte promoteurs » et le « cahier des recommandations architecturales » associé garantissent le niveau de qualité des logements, par exemple en interdisant la mono-orientation Nord pour les T1, en préconisant des espaces extérieurs généreux et des cœurs d'îlots paysagers...

L'opération permettra de créer environ 420 nouveaux logements (dont 90 démolitions, soit une production nette de 330 nouveaux logements), permettant ainsi d'accueillir de nouveaux habitants et de répondre aux objectifs du SDRIF et de la loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010 (objectif de 70 000 logements à produire par an en Ile-de-France).

L'arrivée de nouveaux habitants permettra de donner un second souffle au centre-ville aujourd'hui en perte de vitesse.

La diversification des logements favorisera également le parcours résidentiel et donc le maintien des foyers de la commune tout au long de leur vie.

- **Le renforcement et le resserrement de l'offre commerciale**

L'offre commerciale sur le secteur de projet présente plusieurs problématiques :

- Le linéaire commercial reste discontinu, entrecoupé par des portes de jardins et des immeubles d'habitations ;
- D'un point de vue esthétique, les devantures commerciales sont vieillissantes, avec une absence d'homogénéité des vitrines ;
- Une forte présence des commerces à faible valeur ajoutée ;
- La présence de pôles commerciaux concurrents (ZAC Centre-ville, Centre commercial Plein air...) fragilise le dynamisme commercial du centre-ville.

Aussi, l'opération permettra de revaloriser les linéaires commerciaux existants au centre-ville et de renforcer la fonction commerciale des rez-de-chaussée.

Les commerces alimentaires existants seront maintenus (rôtisserie, poissonnerie, fromagerie) et l'offre sera diversifiée, notamment par l'arrivée d'un primeur, d'une offre de restauration renouvelée et diversifiée dont une brasserie...

L'installation d'une nouvelle halle de marché en plein cœur de l'opération, dont certaines cellules sur rue fonctionneront quotidiennement, contribuera à redonner une âme de « village » à l'avenue Pierre et Marie Curie. En effet, le déplacement et le redimensionnement de la halle de marché, actuellement située à l'arrière de la place Duquenne et bientôt située en plein cœur de l'opération et de la rue Pierre et Marie Curie, créer une nouvelle dynamique en resserrant le centre-ville commerçant autour de la rotule formée par l'avenue Henri Barbusse et l'avenue Pierre et Marie Curie.

- **L'aménagement d'espaces publics apaisés**

L'avenue Henri Barbusse et l'avenue Pierre et Marie Curie pâtissent toutes les deux d'une surreprésentation de la voiture et du stationnement, au détriment des piétons et vélos qui circulent difficilement.

Pourtant ces axes sont très empruntés : d'une part ce sont deux principales rues commerçantes de la commune et d'autre part l'avenue Henri Barbusse permet de rejoindre la gare RER de Drancy et concentre le passage de nombreux bus dont une ligne à haute fréquence.

Les piétons, les clients des commerces, les utilisateurs des services, les patients des cabinets médicaux et paramédicaux s'y frayent difficilement un passage entre les façades et les voitures.

Les arbres d'alignement qui autrefois ponctuaient la rue ont disparu.

L'espace, accaparé par la voiture, est devenu entièrement minéral.

L'encombrement de ces voies contribue à la dévitalisation du centre-ville. L'élargissement des trottoirs, la suppression des stationnements (à l'exclusion des emplacements de livraison), la végétalisation, permettront de retrouver un espace public apaisé, facilitant leur usage par les piétons et les vélos et valorisant les commerces situés en façade. Afin de désencombrer les avenues principales sans réduire la capacité de stationnement, les projets immobiliers comprendront des parkings privés et des places de stationnement publiques seront créées en dehors des avenues principales (parking en sous-sol de la halle et poches de stationnement notamment sur l'avenue de la Paix, l'avenue Maximilien Robespierre et l'avenue Jacques Demolin).

