



VERA BROËZ

ARCHITECTURE | URBANISME | MOBILITÉ



PARIS
TERRES D'ENVOL

Lecture PLUi pour compatibilité avec l'Etude urbaine sur le Secteur de Val Francilia et Secteurs Les Mardelles et La Garenne

AULNAY-SOUS-BOIS (93)

Maîtrise d'ouvrage

EPT Paris-Terres d'Envol

Mandataire

SPL SEQUANO Grand Paris

Maîtrise d'œuvre

Agence Vera Broëz AUM (mandataire)	Architecture urbanisme mobilité
Urban – éco (co-traitant)	Paysage et Ecologie
Filigrane-Programmation (co-traitant)	Programmation, Bilans financiers
Dynalogic (co-traitant)	Mobilités, circulation et stationnement
OGI (co-traitant)	VRD, économie (chiffrage)
CréaSpace(co-traitant)	Développement économique

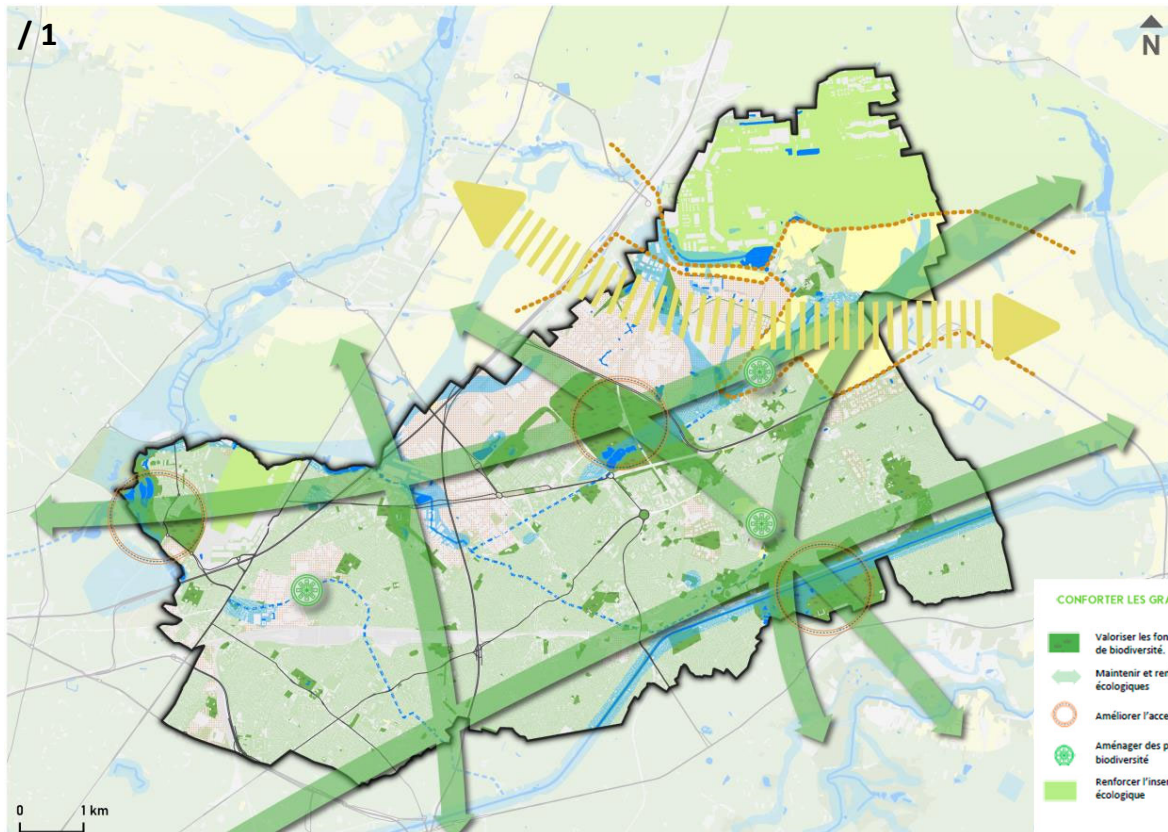
