



VERA BROËZ

ARCHITECTURE | URBANISME | MOBILITÉ



SPL

sequano

Grand Paris

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

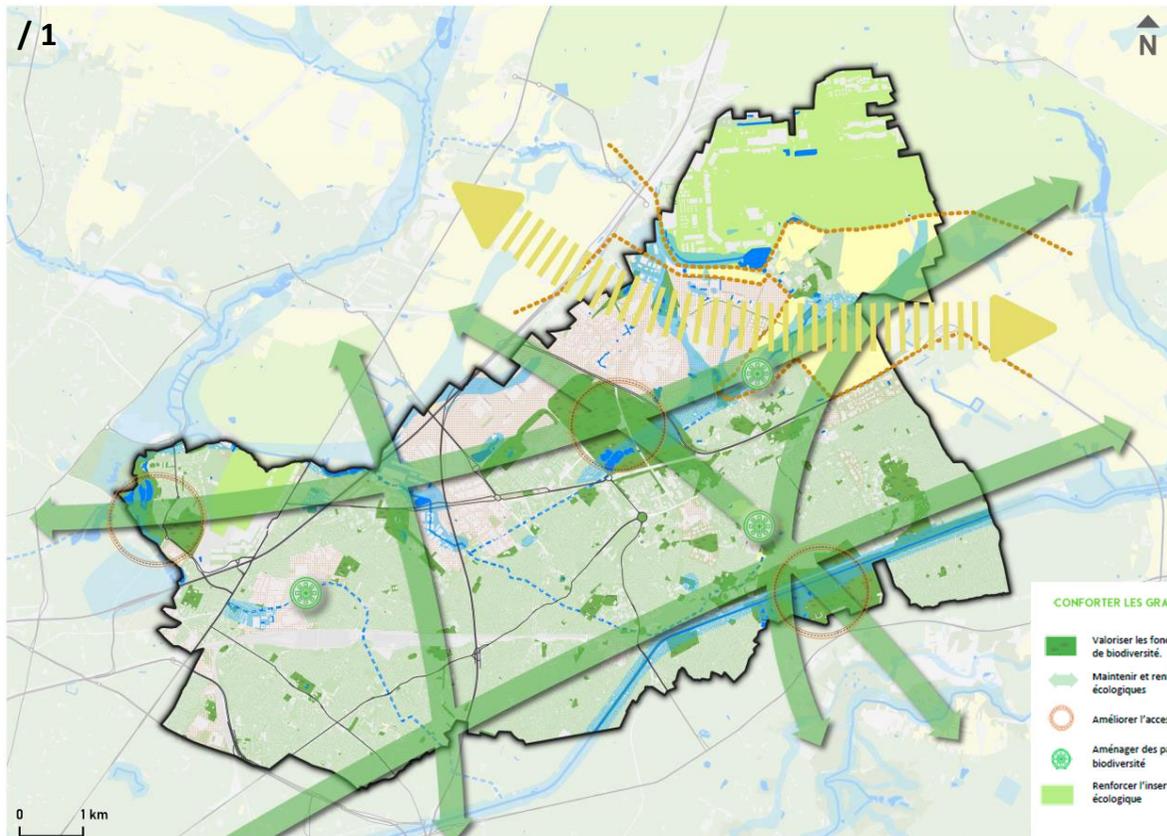
10 septembre 2024

En cours

# 0\_ Documents cadres PLUi

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