Le réaménagement de la place Duquenne, aujourd'hui entièrement dédiée à la voiture, permettra la création d'un espace de vivre ensemble, avec des zones d'ombre et des terrasses de restaurants.



Exemple d'espace public apaisé (rue de Montorgueil, Paris)

De manière générale, cette opération, en continuité de la ZAC Cœur de Ville, permettra de revitaliser le centre-ville du Blanc Mesnil, qui, comme de nombreux centres anciens, a perdu son caractère de pôle majeur et attractif de la commune, du fait du développement de zones d'activité périphériques, de la dégradation des habitats ou la paupérisation. Redynamiser les centres-villes est ainsi devenue une priorité nationale (notamment programme « Action cœur de ville » lancé par le gouvernement en 2017, création des opérations de revitalisation de territoire par la loi Elan de 2018...).

Le centre-ville du Blanc-Mesnil ne fait pas exception à cette dévitalisation et le projet urbain étudié devra permettre d'y remédier et de redonner de l'attractivité à ce secteur essentiel au vivre ensemble.

Bilan avantages / inconvénients de l'opération :

Avantages de l'opération

Création d'une polarité urbaine de qualité en continuité avec le centre-ville administratif, situé à proximité immédiate

Amélioration du cadre bâti et de la qualité de vie des habitants

Accroissement de l'offre de logement avec une production nette de 330 logements

Résorption de l'habitat insalubre et accroissement de la qualité des logements

Renforcement du tissu commercial du centre-ville, tant en termes de diversité que de qualité et d'attractivité

Enrichissement de l'offre de services et d'équipements

Requalification des espaces publics pour privilégier l'insertion d'aménités urbaines, de végétation et des modes de transport doux

Inscription du projet dans une dimension environnementale, en développant une stratégie de végétalisation

Création d'îlots de fraîcheur et de respiration

Inconvénients de l'opération

Recours à l'expropriation

Coût financier

Nuisances liées aux travaux

E. Le recours à l'expropriation

La Ville du Blanc-Mesnil et l'EPT Paris Terres d'Envol ont fait le choix d'un projet de requalification du centre ville, adapté aux besoins et aux attentes de la population et intégré à son environnement.

Cette opération nécessite l'acquisition des biens immobiliers existants aux emplacements des ilots opérationnels préalablement déterminés.

L'emplacement des ilots opérationnels – et donc les acquisitions nécessaires – a été déterminé après réalisation de différentes études (urbaine, commerciale...) au regard de leur potentiel de mutabilité (densité d'occupation, état d'entretien du bâti, statut d'occupation, propriété de la parcelle), du caractère stratégique de leur emplacement au vu des contraintes urbaines du secteur et des attentes et besoins des habitants et usagers.

Certains biens sont déjà propriété de la commune (ex : ilot 8, ilot square à l'angle Barbusse/Voltaire...). De plus, par une convention d'intervention foncière signée avec l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France en 2019, la Ville avait confié une mission d'acquisitions foncières sur le secteur de la ZAC du centre-ville. Les négociations engagées n'ont abouti qu'à très peu d'acquisitions amiables. Actuellement, un négociateur foncier mandaté par la SPL Sequano Grand Paris est chargé de la poursuite des négociations amiables. Certaines acquisitions seront également faites grâce à la mise en œuvre du droit de préemption urbain.

Lorsque des acquisitions restent à effectuer malgré les négociations amiables et l'application automatique du droit de préemption urbain, le recours d'expropriation s'avère nécessaire.

Or, en vertu de l'article L. 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'expropriation d'immeubles ne peut être prononcée qu'à deux conditions cumulatives :

- Elle doit **répondre à une utilité publique** préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête ;
- Qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la **détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires**, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Toutefois, « lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique » (article R. 131-14 C. Expro.).

Aussi, l'EPT Paris Terres d'Envol et la SPL Sequano Grand Paris ont fait le choix de solliciter une **enquête publique conjointe** à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

L'enquête publique est organisée selon les modalités prévues aux articles R. 112-1 à R. 112-24 et R. 131-5 à R. 131-14 du code de l'expropriation. Le dossier d'enquête comprend alors les pièces prévues aux articles R. 112-4 et R. 131-3 du code de l'expropriation.

