

**PRE-DIAGNOSTIC TERRITORIAL – PREMIERES GRANDES ORIENTATIONS
CONTRIBUTION AU SCOT METROPOLITAIN – PROJET DE TERRITOIRE**

ATELIER N° 4
Tissus urbains et projets



DOCUMENT PRÉPARATOIRE A L'ATELIER
du 05 JUILLET 2019

Directrice de la publication : **Dominique ALBA**
Etude réalisée par : **Christiane BLANCOT, Véronique DOREL, Florence HANAPPE**
Sous la Direction de : **Christiane BLANCOT**
Avec le concours de : **Veneta AVRAMOVA**
Cartographie et traitement statistique :
Marie-Thérèse BESSE, Christine DELAHAYE, Morad KHALOUA, Laurent PLANCHOT, Pascale SORLIN
Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire**
www.apur.org

19P070201

Sommaire

1. Les tissus urbains actuels	5
La structure du territoire.....	5
La structure du territoire et la trame viaire.....	7
La place de la nature dans les tissus urbains.....	8
.	
2. Le Patrimoine	10
Contenu des PLU sur la question patrimoniale	12
Les cités jardins	17
Les centres anciens.....	21
3. L'armature urbaine	22
Centralités et mixité fonctionnelle	22
Les équipements existants	26
Les mobilités	28
4. Evolution des tissus et capacités de densification	32
Les grandes règles qui régissent les tissus urbains et leur évolution dans les PLU.....	32
Les OAP dans les PLU	47
Constructions autorisées	49
Les projets connus sur le territoire	50



Le Bourget Dugny © DRIEA - Gobry

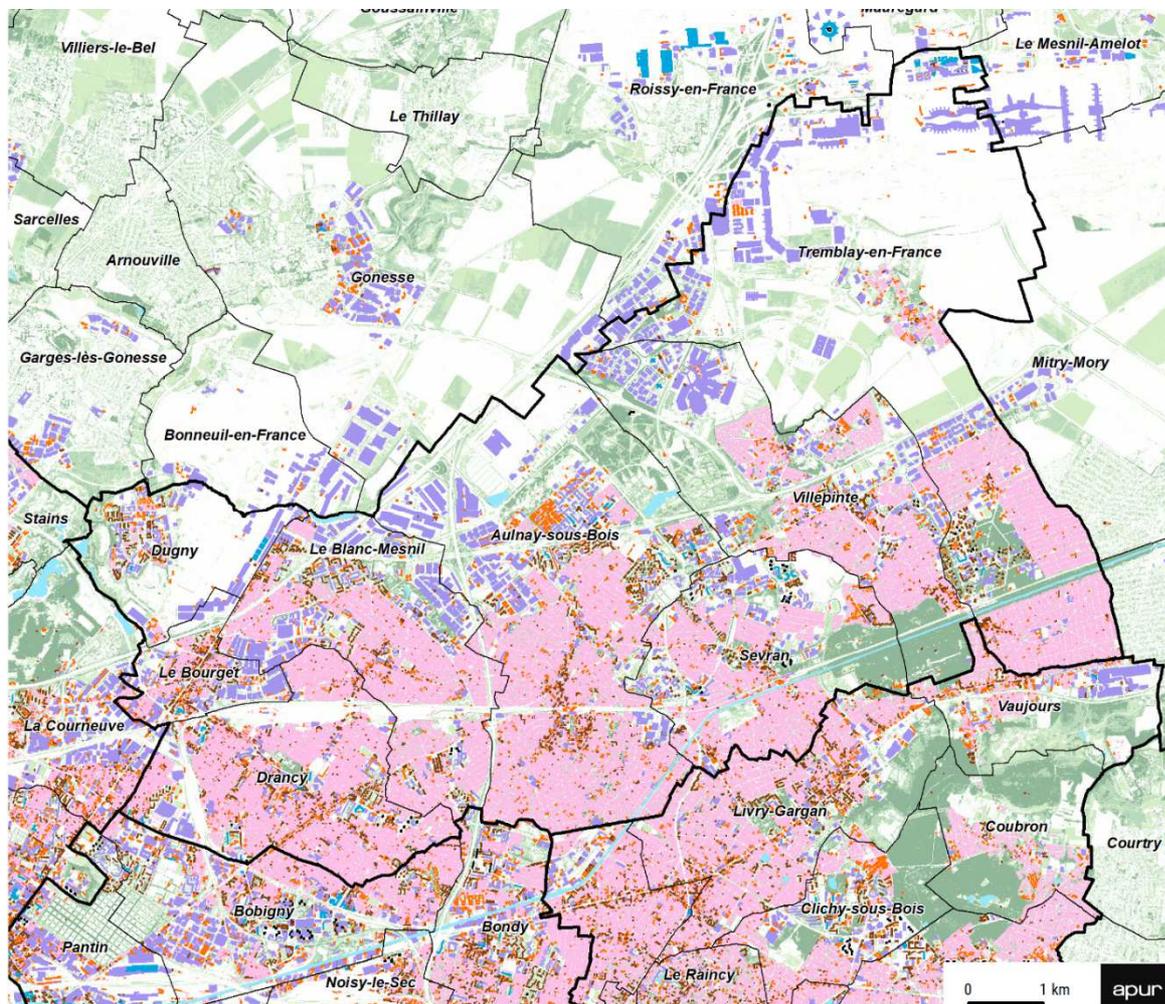


Aulnay-sous-Bois © ph.guignard@air-images.net

1-Les tissus urbains actuels

La structure du territoire

Carte des tissus urbains



Types de bâtiments :

- Logement individuel
- Petit immeuble collectif de moins de 3 étages
- Petit immeuble collectif de plus de 3 étages
- Bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités de moins de 6 étages
- Bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités de plus de 6 étages
- Tour et IGH

Type de bâtiments

- Emprise bâtie de 3 à 190m², hauteur inférieure à 10m
- Emprise bâtie de 190 à 1000m², hauteur inférieure à 10m
- Emprise bâtie inférieure à 1000 m², hauteur de 10 à 37m
- Emprise bâtie supérieure à 1000m², hauteur inférieure à 20 m
- Emprise bâtie supérieure à 1000m², hauteur de 20 à 37m
- Hauteur supérieure à 37m

Hauteur de végétation

- Moins de 1m
- 1 à 10m
- Plus de 10m

Sources : APUR
Photo proche infrarouge -
MNE - MNT 2015 - (c) Aérodata

MTB

Trois facteurs de la morphologie bâtie permettent de repérer les grands types de tissu urbain :

- La dimension des éléments bâtis : grands, moyens et petits ;
- Les implantations : en continuité et discontinuité, mitoyens ou à distance ;
- Les hauteurs des constructions.

L'étalement des dimensions a été réalisé à partir des grandes familles de bâti de l'agglomération dense.

Par exemple, le logement individuel a une emprise le plus souvent inférieure à 200 m² et une hauteur de moins de 10 m ; l'immeuble collectif d'avant les années 50, parisien et faubourien, a une emprise inférieure à 500 m² et une hauteur qui varie entre 10 et 25 m, un bâtiment d'activités a rarement moins de 1 000 m² d'emprise, etc. Cette classification fonctionnelle pour lire une cohérence par grands territoires, les unités de paysage constituées par des nappes bâties similaires, les lieux de rupture...

Ainsi, cette approche par les dimensions des bâtiments s'applique à définir une classification qui n'est pas une lecture par fonctions ou hauteurs mais qui précise des rapports volumétriques et des structures de tissus urbains dont la mixité ou la juxtaposition permet de rendre compte de paysages bâtis plus ou moins homogènes, plus ou moins dépendants de la topographie ou des grandes infrastructures routières, ferrées et fluviales.

Nom des communes	Surface du tissu pavillonnaire en ha	Surface du tissu d'activités économiques en ha	Surface du tissu dense et bâtiments continus en ha	Surface des bâtiments de plus de 37m de haut en ha	Total des parcelles bâties en ha
Aulnay-sous-Bois	495,77	434,01	176,72	0,00	1106,49
Le Blanc-Mesnil	294,31	172,22	145,82	0,62	612,97
Drancy	352,80	95,93	163,52	1,08	613,32
Dugny	10,13	217,31	44,48	0,00	271,92
Le Blanc-Mesnil	294,31	172,22	145,82	0,62	612,97
Le Bourget	35,77	85,31	37,47	0,00	158,55
Sevran	268,05	102,95	65,15	4,20	440,36
Tremblay-en-France	364,54	814,09	125,58	2,35	1306,56
Villepinte	275,00	222,53	125,10	0,41	623,04
Total	2096,36	2144,35	883,83	8,66	5133,21

Les tissus urbains constitués de constructions diverses, denses et souvent mitoyennes (en orange, marron et bleu sur la carte) se retrouvent essentiellement dans les centres villes hérités des bourgs anciens et le long des grades voies (RD et ex RN) radiales et en rocade. On y trouve encore des bâtiments des 17^e et 18^e siècle témoins du passé agricole du territoire et de ses bourgs ruraux ainsi que des maisons de faubourgs et des immeubles de rapport de toutes sortes, en plâtre, en brique et en pierre du 19^e siècle et du début du 20^e siècle. On y trouve surtout des immeubles d'habitation de 4 à 6 étages, immeubles bourgeois, immeubles de faubourgs et habitations à bon marché de l'entre-deux guerres, et de grands ensembles de logements, barres et tours, bâtis à la hâte et en grand nombre entre 1945 et 1975. Puis des ensembles bâtis plus urbains et plus proches des formes urbaines plus traditionnelles ont vu le jour à partir des années 1980.

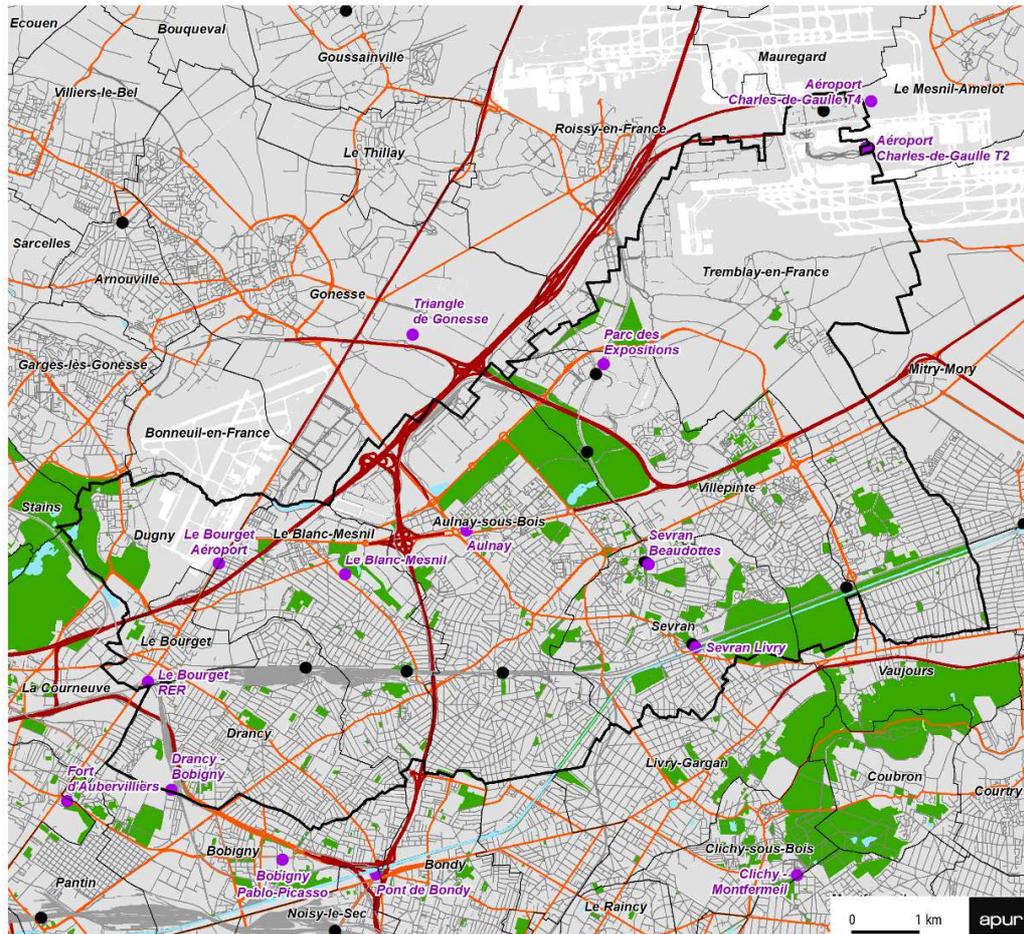
Les tissus pavillonnaires (en rose sur la carte) prédominent dans toute la partie sud du territoire. Ils occupent une grande part du territoire dans sa partie sud. Ils constituent de grandes « plaques » qui sont cependant très diverses, selon les tailles de parcelles et les modes de lotissement. Certaines sont des lotissements qui ont commencé par accueillir de l'habitat précaire quand d'autres sont issus de cités jardins ou sont des ensembles de pavillonnaires plus récents.