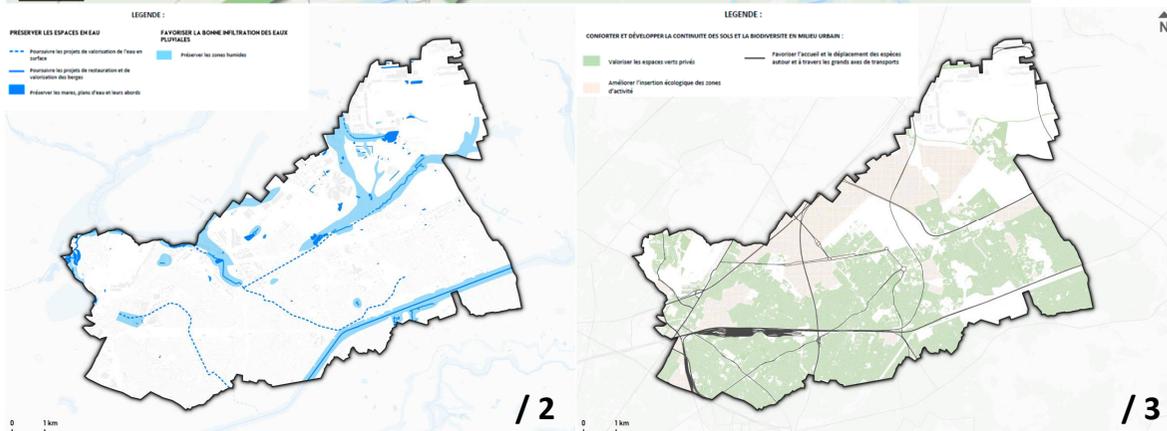


### ➤ CONFORTEZ LES GRANDS ESPACES VERTS :

- 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



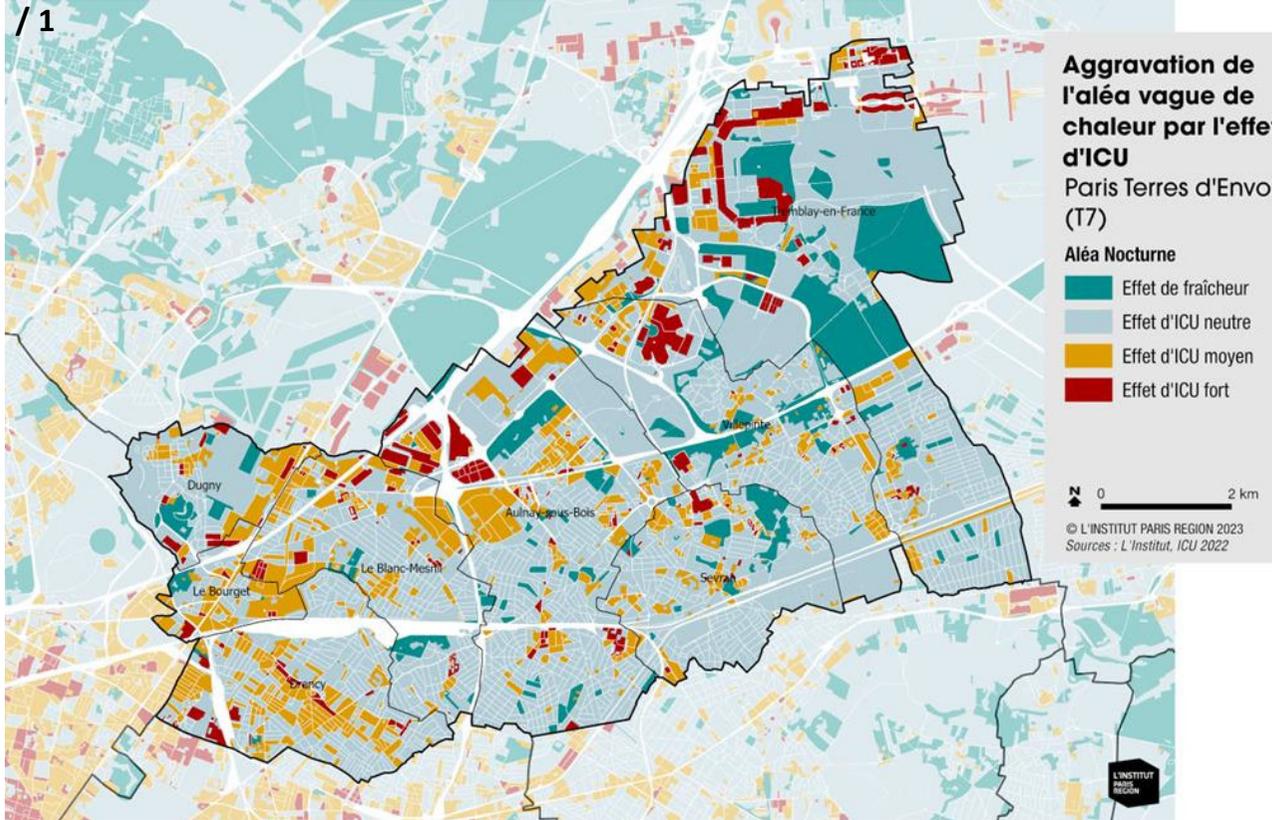
/ 1 : Carte Synthèse Patrimoine Terrestre