10 septembre 2024

En cours

0_ Documents cadres PLUi

- **Éléments saillants à retenir**
- **Alertes ...**



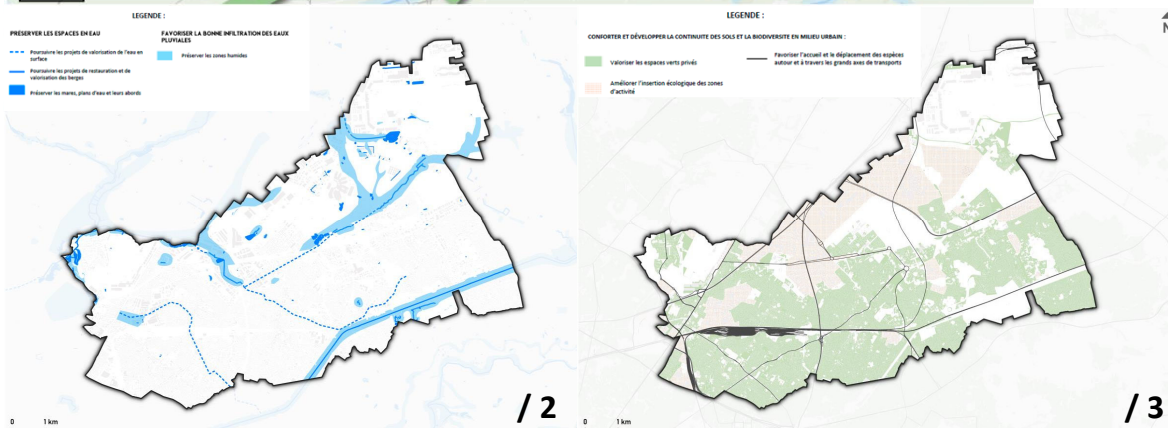


> CONFORTER LES GRANDS ESPACES VERTS :

- Préserver le patrimoine naturel existant
- Assurer et valoriser les grands axes de déplacement des espèces
- Accessibilité des parcs et squares
- Renforcer l'insertion des aéroports dans la trame écologique

> PRÉSERVER LA PLAINE AGRICOLE ET TRAITER LES TRANSITIONS AVEC L'ESPACE URBAIN :

- Maintenir la continuité des terres agricoles
- Renforcer la transition entre les milieux agricoles et urbains



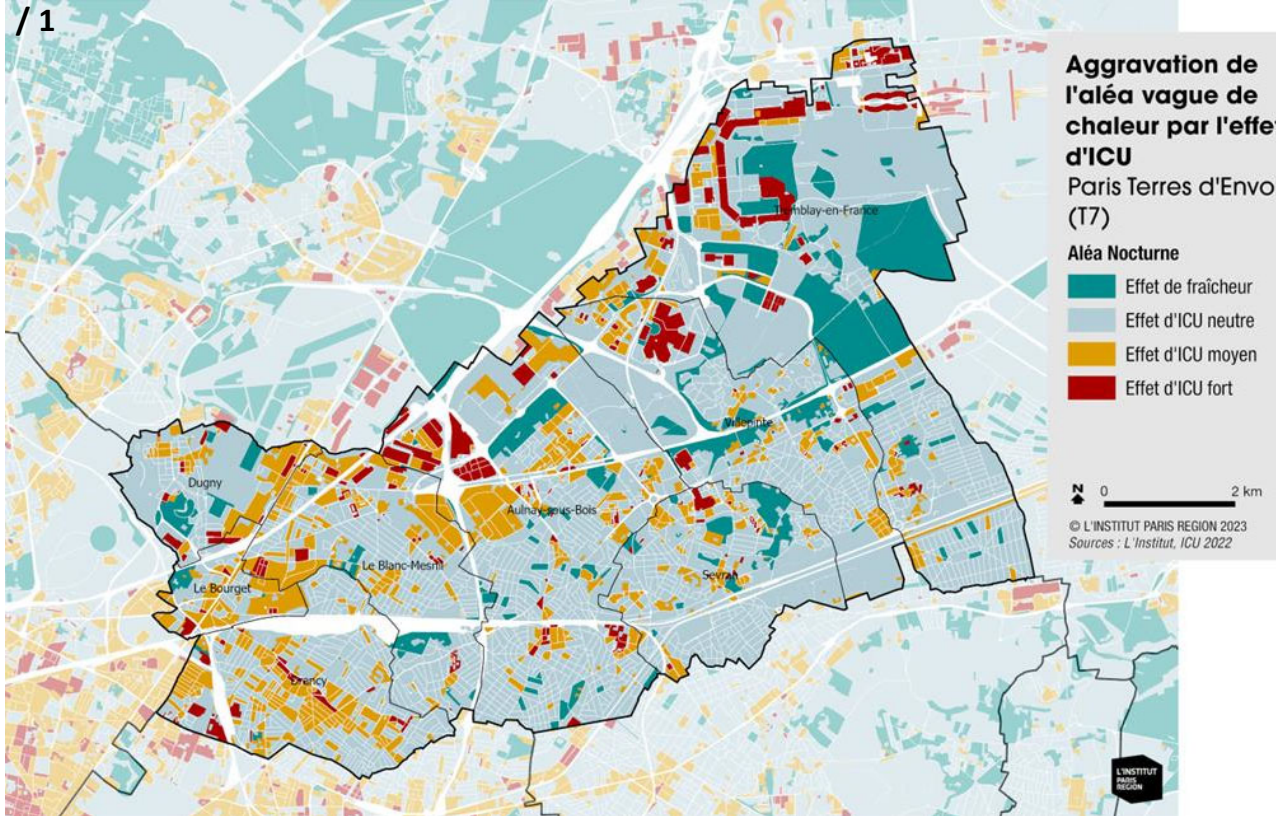
/ 1 : Carte Synthèse Patrimoine Terrestre