Les tissus d'activités économiques (en violet sur la carte) dominent fortement sur toute la partie nord du territoire entre Le Blanc-Mesnil et l'aéroport CDG. Ils sont également très divers, constitué de grandes zones d'entrepôts, d'ensemble de bureaux, de bâtiments industriels et commerciaux de toutes sortes dans les ZAE anciennes, et enfin, des vastes hangars des parcs d'exposition et des plateformes aéroportuaires.

Nom des communes	% du tissu pavillonnaire	% du tissu économique et industriel	% du tissu dense et bâtiments continus	% des bâtiments de plus de 37m
Aulnay-sous-Bois	44,81	39,22	15,97	0,00
Le Blanc-Mesnil	48,01	28,10	23,79	0,10
Drancy	57,52	15,64	26,66	0,18
Dugny	3,73	79,92	16,36	0,00
Le Blanc-Mesnil	48,01	28,10	23,79	0,10
Le Bourget	22,56	53,81	23,63	0,00
Sevran	60,87	23,38	14,80	0,95
Tremblay-en-France	27,90	62,31	9,61	0,18
Villepinte	44,14	35,72	20,08	0,07
Total	40,84	41,77	17,22	0,17

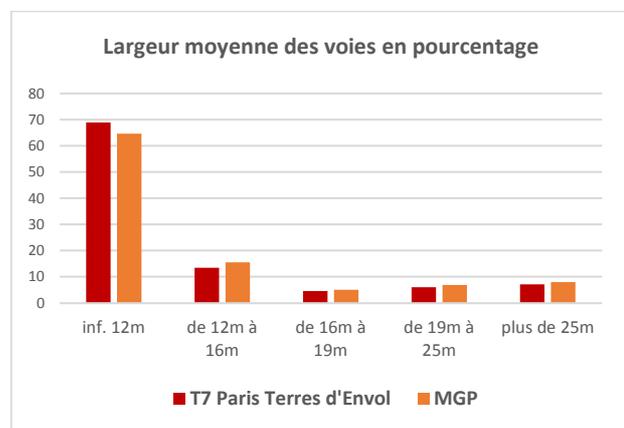
La structure du territoire et la trame viaire

LA TRAME VIAIRE



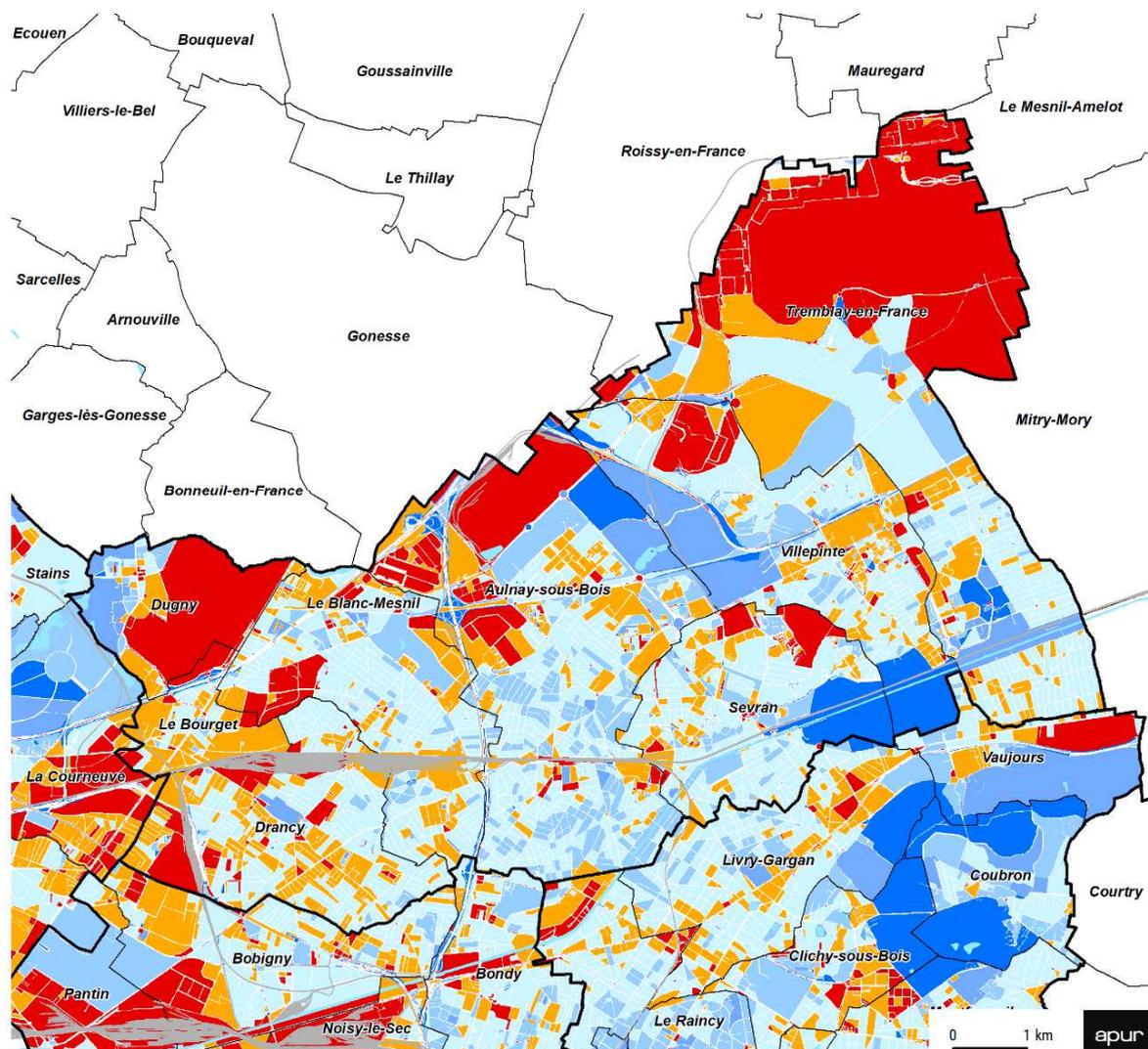
MTB

La trame viaire est en grande partie constituée d'un réseau de voies étroites, puisque 69% des voies font moins de 12 m de large et 13% entre 12 et 16 m de large. Seulement 7% d'entre elles font plus de 25 m de large. Ces caractéristiques sont communes à la grande majorité des territoires de la Métropole, en dehors de Paris. Cette structure des espaces publics explique l'importance jouée dans les déplacements, y compris au sein du territoire, par les rares voies larges formant le réseau de voies capacitaires, constitué de la RN2, de la RD115 et des autoroutes A1, A3 et A104.



La place de la nature dans le territoire

TAUX DE VÉGÉTATION



Taux de végétation à l'îlot



Sources : APUR
Photo proche infrarouge -
MNE - MNT 2015 - (c) Aérodata

La végétation issue du traitement d'images aérienne à haute résolution apporte les outils pour interpréter quantitativement cette donnée. Le taux de végétation est calculé en croisant la surface de la végétation avec celle des îlots. Ce traitement permet de faire des comparaisons chiffrées entre différents types d'espaces.

Pour analyser les tissus urbains, il est nécessaire d'intégrer leur capacité à accueillir de la végétation au sein des parcelles et d'appréhender les formes et la place de cette végétation. Sans surprise, en dehors des parcs et jardins, ce sont les tissus pavillonnaires qui accueillent le taux de végétation le plus important mais aussi les tissus urbains composés de bâtiments collectifs discontinus (notamment le centre-ville de Tremblay-en-France). A l'inverse ce sont les tissus urbains d'activités économiques, qu'il s'agisse de bureaux ou activités industrielles et logistiques qui accueillent le moins de végétation.

Les tissus urbains les plus anciens, dans les centres villes et le long des voies structurantes (Ex RN2, RD 115 à Drancy...) accueillent difficilement de la végétation en raison d'emprises bâties importantes et d'une prédominance de parcelles petites et étroites. Toutefois avec des taux de 15 à 20% ils sont cependant plantés notamment lorsque les îlots sont occupés à la fois par des immeubles collectifs et des pavillons.



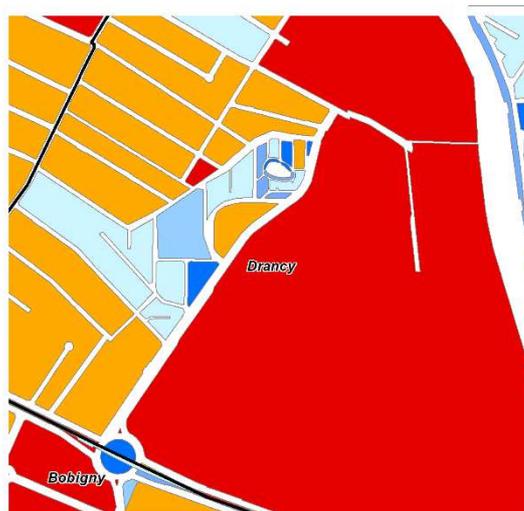
Types de bâtiments :

- Logement individuel
- Petit immeuble collectif de moins de 3 étages
- Petit immeuble collectif de plus de 3 étages
- Bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités de moins de 6 étages
- Bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités de plus de 6 étages
- Tour et IGH

Végétation réelle :

- Moins de 1m
- 1 à 10m
- Plus de 10m

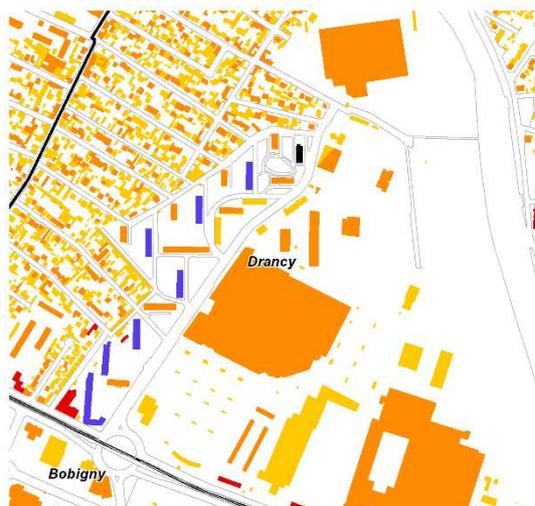
Sources : APUR
Photo proche infrarouge -
MNE - MNT 2015 - (c) Aérodata



Taux de végétation à l'îlot

- Moins de 15%
- 15 à 30%
- 30 à 45%
- 45 à 60%
- 60 à 80%
- Plus de 80%

Sources : APUR
Photo proche infrarouge -
MNE - MNT 2015 - (c) Aérodata



Hauteurs des bâtiments

- Moins de 7m
- 7 à 15m
- 15 à 25m
- 25 à 37m
- 37m et plus

Espaces verts, cimetières
Sources : APUR
Photo proche infrarouge -
MNE - MNT 2015 - (c) Aérodata