/ 2 : Carte Synthèse Patrimoine Humide et Aquatique

/ 3 : Carte de la Continuité des Sols

### > SUGGESTIONS vb :

- RAS



### > PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS :

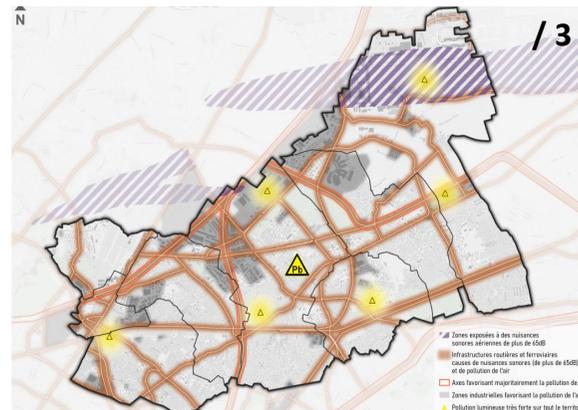
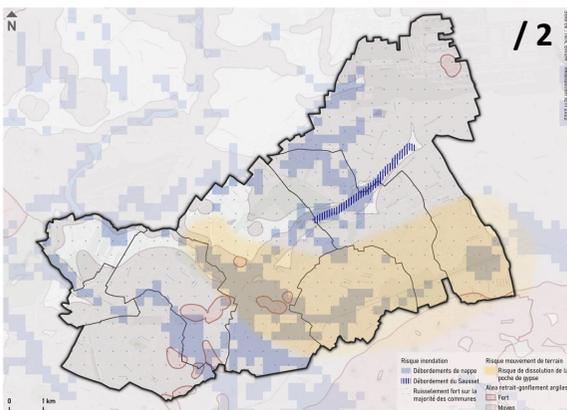
- Les risques liés à l'eau
- Les risques liés aux mouvements de terrain