/ 2 : Carte Synthèse Patrimoine Humide et Aquatique

/ 3 : Carte de la Continuité des Sols

> SUGGESTIONS vb :

- RAS



> PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS :

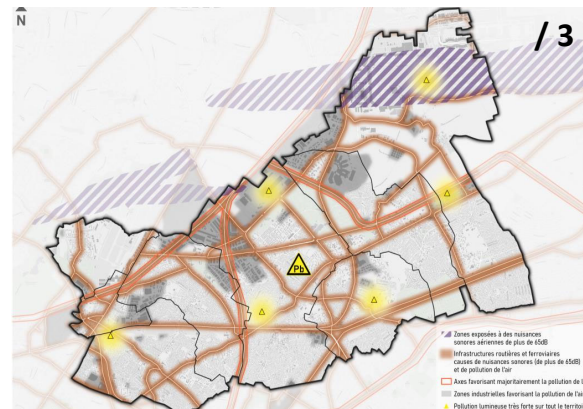
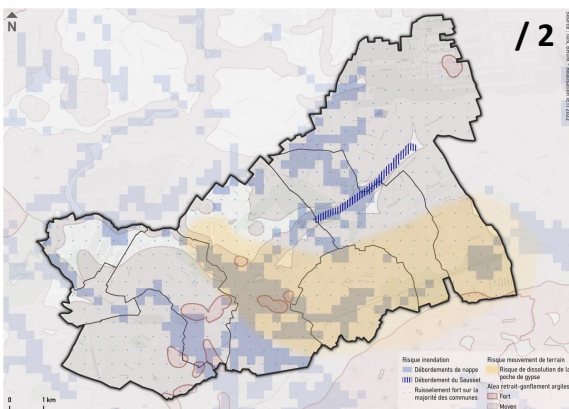
- Les risques liés à l'eau
- Les risques liés aux mouvements de terrain

> PRESERVER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LA SANTÉ DES HABITANTS :

- Adapter le territoire au dérèglement climatique
- Prendre en compte les nuisances liées aux déplacements

> POURSUIVRE LA TRANSITION ENERGETIQUE :

- Développer les énergies renouvelables
- Favoriser la sobriété énergétique



/ 1 : Carte Synthèse Ilots de Chaleurs Urbains

/ 2 : Carte Synthèse Risques et Nuisances

/ 3 : Carte Synthèse des Nuisances liées aux Transports

> SUGGESTIONS vb :

- RAS

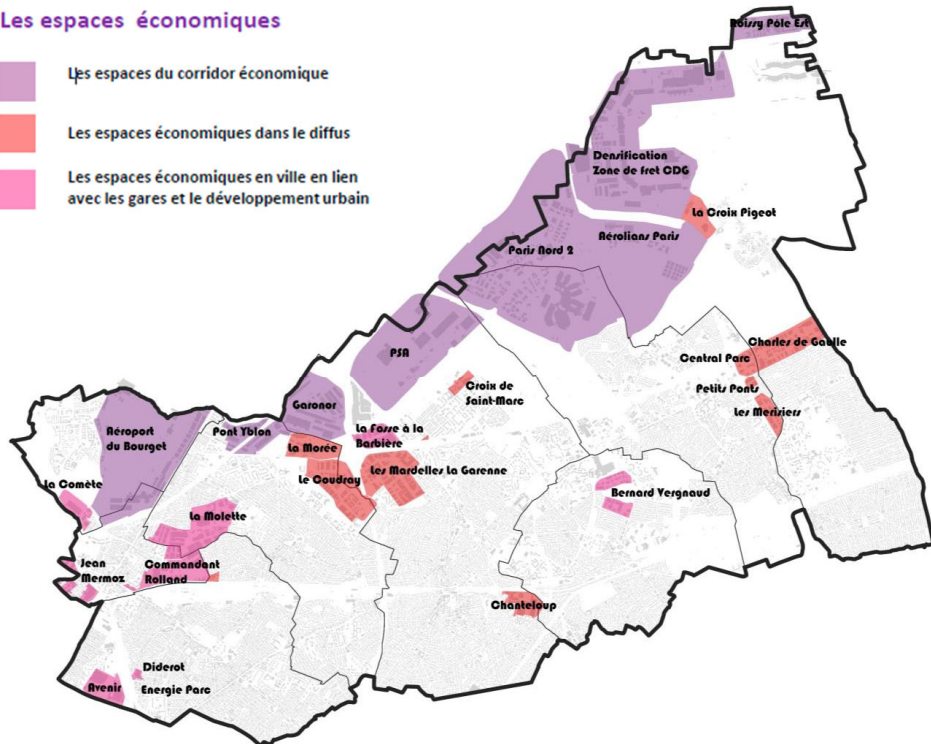
Paris-Terres d'Envol, PLUi

➤ OAP Thématiques – Développement Économique

Orientations Spécifiques – Les Espaces Économiques

Les espaces économiques

- Les espaces du corridor économique
- Les espaces économiques dans le diffus
- Les espaces économiques en ville en lien avec les gares et le développement urbain