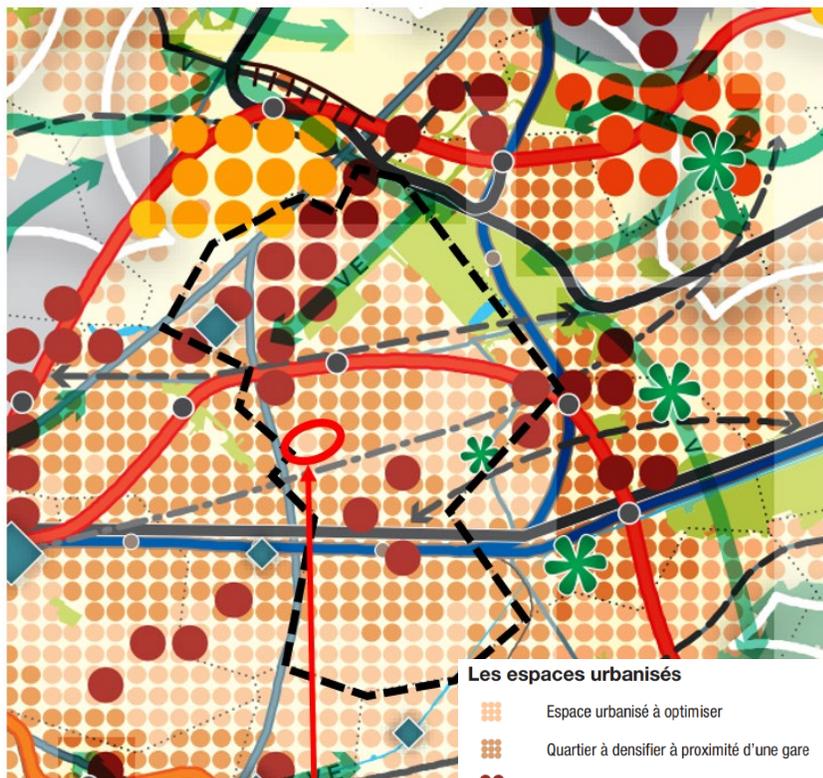
A la suite de l'enquête publique, l'opération pourra être déclarée d'utilité publique par le préfet si le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt général qu'elle présente. L'enquête publique étant une enquête publique conjointe, l'arrêté de déclaration d'utilité publique pourra déclarer les parcelles cessibles et préciser l'identité des propriétaires concernés. Cet arrêté vaudra alors arrêté de cessibilité (article R. 132-2 et R. 132-4 C. Expro.).

Puis, le préfet déclarera cessibles les propriétés dont la cession est nécessaire à la réalisation du projet.

Ces deux arrêtés préfectoraux sont préalables au transfert de propriété des biens au profit de l'autorité expropriante, par ordonnance du juge de l'expropriation, puis fixation des indemnités d'expropriation, à l'amiable ou par le juge judiciaire.

IV. Contexte réglementaire

A. Le SDRIF



Extrait du SDRIF

Site de projet

B. Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris

La Métropole du Grand Paris a approuvé le SCoT métropolitain le 13 juillet 2023.

Il s'agit d'un document de planification à l'échelle du bassin de vie métropolitain, qui organise le développement de la Métropole pour les 15 à 20 ans à venir et avec lequel doivent être compatibles les PLU.

En vertu des articles L. 142-1 et R. 142-1 du code de l'urbanisme, les **zones d'aménagement concerté doivent également être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT**. Le rapport de compatibilité, plus souple qu'un rapport de conformité, implique de respecter les options fondamentales et les objectifs essentiels du document.