Pourcentage d'emprises au sol des bâtiments

- Moins de 10%
- 10 à 25%
- 25 à 50%
- 50 à 70%
- Plus de 70%

Source : APUR

Drancy, partie sud-ouest, entre A86 et RN2

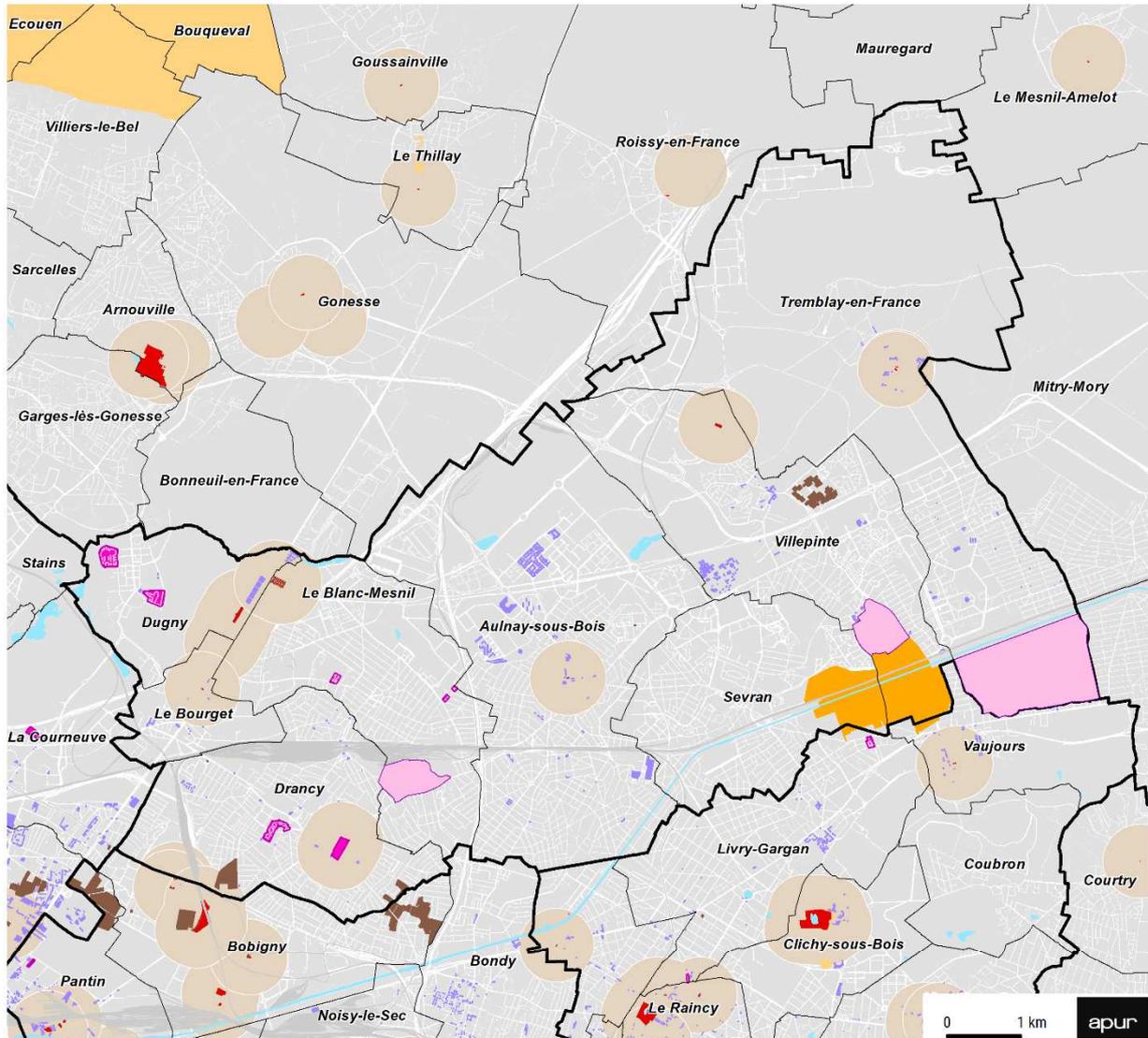
Selon les tissus urbains, la présence de la végétation est plus ou moins importante. La grandeur des parcelles joue beaucoup ainsi que les formes urbaines générales.

Un tissu pavillonnaire composé de parcelles petites, peu larges et profondes ne va pas accueillir beaucoup de végétation moins qu'un grand ensemble de logements collectifs dont la dispersion des bâtiments sur un grand terrain permet la présence d'un espace vert. Ce constat ne dit rien sur les qualités d'usages de cet espace.

2-Le patrimoine

PATRIMOINE

repérages des éléments protégés par l'Etat et par les communes,
Repérage des cités jardin répertoriées non protégées,



- Immeubles ou parties d'immeubles protégés (MH) classés et inscrits
- Périmètre de protection des immeubles protégés (MH)
- Périmètres et bâtiments de protection de l'Architecture contemporaine remarquable (ACR) - Label 20ème siècle
- Périmètres de cités-Jardins ou assimilés protégés par l'Etat et/ou la commune (PLU)
- Périmètres de cités-Jardins ou assimilés non protégés
- Protections communales PLU

Patrimoine paysager reconnu par l'état

- Sites Classés
- Sites Inscrits

Sources : APUR
Base Mérimée du Ministère de la Culture (MC) :
Atlas du patrimoine, PLU des communes, IAU,
Idf, DRAC Idf

MTB

Au-delà des dispositifs de protection mis en place sous l'égide de l'Etat tels que les monuments historiques, les sites patrimoniaux remarquables (anciennes ZPPAUP/AVAP) et les secteurs sauvegardés, les communes peuvent exprimer une véritable politique patrimoniale à l'échelle de leur territoire au travers de leur PLU. Depuis la recodification du Code de l'urbanisme créée par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, la protection du patrimoine architectural par le PLU fait désormais l'objet d'un article qui lui est entièrement consacré : l'article L151-19. La question patrimoniale dans les PLU reste toutefois facultative et à l'initiative de la commune.

Les règles de protection du patrimoine dans le PLU peuvent prendre plusieurs formes. Les protections fondées sur l'article L151-19¹ du Code de l'urbanisme sont les plus fréquemment utilisées. Elles permettent de protéger un bien, une partie d'un bien, un ensemble de biens ou même un secteur de la commune. Les motifs justifiant la protection peuvent être d'ordre culturel, historique ou architectural.

Les dispositifs de protection du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Au minimum, l'inscription d'une protection patrimoniale au titre de l'article L151-19 implique le **dépôt d'une déclaration préalable en cas de travaux non soumis à permis de construire** et d'un **permis de démolir en cas de projet de démolition** de tout ou partie du bâtiment (article R151-41² du code de l'urbanisme). En cas de construction nouvelle, le dépôt d'un **permis de construire** est obligatoire pour tous travaux portant sur un élément ou un site « protégé » au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Six PLU sur huit (sauf le Blanc-Mesnil et Sevran) ont mis en place des dispositifs de protection du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces bâtiments sont repérés sur les plans de zonage des PLU ou sur un plan spécifique comme à Aulnay-sous-Bois (« plan de protection du Patrimoine »). La liste des éléments protégés est annexée au règlement de chaque PLU, mais ils ne font pas toujours l'objet d'une fiche descriptive. Seuls les PLU d'Aulnay-sous-Bois et de Villepinte sont dans ce cas. Dans les autres PLU, il s'agit d'une liste d'adresses, illustrée ou non d'une photographie du bâtiment concerné.

Globalement les prescriptions induites sont les mêmes pour tous les PLU concernés. Les PLU de Drancy, Dugny, et Le Bourget précisent que la démolition des éléments bâtis protégés est interdite sauf pour raisons de sécurité. Les autres PLU (Aulnay sous-Bois, Tremblay-en-France et Villepinte) rappellent les dispositions du code de l'urbanisme qui prévoit que tout projet de démolition partielle ou totale d'un élément remarquable protégé doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable. S'agissant de l'évolution de ces bâtiments, les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation et d'extension sont généralement autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales conférant leur intérêt (Aulnay-sous-Bois, Drancy, Le Bourget, Tremblay-en-France et Villepinte). Le PLU de Dugny ne mentionne que des travaux d'entretien, de restauration, ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité. A noter, **le PLU de Villepinte prévoit des préconisations spécifiques à chaque bâtiment protégé. Le PLU d'Aulnay-sous-Bois précise également dans chaque fiche l'intérêt patrimonial et les éléments ou caractéristiques à protéger.** En outre, le PLU d'Aulnay-sous-Bois est le seul qui aborde la question des bâtiments voisins des éléments protégés. Il précise que les projets contigus aux constructions ainsi protégées doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

¹ **Article L151-19**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. [...]

² **Article R151-41**

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut : [...]

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article [L. 151-19](#) pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectif

Aulnay-sous-Bois

La ville d'Aulnay-sous-Bois compte un édifice classé au titre des monuments historiques, au sens de la loi du 31 décembre 1913. Il s'agit de l'église Saint-Sulpice située au Vieux Pays.

Au-delà de la législation nationale, le PLU d'Aulnay-sous-Bois identifie 29 bâtiments à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme identifiés sur le plan de protection du patrimoine. Chaque bâtiment fait l'objet d'une fiche descriptive. Les bâtis préservés sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. Plusieurs types de constructions sont distingués :

- *Les maisons ou groupes de maisons* (éléments de patrimoine repérés pour leur architecture typique d'une époque ou d'un style)

- *Les opérations d'ensemble de logements HBM ou HLM* (ensembles de logements réalisés à des périodes variées et qui témoignent du style architectural de chaque époque en matière de logements « à loyers modérés »).

- *Les grands équipements municipaux* (Une quinzaine d'équipements repérés pour préserver leur composition architecturale représentative d'un style ou d'une politique : groupes scolaires, collèges, Hôtel de Ville, Poste...)

- *Les bâtiments d'activité* (deux bâtiments d'activités repérés en tant qu'éléments de patrimoine en raison de leur spécificité architecturale : une ancienne usine de fonderie et l'usine L'Oréal.

1 Groupe Scolaire Nonneville
2 Groupe Scolaire Prévoyants
3 groupe Scolaire Bourg II
4 Protectorat Saint-Joseph
5 Collège Victor Hugo
6 Collège du Parc
7 La Poste Galliéni
8 Hôtel de Ville
9 Bibliothèque Dumont
10 Villa Boulevard Galliéni
11 Commissariat de Police
12 Maison Gainville
13 Maison Feninger
14 Maison Jules Princet
15 Espace Jacques Prévert

16 Ancienne ferme
17 Devanture du café
18 Halle Idéal Standard/Halle de Freyssinet
19 L'Oréal
20 Ensemble de Pavillons avenue Gambetta
21 Ensemble de pavillons rue Jacques Duclos
22 Ferme du Vieux Pays + Maisons Rurales
23 Ensemble de logements sociaux Balagny
24 Ensemble de logements des petits ormes
25 Ensemble de logements Castors
26 Logements SNCF + Passerelle (Urbain Cassan)
27 Ensemble de logements sociaux Cité Nouvelle (Candilis)
28 Ancien cinéma le Prado
29 Villa Henri Dunant

Ces bâtiments sont soumis aux règles suivantes :

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement sont admis, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur protection. En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur l'une ou l'autre de ces constructions protégées doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

Les articles 6, 7 et 8 portant sur l'implantation des bâtiments ainsi que l'article 13 sur les espaces non bâtis et la végétalisation prévoient également des dispositions particulières pour les éléments protégés.

Drancy

La Ville de Drancy compte 2 monuments inscrits ou classés : l'Asile de Drancy et le Camp de Drancy, puis de la Cité de la Muette.

Le PLU de Drancy identifie 29 bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. La liste de ces bâtis est annexée au règlement (pas de fiche descriptive) et leur localisation est reportée sur le plan de zonage.

Le règlement impose que le bâtiment protégé soit conservé. La démolition des éléments bâtis remarquables est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité. Les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation et d'extension sont autorisés à condition que ces modifications soient en cohérence avec l'esprit du bâtiment et ne portent pas atteinte aux éléments architecturaux des bâtiments.

- | | |
|---|--|
| 1 - 1 rue Maurice Bernard | 18 - 42 rue Anatole France |
| 2 - 190 rue Anatole France | 19 - 58 rue Ambroise Croizat |
| 3 - 30 rue Emile Desprez | 20 - église Saint-Jean l'Evangeliste, 93 bis avenue Marceau |
| 4 - 1 rue Roger Salomon | 21 - église Saint Louis de Mariallac, 5 rue Anatole France |
| 5 - 67 rue de la Division Leclerc | 22 - église Saint-Louis, 33 rue Georges Marie |
| 6 - 66 rue de la Division Leclerc | 23 - chapelle Notre-Dame de la Liesse, avenue Saint-Fargeau |
| 7 - 40, rue du Colonel Fabien | 24 - perception, 11 rue Roger Salengro |
| 8 - 46, avenue Marceau | 25 - gendarmerie, 32 rue Charles Gide |
| 9 - 15 rue Roger Salengro | 26 - cité Jardin (rue Soubiran, rue de la République, cité Paul Bert) |
| 10 - 78 rue Jean Jaurès | 27 - cité Thaïs (rues Diderot, Vinson et Thaïs (254) et rue de la Butte (68) |
| 11 - mur du presbytère du parc de Ladoucette | 28 - première gare « Le Blanc-Mesnil-Drancy » |
| 12 - 60, rue René Deschamps | 29 - seconde gare « Le Blanc-Mesnil-Drancy » |
| 13 - 114, avenue Jean Jaurès | |
| 14 - 125-127 rue Roger Salengro | |
| 15 - école Saint-Germain, 103 rue Sadi Carnot | |
| 16 - 208, rue de la République | |
| 17 - 39 rue Anatole France | |

Dugny

Le PLU de Dugny identifie 7 éléments de patrimoine à préserver. La liste de ces éléments est annexée au règlement (pas de fiche descriptive) et ils sont figurés sur le plan de zonage.