N°	Nom	N°	Nom
1	Aériens Paris	14	Jean Mermoz
2	Aéroport du Bourget	15	La Comète
3	Avenir	16	La Croix Pigeot
4	Bernard Vergnaud	17	La Fosse à la Barbière
5	Central Parc	18	La Molette
6	Chanteloup	19	La Morée
7	Charles de Gaulle	20	Le Coudray
8	Commandant Rolland (Le Bourget)	21	Les Mardelles La Garenne
8	Commandant Rolland (Drancy)	22	Les Merisiers
9	Croix de Saint-Marc	23	Paris Nord 2
10	Zone de fret CDG	24	Petits Ponts
11	Diderot	25	Pont Yblon
12	Energie Parc	26	PSA
13	Garonor	27	Roissy Pôle Est

> LES ESPACES DU CORRIDOR ECONOMIQUE :

- Améliorer la qualité urbaine et organisationnelle
- Conforter les filières économiques
- Diversifier l'offre immobilière
- Prendre en compte les enjeux environnementaux
- **Repenser l'accessibilité**

> LES ESPACES ECONOMIQUES DANS LE DIFFUS :

- Améliorer la qualité urbaine
- Développer et diversifier les activités économiques
- Créer de nouveaux écosystèmes
- Intermodalité
- **Développer la mixité fonctionnelle et programmatique pour une meilleure cohabitation avec l'espace urbain**
- **Améliorer la porosité pour favoriser la mobilité**

> LES ESPACES ECONOMIQUES EN VILLE EN LIEN AVEC LES GARES ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN :

- Conforter et adapter les activités économiques
- Intermodalité
- Vers des quartiers mixtes et multifonctionnels
- **Améliorer la porosité pour favoriser la mobilité**

> SUGGESTIONS vb :

- **A compléter > voir texte en rouge**

OAP THÉMATIQUES – DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES

ORIENTATIONS COMMUNES

CONFORTER ET ADAPTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Maintenir un socle économique en accompagnant le développement de ces zones vers un immobilier plus tourné vers la ville : mise en valeur de ces zones avec la création de lieux propices à l'entrepreneuriat (pépinières, fablab...), de centres de formation, de tiers-lieux, lieux hybride de convivialité, hôtellerie ...;
- Permettre dans ces zones des espaces dédiés pour la logistique du dernier kilomètre ;
- Développer les conditions pour accueillir des start-ups avec des espaces de petits bureaux, co-working, petits artisans ... notamment sur les secteurs suivants :
 - La Molette : accompagner la transition de la zone en permettant le développement de petites activités artisanales sur les franges ;
 - La Comète : créer un village d'entreprises et développer un cluster sur des filières innovantes.

INTERMODALITÉ

- Améliorer le réseau de circulations douces pour relier les espaces économiques aux nouveaux pôles gares et attirer de nouvelles entreprises pourvoyeuses d'emplois.

VERS DES QUARTIER MIXTES ET MULTIFONCTIONNELS

- La Fosse à la barbière, la Molette, Jean Mermoz et Friche Saint Gobain :

Ces quatre espaces économiques sont voués à être requalifiés et réaménagés. Ils seront voués à se transformer en quartiers mixtes et multifonctionnels mêlant logements, espaces verts, formation, commerces, activités économiques ...

A rajouter les Mardelles et La Garenne pour compatibilité avec la carte de l'OAP sectorielle

OAP SECTORIELLES – AULNAY-SOUS-BOIS VAL FRANCILIA

CONTEXTE ET ENJEUX :