Le DOO du SCoT de la Métropole du Grand Paris fixe les **12 orientations prioritaires** suivantes :

- ✓ Conforter une Métropole polycentrique, économe en espaces et équilibrée dans la répartition de ses fonctions (espaces verts, équipements, logements, emploi, commerces, services de proximité) ;
- ✓ Embellir la Métropole et révéler les paysages, renforcer la présence de la nature et de l'agriculture en ville, renforcer le développement de la biodiversité en restaurant notamment des continuités écologiques telles que les trames vertes et bleues, tout en offrant des îlots de fraîcheur et la rétention de l'eau à la parcelle ;
- ✓ Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement ;
- ✓ S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique ;
- ✓ Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde ;
- ✓ Offrir un parcours résidentiel à tous les Métropolitains ;
- ✓ Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible ;
- ✓ Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires ;
- ✓ Confirmer la place de la Métropole comme une première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique ;
- ✓ Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse d'économie circulaire et de réduction des déchets ;
- ✓ Organiser la transition énergétique ;
- ✓ Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales, notamment par l'arrêt de la consommation et la reconquête des espaces naturels, boisés et agricoles.

La ZAC du centre-ville répond aux orientations du SCoT notamment du fait de ses caractéristiques suivantes :

- le renouvellement des espaces déjà urbanisés ;
- privilégie les proximités (« ville du quart d'heure ») notamment par l'augmentation des logements, l'accès aux commerces du quotidien, la création du square urbain... ;
- le renforcement, la revitalisation et la requalification du centre-ville, notamment vu sa proximité avec la future gare de la ligne 16 du Grand Paris Express ;
- l'apaisement des espaces publics et la promotion des modes actifs et écologiques de déplacement et la réduction de la place du stationnement automobile ;
- la restructuration des équipements commerciaux vieillissants et le développement de nouveaux ;
- la construction de nombreux logements en cœur de ville, en tissu mixte et à proximité de transports collectifs structurants, permettant les parcours résidentiels ;
- la création d'un nouveau square pour renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité.

C. Le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) de l'EPT Paris Terres d'Envol



Un Plan Climat-Air-Energie Territorial a été adopté le 12 avril 2021 par l'EPT Paris Terres d'Envol, afin de lutter contre le changement climatique et améliorer durablement la qualité de vie. Ce document stratégique fixe des objectifs et un programme d'actions concret pour atténuer et adapter le territoire au changement climatique à l'horizon 2050.

Les axes prioritaires du PCAET sont les suivants :

❖ **Axe 1 : Développer les transports sobres en énergie et faiblement émetteurs de gaz à effet de serre et de polluants**

Le projet d'aménagement du centre-ville entre pleinement dans la réalisation de ce premier axe du plan d'actions puisqu'il favorisera les modes actifs de déplacement (vélo marche), notamment par

- sa proximité avec une gare du RER B et de plusieurs lignes de bus structurantes de la ville (ligne 148 notamment) ;
- l'élargissement de l'avenue Henri Barbusse afin de simplifier le passage des bus et d'améliorer la sécurité piétonne ;
- l'apaisement des espaces publics en général (limitation du stationnement dans les rues principales).

❖ **Axe 2 : Améliorer l'efficacité énergétique dans le bâti existant, promouvoir des constructions nouvelles durables et développer les énergies renouvelables et de récupération locales**

Cet axe du plan d'actions sera également mis en avant dans projet d'aménagement du centre-ville, grâce à l'extension du réseau de chauffage urbain qui desservira le secteur. En effet, en milieu urbain dense, les réseaux de chaleur sont le seul vecteur énergétique permettant de bénéficier d'une énergie faiblement carbonée – voire décarbonée – et renouvelable.

De plus, la charte promoteurs à laquelle devront se conformer les constructeurs sur l'opération, préconisera la construction de bâtiments à haute performance énergétique et à leur labellisation ainsi que le recours à des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques). Le cahier de recommandations architecturales de la Ville du Blanc-Mesnil incitera également à l'utilisation de matériaux écologiques et durables.

❖ **Axe 3 : Encourager une consommation alimentaire responsable et la réduction des déchets**

L'EPT Paris Terres d'Envol est en cours d'élaboration d'un programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA) ayant pour objectif de réduire ces derniers. L'opération devra permettre de respecter ce futur programme.

