

LA MOLETTE LE BLANC-MESNIL



ZAC de la Molette Le Blanc-Mesnil (93)

Dossier de création de la ZAC de La Molette

Avril 2025

Sommaire

I. Rapport de présentation	3
1. Contexte de l'opération	5
2. Projet et justification	11
3. Programme global prévisionnel.....	24
4. Etat initial de l'environnement.....	26
II. Plans de situation	33
III. Plans de délimitation du périmètre de Zac.....	37
IV. Régime financier.....	40
V. Etude d'impact*.....	42
VI. Bilan de la concertation**	44

**L'étude d'impact est présentée dans un document distinct, joint au présent dossier de création*

*** Le bilan de la concertation est présenté dans un document distinct, joint au présent dossier de création*



1

Rapport de présentation

Selon l'article R*311-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du dossier de création de ZAC doit exposer notamment « l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu. »

Contexte de l'opération

La Métropole du Grand Paris est une intercommunalité, assise sur la zone dense urbaine continue, qui regroupe 130 communes. Elle s'inscrit à la fois dans une dynamique mondiale et locale. C'est une intercommunalité qui constitue l'espace de dialogue et d'orientation stratégique des communes de la zone dense continue mais travaille sur des enjeux qui dépassent les frontières municipales. A ce titre, elle met le rayonnement et le rééquilibrage du territoire métropolitain au cœur de ses priorités, notamment au travers de l'exercice de sa compétence aménagement d'intérêt métropolitain.

La commune du Blanc-Mesnil, située au sein de la Métropole du Grand Paris, bénéficie d'une position stratégique à seulement 7 kilomètres du périphérique parisien, le long de l'axe structurant Paris–Le Bourget–Roissy Charles de Gaulle. À l'ouest de la commune, l'aéroport du Bourget, premier aéroport d'affaires en Europe, constitue une plateforme économique majeure. À proximité, le parc des expositions du Bourget renforce l'attractivité du territoire en accueillant des événements de portée internationale.

En plus de 2 gares du RER B, le Blanc-Mesnil accueillera deux gares des lignes 16 et 17 du Grand Paris Express, opérationnelles à l'horizon 2026 :

- La gare Bourget-Aéroport (ligne 17), située au niveau du musée de l'Air et de l'Espace ;
- La gare Le Blanc-Mesnil Parc (ligne 16), implantée au sein du parc urbain Anne de Kiev.



Plan de localisation du périmètre de La Molette (Ville du Blanc-Mesnil, 2023)

Dans ce contexte, la commune s'est engagée dans une transformation urbaine d'envergure pour améliorer l'attractivité globale de son territoire, accompagner la mixité sociale et réorienter son développement urbain selon des principes de durabilité et de résilience.

Située en limite sud de la ville, dans le prolongement des zones industrielles du Bourget, la zone industrielle de La Molette est le parc d'activités le plus ancien du territoire communal du Blanc-Mesnil, et se situe en marge du tissu productif de la ville principalement situé au nord de la commune.

La requalification de la zone industrielle de La Molette : une envergure métropolitaine

La zone industrielle de La Molette, localisée en limite ouest de la commune s'étend sur les communes du Blanc-Mesnil, du Bourget et de Drancy. Elle couvre une superficie globale de 90 ha, dont plus de la moitié au Blanc-Mesnil. C'est la plus ancienne zone d'activité de la ville, historiquement dédiée aux activités industrielles de grandes emprises ; elle est en mutation depuis plus de 50 ans et dans une spirale de dévalorisation. De plus, elle souffre d'une intégration difficile dans son environnement, entourée de quartiers d'habitat. Situé en entrée de ville, le secteur de La Molette constitue un élément à fort potentiel de développement et d'amélioration d'image pour le Blanc-Mesnil et ses 47 hectares constituent à ce titre un territoire stratégique.

En s'appuyant sur ces opportunités de mutations foncières, le projet vise à amorcer la requalification de ce secteur et à l'intégrer au reste de la ville. L'enjeu de cette reconversion est double : parvenir à insérer le quartier dans son environnement d'une part, introduire une mixité de fonctions en rompant avec la mono-fonctionnalité industrielle d'autre part.

Sa requalification s'inscrit pleinement dans les grandes orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris, répondant aux objectifs de renforcement de la mixité fonctionnelle, de requalification environnementale et de développement économique.

Face à ces enjeux, l'opération d'aménagement de La Molette a été transférée à la Métropole du Grand Paris en raison de son envergure et de sa dimension stratégique.

En janvier 2022, la Ville du Blanc-Mesnil a officiellement sollicité, par courrier adressé au Président de la Métropole, la déclaration d'intérêt métropolitain de cette opération. Entre avril 2022 et mars 2023, des études approfondies, menées sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole en concertation avec les services municipaux, ont confirmé que le site répondait pleinement aux ambitions métropolitaines :

- Envergure significative : un projet initialement envisagé sur plus de 70 hectares, désormais affiné à 47 hectares ;
- Localisation stratégique : en connexion immédiate avec les autoroutes A1 et A3, à proximité de l'aéroport d'affaires du Bourget, des infrastructures structurantes (RER B) et des lignes 16 et 17 du Grand Paris Express ;
- Potentiel de requalification urbaine et environnementale : intégration de principes de continuité écologique, de valorisation des friches industrielles et de création d'espaces publics de qualité.

Sur la base de ces éléments, le Conseil métropolitain a déclaré l'opération d'aménagement de La Molette d'intérêt métropolitain par délibération du 14 avril 2023.

Conformément aux articles L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, la ZAC de la Molette sera réalisée en concession d'aménagement par la Société Publique Locale (SPL) Séquano Grand Paris. Le traité de concession d'aménagement afférant a été approuvé par le Conseil métropolitain par délibération en date du 07 avril 2025.

Périmètre de la ZAC de La Molette

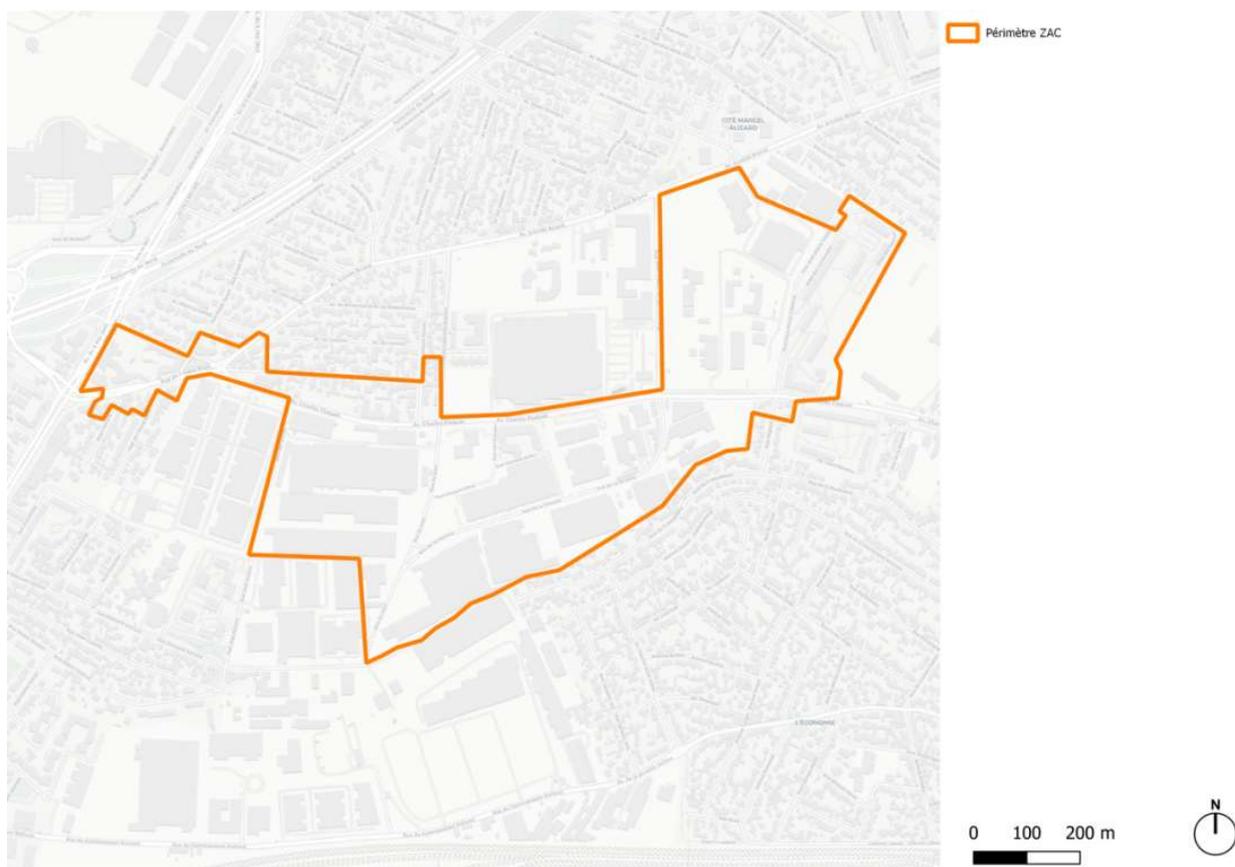
Cf. III. Plans de délimitation du périmètre de la ZAC

Située à l'extrémité ouest du Blanc-Mesnil, à la frontière communale avec Drancy et le Bourget, La Molette est la zone industrielle la plus ancienne du territoire Blanc-Mesnilois.

Le périmètre de la zone d'aménagement concerté s'étend sur 47 hectares, au niveau du croisement de l'ex-RN2 (RD932 et RD917) et de l'autoroute A1. Il est ainsi principalement desservi par ces deux voies ainsi que par la route départementale RD41 qui traverse la ZAC.

Ce périmètre est délimité comme suit :

- Au nord par l'avenue Aristide Briand et par le tissu pavillonnaire ;
- A l'ouest par l'ex-RN-2 ;
- Au sud par la limite communale du Blanc-Mesnil, notamment avec Drancy ;
- A l'est par le complexe sportif Jean Bouin.



Périmètre de la ZAC de La Molette (fond CartoDb, 2024)

Cadre procédural et autres autorisations nécessaires pour la réalisation du projet d'aménagement

L'objet du présent dossier est la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de La Molette conformément aux dispositions des articles R. 311-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Conformément aux articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, la création d'une ZAC doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernés. Le Conseil métropolitain a donc, par délibération du 12 octobre 2023 (CM2023/10/12/13), précisé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC de La Molette. Le bilan de la concertation préalable a été approuvé par délibération en date du 14 février 2025 (CM2025/02/14/03).

Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de la rubrique 39° du tableau annexe de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement « *Travaux, constructions et opérations d'aménagement* ». La soumission à évaluation environnementale du projet est systématique dès lors que le terrain d'assiette de l'opération est supérieur à 10 ha. L'autorité environnementale a rendu un avis (n°APJIF-2025-010) le 12 mars 2025. Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de ZAC. La Métropole du Grand Paris a rédigé un mémoire en réponse à cet avis de l'autorité.

Enfin, en application de l'article L. 123-19 du Code de l'environnement, le projet de ZAC de La Molette a été soumis à la procédure de participation du public par voie électronique du 22 avril au 23 mai 2025.

A ce jour, la Métropole du Grand Paris a connaissance que le projet de ZAC de La Molette pourrait nécessiter les autorisations suivantes :

- Arrêté d'ouverture d'enquête publique ;
- Déclaration d'utilité publique (DUP) avec notamment un arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire et un arrêté de cessibilité dans le cadre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Dépôt d'un dossier IOTA dit « loi sur l'eau » ;
- Approbation du dossier de réalisation de la ZAC de La Molette par le Conseil métropolitain ;
- Délivrance d'autorisations d'urbanisme, notamment des permis de construire, permettant la mise en œuvre du programme global des constructions du futur dossier de réalisation de la ZAC de La Molette.

Usage actuel du secteur et du foncier

❖ Etat des lieux

Le périmètre de La Molette est implanté sur les secteurs cadastraux BD, BC, le sud et l'est du secteur BE et l'ouest du secteur AY. Il présente un fort contraste entre le parcellaire morcelé des secteurs pavillonnaires et les plus grandes emprises de la zone industrielle.

Initialement dévolu aux activités industrielles lourdes, le périmètre de la ZAC de La Molette est aujourd'hui confronté, et cela depuis quelques années, à une dynamique de mutation vers des activités industrielles plus légères, voire vers des activités de logistique et de stockage.

Aujourd’hui, les entrepôts dédiés aux activités économiques représentent une large majorité de la surface bâtie sur le périmètre de La Molette. Ces activités se caractérisent par les éléments suivants :

- Des entrepôts pour la plupart anciens et peu entretenus entraînant une qualité faible de l’environnement urbain de La Molette ;
- Une proximité forte du tissu productif avec les zones pavillonnaires environnantes du Blanc-Mesnil et de Drancy qui entraîne des nuisances pour les habitants ;
- Une artificialisation très importante de l’espace lié aux activités implantées sur site ;
- Une importante hétérogénéité des établissements implantés sur site ;
 - Des “grands comptes” et des micro-entreprises hébergées dans des locaux d’activités vieillissants ;
 - De nombreuses activités informelles (ferrailleurs, stockage, etc.) ;
- Une dynamique de mutation déjà enclenchée avec le départ du groupe Air Liquide (plus de 100 salariés sur site) en 2023.