- | | |
|--|--|
| 1- La toiture en forme de voûte des hangars d'avion. | 5- Les deux seuls bâtiments conservés de la caserne de Rose situés sur l'avenue de la 2ème D.B.. |
| 2- La cité jardin l'Eguiller. | 6- La plaque commémorative « Normandie Niémen ». |
| 3- Les maisons de ville l'Eguiller. | 7- La cité du Pont-Yblon. |
| 4- Les deux mémoriaux de la caserne de Dana. | |

Les éléments de patrimoine remarquable doivent être conservés. Ils peuvent faire l'objet de travaux d'entretien, de restauration ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité sous réserve de conserver leurs caractéristiques architecturales. Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à de graves impératifs de sécurité.

Le Bourget

La Ville du Bourget compte un monument historique classé. Il s'agit de l'église Saint Nicolas.

Le PLU identifie 10 éléments remarquables protégés (dont l'église Saint Nicolas) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils sont listés dans le règlement et repérés au plan de zonage. Ils ne font pas l'objet de fiches descriptives mais chaque élément est illustré par une photographie.

Il s'agit d'équipements de style Art déco, de maisons bourgeoises en meulière, d'immeubles de la reconstruction ou encore un atelier en briques rouges.

- | | |
|---|---|
| 1- Hôtel de Ville | 6- Maison meulière 11 rue du Commandant Rolland |
| 2- Lycée Germaine Tillion | 7- Atelier 2 bis cité Foy |
| 3- Ancien Lavoir | 8- Immeuble 15 rue du Commandant Rolland |
| 4- Immeuble de la reconstruction 143-151 avenue de la Division Leclerc | 9- Pavillon rue Daniel Dohet/ rue Edgar Quinet |
| 5- Ancienne maison de l'aviateur Gaston Génin 5 rue du Président Wilson | 10- Eglise Saint Nicolas (classée MH) |

Ces éléments bâtis remarquables protégés sont soumis aux règles suivantes :

La démolition des éléments bâtis remarquables est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

Les travaux de restauration, de réhabilitation, de surélévation et d'extension sont autorisés à condition que ces modifications soient en cohérence avec l'esprit du bâtiment et ne portent pas atteinte aux éléments architecturaux des bâtiments.

Tremblay-en-France

La Ville de Tremblay-en-France compte 2 monuments inscrits ou classés : L'église Saint Médard et la Grange aux Dimes.

Le PLU de Tremblay-en-France identifie en plus un certain nombre d'éléments de patrimoine bâti remarquables qu'il protège au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (ancien article L151-19) identifiés et numérotés sur le plan de zonage et listés dans le règlement au niveau du titre 8 : « Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager. Le règlement distingue les bâtiments privés (51) des bâtiments publics (14) protégés.

Les bâtiments privés protégés sont pour la plupart des maisons individuelles (38), mais également des habitats collectifs, maisons de maître, anciennes fermes, ainsi que l'ensemble de la Grange aux Dimes et le Pont de la route de Roissy. Les bâtiments publics protégés sont des équipements municipaux sportifs, scolaires, culturels ou culturels. L'ensemble de ces bâtiments ne fait pas l'objet de fiches descriptives mais sont illustrés par une photographie.

Ces bâtiments sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Maison individuelle

3 boulevard Charles Vaillant
12 rue de l'Argonne
33 boulevard Charles Vaillant
61 boulevard Charles Vaillant
15 rue d'Alsace
26 rue d'Alsace
41 rue d'Alsace
39 rue de Flandre
41 rue de Flandre
15 avenue Albert Sarraut
59 rue de Picardie
67 rue de l'Argonne
65 rue de Lorraine
27 rue de la Marne
16 rue de Provence
22-24 rue de Provence
26 rue de Provence
9 rue de Toulouse
11 rue de Bordeaux
25 avenue de la Somme
112 rue d'Artois
92 avenue Roger Salengro
23 rue du Languedoc
8 rue de Gascogne
49 avenue des Eglantines
7 avenue Gilbert Berger
25 avenue Gilbert Berger
5 avenue Georges Buffon
9 avenue Edouard Vaillant
14 avenue de la Poste
2 avenue Claude Chappe
15 avenue Lafayette
32 avenue La Fontaine
20 avenue Washington
16 avenue Washington
44 VIIIème avenue
29 VIIIème avenue
9 IVème avenue

Habitat individuel groupé

Rue du Collier d'Argent

Maisons accolées (habitat intermédiaire)

9 rue Cruppet

Habitat collectif

Ensemble de 4 constructions à usage d'habitat collectif Allée Isaac Stern
4 ter allée des Provinces
148-154 rue de Bretagne

Maison de maître et Château de la Queue

1 rue de la Râperie
Allée des Tilleuls

Ensemble de la Grange aux Dîmes

Bâtiments agricoles

Ancien bâtiment agricole, 3 route de Villepinte
Ferme de Chalmacy, Route du Chemin Vert
Corps de ferme, 17 rue de la Mairie
Ancien corps de ferme, 28 chemin de Roissy

Pont

Route de Roissy

Equipements

Odéon 1 place Bicentenaire de la Révolution
Groupe scolaire 24 rue de Reims
MAPAD, Place Albert Thomas
Annexe du Collège Romain Rolland, 2 rue d'Anjou
Dojo, Avenue de la Résistance
Ancienne école, 2 rue du Cimetière
Ensemble du Château bleu, Chemin des Saints-Pères

Lieux de culte

Mosquée, 30 avenue de la Résistance
Eglise Sainte-Thérèse, 5 rue de Marseille

Villepinte

A Villepinte, le Pavillon de l'aluminium est protégé au titre des Monuments Historiques (inscrit en 1993) et le Parc Forestier de la Poudrerie est inscrit en site classé.

Le PLU de Villepinte identifie 33 éléments de patrimoine bâti remarquable qu'il protège au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces Bâtiments sont repérés sur la plan de zonage et repris dans le règlement. Chaque élément fait l'objet d'une description historique, d'une datation, d'une illustration (photo) et de préconisations spécifiques permettant de les préserver.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition des éléments de patrimoine repérés doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable

1-Pavillon Prouvé sur Paris Nord 2
2-Ferme Godier
3-Corps de Garde communal
4-Pont de l'ancienne voie ferrée Aulnay/Rivecourt
5-Les Pyramides
6-Eglise Notre Dame
7-Sanatorium
8- Pont de l'ancienne voie ferrée Aulnay -Rivecourt
9-Lavoir
10-Ferme du Marias ou Ferme du Ménil
11-Villa du Cèdre
12-Médiathèque
13 et 14-Bornes royales

15-bâtiment principal du centre administratif
16 à 18-bâtiment central de l'hôpital et 2 pavillons
d'entrée
19-Les Solaires
20-bâtiment école rue Chevalier de la Barre
21-Eglise Saint Vincent de Paul
22-gare du vert Galant
23 à 28-bâtiments de la Poudrerie et centre de
Loisirs
29-11 avenue de la Gare
30-25 avenue de la Gare
31-12 chemin latéral
32 et 33-Maisons de contremaîtres/Bd Jacques
Amyot

Les cités jardins ou assimilées

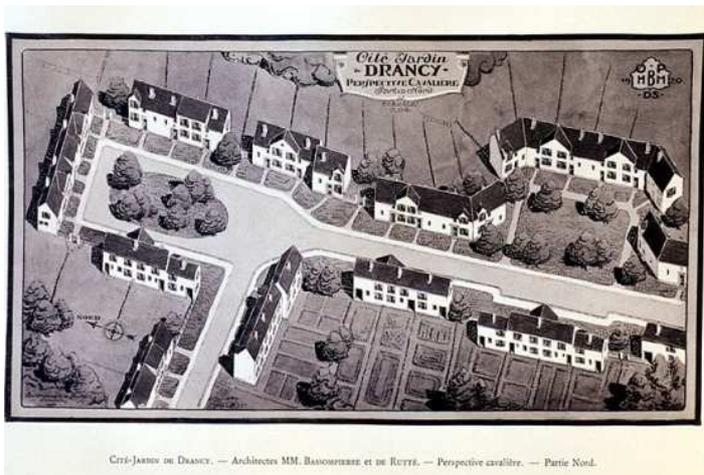
Liste des cités jardins ou assimilées à Paris Terres d'Envol

Commune	Nom du Périmètre ; libellé zone	Type de protection	Institution en charge de la protection	Description des protections	Niveau de protection	PLU règlement emprise	Zonage	Règles de hauteur
Drancy	Cité-jardin de la Muette-Camp de Drancy	Classé Monument historique (MH)	État- Ministère de la Culture (MC)	Loi de 31 décembre 1913	Partiellement classé	0		
	Cité-jardins Drancy 1	Protégée dans les PLU par un "zonage spécial" cité-Jardin	Commune PLU "zonage spécial" cité-Jardin			Emprise au sol des constructions non réglementée	UGc, secteur correspondant à la cité Jardin, dans la zone à dominante pavillonnaire	La hauteur des extensions ne peut excéder celle des constructions principales existantes
	Cité-jardins Paul Bert	Protégée dans les PLU par un "zonage spécial" cité-Jardin						
Dugny	Cité-jardin du Moulin	Sans protection						
	Cité-jardin de l'Eguiller	Protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	Commune (PLU)	La Cité jardin l'Eguiller est listé et figure sur le plan de zonage comme « élément de patrimoine à préserver »			UGb et Uec	
Le Blanc-Mesnil	Cité-Jardin Jean-Bouin	Sans protection						
	Cité-Jardin rue de la Fontaine	Sans protection						
	Cité Jardin de Blanc-Mesnil	Sans protection						
Tremblay-en-France	Cité du Vert Galant	Sans protection						
Villepinte	Cité Villepinte sud	Sans protection						

Seules quatre cités jardins sont protégées dans le territoire de Paris Terres d'Envol, une est classée monument historique, deux font l'objet d'un zonage spécial créé dans le PLU de la commune. Certaines citées répertoriées n'entrent pas dans la catégorie des cités jardins à proprement parler mais présentent des morphologies semblables avec jardin central et équipement notamment qui méritent d'être étudiées. Ainsi six cités jardins ou assimilées ne sont pas protégées du tout alors qu'elles présentent un intérêt patrimonial certain soit globalement leur architecture, c'est le cas de Dugny, soit par leur composition et l'architecture de certains édifices.

Dans tous les cas, ce sont des ensembles qui ont conservé leur cohérence d'origine et qui devraient de ce fait être pris en compte et protégés en totalité pour conserver leur caractère particulier et leur composition générale.

L'exemple de Drancy



La cité Jardin de Drancy est protégée par un zonage spécial dans le PLU au sein de la zone UG qui s'applique au tissu pavillonnaire. Il s'agit du secteur UG c. Il s'applique à 2 cités jardins « Drancy I » et « Paul Bert » :

Ce zonage est destiné à protéger la cité jardin, il prescrit :

- Utilisation des sols autorisée sous conditions : Toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'extension des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas visibles du domaine public, qu'elles soient accolées à la façade arrière de la construction existante, et qu'elles n'excèdent pas 15m² de surface de plancher.

-règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives : Les constructions devront s'implanter dans le prolongement de l'existant.

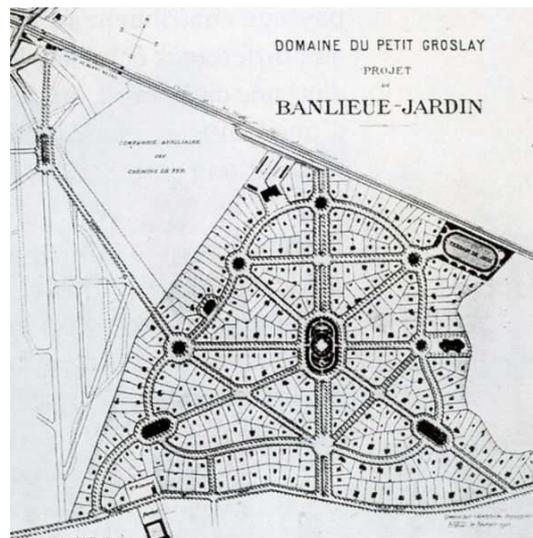
Dans le cas où les constructions s'implantent en limite séparative, elles ne comporteront pas d'ouverture sur les limites séparatives latérales à l'exception des pavés de verre.

-La hauteur maximale des extensions ne peut pas excéder celle des constructions principales existantes. Après sinistre, les constructions seront reconstruites dans un volume équivalent à celui des constructions détruites

- Aspect extérieur : Pour préserver les typologiques des Cités -Jardins, tous travaux devront avoir pour but le maintien du bâti d'origine, les extensions doivent être conformes aux constructions principales en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements des façades. Les reconstructions après sinistre ou de réhabilitation, doivent être réalisés à l'identique. La hauteur des clôtures n'excédera pas 0,50 m.