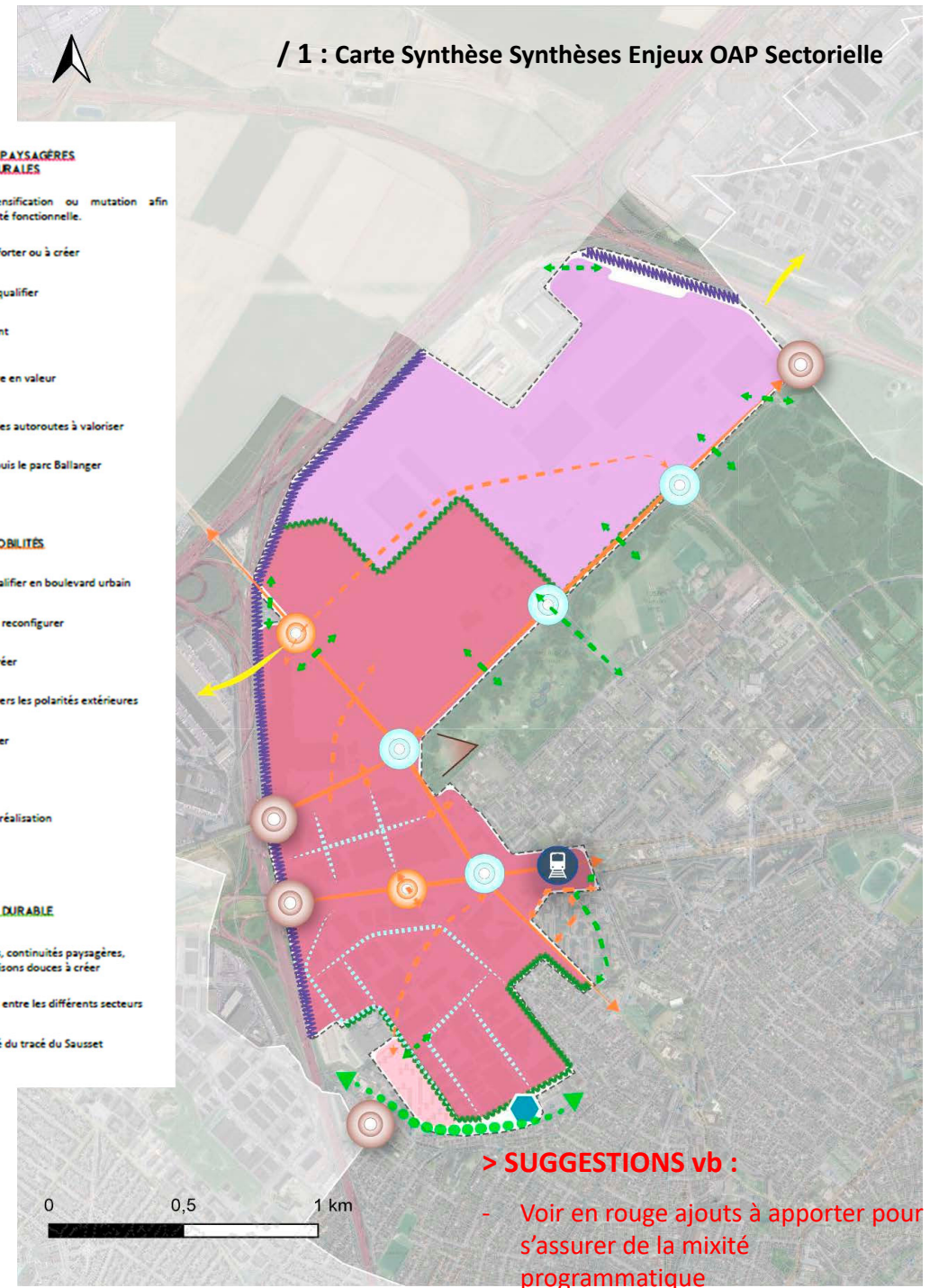
Un secteur qui tend à se développer notamment avec l'arrivée de la ligne 16 du Grand Paris Express et la création de la gare d'Aulnay Val Francilia à l'entrée du secteur. Cette zone présente donc un potentiel de développement important et constitue un secteur d'enjeu économique et de création d'un quartier gare.

Favoriser une dynamique économique :

- Accueillir à la fois de nouvelles petites et moyennes entreprises tout en préservant la possibilité d'implantation de grande échelle d'activités productives et/ou structurantes de l'offre de services aux entreprises (formation, stockage de données...).
- Permettre une redynamisation de la zone d'activités économiques du nord-ouest, de renforcer l'attractivité, la compétitivité et le poids économique de la zone.
- Favoriser l'intensification et la mutation du secteur.
- Favoriser l'implantation d'entreprises participant à la dynamique économique de réindustrialisation régionale.

Créer un quartier de gare, favorisant l'implantation de logements et de commerces au pied de la nouvelle station de métro.

Etendre cette logique de mixité programmatique aux Mardelles et La Garenne afin de faciliter la cohabitation avec la zone urbaine habitée et d'améliorer l'accessibilité à la gare des secteurs résidentiels enclavés.



> SUGGESTIONS vb :