Mode d’occupation du sol dans le périmètre d’étude de la ZAC de La Molette, en 2021

Occupation du sol en 2021, en 11 postes (IPR, 2021)

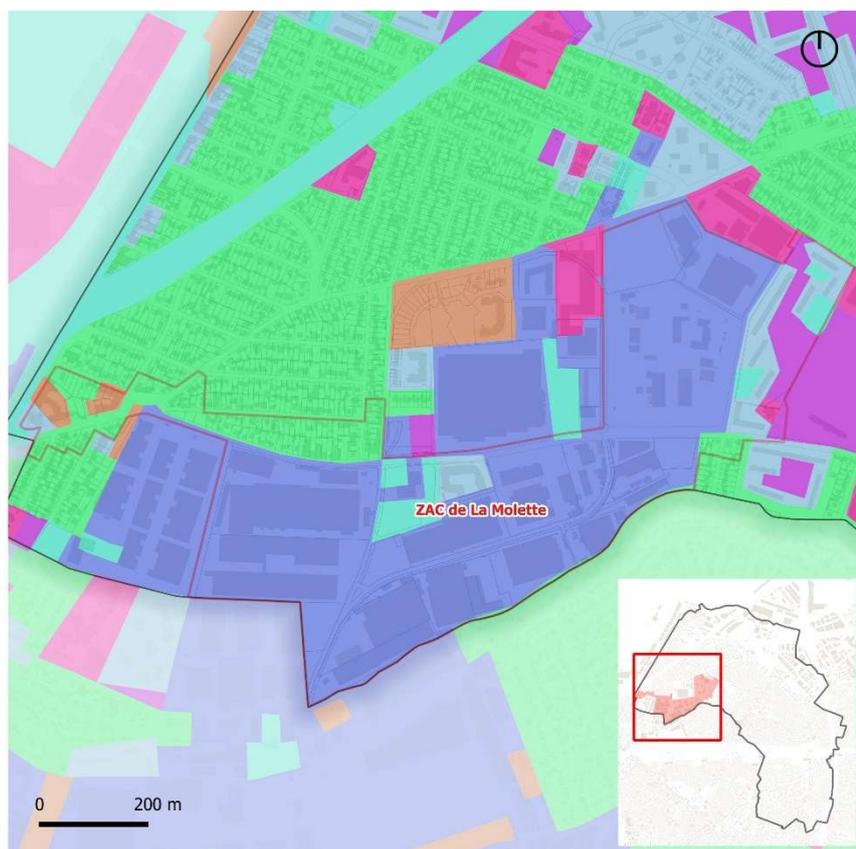
Occupation selon nomenclature en 11 postes

-  Forêts
-  Milieux semi-naturels
-  Espaces agricoles
-  Eau
-  Habitat individuel
-  Espaces ouverts artificialisés
-  Habitat collectif
-  Activités
-  Equipements
-  Transports
-  Carrières, décharges et chantiers

Fond de carte

-  Périmètre de la ZAC de La Molette
-  Limites Parcelaires
-  Emprise bâti
-  Limite communale

*Le Blanc-Mesnil
Direction de l’Aménagement
Service des Etudes et Projets Urbains,
Avril 2025*



Mode d’occupation du sol dans le périmètre de la ZAC en 2021 (Ville Le Blanc-Mesnil, 2025)

❖ Relocalisation des activités économiques

Conformément aux prescriptions du SCoT Métropolitain qui prévoient, dans la mesure du possible, le maintien des activités économiques productives en zone urbaine dense, la Métropole du Grand Paris

a la volonté de maintenir les activités productives actuellement implantées sur le périmètre de La Molette sur le territoire de la ville du Blanc-Mesnil ou sur celui de l'EPT Paris Terres d'Envol.

Les transformations envisagées sont une opportunité pour réorganiser le tissu productif de la ville du Blanc-Mesnil : l'opération d'aménagement constitue une occasion de redistribuer l'activité économique sur le territoire communal pour former un « arc productif » au nord de la ville dans des zones mieux desservies, plus éloignées des quartiers d'habitations et plus propices à des implantations à caractère industriel et artisanal.

❖ Etat foncier

Le foncier de l'emprise du projet se caractérise par une majorité de grandes emprises de la zone d'activités et sur la partie nord-ouest du périmètre par un parcellaire pavillonnaire.

Projet et justification de l'opération

A l'échelle de la Métropole du Grand Paris et de la Ville du Blanc-Mesnil, le projet de requalification du quartier de La Molette doit répondre à quatre grands objectifs :

- Concevoir un projet phare portant une recomposition urbaine de qualité aux ambitions environnementales exemplaires et prônant une mixité urbaine et programmatique ;
- Réaliser un programme d'équipements, de commerces et d'espaces publics contribuant à faire de La Molette un nouveau quartier d'envergure métropolitaine ;
- Dessiner un nouveau quartier organisé autour d'un espace vert de premier plan dans un secteur carencé en la matière et contribuer à la création d'un îlot de fraîcheur.
- Créer une nouvelle centralité grâce à la localisation stratégique du périmètre de La Molette, situé à proximité immédiate des gares du RER B et des lignes 16 et 17 du Grand Paris Express et connecté à des axes routiers structurants.

Un projet de recomposition urbaine d'envergure métropolitaine

Le projet porté par la Métropole du Grand Paris et par la ville du Blanc-Mesnil vise la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain exemplaire.

Dans un contexte de mise en œuvre du Zéro artificialisation nette, La Molette a vocation à être un projet démonstrateur de la possibilité de « construire la ville sur la ville » en zone urbaine dense. Aujourd'hui intégralement artificialisé, le périmètre de La Molette va connaître une requalification en profondeur qui permettra, à terme, une désimperméabilisation importante des sols et le développement d'un parc linéaire de sept hectares, composante majeure de la trame verte Sequano-dyonisienne et trait d'union écosystémique entre les Parcs départementaux du Sausset et Georges-Valbon.

Cette opération s'inscrit dans un projet territorial global de développement urbain équilibré et cohérent à l'échelle de la Métropole.

Plus généralement, l'opération s'inscrit en cohérence avec les principales prescriptions et orientations du SCoT Métropolitain :

- Créer de nouvelles centralités près des pôles de transports collectifs, notamment en s'appuyant sur les futures gares du Grand Paris Express (GPE) et y développer une intensité urbaine qui permette une production de logements conséquente
 - *La reconfiguration de cette zone industrielle en quartier mixte créera une nouvelle polarité majeure pour l'est Métropolitain s'appuyant sur une armature urbaine durable dotée de services et d'équipements, contribuant à la production de logements sur le territoire métropolitain, dans un contexte d'arrivée sur le territoire des lignes 16 et 17 du Grand Paris Express*
- Conforter les fonctions productives et la diversité économique :
 - *Les activités productives actuellement implantées sur le périmètre de La Molette seront conservées sur le territoire de la ville du Blanc-Mesnil ou sur celui de l'EPT Paris Terres d'Envol*

avec l'objectif d'étendre le secteur industriel situé au nord de la ville et de former un arc productif pouvant favoriser les synergies entre les diverses activités.

- Conforter une Métropole polycentrique économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions.

→ L'opération consistera à développer un quartier mixte de logements, d'équipements, de commerces et d'espaces publics et d'espaces verts généreux à proximité des nouvelles gares du Grand Paris Express créant une nouvelle centralité, qui contribuera au rééquilibrage entre l'est et l'ouest de la Métropole et à l'attractivité globale du territoire.

- Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports collectifs et tisser des liens entre territoires.

→ Le futur quartier de La Molette a vocation à accompagner l'arrivée sur le territoire de la commune du Blanc-Mesnil des lignes 16 et 17 du Grand Paris Express. A mi-chemin entre les deux stations, le quartier sera directement relié à la gare d'interconnexion de Saint-Denis Pleyel et de Noisy-Champs ainsi qu'à l'Aéroport Charles de Gaulle. La connexion du projet à ces gares sera assurée par des itinéraires dédiés aux mobilités actives ainsi que, en lien avec les autorités organisatrices des transports, par des lignes de transports en commun permettant le rabattement des futurs habitants vers ces deux gares.

- Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité / Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle.

→ Le projet d'aménagement est conçu autour de deux principes clés : la désimperméabilisation massive des sols et l'ouverture d'un parc urbain linéaire de sept hectares. Ces espaces seront pensés de manière à respecter la géographie et la topographie historique des lieux : il est notamment proposé une gestion gravitaire des eaux de pluies à l'échelle de l'opération en prévoyant un bassin de rétention sur le tracé historique du Ru de La Molette, cours d'eau aujourd'hui disparu, celui-ci constituant le point bas du périmètre opérationnel.

- Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse de transition énergétique / Organiser la transition énergétique.

→ Il est prévu de raccorder le futur quartier au réseau de chaleur urbain de l'établissement public territorial Paris Terres d'Envol ce qui assurera un approvisionnement énergétique durable à l'ensemble des habitants de La Molette.

Ce projet, porté par la Métropole du Grand Paris, s'inscrit dans une démarche globale de développement urbain durable et prend pour cela en compte les enjeux de mixité fonctionnelle, de préservation des activités économiques, de transition écologique et de développement des continuités écologiques et de la nature en ville à l'échelle de la commune et du territoire. La requalification de La Molette présente ainsi une opportunité majeure pour contribuer au rééquilibrage entre l'est et l'ouest métropolitain et renforcer l'attractivité du territoire.

Un projet d'aménagement de qualité portant des ambitions environnementales exemplaires

Le projet est organisé autour du poumon vert que constituera le parc de La Molette, qui contribuera à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie des habitants du futur quartier de La Molette, du Blanc-Mesnil et de ses territoires alentours tout en renforçant l'attractivité globale du nord-est métropolitain.

En termes d'aménagement des espaces publics, les principales intentions sont :

- La composition d'une ambiance contribuant à la qualité résidentielle du quartier et à son identité conciliant « esprit-village » et « ambition métropolitaine » ;
- L'aménagement d'un parc paysager de sept hectares, scindé en deux grands jardins linéaires séparés par une rue large, généreusement végétalisée, participant à l'ambiance verdoyante et à l'affirmation d'un esprit de « quartier-jardin ». Ces jardins proposeront des espaces de promenade et de repos ainsi que des équipements récréatifs. En limite sud de ZAC, la gestion gravitaires des eaux de pluies permettra un bassin de rétention constituant une évocation de l'ancien Ru de La Molette et contribuant d'autant au rafraichissement du quartier ;
- La création d'un maillage de rues plantées, faisant transition entre le parc et les cœurs d'îlots végétalisés. Ces mails contribueront à créer un ressenti « d'habiter dans un jardin » ;
- L'intégration de cheminements généreux, notamment pour les piétons et les cyclistes.

Le « parc-jardin » de sept hectares constitue l'élément central du projet urbain en termes de développement durable. A la fois trame verte et bleue et garant des continuités écologiques existantes, il permettra de contribuer au cadre calme et apaisée de cette zone autrefois bétonnée. Il constituera un véritable îlot de fraîcheur urbain. La transformation de cette zone industrielle abritera des espaces végétalisés, de repos, de loisirs et sportifs. Cet aménagement paysager d'envergure métropolitaine contribuera à l'amélioration de l'environnement et de la qualité de vie de l'ensemble des Blanc-Mesnilois.

Une attention toute particulière sera portée à la qualité des logements, et des espaces privés collectifs. Chaque programme sera rattaché à un projet paysager de qualité et à des surfaces de pleine terre de manière à assurer *a minima* le respect des prescriptions du PLUi de Paris Terres d'Envol mais aussi de la charte de construction de la ville du Blanc-Mesnil. L'épannelage des bâtiments a été travaillé afin d'assurer l'intégration du projet dans son environnement. Il est en effet essentiel d'assurer une gradation des hauteurs et une écriture architecturale cohérente afin d'assurer une transition qualitative et progressive entre les secteurs pavillonnaires et le parc en bordure duquel des élévations plus importantes seront acceptables.

Le cadre de vie intérieur des ensembles bâtis sera également soigné, en respectant les nouvelles normes environnementales en matière de construction et en aménageant des espaces intérieurs qualitatifs, bénéficiant d'un maximum d'ensoleillement et d'espaces verts privatifs. Le quartier de La Molette porte ainsi une ambition : atteindre l'exemplarité en termes d'aménagement durable du territoire et assurer l'amélioration générale du cadre de vie des habitants.