Espaces libres et plantations : Les surfaces plantées (pelouses, arbustes, buissons...) seront conservées et entretenues en bon état.

Le caractère particulier de la cité jardin du Blanc-Mesnil



© Apur



© Apur



© Apur

La cité jardin du Blanc-Mesnil possède toutes les caractéristiques des cités jardins de l'entre-deux guerres. Elle est conçue comme un quartier d'habitat doté d'une composition urbaine basée sur des rues rayonnantes et une longue rue courbe pourtournante, toutes sont plantées d'arbres d'alignement qui donnent à l'ensemble un air de grand parc.

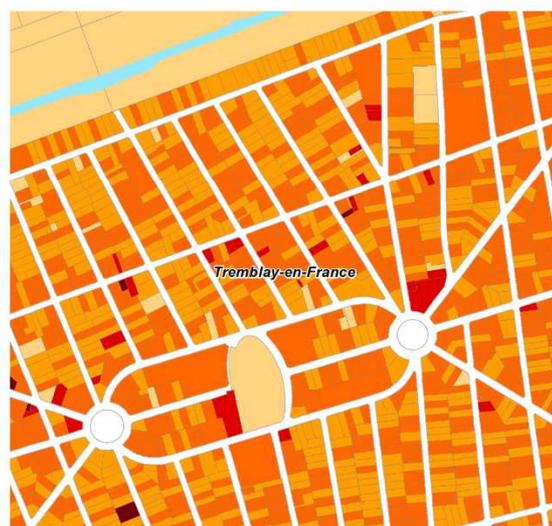
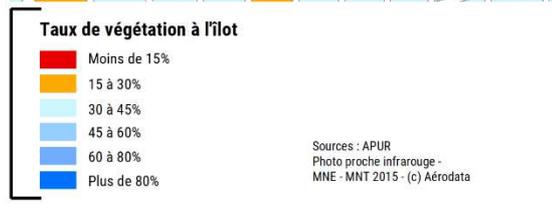
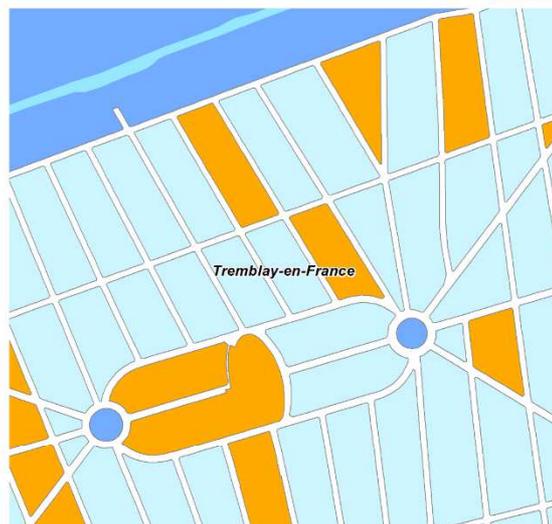
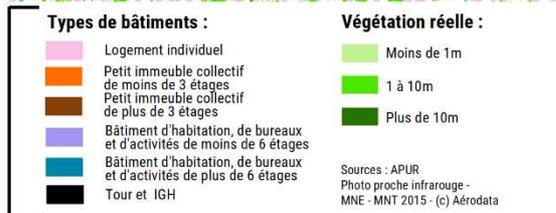
Cette composition converge vers un jardin collectif central. La cité jardin accueille en son sein des équipements publics et une église ainsi que des commerces quotidiens.

Elle n'est pas particulièrement protégée, ni dans son ensemble, ni pour les qualités architecturales de certains de ses bâtiments.

La cité du Vert Galant à Tremblay-en-France

Pavillonnaire : Tremblay-en-France

apur



Les centres anciens



© Apur



© Apur



© Apur



© Apur

Tremblay-en-France, le vieux pays

Paris Terres d'Envol est un territoire marqué par les installations d'enclos conventuels et de domaines seigneuriaux dès le haut moyen âge et par la renaissance française dans l'Île-de-France dont l'élément majeur est le château d'Ecouen. De ces périodes et d'une agriculture céréalière prospère le territoire a hérité d'ensembles architecturaux remarquables et pour certains exceptionnels.

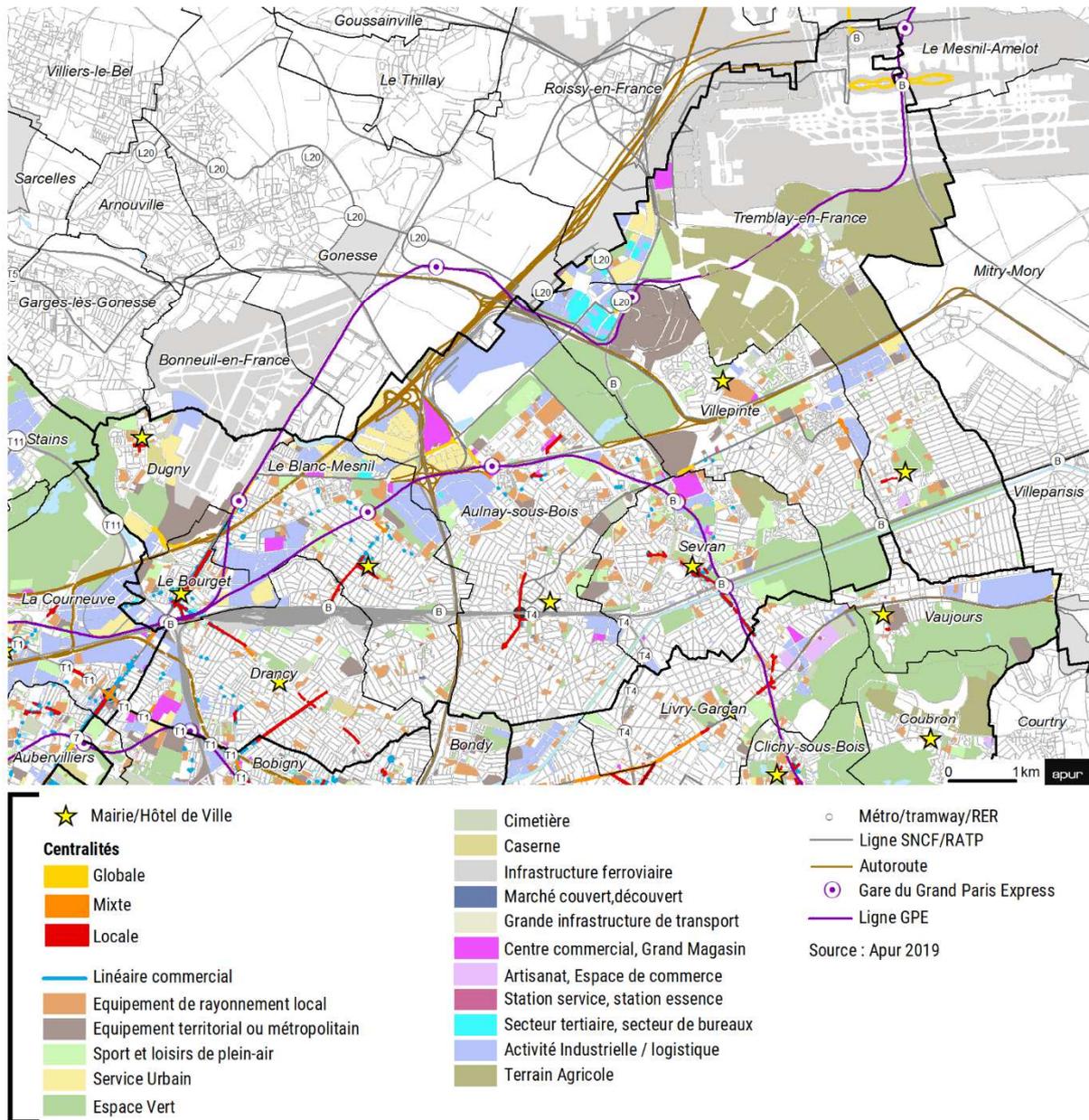
C'est le cas notamment du vieux pays de Tremblay-en-France, mais aussi du centre-ville de Villepinte qui se rattachent, par leur caractère, aux petites villes du Val d'Oise situées autour de la plateforme de l'aéroport de Roissy qui possèdent des qualités résidentielles reconnues.

Certains centres anciens font ainsi l'objet de protections particulières dans les PLU. Le Vieux Pays à Tremblay-en-France est ainsi classé en zone UA, zonage spécifique visant à maintenir le caractère historique de cette zone. Le centre historique du Blanc-Mesnil fait également l'objet d'un secteur particulier, UA a qui vise notamment à préserver la morphologie générale des tissus.

3-L'armature urbaine

Centralités et mixité fonctionnelle

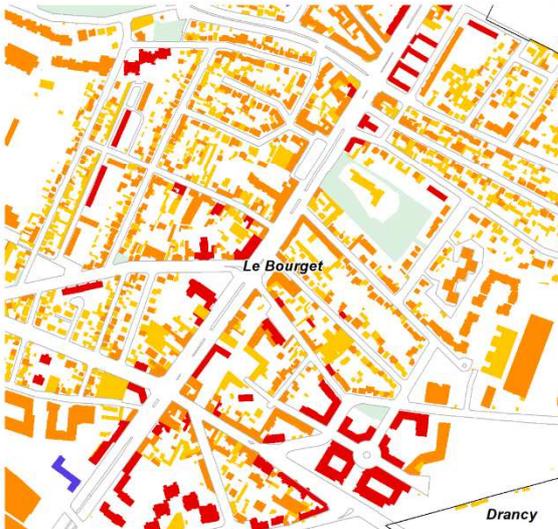
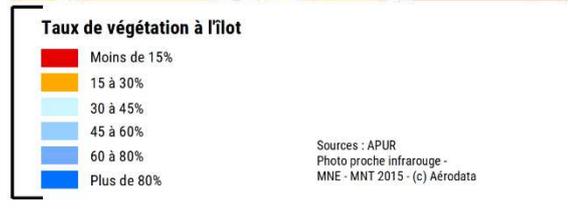
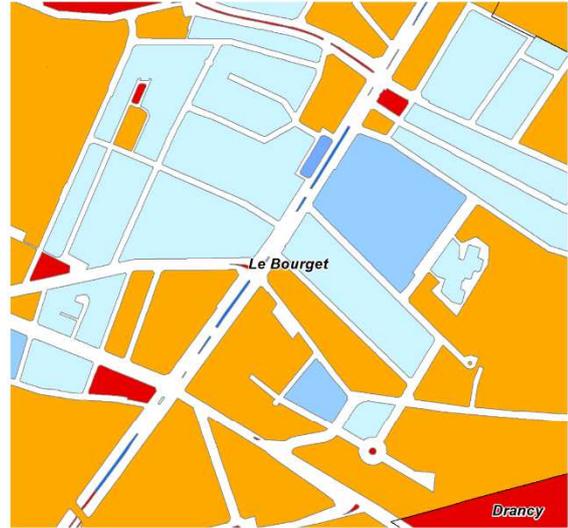
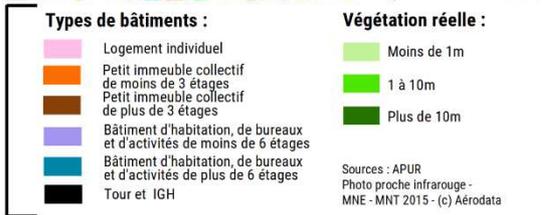
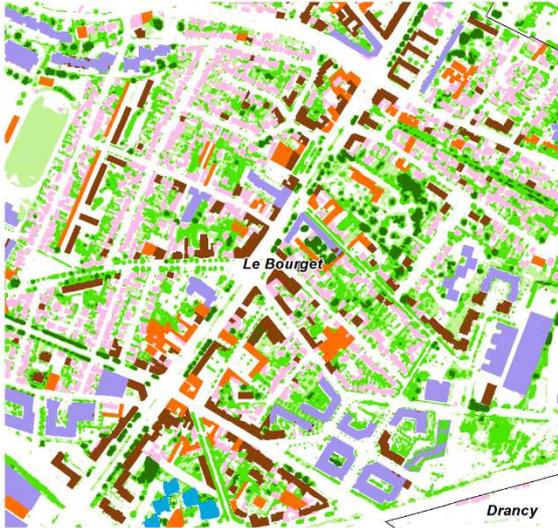
LES CENTRALITÉS



La multitude des centres villes est repérable au fait qu'ils accueillent à la fois des commerces, des services et des équipements au sein d'un tissu urbain au bâti continu et souvent ancien (à l'exception notable de Tremblay-en-France), qu'ils sont connectés aux gares du RER par des rues qui sont le plus commerçantes même s'il est parfois difficile à maintenir.