### > 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

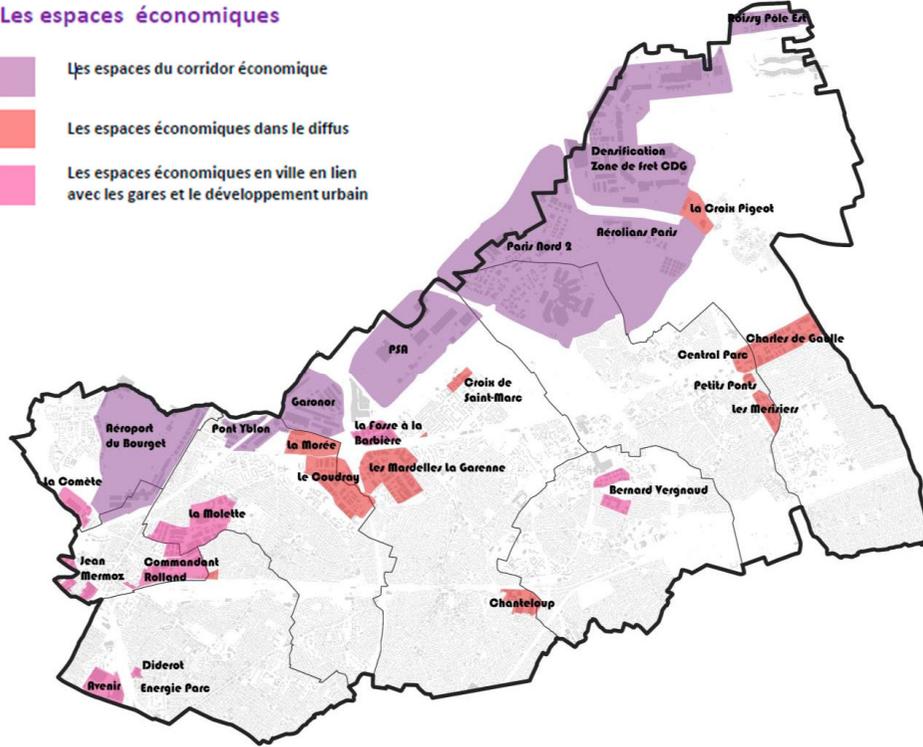
# Paris-Terres d'Envol, PLUi

## ➤ 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 :

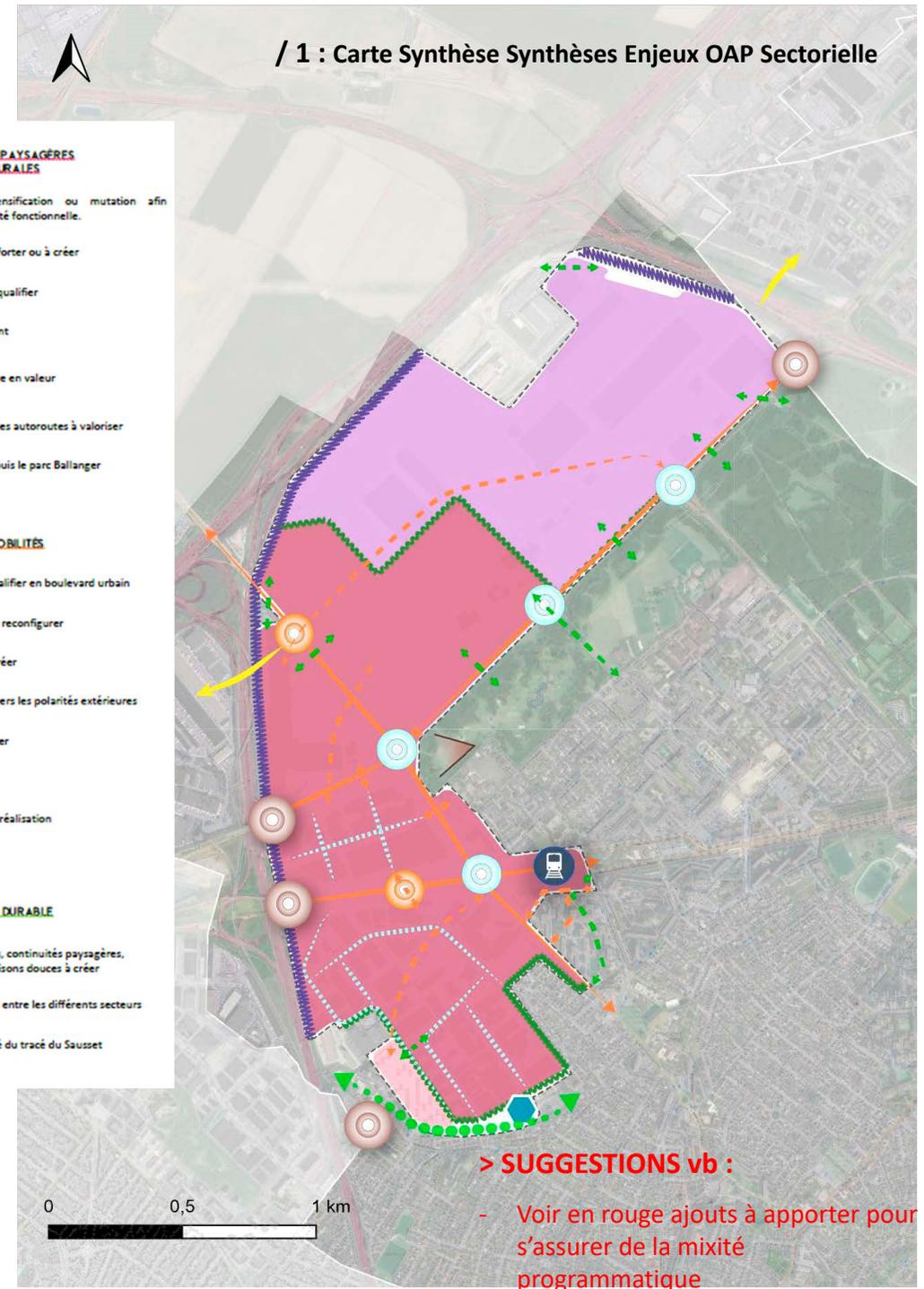
Un secteur qui tend à se développer notamment avec l'arrivée de la ligne 16 du Grand Paris Express et la création de la gare d'Aulnay Val Francilia à l'entrée du secteur. Cette zone présente donc un potentiel de développement important et constitue un secteur d'enjeu économique et de création d'un quartier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