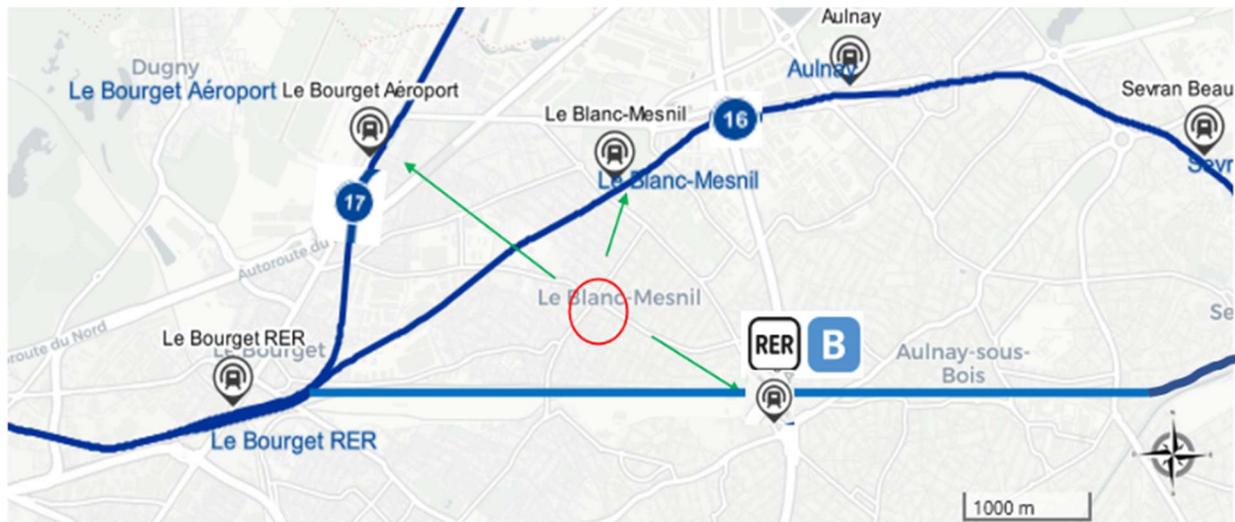
Localisation des principaux équipements de la ZAC (source : Trans-faire 2024, MBE, 2024)

Synthèse des raisons pour lesquelles le projet a été retenu

❖ Choix de la localisation

La localisation du projet présente de nombreux avantages qui favorisent son renouvellement, permettent de porter des enjeux métropolitains et justifient d’y intervenir :

- Une connexion immédiate avec les autoroutes A1 et A3 ;
- Une proximité avec des infrastructures de transports en commun structurantes :
 - Gare RER B de Drancy ;
 - Future Gare « Le Bourget – Aéroport » de la ligne 17 du Grand Paris Express, située à 800 m de la ZAC de La Molette et qui la reliera à l’aéroport Charles de Gaulle et à la gare d’interconnexion majeure de Saint-Denis-Pleyel ;
 - Future Gare « Parc du Blanc-Mesnil » de la ligne 16 du Grand Paris Express, située à 1 km de la ZAC de La Molette et qui la reliera aux gares d’interconnexion de Saint-Denis-Pleyel et de Noisy-Champs ;
- Une proximité de l’aéroport d’affaires du Bourget et du pôle aéroportuaire de ROissy-Charles-de-Gaulle ;
- Une proximité avec pôles d’attractivité de dimension internationale (parc d’activité Paris-Nord 2, parc des expositions Paris-Nord-Villepinte...).



Situation de la ZAC de la Molette par rapport aux infrastructures de transports en commun structurantes actuelles et futures (SPL Séquano Grand Paris, 2025)

❖ Choix de la programmation

Le Schéma Régional de l’Habitat et de l’Hébergement (SRHH) définit un objectif de production de 13 932 logements sur le territoire de l’EPT Paris Terres d’Envol entre 2024 et 2030. Cet objectif, étendu à horizon 2050, date prévisionnelle de finalisation de l’opération de La Molette, conduirait à un besoin d’environ 58 000 nouveaux logements à l’échelle de l’EPT. En cohérence avec ces objectifs de production de logements, la ville du Blanc-Mesnil et la Métropole du Grand Paris portent la volonté d’un renouvellement urbain dense et de qualité à proximité des pôles de transport, conformément aux prescriptions n°35 et n°36 du Document d’Orientations et d’Objectifs (DOO) du SCoT Métropolitain qui prévoient de “créer de nouvelles centralités près des pôles de transports collectifs, notamment en s’appuyant sur les futures gares du Grand Paris Express (GPE) afin de mettre en place une armature urbaine durable, mixte et dense dotée de services et d’équipements qui correspondent aux besoins des différents usagers” et “développer [dans ces centralités] une intensité urbaine qui permette une production de logements conséquente”.

Cette volonté justifie la programmation globale de la ZAC qui prévoit la production de près de 5 800 logements à horizon 2050. Le programme des équipements publics de la ZAC permettra d’accompagner cette évolution démographique et de répondre aux nouveaux besoins créés. Il a ainsi notamment été prévu, en lien avec les services de la ville du Blanc-Mesnil et sur la base d’études dédiées, la création d’un nouveau groupe scolaire, d’un gymnase, d’une crèche, d’un campus scolaire privé et d’une résidence services séniors.

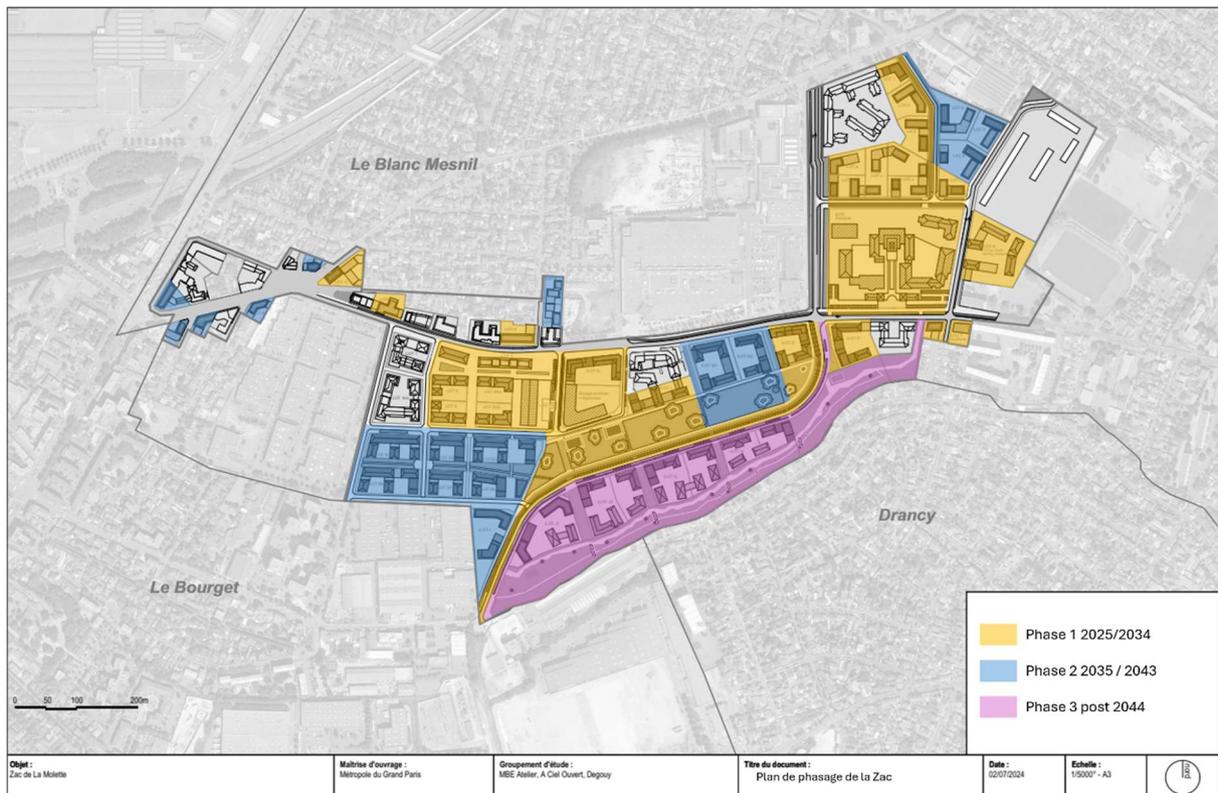
Plus généralement le parti pris structurant du projet est le développement d’un parc d’une superficie totale supérieure à 7 hectares, composante majeure de la trame écologique d’un territoire carencé en espaces verts et trait d’union entre les parcs départementaux Georges Valbon et du Sausset. Celui-ci permettra aux futurs habitants et usagers de la Molette de bénéficier d’un espace public vert et apaisé d’une grande qualité, sera le vecteur d’une désimperméabilisation forte des sols et apportera une contribution déterminante à la réduction de l’effet d’îlot de chaleur urbain pendant les mois d’été.

Ainsi, par rapport à l'état initial, extrêmement minéralisé, les espaces de pleine terre et de végétalisation représenteront une surface supérieure à 48 % du périmètre total (incluant la pleine terre et la végétalisation sur dalle).

❖ Choix du phasage

Le phasage de la ZAC de La Molette (cf. carte ci-dessous) a été conçu afin de répondre à deux objectifs :

- Assurer la construction d'un maximum d'équipements publics, dont une majeure partie du « parc nord » dès la première phase ;
- Veiller à conserver un rythme de commercialisation de logements sur le marché entre 250 et 300 logements/an.



Phasage prévisionnel de la ZAC de La Molette (SPL Sequano Grand Paris, 2025)

Phase 1 : 2025-2034

- Environ 2 510 logements (environ 176 826m² SDP)
- Un groupe scolaire de 22 classes (maternelle et élémentaire)
- Une crèche publique
- Un gymnase
- Un campus privé d'excellence
- Une résidence services séniors
- Des commerces et services
- Une partie de la partie nord du parc
- Une chaufferie d'appoint nécessaire au raccordement au réseau de chaleur urbain du Blanc-Mesnil

Phase 2 : 2035-2043

- Environ 2 229 logements (environ 145 000 m² SDP)
- Des commerces et services
- Fin de la partie nord du parc

Phase 3 : post 2044

- Environ 1 022 logements (environ 66 000 m² SDP)
- Sud du parc
- Ensemble des espaces publics livrés

❖ Choix de conception

A l'échelle des lots de la ZAC, les choix de conception, de morphologie et d'implantation des bâtiments ont été déterminés sur la base des critères suivants :

- Implanter les principales hauteurs en bordure des axes les plus urbains afin d'assurer une écriture architecturale métropolitaine le long de ces voies structurantes et de créer des "effets d'écrans" pour le bruit et la pollution qui protégeront le parc et les équipements implantés à proximité (crèche, groupe scolaire, etc),
- Limiter les hauteurs au niveau des interfaces avec les secteurs pavillonnaires afin d'assurer un épannelage progressif et gradué des bâtiments,
- Implanter les émergences en front de parc et/ou en tête d'îlot dans une logique de "signal architectural",
- Maximiser les bâtiments adressés sur le parc de sept hectares et assurer la présence de cœurs d'îlots végétalisés afin de permettre à chaque futur habitant d'être au contact de la végétation,
- Prendre en compte les principes d'une architecture bioclimatique favorisant le confort d'été dans les bâtiments et optimisant les bénéfices de l'îlot de fraîcheur lié au parc.



Axonométrie du projet d'ensemble (MBE Atelier, 2024)

❖ Choix au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Blanc-Mesnil a été approuvé le 22 novembre 2007, révisé en 2016, modifié en 2018 et en 2024. Par arrêté n°2023-007 du 16 mars 2023, l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Terres d'Envol a prescrit l'ouverture d'une enquête publique en vue de la modification n°2 du PLU du Blanc-Mesnil. Le commissaire enquêteur désigné a rendu son rapport et

ses conclusions à la maîtrise d'ouvrage le 20 mai 2024 et a donné un avis favorable à cette modification. La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Blanc-Mesnil a ainsi été approuvée par délibération du conseil de territoire de l'EPT Paris Terres d'Envol le 26 juin 2024.

Cette modification avait notamment pour objectif de :

- Adapter le PLU aux projets d'aménagements, notamment sur les périmètres de projet du centre-ville, de La Molette, des Tilleuls et de la Morée ;
- Faire évoluer le zonage et le règlement afin d'adapter le PLU aux projets d'aménagement soutenus par la commune : passage de certains secteurs de la zone UA vers la zone UG, évolution de la règle du signal architectural, traduction réglementaire de la charte promoteur de la ville du Blanc-Mesnil, du cahier des prescriptions architecturales et de la charte devantures, etc ;
- Créer, faire évoluer ou supprimer certains emplacements réservés.
- Mettre à jour des annexes du PLU ;
- De mettre en compatibilité les pièces du PLU avec les documents de planification supérieurs.

Le projet d'aménagement de La Molette s'inscrit ainsi dans les objectifs de renouvellement urbain portés par la Ville : une transformation de grande ampleur basée sur le développement d'une ville mixte (nouvelle offre de logements, d'équipements et de commerces) et appuyée sur la construction de nouveaux équipements (campus socio-éducatif privé d'excellence, groupe scolaire, parc public, etc.) qui contribueront à la visibilité et à l'attractivité future de la ville du Blanc-Mesnil et de l'est métropolitain.

Fin 2020, l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Terres d'Envol a engagé l'élaboration de son PLUi ; document cadre de planification visant à définir les orientations d'urbanisme et de développement urbain à l'échelle des huit communes qu'il regroupe. Ce dernier a été arrêté le 26 juin 2024 et a été soumis à l'avis des citoyens au moyen d'une enquête publique qui s'est tenue du 25 novembre 2024 au 10 janvier 2025. L'approbation définitive du PLUi est prévue à l'été 2025.