Centre ville : Le Bourget

apur



Centre ville : Drancy

apur



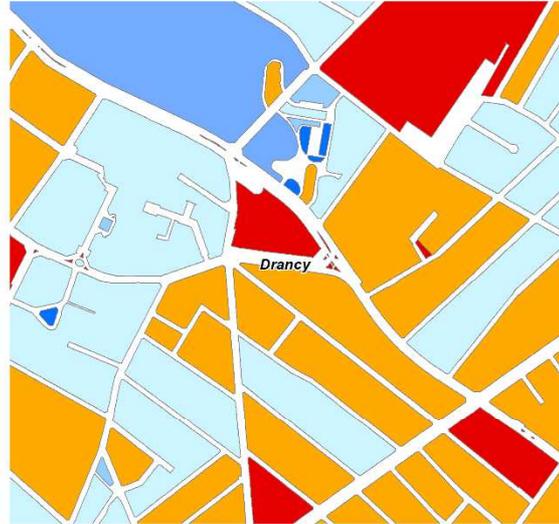
Types de bâtiments :

- Logement individuel
- Petit immeuble collectif de moins de 3 étages
- Petit immeuble collectif de plus de 3 étages
- Bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités de moins de 6 étages
- Bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités de plus de 6 étages
- Tour et IGH

Végétation réelle :

- Moins de 1m
- 1 à 10m
- Plus de 10m

Sources : APUR
Photo proche infrarouge -
MNE - MNT 2015 - (c) Aérodata



Taux de végétation à l'îlot

- Moins de 15%
- 15 à 30%
- 30 à 45%
- 45 à 60%
- 60 à 80%
- Plus de 80%

Sources : APUR
Photo proche infrarouge -
MNE - MNT 2015 - (c) Aérodata



Hauteurs des bâtiments

- Moins de 7m
- 7 à 15m
- 15 à 25m
- 25 à 37m
- 37m et plus
- Espaces verts, cimetières

Sources : APUR
Photo proche infrarouge -
MNE - MNT 2015 - (c) Aérodata



Pourcentage d'emprises au sol des bâtiments

- Moins de 10%
- 10 à 25%
- 25 à 50%
- 50 à 70%
- Plus de 70%

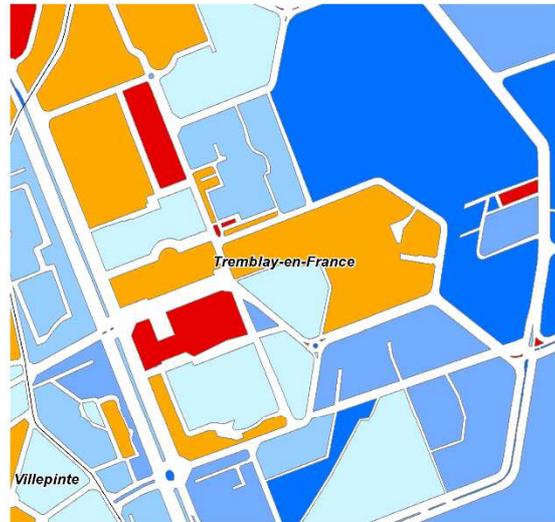
Source : APUR

Centre ville : Tremblay-en-France



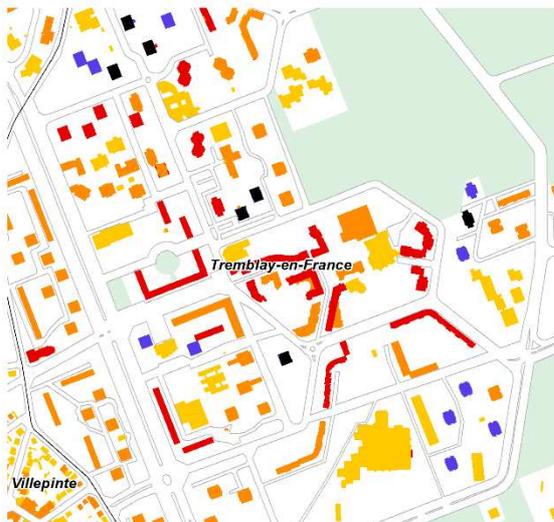
Types de bâtiments :	Végétation réelle :
<ul style="list-style-type: none"> Logement individuel Petit immeuble collectif de moins de 3 étages Petit immeuble collectif de plus de 3 étages Bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités de moins de 6 étages Bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités de plus de 6 étages Tour et IGH 	<ul style="list-style-type: none"> Moins de 1m 1 à 10m Plus de 10m

Sources : APUR
Photo proche infrarouge - MNE - MNT 2015 - (c) Aérodata



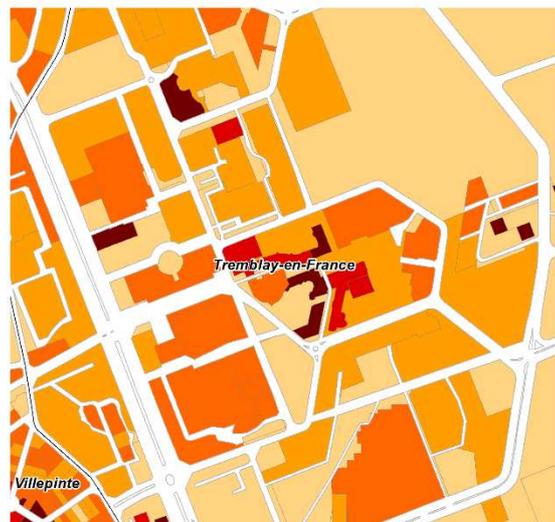
Taux de végétation à l'îlot
<ul style="list-style-type: none"> Moins de 15% 15 à 30% 30 à 45% 45 à 60% 60 à 80% Plus de 80%

Sources : APUR
Photo proche infrarouge - MNE - MNT 2015 - (c) Aérodata



Hauteurs des bâtiments	Espaces verts, cimetières
<ul style="list-style-type: none"> Moins de 7m 7 à 15m 15 à 25m 25 à 37m 37m et plus 	<ul style="list-style-type: none"> Espaces verts, cimetières

Sources : APUR
Photo proche infrarouge - MNE - MNT 2015 - (c) Aérodata

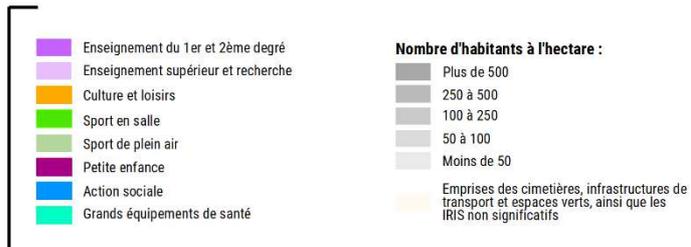
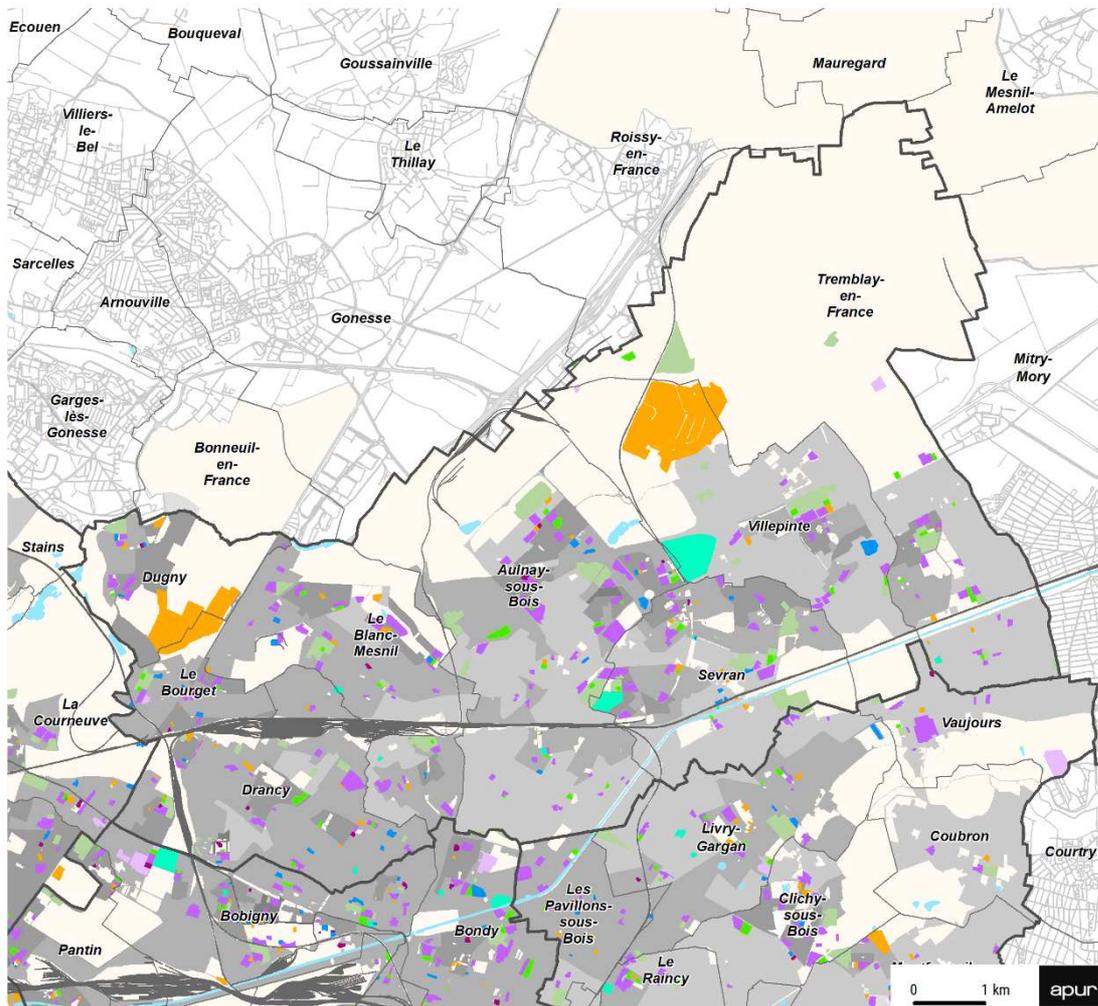


Pourcentage d'emprises au sol des bâtiments
<ul style="list-style-type: none"> Moins de 10% 10 à 25% 25 à 50% 50 à 70% Plus de 70%

Source : APUR

Les équipements existants

LES ÉQUIPEMENTS



Sources : APUR
Recensement de la Population (INSEE) - 2014

MTB

Avec un taux moyen de 8,1 équipements sportifs pour 10 000 habitants Paris Terres d’Envol se situe dans la moyenne des territoires métropolitains. Ce taux est de 8,0 pour l’ensemble de la Métropole. Au sein du territoire plusieurs communes présentent des taux plus élevés, notamment Dugny avec 11,4 équipements sportifs pour 10 000 habitants et Villepinte (10,4). En revanche, avec des ratios de 6,1 et 6,6 équipements sportifs pour 10 000 habitants, Le Blanc-Mesnil et Drancy sont les villes les moins bien dotées.

En matière culturelle, en dehors des bibliothèques, médiathèques et ludothèques dont toutes les communes sont dotées, Paris Terres d’Envol se situe dans la moyenne des territoires métropolitains. En 2017, le territoire compte 1,5 équipement culturel (salles de théâtres et de cinéma, musées, conservatoires) pour 10 000 habitants (MGP : 1,8). Au sein du territoire, avec un taux de 4,8 équipements culturels pour 10 000 habitants, la commune de Tremblay-en-France se détache nettement, et dans une moindre mesure Aulnay-sous-Bois avec un taux à 2,3. En revanche Dugny ne dispose pas de tels équipements.

L’offre d’accueil pour jeunes enfants est insatisfaisante. Paris Terres d’Envol se place au dernier rang parmi les territoires de la Métropole. En 2014, le territoire compte en effet 27,3 places d’accueil pour 100 enfants de moins de 3 ans (accueil collectif et individuel). Ce taux s’établit à 55,6 au niveau de la MGP. Toutes les communes du territoire présentent des taux inférieurs à la moyenne métropolitaine auxquels s’ajoutent de fortes inégalités entre les communes. Tremblay-en-France et Aulnay-sous-Bois se détachent avec une offre d’accueil respectivement de 37,4 et 33,4 places pour 100 enfants de moins de 3 ans. Il est particulièrement faible dans les communes de Sevrans et Le Blanc-Mesnil où il s’établit respectivement à 21,5 et 19,7 enfants accueillis pour 100 enfants de moins de 3 ans.