- Voir en rouge ajouts à apporter pour s'assurer de la mixité programmatique

Paris-Terres d'Envol, PLUi

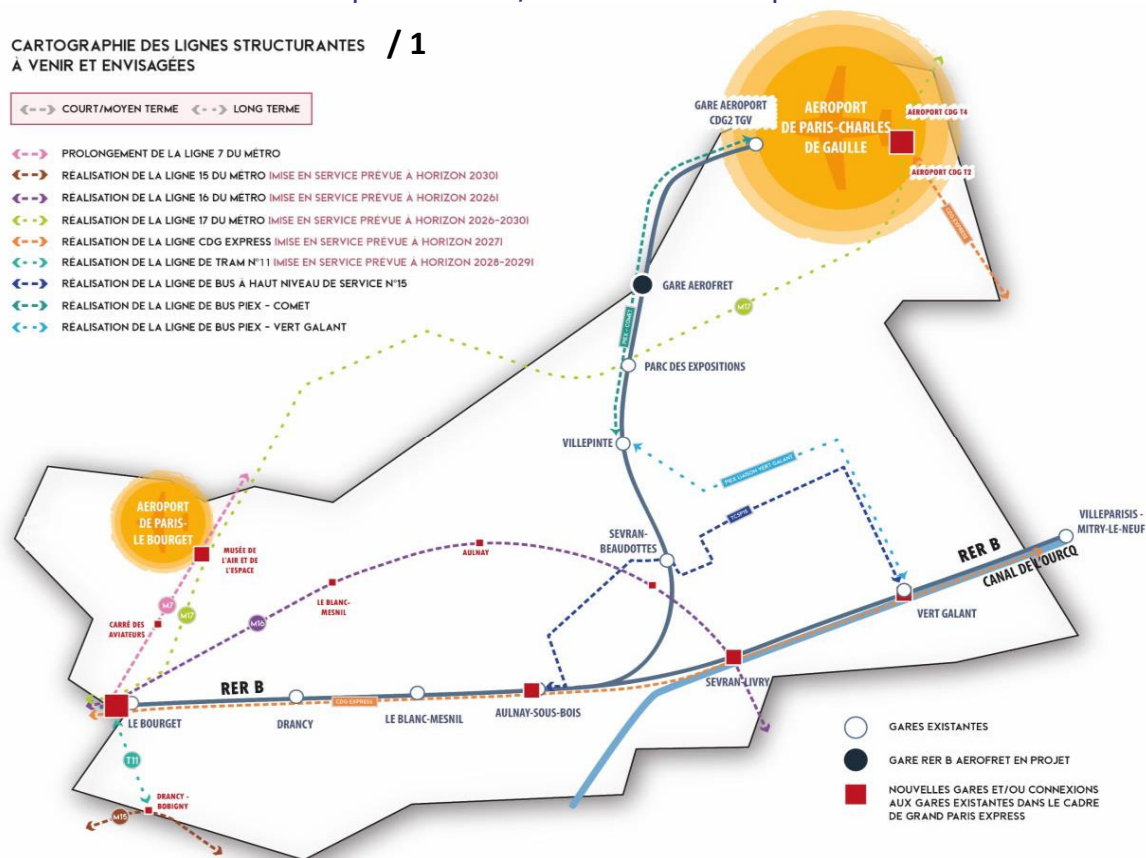
➤ OAP Thématiques - Mobilités

Diversifier les Modes de Déplacements / Résorber les Coupures Urbaines

CARTOGRAPHIE DES LIGNES STRUCTURANTES / 1
À VENIR ET ENVISAGÉES

←→ COURT/MOYEN TERME - - - LONG TERME

- ←→ PROLONGEMENT DE LA LIGNE 7 DU METRO
- ←→ RÉALISATION DE LA LIGNE 15 DU METRO (MISE EN SERVICE PRÉVUE À HORIZON 2030)
- ←→ RÉALISATION DE LA LIGNE 16 DU METRO (MISE EN SERVICE PRÉVUE À HORIZON 2026)
- ←→ RÉALISATION DE LA LIGNE 17 DU METRO (MISE EN SERVICE PRÉVUE À HORIZON 2026-2030)
- ←→ RÉALISATION DE LA LIGNE CDG EXPRESS (MISE EN SERVICE PRÉVUE À HORIZON 2027)
- ←→ RÉALISATION DE LA LIGNE DE TRAM N°11 (MISE EN SERVICE PRÉVUE À HORIZON 2028-2029)
- ←→ RÉALISATION DE LA LIGNE DE BUS À HAUT NIVEAU DE SERVICE N°15
- ←→ RÉALISATION DE LA LIGNE DE BUS PIEX - COMET
- ←→ RÉALISATION DE LA LIGNE DE BUS PIEX - VERT GALANT



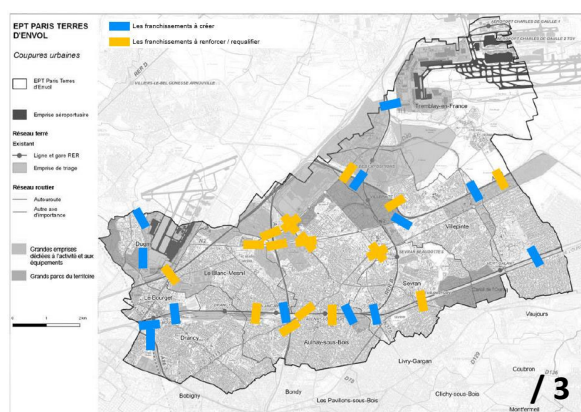
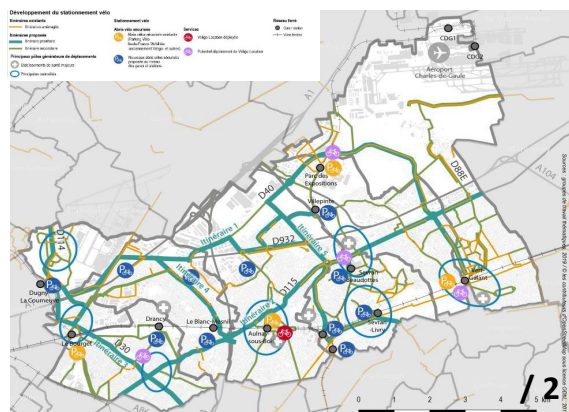
> DIVERSIFIER LES MODES DE DEPLACEMENTS :