L'OAP « Quartier de La Molette » figurant initialement au PLU du Blanc-Mesnil ne concernait qu'une partie du périmètre de la ZAC. D'abord adaptée dans le cadre de la modification n°2 du PLU communal, elle a également été reprise et adaptée dans le PLUi, dont l'approbation est prévue pour l'été 2025, afin d'assurer la bonne prise en compte du projet d'aménagement de la ZAC de La Molette dans le document cadre de planification de l'EPT Paris Terres d'Envol. Le projet s'inscrit ainsi en parfaite conformité avec les grands principes d'aménagement identifiés pour le quartier dans le PLUi :

- La mutation du secteur vers un nouveau quartier mixte ;
- Une densité progressive du nord (peu dense) vers le sud (logements collectifs entre R+4 et R+8, avec de émergences R+12 ponctuelles) ;
- Des commerces et services en rez-de-chaussée.
- L'implantation d'une école ;
- L'intégration de deux parcs plantés autour d'une trame verte et bleue. Le développement des circulations douces ;



Qualités urbaines paysagères et architecturales

	Equipements : campus privé trilingue, groupe scolaire, crèche, salle associative		Espaces végétalisés dont création d'un parc-jardin de 7 hectares
	Principe de secteur de densité plus importante dans un esprit cœur de ville avec polarité commerciale		Mail piéton et diffusion de la trame verte
	Principe de secteur dense		Principe de secteur dense intégré au parc-jardin
	Urbanité de transition progressive avec le quartier pavillonnaire		Principe de secteur dense avec cœurs d'îlots paysagers-arborés
			Trame écopaysagère et milieux humides / évocation du ru de la Molette
			Trame bleue à travers le cœur de nature

Dessertes et mobilités

	Principaux axes structurants du quartier
	Axes structurants secondaires
	Requalification de l'entrée de ville de l'Abbe Niort
	Principe de liaisons douces à travers les îlots bâtis

OAP La Molette (source PLUi, 2024)

Servitudes

- Le secteur est situé dans le périmètre de servitude aéronautique de dégagement de l'aéroport du Bourget à 112 m NGF.
- Une canalisation de transport de gaz naturel sous haute pression traverse le quartier. Une bande d'intervention de 5 mètres de part et d'autre doit obligatoirement rester libre d'accès.
- Une ligne électrique souterraine de 225 kV traverse le quartier.
- Le périmètre est concerné par les rayons de protection de 500 m des églises classées Saint-Nicolas du Bourget (à l'ouest) et Saint-Charles-Borromée du Blanc-Mesnil (au nord).

L'ensemble de ces servitudes a été pris en compte pour la définition des orientations d'aménagement et ce dès le stade diagnostic. Le projet intègre les servitudes afférentes au site.



Plan des servitudes aéronautiques de dégagement (PSA) (source DGAC,2021)

❖ Prise en compte du contexte socio-économique

Comme indiqué ci-dessus, le projet a été pensé de manière à trouver un équilibre entre :

- Les objectifs de production de logements fixés par le SRHH, qui rapportés à l'échelle de la commune du Blanc-Mesnil conduisent à estimer un besoin de production de près de 10 000 nouveaux logements à horizon 2050 ;
- Le souhait d'un quartier d'envergure métropolitaine, dans sa programmation comme dans sa morphologie urbaine ;
- Une offre d'équipements publics municipaux en capacité de répondre aux besoins des nouveaux habitants et usagers .

Pour cela, les orientations suivantes ont été retenues :

- Un nombre de logements compatible avec les objectifs de développement urbain de la ville du Blanc-Mesnil et en cohérence avec la capacité du périmètre à développer des équipements publics en mesure de répondre aux besoins des futurs habitants ;
- Une densité conforme au souhait de développer un quartier d'envergure métropolitaine en proximité de quartiers de gare du Grand Paris Express sans être excessive ;
- Un scénario qui permet une écriture architecturale variée avec des jeux de hauteurs et un épandage progressif et gradué des bâtiments ;

- Des hauteurs ponctuelles (émergences à R+12) sur les axes les plus urbains et des transitions progressives avec les secteurs pavillonnaires ;
- Une proposition urbaine dense qui permet de dégager des espaces de pleine terre et de créer un îlot de fraîcheur mais des hauteurs raisonnables qui assurent un ensoleillement optimisé du parc en toute saison ;
- Une programmation paysagère centrée sur le parc de sept hectares et complétées par des mails paysagés, et des cœurs d’îlots verts qui offriront un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants ;
- Des circulations intérieures aménagées pour les mobilités actives (piétons et vélos).

❖ Prise en compte de la topographie et de l’environnement physique

La topographie du site est marquée par les déclivités liées à l’ancien lit du Ru de La Molette qui constitue le point bas du périmètre, à la frontière communale avec Drancy. Ce constat a permis d’opter pour un principe de gestion gravitaire des eaux de pluies à l’échelle de la ZAC.

Plus généralement, le parti d’aménagement est de désimperméabiliser au maximum le site en créant de nombreux espaces de pleine terre (jardins, cœurs d’îlots, etc.). Les objectifs ayant gouverné la conception des espaces paysagers sont ainsi les suivants :

- Maintenir et développer des continuités écologiques internes cohérentes avec l’environnement ;
- Maintenir des conditions de vie favorables aux espèces patrimoniales et/ou protégées ;
- Diversifier les habitats en s’appuyant sur des palettes végétales cohérentes à l’échelle de la région biogéographique.

❖ Prise en compte des enjeux énergétiques

Les bâtiments seront raccordés au réseau de chaleur urbain de la commune du Blanc-Mesnil, alimenté par la chaleur géothermique durable et bas carbone, auquel le futur quartier de La Molette sera raccordé dans le cadre du projet.

Pour assurer le raccordement du futur quartier au réseau de chaleur urbain, une chaufferie-relais de 1000 m² sera construite dans le cadre de l’opération d’aménagement.

Le réseau permettra de répondre aux besoins de chauffage et pour partie aux besoins d’eau chaude sanitaire des bâtiments. Pour les besoins en électricité, le projet sera raccordé au réseau électrique existant.

❖ Prise en compte des enjeux de circulation et de stationnement

A l’occasion de l’aménagement de la ZAC, une redéfinition du partage de l’espace entre les différents modes de déplacement est prévue. Le projet vise à accompagner et contribuer au développement de l’usage des modes actifs, dans une zone marquée par l’omniprésence des voitures et des poids-lourds. La trame viaire actuelle sera conservée mais des espaces larges et sécurisés seront dédiés aux piétons et aux cyclistes avec l’aménagement systématique de trottoirs et de pistes cyclables le long de la

chaussée. Une attention particulière sera donnée à la qualité d'usage avec des cheminements continus et distinctifs reposant sur des revêtements de qualité. L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite sera donc également grandement améliorée.

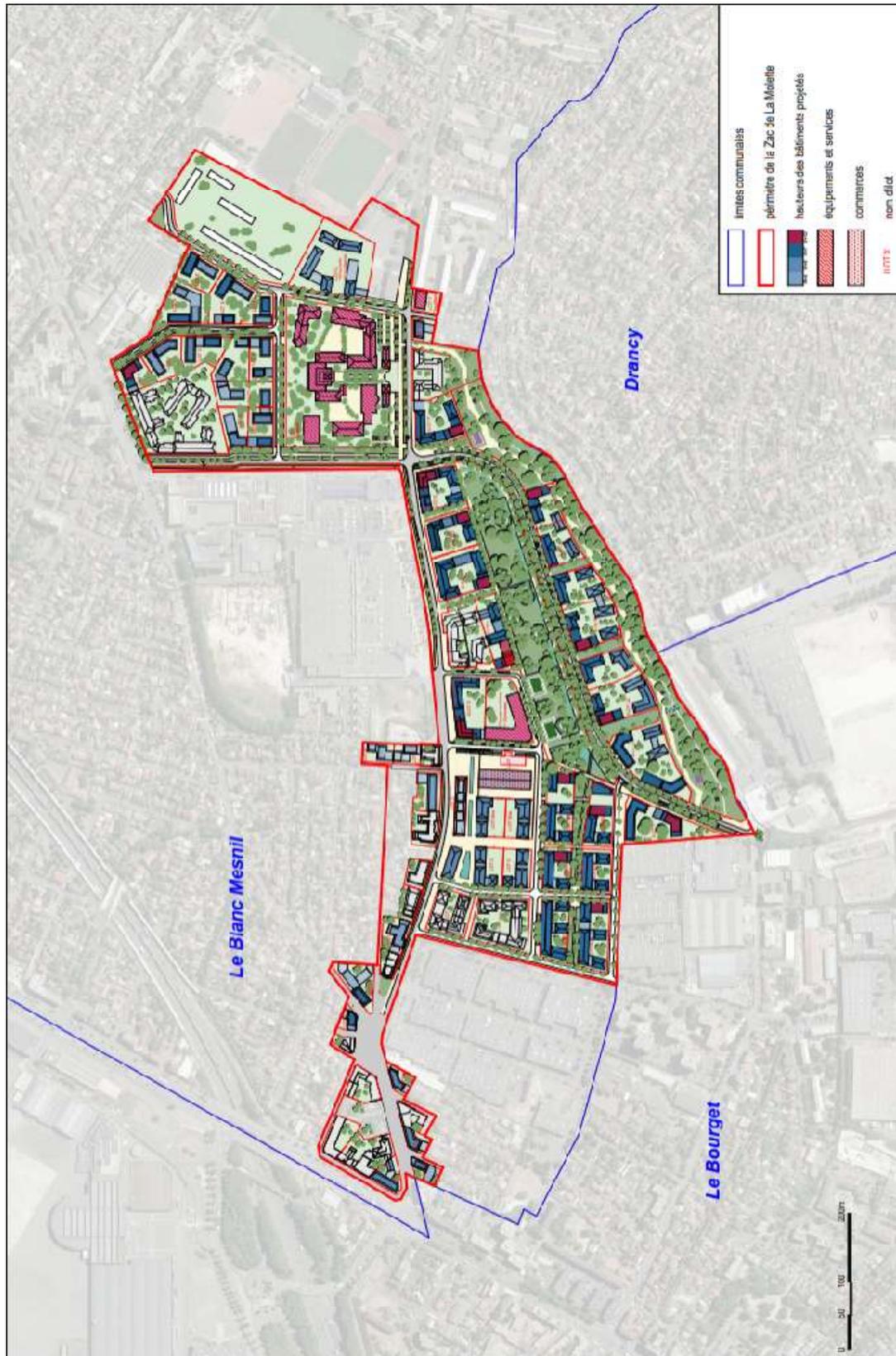
Les chaussées seront pour la plupart bordées de places de stationnement public pour irriguer les activités et commerces, les équipements d'enseignement ainsi que les aménagements paysagers projetés sur la ZAC. Des emplacements réservés à la livraison seront prévus au droit des commerces. Du stationnement vélo sera également prévu sur l'espace public, le maillage dense proposé facilitera ainsi l'usage du vélo dans le périmètre. Pour le stationnement des lots privés, le choix a été de créer des parkings en sous-sol afin d'offrir un nombre de places suffisant sans saturer l'espace public. Conformément à la législation, 20% des emplacements seront équipés d'une borne de recharge électrique. Des locaux de stationnement vélo seront également implantés dans les différents bâtiments avec une attention particulière portée à leur accessibilité et à leur confort d'usage.

Programme global prévisionnel des constructions à édifier sur la zone

Le projet s'inscrit en cohérence avec les grandes orientations urbanistiques définies ci-dessus et en réponse aux enjeux communaux et métropolitains fixés.

L'aménagement de la ZAC doit ainsi permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions d'environ 401 516 m² de sdp, qui se décompose comme suit :

- Le programme prévisionnel de logements au sein de la ZAC est d'environ 5 761 logements, soit environ 374 500m² de SDP
- En plus de la programmation de logements, il est prévu :
 - Une résidence service seniors d'environ 5 000m² SDP
 - Environ 3 000m² SDP de commerces
- Le projet prévoit également environ 23 350 m² d'équipements, répartis prévisionnellement comme suit :
 - Un campus privé d'excellence de 15 000 m² SDP
 - Un nouveau groupe scolaire de 22 classes (maternelle et élémentaire) de 6 000m² SDP
 - Un gymnase d'environ 1 900 m² SDP
 - Une crèche de 450 m² SDP environ
 - Une chaufferie de 1 000 m² SDP environ pour permettre le raccordement du quartier au réseau de chaleur urbain
- Enfin, des espaces publics généreux et structurants seront aménagés, dont un parc de 7.3 hectares scindé en deux parties.



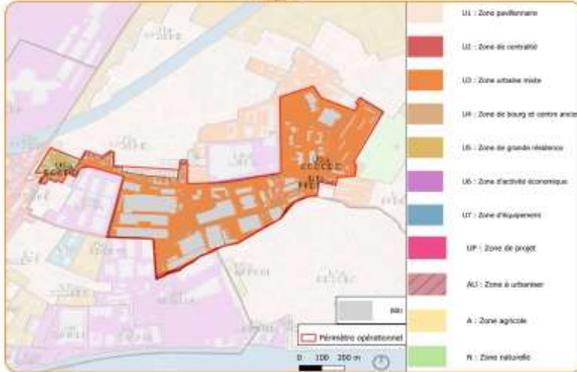
Plan masse du projet (MBE Atelier, 2024)

Etat initial

Contexte réglementaire

GOUVERNANCE

- Requalification du quartier de la Molette initiée par la Ville du Blanc-Mesnil, puis poursuivie par la Métropole du Grand Paris au titre de sa compétence aménagement d'intérêt métropolitain.
- L'étude d'impact fait partie d'un processus d'évaluation continue de la création de la ZAC dans un jeu d'acteurs intégrant des engagements environnementaux.