❖ **Axe 4 : Préserver les fonctions de captation du carbone et s'adapter aux risques naturels**

Le projet aura pour objectif de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain critique en période estivale par la végétalisation des espaces publics existants (Avenue Pierre et Marie Curie et Place Duquenne) et la création d'un square végétalisé à l'angle de l'avenue Henri Barbusse et de la rue Voltaire, de type mini-forêt urbaine.

De plus, par sa situation en milieu déjà urbanisé, le projet permet de lutter contre l'étalement urbain.

D. Le PLU de la commune du Blanc Mesnil

Le Plan local d'urbanisme de la commune du Blanc-Mesnil a été révisé en 2016.

A noter que l'EPT Paris Terre d'Envol est en cours d'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUi) qui devrait être adopté début 2025. Si l'arrêté de DUP devrait tout de même être adopté sous l'empire du PLU communal de 2016, l'aménageur et l'EPT Terre d'Envol veilleront à ce que le projet d'aménagement soit compatible avec ce nouveau document. Par ailleurs, le PLU est également en cours de modification et son approbation est attendue pour 2024.

1. Le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) exprime le projet politique et les objectifs de la commune sur un horizon de 10 à 20 ans, en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme. Il doit ainsi exposer de façon claire et accessible les choix et les priorités de la stratégie de développement du Blanc-Mesnil. Il doit trouver une traduction dans les différents outils de mise en œuvre que sont le plan de zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PADD du Blanc-Mesnil s'organise autour de 4 axes majeurs :

1) Améliorer le cadre de vie

A ce titre, le PADD fait le constat qu'avec le développement des grands pôles commerciaux et des zones d'activités en périphérie de la ville, les cœurs de quartiers du Blanc-Mesnil ont perdu peu à peu de leur dynamisme et de leur vitalité. Il fixe donc comme objectif une remise en valeur de la vie de quartier afin de proposer une alternative locale aux pôles majeurs d'activités. Un esprit « cœur de village » doit ainsi être réintégré en aménageant ou en renforçant notamment le centre-ville, par la préservation et l'implantation de nouveaux commerces de proximité, le choix de formes urbaines cohérentes avec l'idée de centralité et l'aménagement d'espaces publics de qualité favorisant une cohabitation sereine entre les usagers de ces nouveaux pôles d'activité.

De plus, l'amélioration du cadre de vie passe par un réaménagement des entrées de ville. La commune est en effet traversée par plusieurs axes routiers majeurs qui constituent des portes d'entrée sur la ville et marquent les premières impressions de l'image du Blanc-Mesnil. Le manque de hiérarchisation et le caractère très routier de ces entrées sont frappants, nuisant à leur fonction de transition dans la ville, et offrant une vision banalisée et peu qualitative du paysage urbain. Le projet de la ville à travers le PLU de 2016 exige de clarifier ces entrées en requalifiant les espaces publics et leurs abords par des traitements paysagers spécifiques. Cette mesure concerne notamment l'avenue Henri Barbusse.

2) Rééquilibrer et revaloriser l'habitat

La commune est frappée d'un vieillissement du parc de logements, d'une croissance démographique importante et d'un appauvrissement. Ces constats témoignent de la nécessité grandissante de renouveler l'habitat existant, d'augmenter l'offre et la diversité de logements neufs. Pour cela, la commune envisage la construction d'au moins 3000 logements entre 2016 et 2026.