Enfin, Paris Terres d’Envol se caractérise également par une dotation en médecine libérale insuffisante. En 2015, le territoire compte en moyenne 6,3 médecins généralistes pour 10 000 habitants ce qui le place en 10^{ème} position parmi les territoires de la métropole (MGP : 7,9). Cette répartition est inégale selon les communes. Les villes les mieux dotées atteignent la moyenne métropolitaine. Il s’agit de Sevrans et le Bourget avec en moyenne 7,7 et 8 médecins généralistes pour 10 000 habitants. A contrario à Drancy on a recensé 34 médecins généralistes en 2015, soit un ratio de 4,9 médecins généralistes pour 10 000 habitants, ce qui est très insuffisant pour répondre à la demande.

Taux d’équipement par commune

Taux d'équipement	équipements sportifs*	équipements culturels (hors bibliothèques...)*	médecins généralistes*	médecins spécialistes*	places accueil des jeunes enfants**
Aulnay sous Bois	8,4	2,3	6,7	10,5	33,4
Drancy	6,6	0,3	4,9	9,1	26,6
Dugny	11,4	0,0	5,7	1,0	24,6
Le Blanc Mesnil	6,1	0,9	5,4	10,1	19,7
Le Bourget	9,9	1,8	8,0	9,2	27,5
Sevrans	7,7	0,6	7,7	7,5	21,5
Tremblay en France	9,3	4,8	6,8	13,3	37,4
Villepinte	10,4	0,8	6,0	6,8	29,4
PTDE	8,1	1,5	6,3	9,3	27,3
MGP	8,0	1,8	7,9	17,8	55,6

* Nombre d’équipements pour 10 000 hab.

** places d’accueil pour 100 enfants de moins de 3 ans

Sources : Insee BPE 2017, ARS 2015, Cnaf 2014

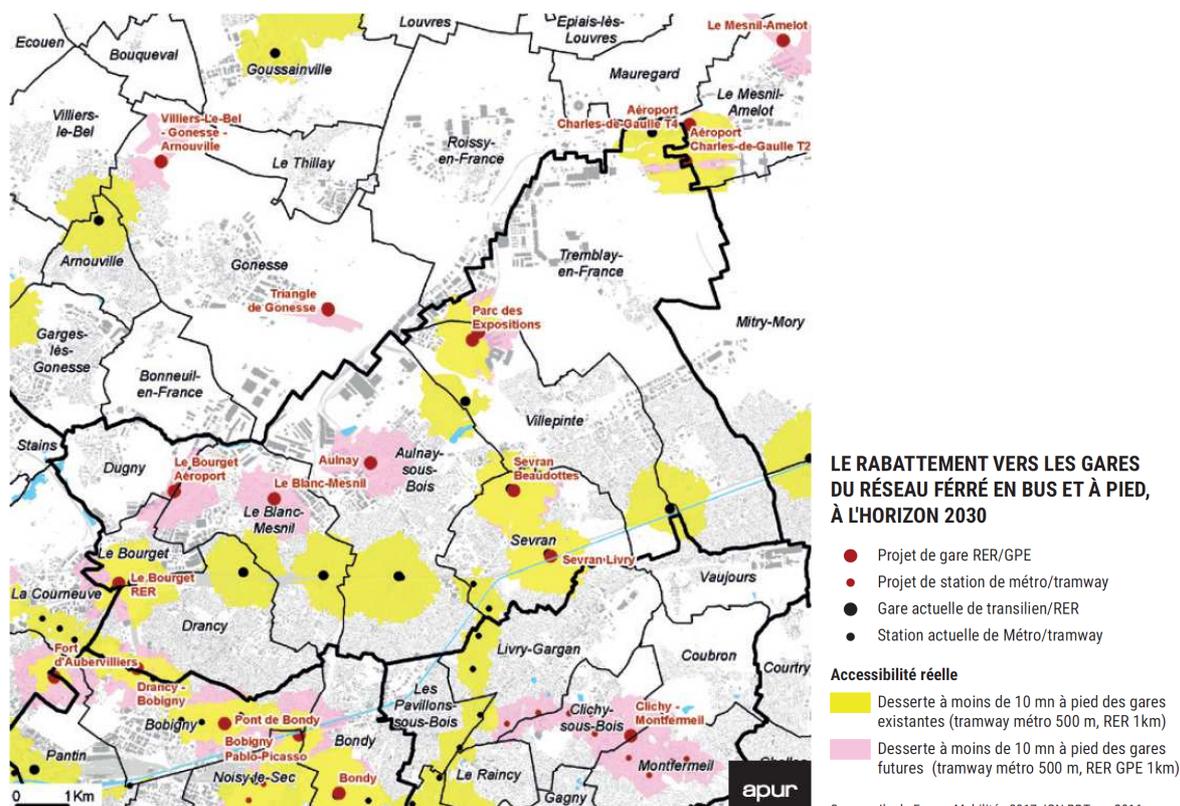
La mobilité

Les quartiers de gare du Grand Paris Express

Une desserte renforcée par les projets de transports en commun lourds avec des inégalités selon les secteurs

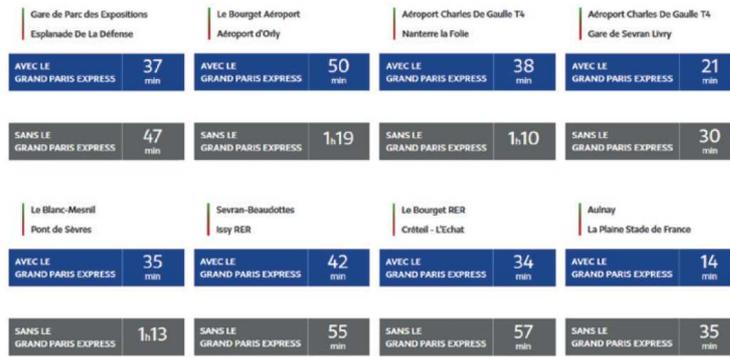
Paris Terres d'Envol est aujourd'hui desservi par le RER B, la ligne K du Transilien, les tramway T1 (en limite ouest du territoire), T4 et T11. Cette desserte par les moyens de transport en commun lourds sera renforcée à l'horizon 2030 par la mise en service du Grand Paris Express au travers des 10 gares situées sur les lignes 15, 16, 17 mais également par la mise en service de 2 projets de TCSP inscrits au SDRIF et au PDUIF (reliant le Bourget à Villepinte sur l'ex RN2 en 2025 et Tremblay-en-France à Aulnay-sous-Bois en 2030). Le territoire est également concerné par le projet de CDG Express et les extensions du RER D (2020). Inscrit au SDRIF à l'horizon 2030, le prolongement de la ligne 7 du Métro jusqu'à l'aéroport semble plus hypothétique, en tout cas à cette échéance.

La carte ci-dessous représente l'accessibilité à pied aux gares de transports en commun lourds avec en couleur les zones accessibles par une marche de 10 minutes à pied (en empruntant la trame viaire existante et non à vol d'oiseau). Les projets de transport qui seront mis en œuvre d'ici 2030 vont améliorer les zones accessibles par un trajet de 10 minutes à pied sans pour autant que la majorité du territoire soit dans ce cas. Toutefois les temps de déplacements des habitants de Terres d'Envol vont être considérablement réduits notamment en direction des grands pôles d'emplois tels que par exemple La Défense, Orly, La Plaine Saint-Denis Pont de Sèvres et Issy ou bien encore le pôle administratif de Créteil, qui ont tous pour caractéristique commune d'être situés sur le réseau du Grand Paris Express. Quelques exemples de temps de trajet ont été choisis pour illustrer ce gain d'accessibilité aux pôles d'emploi en utilisant le simulateur de trajet disponible sur le site de la Société du Grand Paris.



* Projet de station et de métro / tramway (sources SDRIF, PDUIF)

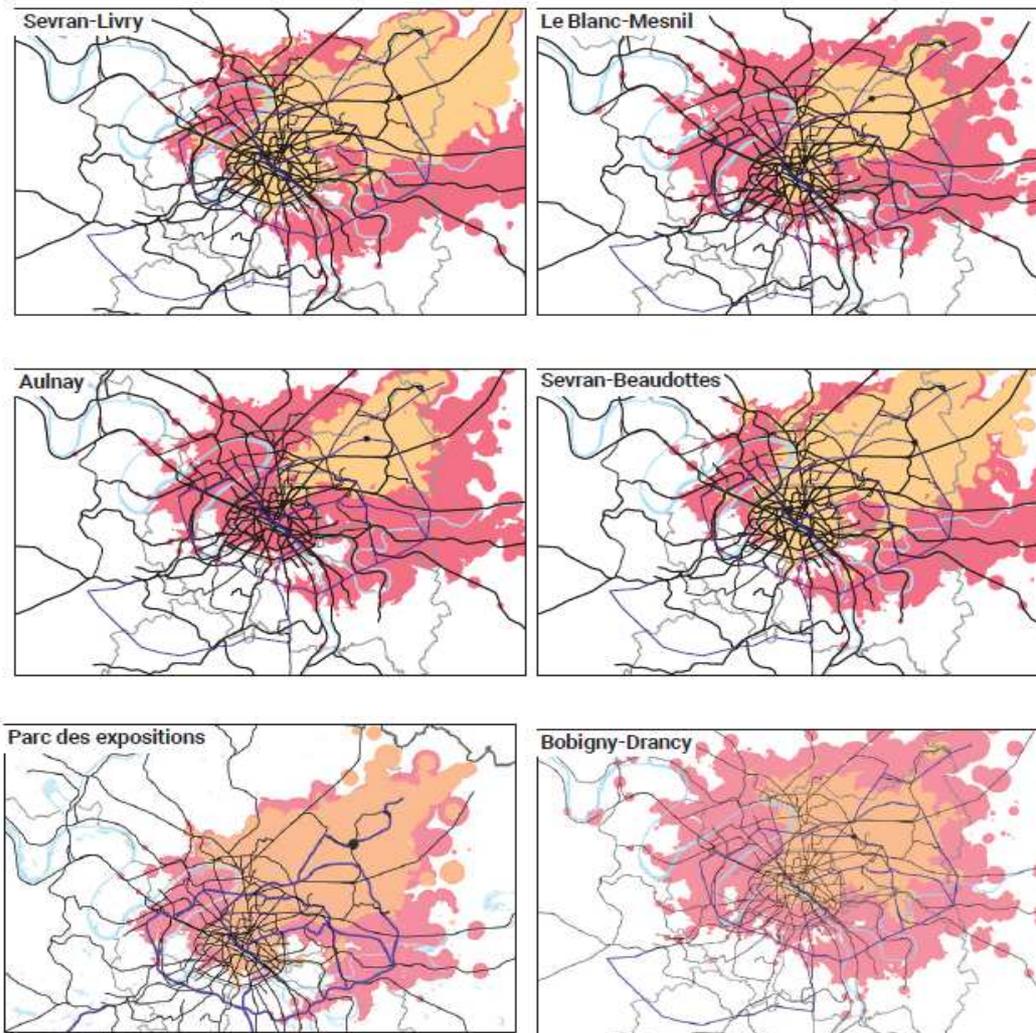
DES GAINS DE TEMPS DEPUIS LES FUTURES GARES DU GPE DE PARIS TERRES D'ENVOI VERS LES PRINCIPAUX PÔLES D'EMPLOI ET DE TRANSPORTS