Zonage au PLU (source PLU) de TEPT Paris Terres d'Envol, 2024)

POLITIQUE D'URBANISME LOCALE

- Le site d'étude est couvert par le périmètre du SDRIF-E ainsi que du Contrat de Plan Etat-Région.
- Le Blanc-Mesnil et le projet d'aménagement sont concernés par le SCoT de la Métropole du Grand Paris.
- Le projet se développe sur le territoire de l'Établissement Public Territorial Paris Terres d'Envol qui regroupe 8 villes dont le Blanc-Mesnil.
- Le Blanc-Mesnil est concerné par le Contrat de Développement Territorial du Pôle Métropolitain du Bourget.
- La commune du Blanc-Mesnil est concernée par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Paris Terres d'Envol est en cours de réalisation. Ce dernier a été arrêté en 2024 et son approbation est prévue à l'été 2025.
- Le projet est concerné par une OAP du PLU, celle-ci évoluera avec le PLU.

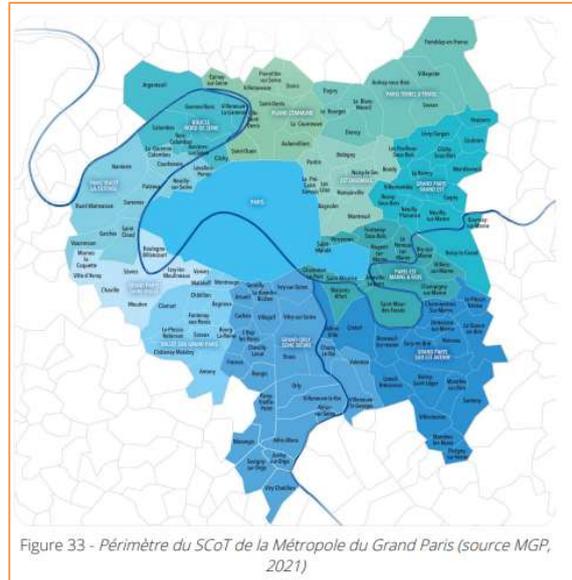


Figure 33 - Périmètre du SCoT de la Métropole du Grand Paris (source MGP, 2021)

Contexte socio-économique

SERVITUDES

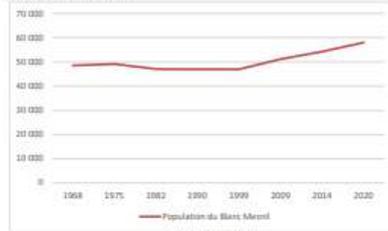
- Une servitude aéronautique de dégagement de l'aéroport du Bourget (112 m NGF) est identifié sur le secteur de la Molette.
- Une servitude de canalisation de transport de gaz naturel est identifiée sur le secteur de la Molette.
- Une servitude liée à la présence d'une ligne électrique souterraine est identifiée sur le secteur de la Molette.
- Une servitude en lien avec les rayons de protection de 500 m des églises Saint-Nicolas et Saint-Charles-Borromée est identifiée sur le secteur de la Molette.



Plan des servitudes (source PLU Blanc-Mesnil, 2018)

POPULATION

- La commune du Blanc-Mesnil accueille 57 498 habitants.
- Une faible augmentation de la taille des ménages depuis 1990 avec majoritairement des familles et ménages d'une personne qui est sous-représentée.
- Une population plutôt jeune qui représente environ 20 % de la commune.
- La part de la population scolarisée est en hausse mais la part de la population (de plus de 15 ans) non scolarisée et sans diplôme ou certificat d'études primaires reste bien supérieur à la moyenne départementale et nationale.
- Le taux de pauvreté est de 32 % au Blanc-Mesnil, soit 4,4 points de plus qu'à l'échelle du département (27,6 %).



LEGENDE SERVITUDES :

- N11 : Protection des rayonnements électromagnétiques classés
- N21 : Protection des rayonnements électromagnétiques faibles
- G : Canalisation de gaz haute pression
- Similitude de hauteur de façades pour la protection des canalisations de gaz
- M : Lignes électriques souterraines
- RT1 : Voirie de circulation
- R1 : Protection des installations sportives
- PNL : Plan de protection des rayonnements de la commune (Plan de protection de zones sensibles)
- P130 : Espace vert
- T1 : Zone en limite de secteur d'appartenance communale (secteur de la Molette)
- T2 : Servitude aéronautique de dégagement

LEGENDE AUTRES OBJETS :

- Lignes communales
- Hydrographie
- Délimitation
- Bâtiments existants et bâtis existants
- Terrain de sport
- Routes
- Voies ferrées

HABITAT

- Le département de Seine-Saint-Denis est concerné par une forte demande de logements.
- Le parc de logements est majoritairement composé de locataires d'appartements.
- 22 % du parc des résidences principales de la commune sont en sur-occupation.
- Les principaux logements ont été construits entre 1946 et 1970.
- Le rythme de construction de logements est en baisse depuis 1990.



ÉQUIPEMENTS

- Le taux de couverture global est faible pour les enfants de moins de 3 ans, et ne couvre pas la demande.
- La commune est néanmoins dotée d'équipements pour l'accueil de la petite enfance
- Un dispositif d'information et d'aide aux familles est disponible dans la commune.
- La commune est dotée de nombreux équipements scolaires, de 5 collèges et de 3 lycées publics, ainsi que de 17 écoles maternelles et 18 élémentaires.
- La commune met à disposition de ses habitants une offre d'équipements sportifs et culturels variée.
- Les établissements de santé et établissements pour personnes dépendantes sont répartis sur l'ensemble du territoire communal.
- La commune possède de nombreuses structures administratives ainsi que des maisons de quartiers, lieux de partage et d'entraide.

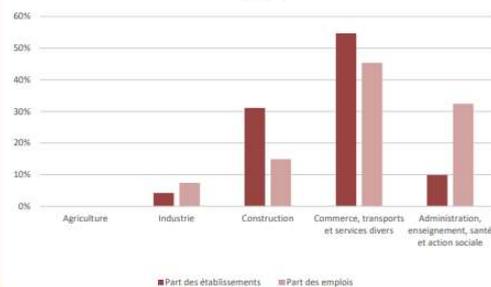


EMPLOIS ET ACTIVITÉS

- Un fort taux de chômage, en particulier dans la tranche d'âge 25-54 ans et une diminution de la proportion d'actifs.
- La catégorie des employés est sur-représentée par rapport au département (29,9 % contre 26,4 %). Les secteurs du commerce, transport, administration, enseignement et santé sont les plus représentés.
- La majorité des actifs du Blanc-Mesnil travaille dans une autre commune.
- Les secteurs du commerce, du transport, de l'administration, de l'enseignement et de la santé sont les plus grands pourvoyeurs d'emplois aux échelles départementale et communale.
- Dans la commune, les créations d'entreprises augmentent en moyenne de 1,1% par an entre 2013 et 2022. Le nombre de créations d'entreprises est passé de 470 à 1 142 sur la période. A l'échelle départementale, la variation annuelle est identique.



Répartition des emplois et des établissements sur la commune du Blanc-Mesnil

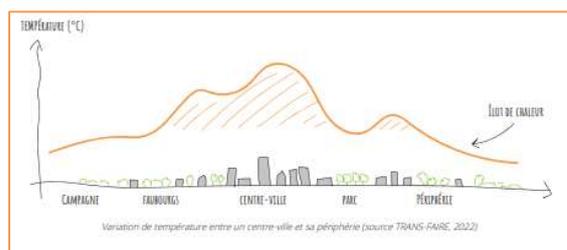
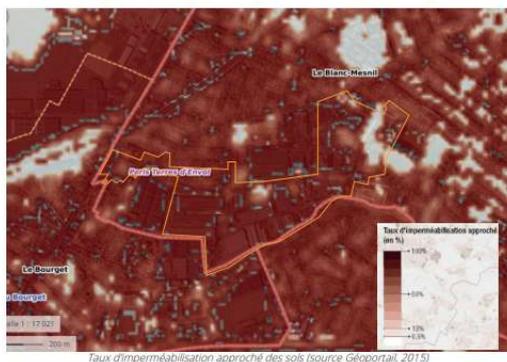


Part des emplois et des établissements au Blanc-Mesnil (source INSEE, 2023)

Environnement physique

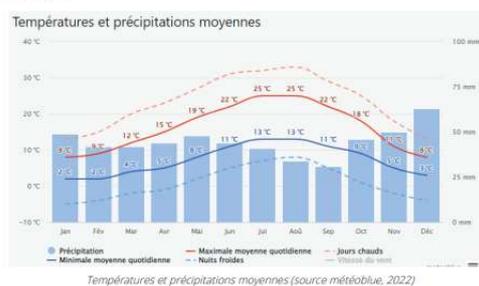
TERRE ET SOL

- Un relief assez peu marqué.
- Une suite lithologique de haut en bas : remblais (X), limons des plateaux (LP), alluvions modernes (Fz), masses et marnes de gypse (e7a), marnes à pholadomyes (e6e), calcaires de Saint-Ouen (e6d), sables de Beauchamp (e6a), marnes et caillasses (e5d).
- Un risque moyen d'aléa retrait-gonflement des argiles.
- Pas de risque de mouvement de terrain et de risque de dissolution de gypse.



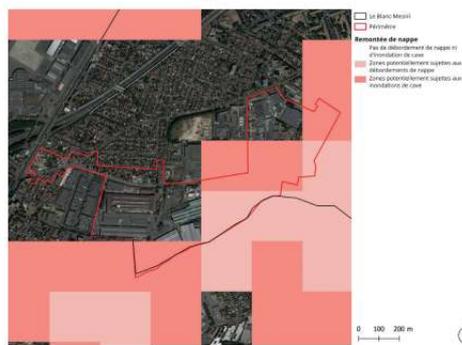
CLIMAT

- Un climat tempéré avec des précipitations régulières, un ensoleillement moyen, des vents dominants du nord-est et du sud-ouest.
- Un potentiel moyen à fort de l'aléa réchauffement climatique sur le site.
- Une vulnérabilité moyenne à forte de l'effet d'îlot de chaleur urbain autour du projet.



EAU

- Le réseau hydrographique est constitué principalement de La Morée, qui s'écoule à environ 1,1 km au nord du site vers le sud-est. Le plan d'eau du parc Anne de Kiev se situe à environ 1,1 km au nord-est du site. La Molette, ru busé, se trouve au sud du site.
- La partie sud-est du site est une zone potentiellement sujette au risque d'inondation par remontée de nappes et inondation de cave.
- Le site appartient à la masse d'eau Eocène du Valois (FRHG104) à dominante sédimentaire et écoulement libre.
- L'indice de ruissellement est fort sur le site.
- Le critère zone humide est négatif sur le site.



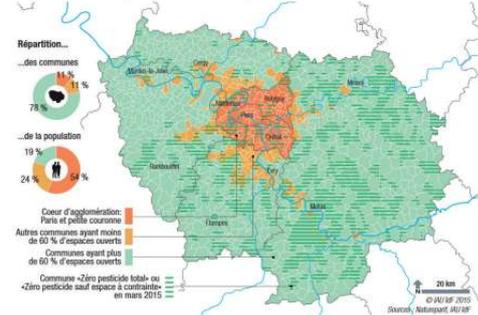
Milieu naturel

RESEAUX ECOLOGIQUES

- Le projet est situé à 1 km au sud-est du réservoir de biodiversité du parc de la Courneuve, et à 4,5 km au sud-ouest du réservoir de biodiversité du parc du Sausset.
- Le projet est localisé à 2 km au nord d'un corridor de la sous-trame herbacée à préserver.
- Les sites Natura 2000 du Parc de la Courneuve et du Parc du Sausset sont localisés, respectivement, à 1 km au nord-ouest et à 4,5 km au nord-est du projet.
- Le projet est localisé à 1 km à l'est des ZNIEFF de type I et II du parc départemental de la Courneuve et à 4,5 km à l'ouest des ZNIEFF de type I et II du parc de Sausset.
- L'Espace Naturel Sensible boisé du parc de la Courneuve est à 1 km à l'ouest.



Carte des communes ayant moins de 60 % d'espaces ouverts



Communes ayant moins de 60% d'espaces ouverts (source Natureparif, Institut Paris Région, 2015)

ESPECES

- Présence de 8 espèces végétales exotiques envahissantes.
- Présence de 8 espèces de lépidoptère sans enjeux.
- Présence de 5 espèces d'orthoptère dont 1 protégée.
- Présence d'1 espèce de mantidé protégée.
- Présence d'1 espèce de reptile protégée.
- Présence de 23 espèces d'oiseau dont 15 protégées.
- Présence de 2 espèces de chiroptère protégées.



HABITATS

- Un site très urbanisé (voiries et bâtis très présents) avec quelques espaces verts (friches ou parc urbain) à faible valeur écologique.
- Le site ne présente pas d'enjeu de zones humides et se trouve à 600 m au nord-est d'une zone humide.