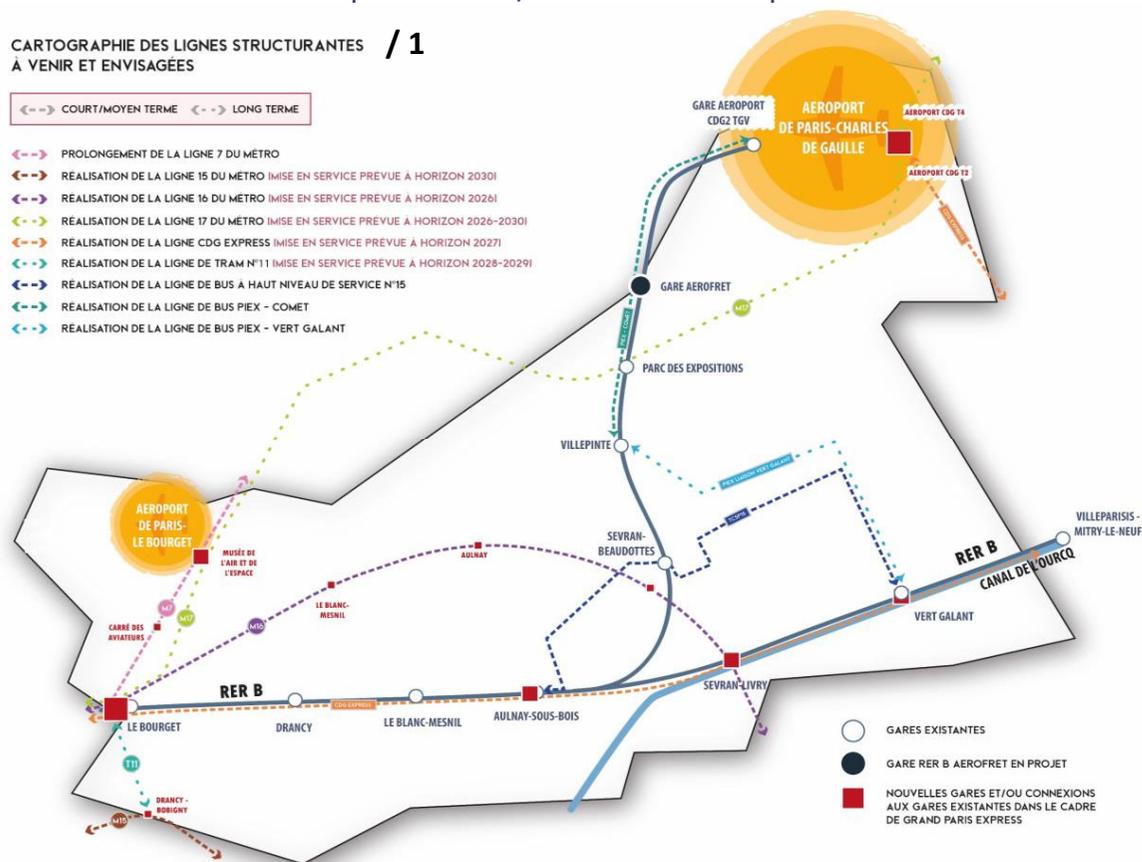
## ➤ OAP Thématiques - Mobilités

### 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



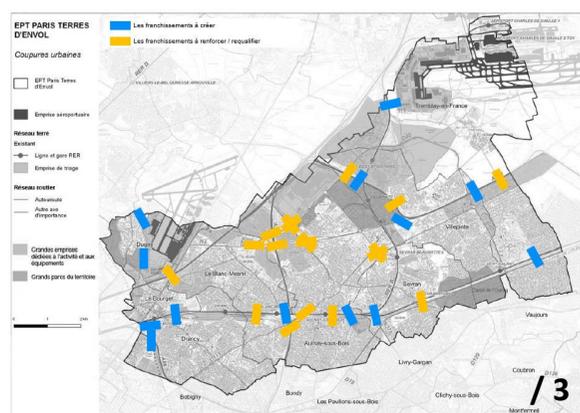
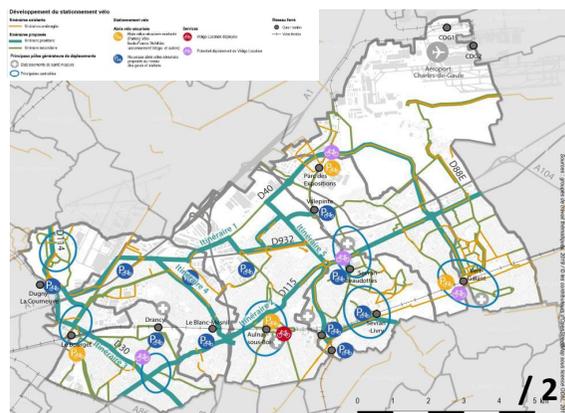
### > DIVERSIFIER LES MODES DE DEPLACEMENTS :