- L'intermodalité
- Les réseaux cyclables et piétons

> PROPOSER DES CIRCULATIONS ACTIVES ET DURABLES DE QUALITE :

- Des circulations apaisées à l'échelle des opérations
- Des installations en faveur des mobilités actives et durables
- Des installations en faveur des véhicules en partage ou électriques

> RESORBER LES COUPURES URBAINES DU TERRITOIRE



/ 1 : Carte Synthèse du Maillage Intermodale

/ 2 : Carte Synthèse des Aménagements Cyclables Existants et Envisagés de 2020 à 2030

/ 3 : Carte Synthèse des Coupures Urbaines

> SUGGESTIONS :

- RAS

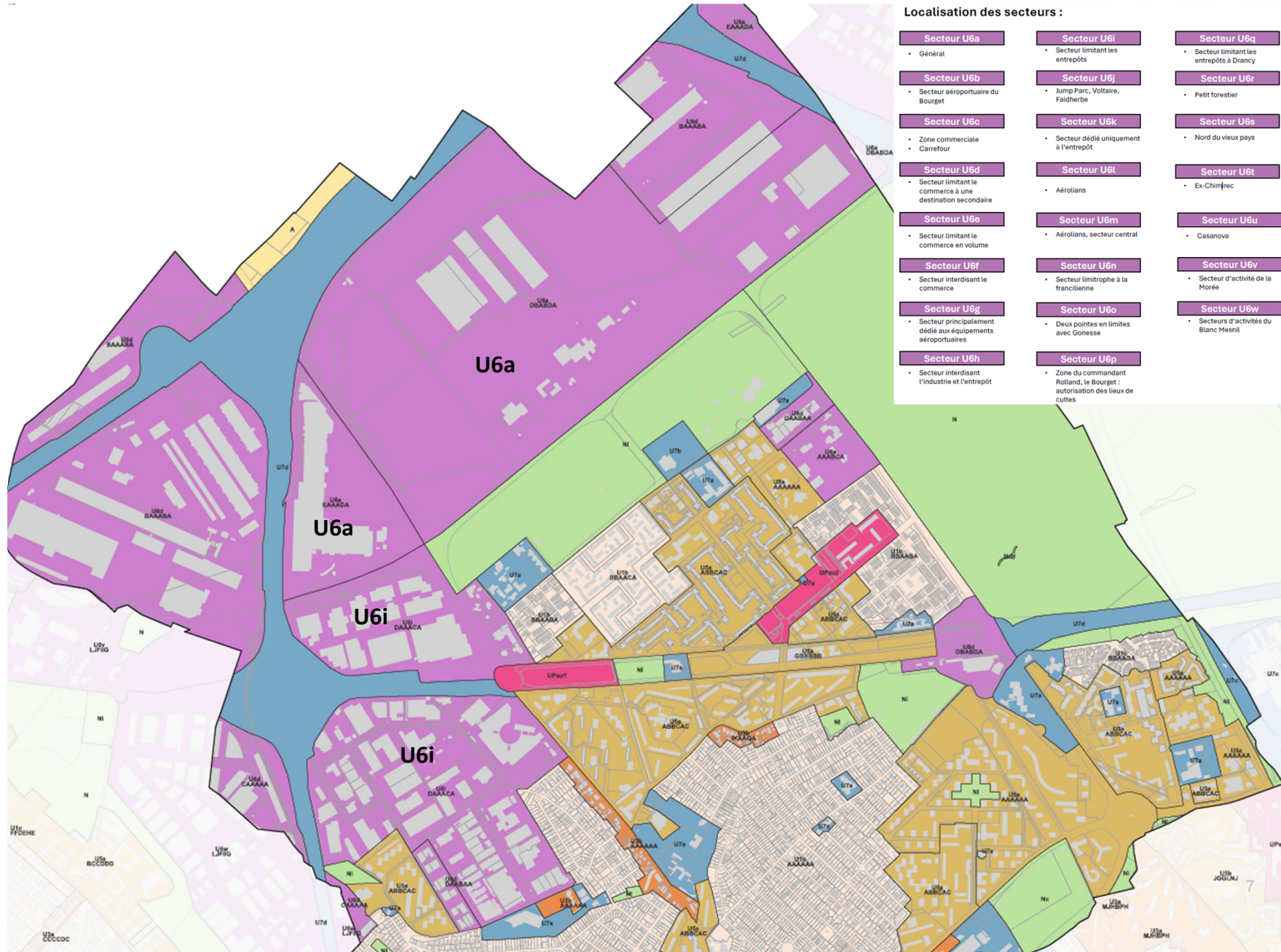
Paris-Terres d'Envol, PLUi

➤ Zonage PLUi

Zones d'Activités Economiques U6i

Légende

-  Limite de commune
-  Limite de zone
-  Limite de parcelle
-  Bâti
- ZONES**
-  U1 : Zone pavillonnaire
-  U2 : Zone de centralité
-  U3 : Zone urbaine mixte
-  U4 : Zone de bourg et centre ancien
-  U5 : Zone de grande résidence
-  U6 : Zone d'activité économique
-  U7 : Zone d'équipement
-  UP : Zone de projet
-  AU : Zone à urbaniser
-  A : Zone agricole
-  N : Zone naturelle