Habitats (source TRANS-FAIRE, 2023)



Espèces exotiques envahissantes (source Ecogée / TRANS-FAIRE, 2025)



Flore patrimoniale (source Ecogée / TRANS-FAIRE, 2025)



Localisation des insectes à enjeux (source Hugo-Meurier / TRANS-FAIRE, 2025)



Espèces de papillons à enjeux (source Hugo-Meurier / TRANS-FAIRE, 2021)



Localisation des espèces d'oiseaux à enjeux (source Ecogée / TRANS-FAIRE, 2021)

Milieu urbain et paysage

PAYSAGE ET USAGE

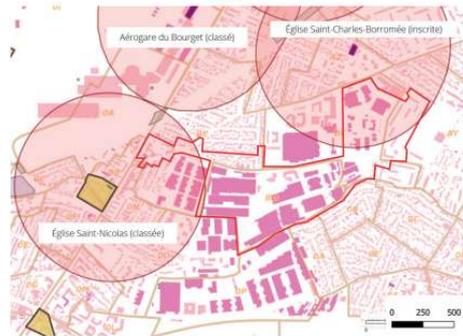
- Un atlas des paysages de Seine-Saint-Denis a été élaboré en 2019.
- Le Blanc-Mesnil est compris dans la grande unité paysagère Plaine de France.
- Le périmètre fait partie d'une sous-unité paysagère : Plaine des Petits Ponts.
- Le site n'est pas dans un secteur de fouilles archéologiques obligatoires.
- Le quartier de La Molette est la plus ancienne zone industrielle de la ville du Blanc-Mesnil. Elle a été créée en 1920.
- Le site d'étude fait partie de deux sous-unités paysagères : Le Faisceau d'activités de l'A1 et des aéroports dans sa très grande majorité et La plaine des Petits Ponts au niveau du tissu pavillonnaire peu présent sur le site.



Carte de l'unité paysagère Plaine de France (source Département de la Seine Saint-Denis, 2019)

PATRIMOINE BÂTI

- Aucun monument classé ou inscrit ne se trouve dans le périmètre de l'opération. En revanche, ce dernier est intersecté par les périmètres de protection de l'église Saint-Charles-Borromée, au nord et de l'église Saint-Nicolas, à l'ouest.
- Plusieurs monuments historiques sont présents au Blanc-Mesnil.
- Un seul monument historique se trouve sur la commune, il s'agit de l'église Saint-Charles-Borromée. Les autres périmètres de protection concernent.



Monuments inscrits et classés à proximité du périmètre (en rouge) de la ZAC (source Atlas des patrimoines, 2025)

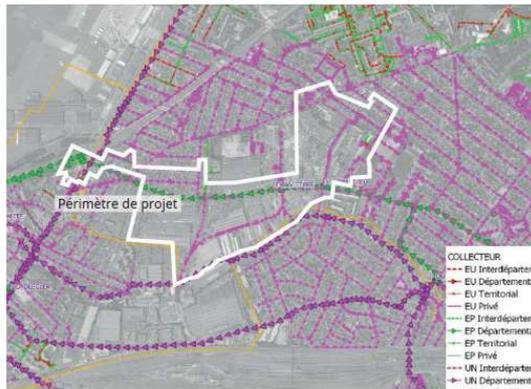
ÉNERGIE ET CARBONE

- Les principales politiques locales de l'énergie qui s'appliquent au territoire sont le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Île-de-France et le Plan Climat Air Énergie Métropolitain (PCAEM) de la Métropole du Grand Paris et le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Paris Terres d'Envol.
- La loi énergie-climat et la loi de transition Énergétique pour la Croissance Verte sont à prendre en compte.
- La consommation d'énergie au Blanc-Mesnil est de 637 GWh en 2019. Le résidentiel (48,3 %), le tertiaire (29,3 %) et le transport routier (23,7 %) en représentent la quasi-totalité.
- Les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) de la commune (scopes 1 & 2) se sont élevées à 114 ktéq.CO2 en 2019, les trois premiers secteurs émetteurs sont le résidentiel (41,4 %), les transports routiers (37 %) et le tertiaire (17,6 %).
- Le réseau de chaleur du Blanc-Mesnil alimente 4 150 équivalents-logements en chauffage et eau chaude, dont 90 % d'habitants. Le réseau de chaleur est alimenté majoritairement par la géothermie.



AUTRES RESEAUX

- L'eau potable distribuée au Blanc-Mesnil provient de Suez Eau.
- La consommation d'eau potable moyenne dans la commune du Blanc-Mesnil est d'environ 54 m3 par habitant/an.
- Le réseau de collecte des eaux est unitaire, les eaux usées sont traitées par la station Seine aval et Seine-Morée du SIAAP.
- La couverture numérique est supérieure à 90 % dans la commune.



Extrait du plan global des réseaux fourni en annexe du zonage d'assainissement de Paris Terres d'Envol et légende correspondante (Source EPT Paris Terres d'Envol, 2021)

DÉCHETS

- Tonnages 2021 du territoire : 183 902 tonnes sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité qui sera augmenté avec l'arrivée du projet.
- L'enlèvement des ordures ménagères est assuré 2 à 3 fois par semaine par l'Établissement Public Territorial.
- Le traitement est délégué au SYCTOM parisien.



Nom du centre	Distance (km)	Ville	Vérification
Eco-tri La Courneuve	Environ 7 km	La Courneuve	Recyclage
Coltrival	Environ 8,5 km	Livry-Gargan	Recyclage
ADS IDF Nord	Environ 11,5 km	Romainville	Recyclage
Lejeune Père et Fils	Environ 11,5 km	Romainville	Recyclage
Déchetterie SYCTOM	Environ 15 km	Gennevilliers	

Localisation des déchetteries ouvertes au BTP à proximité du site (source FFB, 2023)

Déplacements

RÉSEAU ROUTIER

- Un projet à proximité d'axes majeurs : A1, D932 (ex N2) à l'ouest, A3 plus loin à l'est.
- L'ensemble des carrefours à proximité fonctionne de manière hétérogène.
- Un maillage local quasi-orthogonal avec des artères principales est-ouest (avenues Floquet et Briand) et des voies de desserte nord-sud.
- Un report du trafic inter-quartier et inter-communal sur les voies communales causant saturation et nuisances (notamment à l'ouest du secteur).
- Un stationnement en voirie concentré sur les petites rues pavillonnaires, des capacités dédiées aux travailleurs et clients sur le reste du quartier (en lien avec sa fonction industrielle).



Réseau viarie structurant à l'échelle du Blanc-Mesnil (fond OpenStreetMap)

TRANSPORT FLUVIAL

- Le Canal de l'Ourcq et les quais de Bobigny sont à environ 6 km au sud.
- Le tronçon de la Villette-Aulnay-sous-Bois peut accueillir des embarcations de 400 à 650 tonnes.



Réseau de transport fluvial (source Voies Navigables de France, 2018)

TRANSPORTS EN COMMUN

- Les grandes gares parisiennes sont accessibles en moins d'une heure de transports en commun.
- La commune est desservie par plus de 15 lignes de bus jour et par des bus de nuit, 2 gares du RER B.
- Le réseau de bus local composé des lignes 607, 609 et 620 marque l'arrêt dans le quartier (1 bus / 10 minutes en HP) desservant les communes limitrophes et les gares RER.
- Les gares RER B Le Bourget et Drancy sont à 15-30 min à pied et rejoignent Châtelet en 10 min.
- Le Grand Paris Express concerne directement la commune du Blanc-Mesnil, qui sera desservie par les lignes 16 et 17.
- Le pôle Le Bourget RER permet l'accessibilité à 4 bus, au tram 11, au RER B et au futur Grand Paris Express (jonction des lignes 16 et 17).



Desserte en transports en commun (source Île-de-France Mobilités, CDVA, 2021)

RÉSEAU PIÉTONS ET CYCLES

- Le PDUIF établit les ratios de stationnement vélos, tandis que le département et la commune créent de nouveaux aménagements cyclables.
- L'usage du vélo et de la marche sont marginaux.
- Sur le secteur le linéaire cyclable est cantonné à l'avenue Floquet et aux rues Dreyfus et Masih.
- Les cheminements piétons sont hétérogènes, parfois de très mauvaise qualité dans les secteurs dédiés à l'industrie.



1,9 km de voirie en zone de circulation apaisée



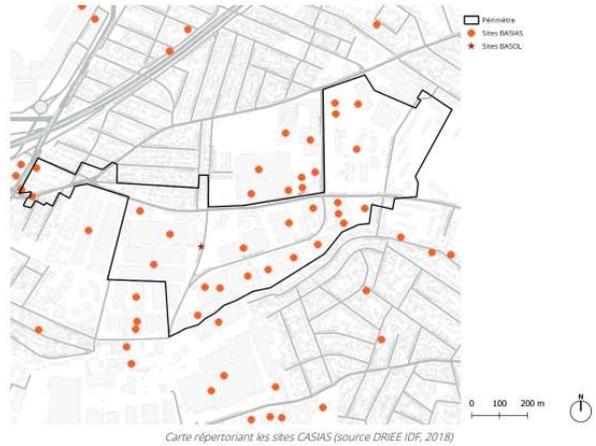
■ Piste cyclable ■ Bande cyclable ■ Voies vertes
■ Couloir de bus ouvert aux cyclistes ■ Double sens cyclable

Offre cyclable sur le secteur du Blanc-Mesnil (source Institut Paris Région, 2023)

Risques, pollutions et nuisances

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

- Certains risques naturels concernent le périmètre, comme l'aléa retrait-gonflement moyen, les inondations par remontées de nappes.
- Le périmètre n'est pas concerné par le gypse, les carrières ou glissement de terrain.
- Le risque d'inondation par remontée de nappe est avéré dans le sud-ouest du périmètre.
- 18 ICPE potentiellement en fonctionnement dont un site Air Liquide classé Seveso seuil bas (procédure de cessation d'activité engagée).
- Le périmètre de la ZAC fait l'objet d'un risque de transport de matières dangereuses.



POLLUTIONS

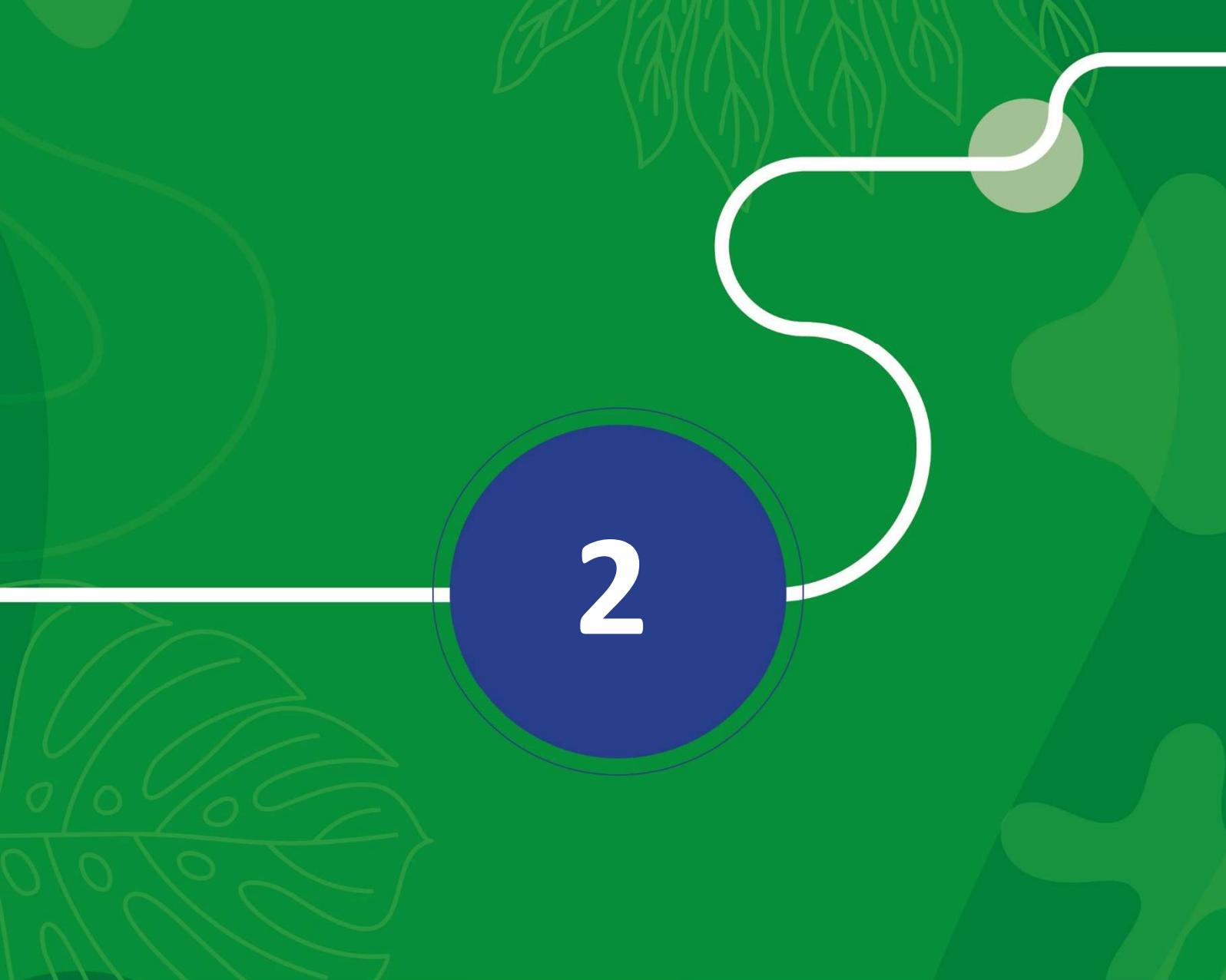
- 32 sites CASIAS (anciens BASIAS) répertoriés dans la commune dont 24 dans le périmètre d'étude.
- Un site BASOL est situé dans le périmètre de l'opération : ancienne usine de fonderie d'aluminium.
- De nombreuses zones du site avec un potentiel fort de pollution du sol.
- Un territoire dont les nappes sont vulnérables aux pollutions.
- La pollution lumineuse est caractéristique de l'agglomération parisienne.
- Une qualité de l'air moyenne (70 % du temps), voire dégradée à mauvaise avec un secteur aérien sur-représenté dans les postes d'émission.
- Risque de pollution au plomb sur le département.