3) Promouvoir le développement durable

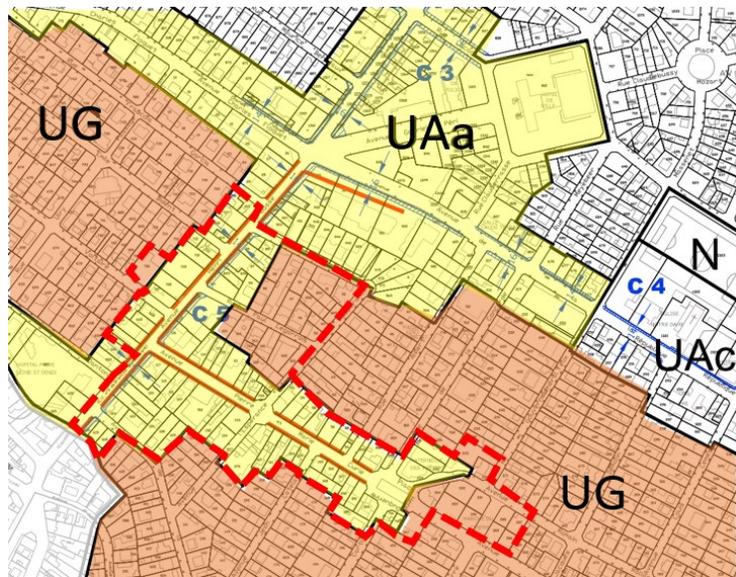
La ville soutient un développement durable au travers des objectifs des chartes de recommandations architecturales et promoteurs, et notamment par la signature de la convention CERQUAL par les promoteurs. L'intégration de nombreuses mesures issues de ces chartes au sein du PLU blanc-mesnilois modifié, permettra de renforcer la promotion d'un développement durable. Les enjeux du futur PLUi répondent également à ces enjeux notamment à travers l'OAP Environnement qui dresse des objectifs ambitieux et la constitution d'une vaste trame verte et bleue sur le territoire Paris Terres d'Envol.

4) Créer les conditions d'une attractivité nouvelle

Cette orientation passe notamment par le développement et la diversification des commerces de proximité au sein de chaque quartier, afin de constituer une alternative locale aux grands centres commerciaux pour éviter les déplacements superflus et entretenir l'animation, l'attractivité et la mixité de ces quartiers.

2. Le règlement du PLU

Extrait du zonage du PLU



Le site de projet est compris essentiellement en zone UAa et minoritairement en zone UG.

Il s'agit de deux zones urbaines, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de recevoir immédiatement des constructions, mais avec des vocations différentes.

- **La zone UAa**

La zone UAa est une zone mixte dans laquelle sont notamment interdites toutes les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage. De plus, sur les terrains concernés par un linéaire commercial (les avenues Henri Barbusse et Pierre et Marie Curie sont concernées) le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre qu'une activité commerciale ou toute autre construction sans commerce en rez-de-chaussée sont interdites.

Les règles de gabarit et de prospect favorisent la construction en limite d'emprise publique, d'une hauteur de 16 mètres maximum et d'une emprise au sol maximale de 80% de la superficie de l'unité foncière.

Les obligations en stationnement sont de 1 place par logement et 1 place par 80 m² de SDP pour un commerce, service.

- **La zone UG**

La zone UG est à vocation principale d'habitat pavillonnaire. Ce zonage interdit notamment les constructions à usage d'activité industrielle, d'entrepôts ou de stockage ainsi que les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de services de plus de 200 m² de surface de plancher.

La hauteur maximale des façades construites sur rue ne doit pas excéder 15 mètres.

Le nu des façades de toute construction doit être édifié en retrait minimum de 4 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. 40% de la superficie du terrain doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

Les obligations en stationnement sont de 2 places par logement et 1 place par logement social.

- **Emplacement réservé**

L'Avenue Henri Barbusse est frappée d'un emplacement réservé pour un élargissement de l'avenue à 16 mètres entre l'avenue de la République et la rue Marcel Deboffe et à 14 mètres entre la rue Marcelle Deboffe et la limite de la commune avec Drancy, ce qui limite drastiquement le droit de construire dans cette emprise.

Actuellement, le PLU du Blanc Mesnil est incompatible avec la ZAC du centre-ville. En particulier, les parcelles AV0108, AV0830, AV0831, AV0384, AV0386, AV0387, AV0388, AV0389, AV0390, AV0391, AV0392, AV0393 et AV0394 sont actuellement situées en zone UG et nécessitent un classement en zone UAa. Une modification du PLU est en cours.

3. La modification n°2 du PLU du Blanc Mesnil règlement du PLU

Le PLU du Blanc Mesnil est en cours de modification pour permettre la réalisation de la ZAC du centre-ville.