- 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

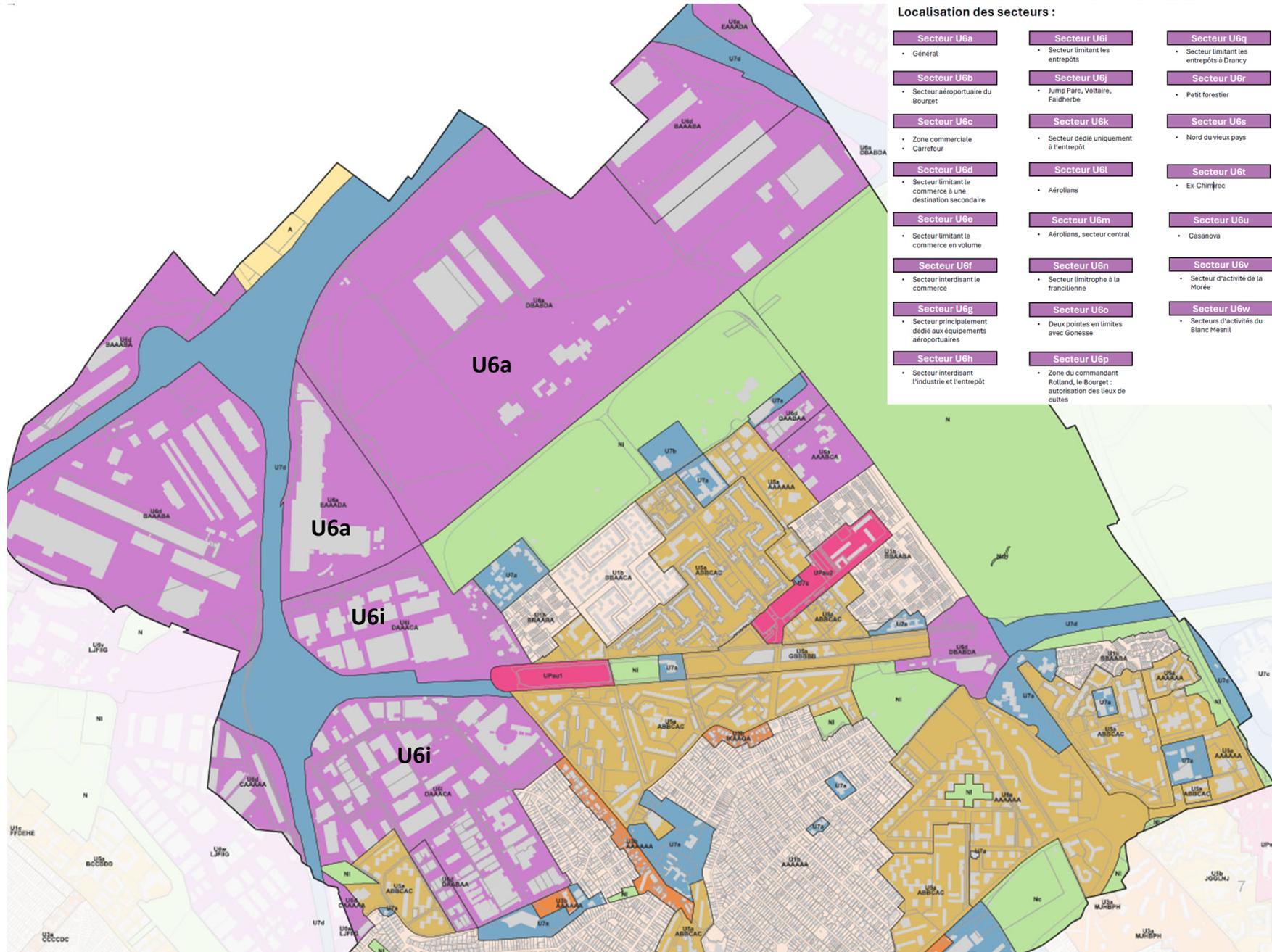
# Paris-Terres d'Envol, PLUi

## ➤ 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 :

<b>Secteur U6a</b>	<b>Secteur U6j</b>	<b>Secteur U6q</b>
• Général	• Secteur limitant les entrepôts	• Secteur limitant les entrepôts à Drancy
<b>Secteur U6b</b>	<b>Secteur U6j</b>	<b>Secteur U6r</b>
• Secteur aéroportuaire du Bourget	• Jump Parc, Voltaire, Faïdherbe	• Petit forestier
<b>Secteur U6c</b>	<b>Secteur U6k</b>	<b>Secteur U6s</b>
• Zone commerciale	• Secteur dédié uniquement à l'entrepôt	• Nord du vieux pays
• Carrefour		
<b>Secteur U6d</b>	<b>Secteur U6l</b>	<b>Secteur U6t</b>
• Secteur limitant le commerce à une destination secondaire	• Aériolans	• Ex-Chimitec
<b>Secteur U6e</b>	<b>Secteur U6m</b>	<b>Secteur U6u</b>
• Secteur limitant le commerce en volume	• Aériolans, secteur central	• Casanova
<b>Secteur U6f</b>	<b>Secteur U6n</b>	<b>Secteur U6v</b>
• Secteur interdisant le commerce	• Secteur limitrophe à la francilienne	• Secteur d'activité de la Moré
<b>Secteur U6g</b>	<b>Secteur U6o</b>	<b>Secteur U6w</b>
• Secteur principalement dédié aux équipements aéroportuaires	• Deux pointes en limites avec Gonesse	• Secteurs d'activités du Blanc Mesnil
<b>Secteur U6h</b>	<b>Secteur U6p</b>	
• 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"> <li>• 13 mètres à l'égout</li> <li>• 16 mètres au faîtage</li> <li>• R+3</li> </ul>
I	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 16 mètres au faîtage</li> </ul> La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 11 mètres au faîtage</li> </ul>
J	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 16 mètres au point le plus haut</li> </ul>
K	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 28 mètres au point le plus haut</li> </ul>
L	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 23 mètres au point le plus haut</li> </ul>

### ➤ 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:Antonin.michelet@creaspace.fr)

**DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