NUISANCES

- Des niveaux sonores relativement important (au-dessus de 60 dB pour environ 50 % de la population).
- Les principaux axes génèrent des niveaux sonores élevés sur le périmètre d'étude.
- L'étude de terrain présente des niveaux sonores bruyants près des axes routiers, mais des niveaux vraiment plus faibles sur la partie est du site.
- La pollution lumineuse est caractéristique de l'agglomération parisienne.

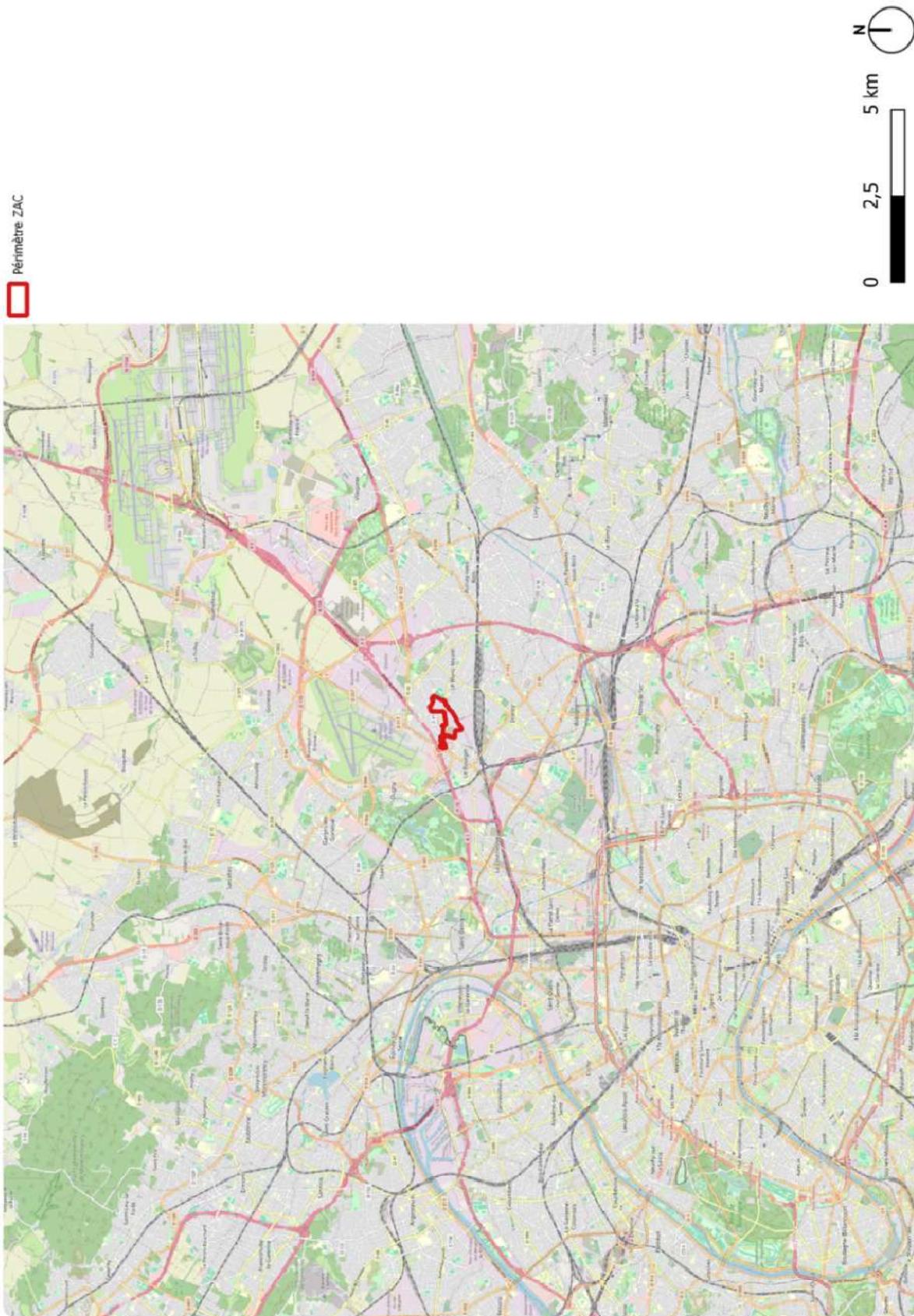




2

Plans de situation

Situation à l'échelle de la région Île-de-France



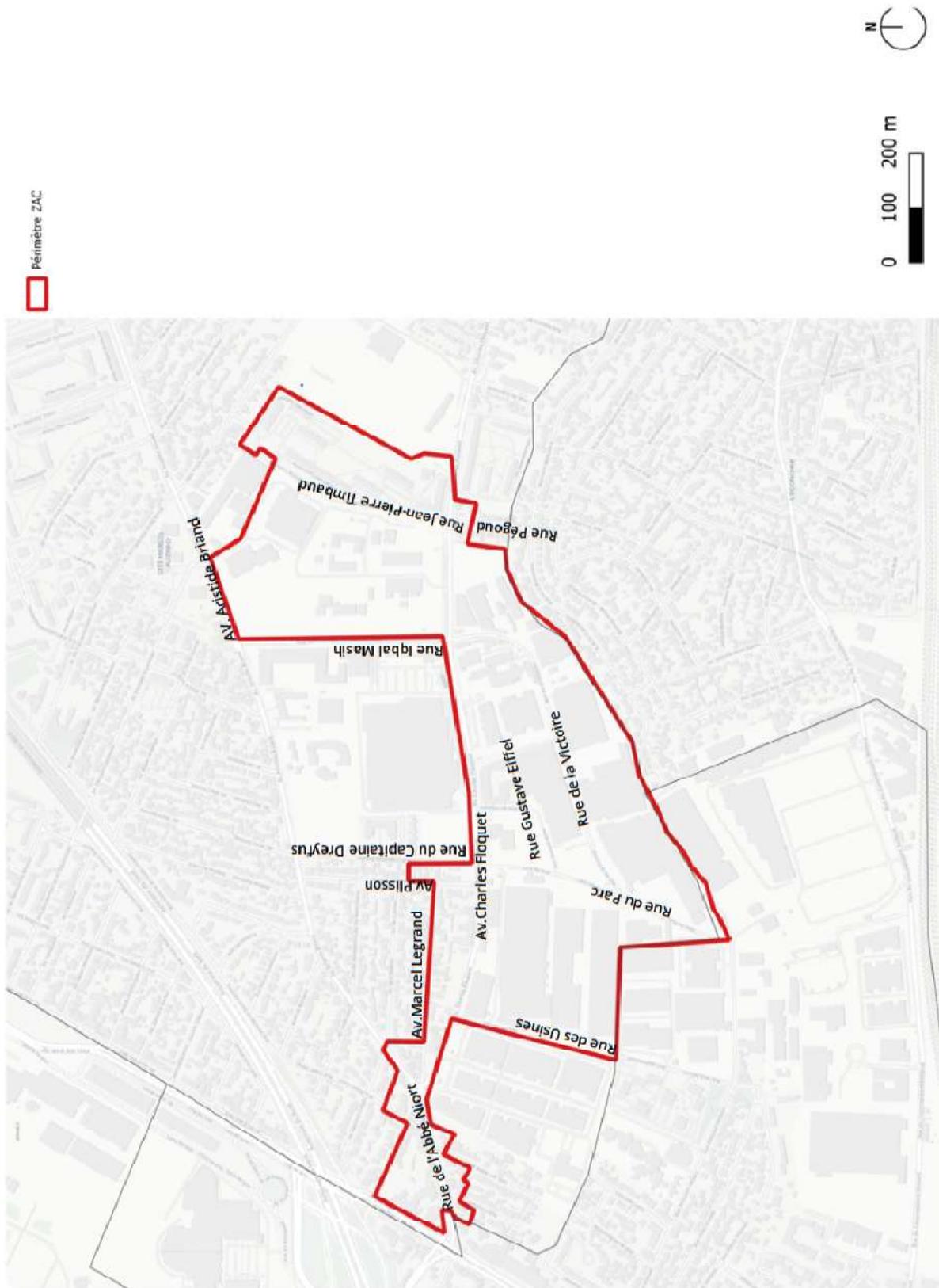
Localisation de la ZAC de La Molette (fond OpenStreetMap, 2024)

Situation à l'échelle de la commune du Blanc-Mesnil



Localisation de la ZAC de La Molette (fond OpenStreetMap, 2024)

Situation à l'échelle du quartier de La Molette



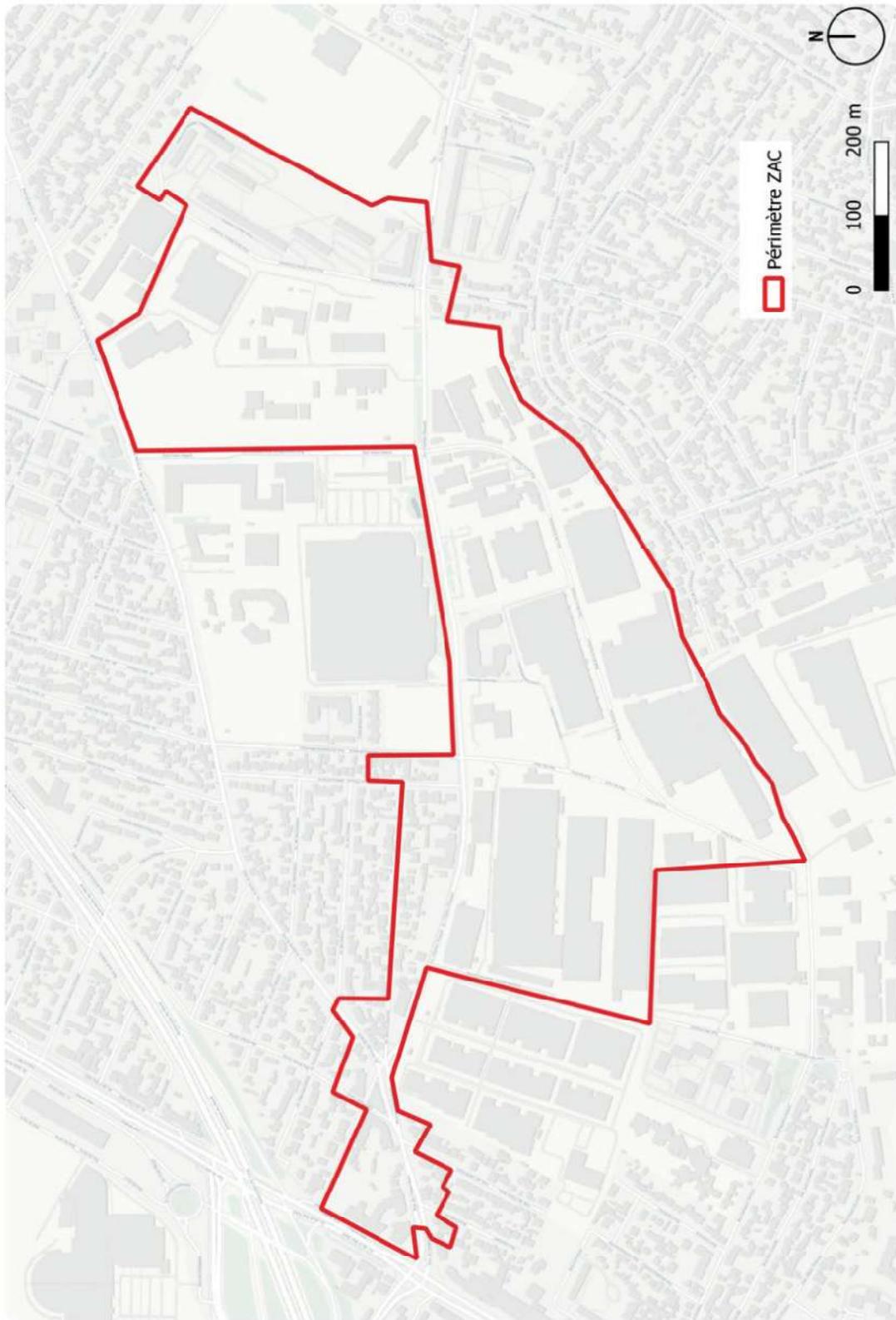
Localisation de la ZAC de La Molette et nomenclature des principales voies de desserte du quartier
(fond CartoDb, 2025)