Cette modification a 3 objets principaux :

- **La création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**

Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives sur un secteur donné. Elles définissent en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Il sera ainsi créé une OAP sur le périmètre de la ZAC du centre-ville qui permettra de cadrer les l'opération et son phasage. Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les prescriptions de l'OAP.

- **Le passage de la zone UG en zone UAa pour 13 parcelles (voir plan ci-joint)**
- **Des modifications des règlements des zones UAa et UG**

Lot	Parcelles	Surface en m ²
5	AV0108	429
	AV0830	579
	AV0831	280
7	AV0384	229
	AV0386	280
	AV0387	274
	AV0388	248
	AV0389	271
	AV0390	353
	AV0391	335
	AV0392	446
	AV0393	478
	AV0394	412
13 parcelles	4 614 m ²	



De légères modifications des règlements des zones UAa et UG sont réalisées afin de permettre une harmonisation des constructions dans le secteur de projet. En particulier, ces règlements vont intégrer en tant que prescriptions ce qui restait jusque-là des recommandations issues de chartes communales (recommandations architectures, charte promoteur, charte relative aux enseignes et devantures...).

Cette intégration permettra d'avoir un projet urbain harmonieux et conforme avec les souhaits architecturaux des collectivités locales.

Le projet de ZAC du centre-ville ne sera compatible avec le PLU qu'une fois que la modification n°2 sera exécutoire. La modification du PLU du Blanc Mesnil devrait être adoptée au conseil territorial d'avril 2024. L'arrêté de déclaration d'utilité publique sera pris postérieurement à cette date.

E. Le Règlement local de publicité intercommunal (RLPi) de l'EPT Paris Terres d'Envol

Le RLPi a été approuvé par l'EPT Paris Terres d'Envol au conseil territorial du 4 juillet 2022.

Par son objectif général de protection des paysages et d'amélioration du cadre de vie, le RLPi s'inscrit en complémentarité d'autres initiatives et documents mis en place par Paris Terres d'Envol et les communes qui le composent, notamment le PCAET, le Plan local de mobilité et le PLUi en cours d'élaboration.

Toute installation ou modification d'enseigne, sur le territoire de l'EPT, est désormais soumise à autorisation préalable du maire.

L'ensemble du secteur de projet se situe en « Zone de publicité 1 » (ZP1), correspondant aux secteurs de centralités urbaines et aux secteurs à vocation résidentielle.

Les publicités et préenseignes sont ainsi strictement limitées (en nombre, en taille et en nature) afin de respecter la qualité architecturale du quartier et l'ambiance de village et d'améliorer le cadre de vie de ses habitants.

Ce RLPi, qui sera applicable au projet d'aménagement du centre-ville du Blanc-Mesnil, participera à la préservation de la qualité urbaine et paysagère du secteur et à l'amélioration de la qualité de vie de ses habitants.



Extrait du plan de zonage du RLPi (zone de projet en ZP1)



Exemple de préenseigne scellée au sol (interdite en ZP1)

F. Le projet de Plan local de mobilité (PLM) et le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France (PDUIF)

Paris Terres d'Envol s'est engagé en 2017 dans l'élaboration d'un Plan local de mobilité (PLM qui remplace le plan local de déplacements, PLD). Ce document stratégique définit la politique de mobilité au sein des 8 villes du Territoire dans l'objectif d'améliorer la mobilité des habitants, salariés et usagers du territoire en développant les modes de déplacements respectueux de l'environnement et de la santé.