Localisation des secteurs :

- | | | |
|---|---|---|
| Secteur U6a | Secteur U6j | Secteur U6q |
| • Général | • Secteur limitant les entrepôts | • Secteur limitant les entrepôts à Drancy |
| Secteur U6b | Secteur U6j | Secteur U6r |
| • Secteur aéroportuaire du Bourget | • Jump Parc, Voltaire, Faïdherbe | • Petit forestier |
| Secteur U6c | Secteur U6k | Secteur U6s |
| • Zone commerciale | • Secteur dédié uniquement à l'entrepôt | • Nord du vieux pays |
| • Carrefour | | |
| Secteur U6d | Secteur U6l | Secteur U6t |
| • Secteur limitant le commerce à une destination secondaire | • Aériolans | • Ex-Chimitec |
| Secteur U6e | Secteur U6m | Secteur U6u |
| • Secteur limitant le commerce en volume | • Aériolans, secteur central | • Casanova |
| Secteur U6f | Secteur U6n | Secteur U6v |
| • Secteur interdisant le commerce | • Secteur limitrophe à la francilienne | • Secteur d'activité de la Moré |
| Secteur U6g | Secteur U6o | Secteur U6w |
| • Secteur principalement dédié aux équipements aéroportuaires | • Deux pointes en limites avec Gonesse | • Secteurs d'activités du Blanc Mesnil |
| Secteur U6h | Secteur U6p | |
| • Secteur interdisant l'industrie et l'entrepôt | • Zone du commandant Rolland, le Bourget : autorisation des lieux de cultes | |

Les conditions d'occupation du sol :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement	U6k, U6h		D'être destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements. De constituer des aménagements visant à améliorer les conditions d'habitabilité de logements existants.
	Hébergement	Au sein des autres secteurs	U6m, U6t, U6h	

Hauteurs des constructions

Indice n°5 : Tableau des indices :

X	X	X	X	X	X	X
---	---	---	---	---	---	---

Nom	Règle
H	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 13 mètres à l'égout • 16 mètres au faîtage • R+3
I	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres au faîtage La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 11 mètres au faîtage
J	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres au point le plus haut
K	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 28 mètres au point le plus haut
L	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 23 mètres au point le plus haut

➤ SUGGESTIONS vb : Attention, trop limitatif !

- à rajouter dans « Autoriser sous conditions » : dans les zones U6, la programmation d'habitations en mixité avec des activités économiques en mutation, afin d'améliorer les interfaces avec les secteurs résidentiels : favoriser l'animation, un maillage plus favorable aux mobilités actives
- Repenser les hauteurs, les emprises, les retraits ... dans la logique de celles suggérées pour les zones U2 de centralités



VERA BROËZ
architecture urbanisme mobilité
mandataire

Vera BROËZ
2, passage Basfroi, 75011 Paris
M. 06 78 54 24 64 / T. 01 43 55 09 07
verabroez@vera-broez.com

**COORDINATION GÉNÉRALE
ARCHITECTURE, URBANISME,
CONCERTATION**



URBAN – ECO
Cotraitant

Marine LINGLART
46 rue René Villars 94200 Ivry sur Seine
T: 09 75 79 51 30
Contact@urban-eco.fr

PAYSAGE & ECOLOGIE



FILIGRANE-PROGRAMMATION
cotraitant

Nathalie Bonnevide
39 boulevard Magenta, 75010 Paris
T. 01 42 38 17 65
nbonnevide@filigrane-programmation.com

**PROGRAMMATION URBAINE, LOGEMENTS,
EQUIPEMENTS**



DYNALOGIC
cotraitant

Philippe MATTERA
73, rue de Caumartin 75009 PARIS
T : +33 140 343 113
télécopie : +33 140 343 193
p.mattera@dynalogic.fr

**MOBILITÉS
CIRCULATION ET STATIONNEMENT**



Omnium Général d'Ingénierie
cotraitant

OGI
RCS 384 000 907 00020
27, rue Garibaldi 93100 MONTREUIL
Tél: 01 41 58 12 05
Mail: Consultations@ogi2.fr

VRD, ÉCONOMIE (CHIFFRAGE)



CREASPACE
Cotraitant

Antonin MICHELET
19, avenue des Indes
Parc de Courtabœuf 91940 LES ULIS
Tél. 01 64 46 03 46
Antonin.michelet@creaspace.fr

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