3

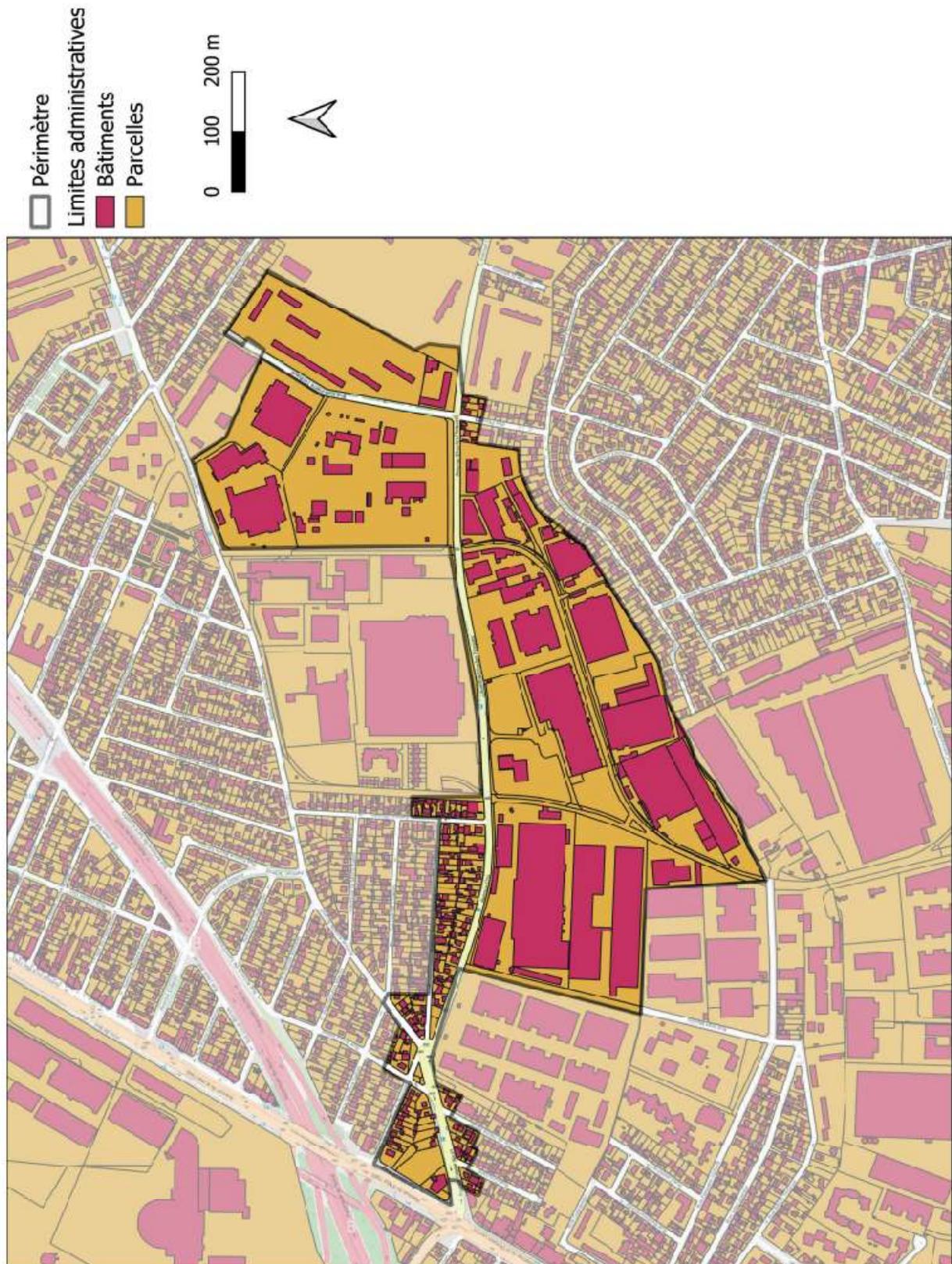
Plans de délimitation du périmètre de la ZAC

Périmètre administratif

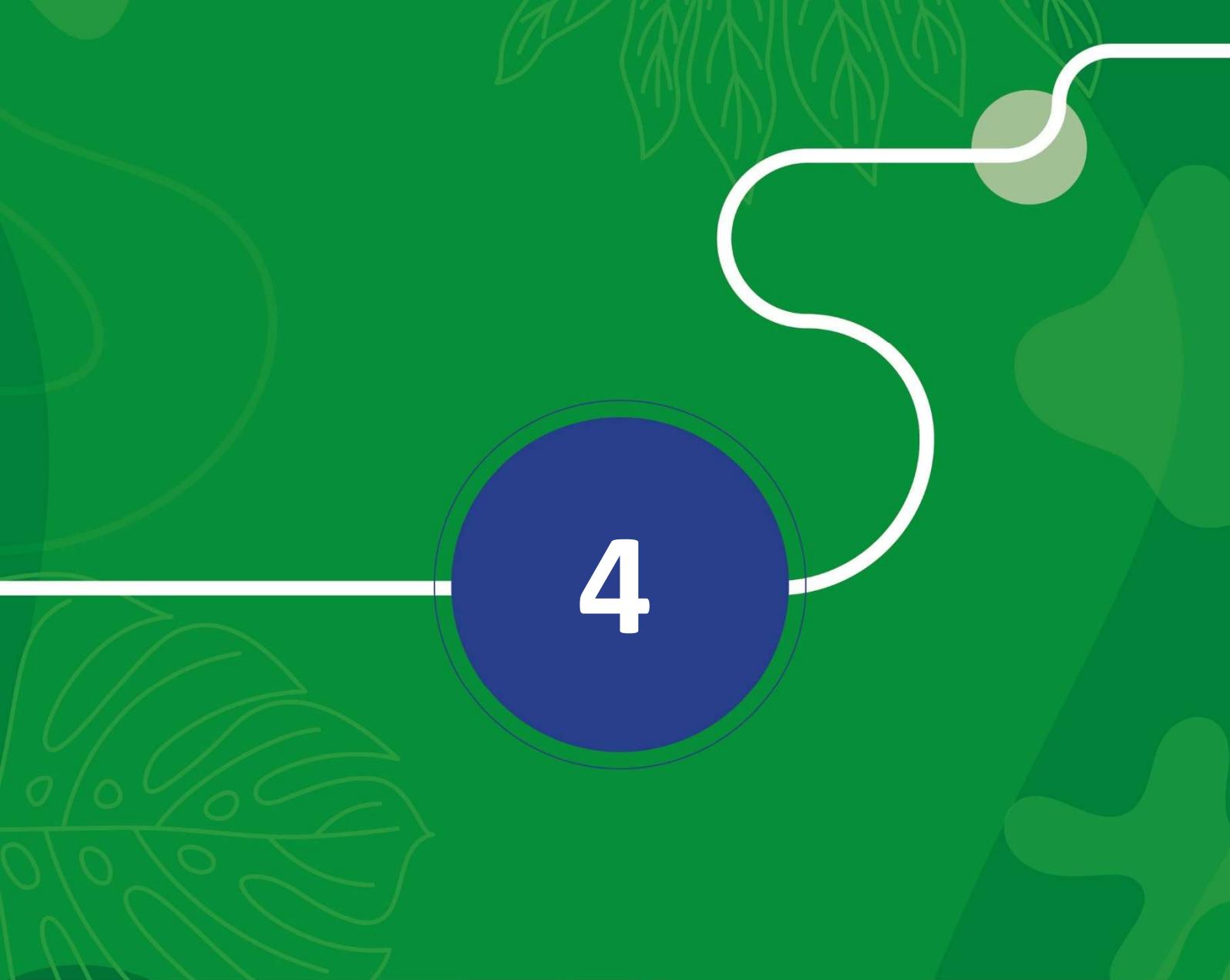


Localisation de la ZAC (fond CartoDb,2024)

Périmètre administratif avec bâtiments et parcelles



Situation au cadastre (source Etalab,2021)



4

Régime financier

Articles L. 311-4, R.311-2 et R.311-5 du Code de l'urbanisme

Dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté de La Molette, l'opération d'aménagement prendra en charge les coûts générés par la réalisation :

- Des voies et des réseaux publics à l'intérieur de la zone ;
- Des espaces verts publics et des aménagements destinés à la desserte des lots ;
- Des équipements publics de superstructure à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

En conséquence, en application des articles L. 311-4 R. 311-2 et R. 311-5 du Code de l'urbanisme, les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC seront exonérées de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement.

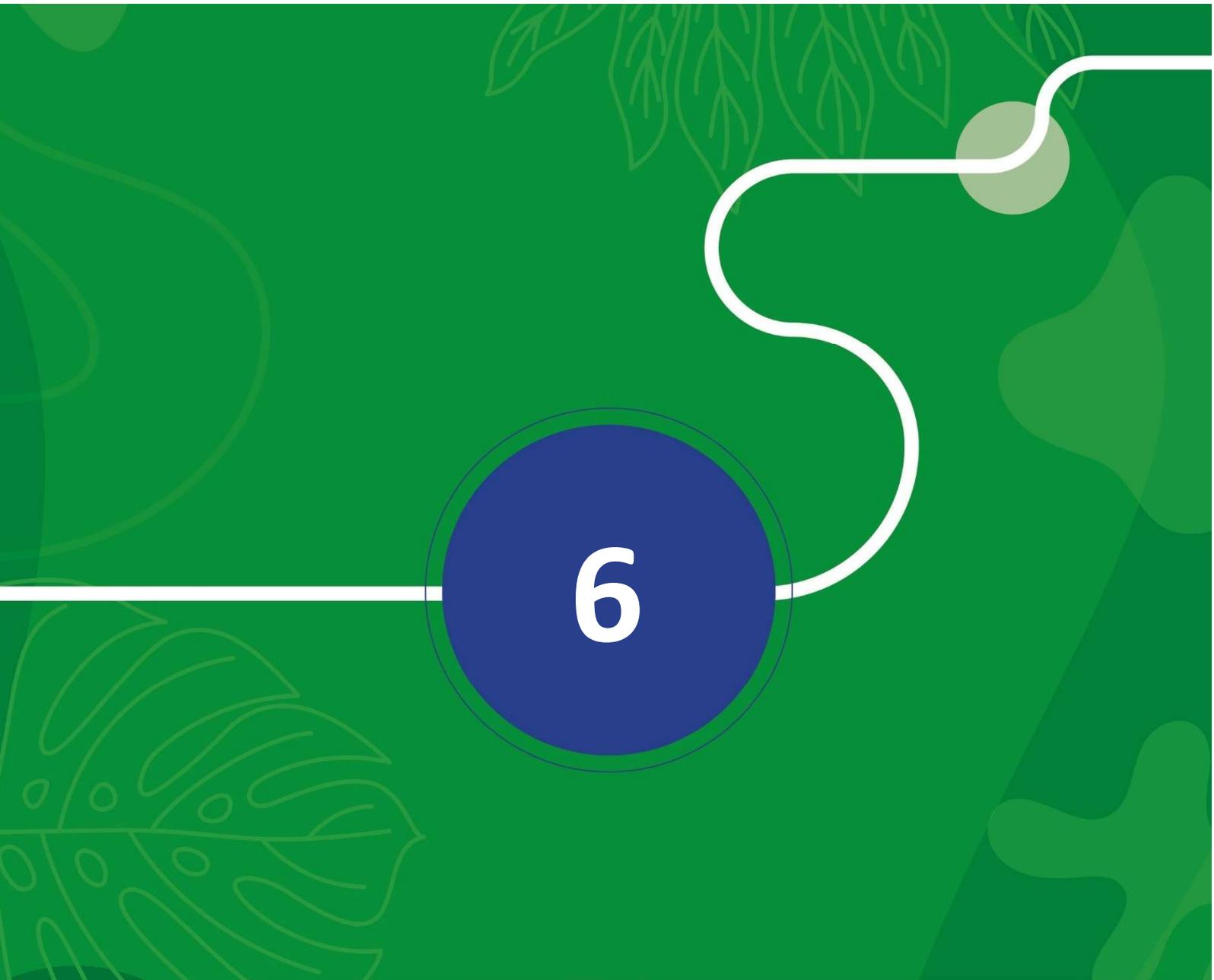


5

Étude d'impact

L'étude d'impact, jointe au présent dossier, traite successivement :

- De l'analyse de l'état initial de l'environnement et du contexte d'implantation du projet de La Molette ;
- De la présentation des principes d'aménagement et des raisons pour lesquelles le projet a été retenu ;
- De l'analyse prévisible sur l'environnement et la santé des populations ;
- Des mesures préventives ou compensatoires ou d'accompagnement en faveur de l'environnement et de la santé des populations ;
- De l'analyse des méthodes utilisées.



6

Bilan de la concertation

Le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de la Molette est joint au présent dossier de création.

LA MOLETTE LE BLANC-MESNIL

 **Le
Blanc-Mesnil**
POUR LE MEILLEUR ET POUR L'AVENIR

 **Métropole
du Grand Paris**