Le projet de PLM s'inscrit dans le cadre régional du Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France (PDUIF) fixant des objectifs visant à assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité et les enjeux environnementaux. Le PDUIF préconise une évolution de la mobilité orientée vers les modes alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et fixe en particulier les objectifs suivants pour la région (pour 2020 par rapport à la situation en 2010) :

- Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs ;
- Une croissance de 10% des déplacements en modes actifs ;
- Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

La ZAC du centre-ville contribue à l'atteinte des objectifs du PDUIF déclinés au sein du projet de PLM, notamment grâce aux actions suivantes :

- Fluidification, apaisement et sécurisation des avenues Barbusse et Pierre et Marie Curie pour favoriser l'usage des modes alternatifs aux véhicules motorisés ;
- Elargissement de l'avenue Henri Barbusse permettant une meilleure circulation des piétons et des vélos et leur accès à la gare RER de Drancy ;
- Création de stationnements privés dans l'habitat collectif et au sein de la future halle de marché afin de maîtriser le stationnement sur l'espace public...



V. Le(s) Maître(s) d'ouvrage

L'opération d'aménagement a été initiée par la **commune du Blanc Mesnil** en 2014, dans l'objectif d'une requalification du centre-ville.

Suite à la création de **l'EPT Paris Terres d'Envol** au 1^{er} janvier 2016, compétent en matière d'aménagement, la responsabilité juridique de ce projet a été transférée à ce dernier.

L'EPT Paris Terres d'Envol est un des 12 établissements publics territoriaux (EPT) composant la Métropole du Grand Paris (MGP) et créés par la loi du 7 août 2015 portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe). L'EPT Paris Terres d'Envol rassemble 8 communes qui correspondent à l'ex-communauté d'agglomération de l'Aéroport du Bourget (Drancy, Dugny et Le Bourget), celles de l'ex-communauté d'agglomération Terres de France (Sevran, Villepinte et Tremblay-en-France) ainsi que deux communes qui n'étaient membres d'aucune intercommunalité à fiscalité propre (Aulnay-sous-Bois et Le Blanc-Mesnil).

Les compétences de l'EPT Paris Terres d'Envol (certaines sont partagées avec la MGP) sont les suivantes :

- Développement économique (avec la MGP) ;
- Emploi, formation, insertion
- Aménagement de l'espace métropolitain (avec la MGP) ;
- Transports et mobilités ;
- Plan climat-air-énergie territorial ;
- Plan local d'urbanisme intercommunal ;
- Renouvellement urbain ;
- Politique locale de l'habitat et du logement (avec la MGP) ;
- Politique de la ville ;
- Eau et assainissement
- Gestion des déchets ménagers et assimilés ;
- Réseaux de chaleur et de froid ;
- Action sociale d'intérêt territorial ,
- Equipements culturels et sportifs d'intérêt territorial.

L'EPT, en coopération avec la commune, a fait réaliser des diagnostics et études permettant de définir le programme prévisionnel de l'opération. Il a alors pris l'initiative de la création de la zone d'aménagement concerté et a mené la concertation préalable auprès des habitants et destinée à arrêter le programme définitif de l'opération.

Conformément à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, l'EPT a, par traité de concession d'aménagement notifié le 27 avril 2023, confié la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement à **la société publique locale Séquano Grand Paris**.

La SPL Séquano Grand Paris a été créée en 2022 par la Métropole du Grand Paris, le Département de la Seine-Saint-Denis, trois des quatre établissements publics territoriaux du département (Est Ensemble, Grand Paris Grand Est, Paris Terres d'Envol), ainsi que 7 villes de ce département (Aulnay-sous-Bois, Bagnolet, Le Blanc-Mesnil, Bobigny, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Ouen-sur-Seine, Sevran). Elle est destinée à répondre aux besoins spécifiques de ses actionnaires dans le domaine de l'aménagement, de la construction d'équipements et de réalisation d'espaces publics, ainsi que pour la réalisation d'études.

La SPL Séquano Grand Paris assurera ainsi la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération, ainsi que la réalisation des études et missions nécessaires à leur exécution. Pour la maîtrise foncière, le traité de concession d'aménagement la charge notamment des acquisitions amiables, des préemptions et de la procédure d'expropriation. A ce dernier titre, elle sera bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

Il est alors demandé au Préfet de Seine-Saint-Denis de déclarer d'utilité publique l'opération d'aménagement du centre-ville du Blanc-Mesnil au bénéfice du concessionnaire SPL Séquano Grand Paris.