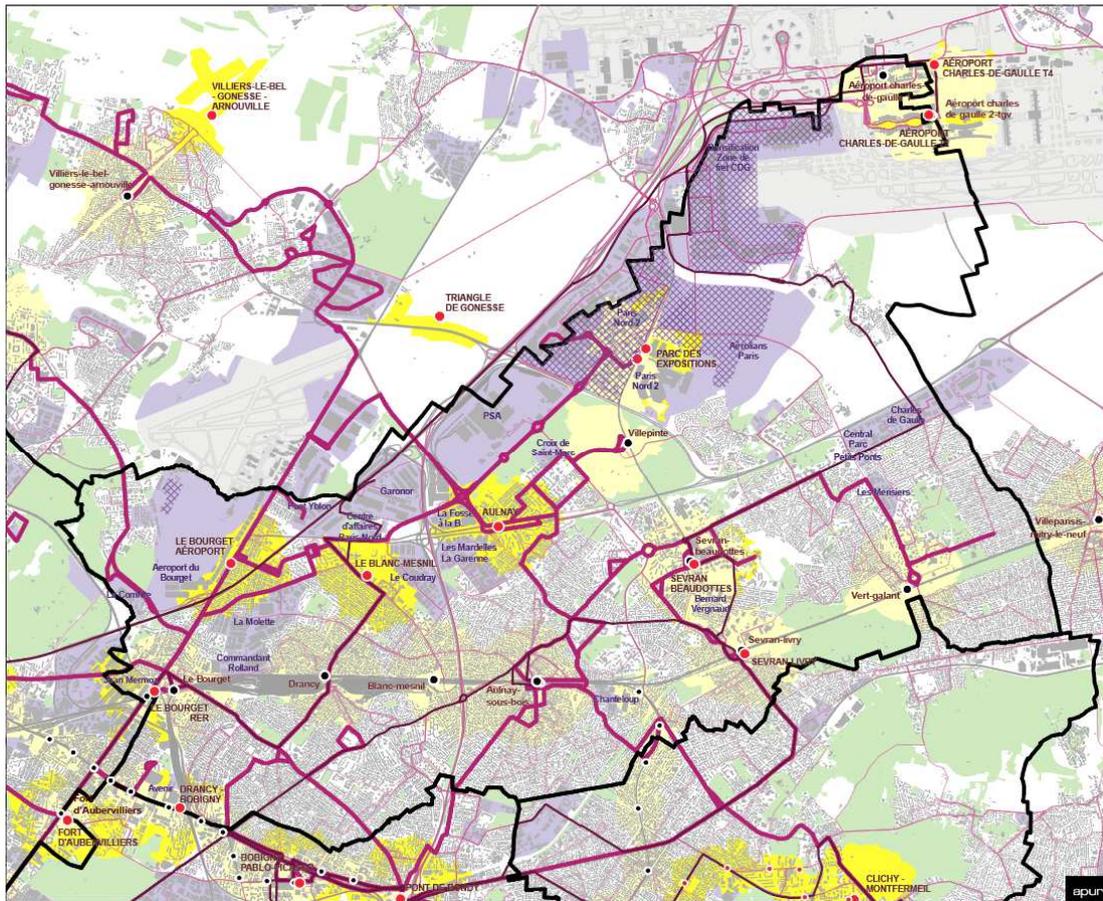


Source : simulateur de trajet SGP, <https://www.societedugrandparis.fr/gpe/actualite/le-simulateur-de-voyage-qui-compare-vos-trajets-daujourd'hui-et-de-demain-755>

La Société du Grand Paris a mis en place un simulateur de trajet qui permet de mettre en évidence les gains d'accessibilité offerts par le Grand Paris Express, notamment vers les principaux pôles d'emplois. L'outil compare les temps de parcours ainsi que les itinéraires permis par le réseau de transport actuel avec ceux permis par le réseau enrichi du Grand Paris Express. Multimodal, le calculateur intègre les données du réseau ferré et de bus actuel (Transilien, métro, RER, tramway, bus...). Il se base sur des données théoriques, représentatives d'un jour de semaine à l'heure de pointe du matin. Pour alimenter ce simulateur, l'axi a croisé trois sources de données Open Data, celles du STIF pour le réseau Optile, de la RATP et de la SNCF, à celles du Grand Paris Express. Le résultat présenté reste une estimation à valeur informative.

Évolution des territoires accessibles depuis une gare pour un trajet de 45 min en transports en commun

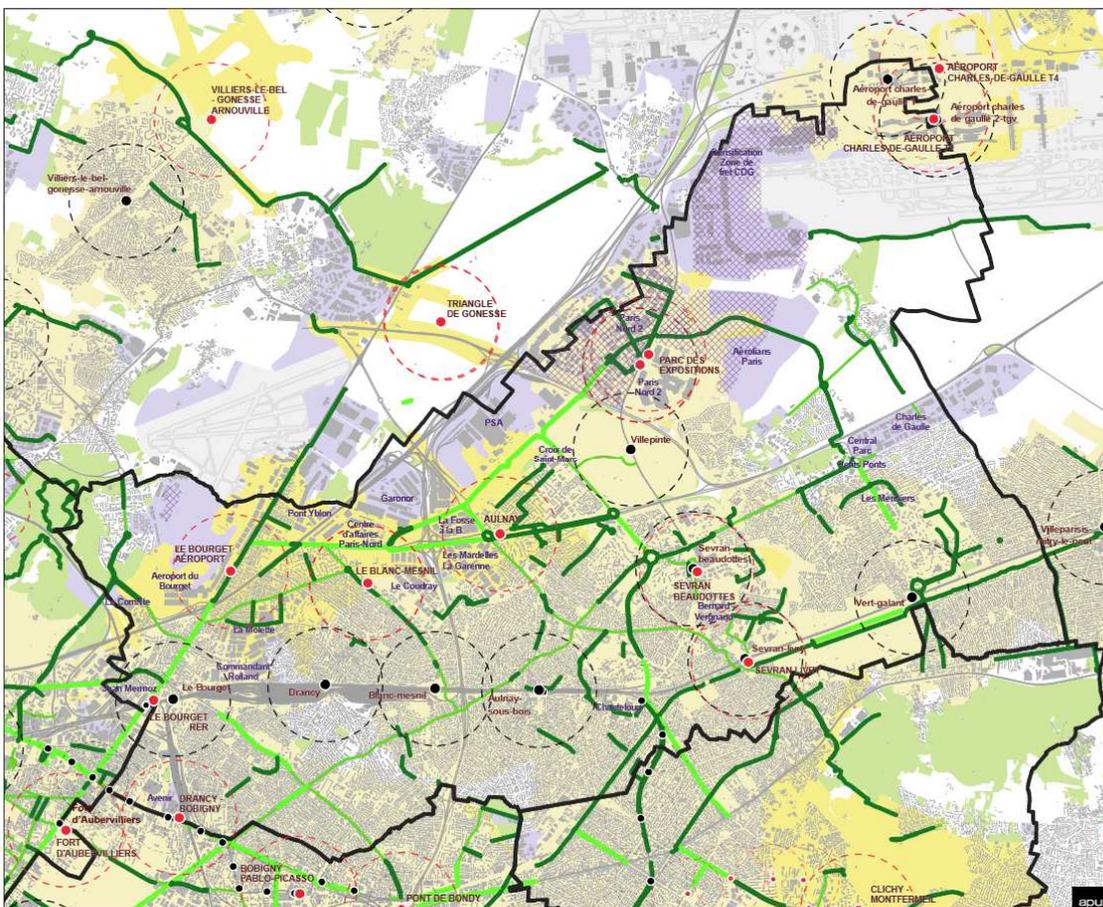




Rabattement vers les gares en bus et à pied à l'horizon 2030

- Gares et stations**
- Projet de gare RER, GPE
 - Projet de station métro ou tramway
 - Gare TER, RER actuelle
 - Station de métro tramway actuelle
- Réseau bus actuel (en cours de restructuration)**
- Bus mobile
 - Bus nocturne
 - Autre bus
- Accessibilité réelle depuis les gares**
- Desserte actuelle à pied à 10 mn (tram métro 500m - RER 1 km)
 - Desserte future à pied à 10 mn (tram métro 500m - RER 1 km)
- Zones d'activités et évolutions**
- Zone d'activités économiques
 - Nouvelle ZAE ou densification
 - Espace vert, cimetière
 - Autoroute et voie rapide
 - Routes nationales et voie majeure départementale
 - Voie ferrée
 - Etablissement Public Territorial de la Métropole du Grand Paris

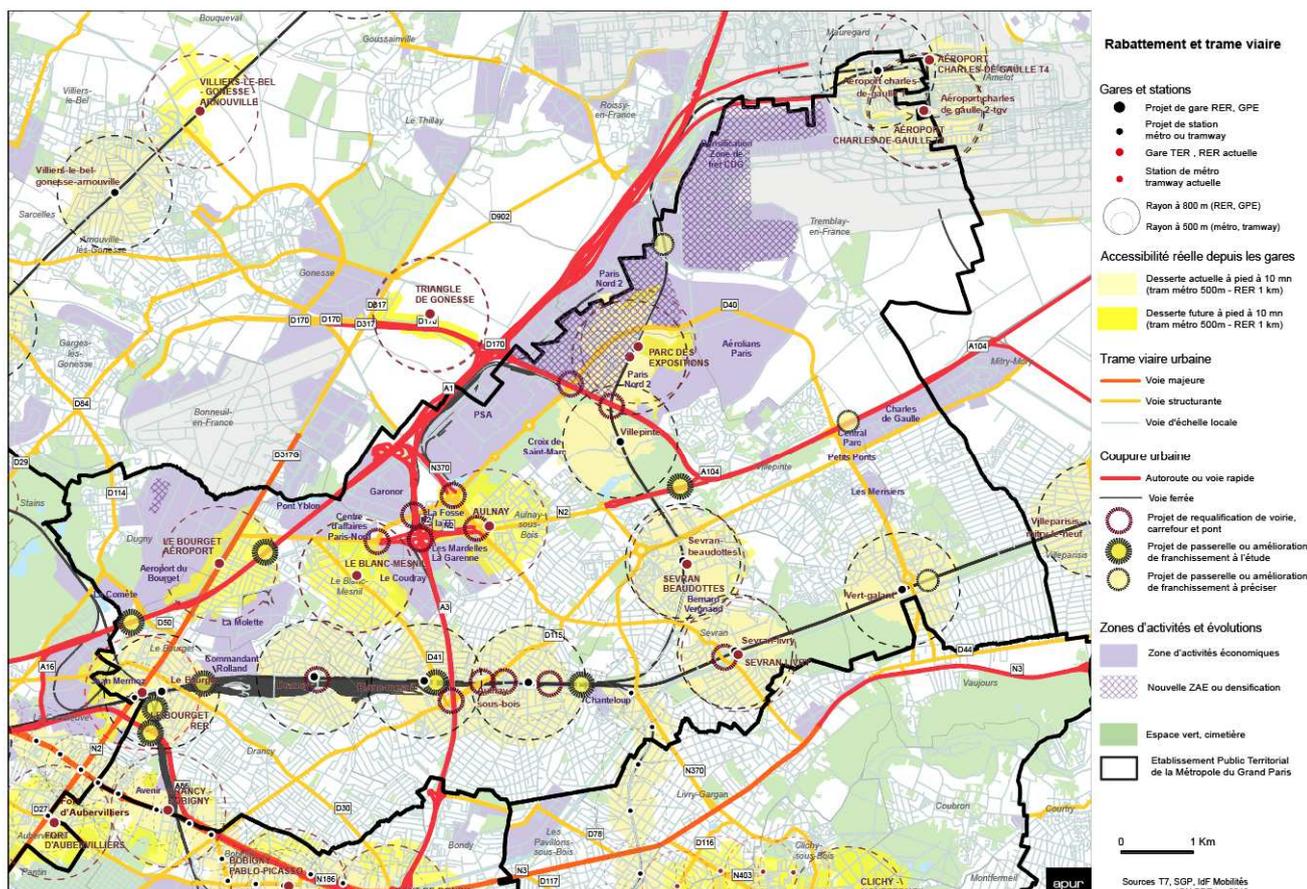
0 1 Km
Source STIF 2015
IGN BDTopo 2013



Rabattement vers les gares à vélo et en modes légers à l'horizon 2030

- Gares et stations**
- Projet de gare RER, GPE
 - Projet de station métro ou tramway
 - Gare TER, RER actuelle
 - Station de métro tramway actuelle
 - Rayon à 800 m (RER, GPE)
 - Rayon à 500 m (métro, tramway)
- Pistes cyclables**
- Piste existante
 - Projet programmé horizon 2024
 - Autre projet
- Accessibilité réelle depuis les gares**
- Desserte à moins de 10 mn à vélo actuelle (2km)
 - Desserte à moins de 10 mn à vélo future (2km)
- Zones d'activités et évolutions**
- Zone d'activités économiques
 - Nouvelle ZAE ou densification
 - Espace vert, cimetière
 - Autoroute et voie rapide
 - Routes nationales et voie majeure départementale
 - Voie ferrée
 - Etablissement Public Territorial de la Métropole du Grand Paris

0 1 Km
Source STIF 2015
IGN BDTopo 2013



Si demain, l'arrivée de gares GPE viendra renforcer la desserte des zones d'activités et de la plateforme aéroportuaire de Roissy, des quartiers entiers (en particulier dans le sud et l'est du territoire à Drancy, Aulnay-sous-Bois, Villepinte, Tremblay-en-France) resteront sans desserte proche. Ces enjeux de desserte renvoient à la difficulté de développer une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle, dans les secteurs moins denses que sont les quartiers pavillonnaires ou les zones d'activités économiques.

L'organisation d'une intermodalité et d'un rabattement efficace reste ainsi au cœur des enjeux de mobilité quotidienne des habitants et d'accessibilité aux zones d'activités : par le bus, la marche à pied, mais aussi par le vélo et le VAE, les micro-mobilités et les services de véhicules partagés.

Le réseau bus joue déjà et continuera de jouer un rôle essentiel pour relier les gares, les centres-villes et les zones d'activités. Structuré par les lignes Mobilien et Noctilien, ce réseau est appelé à évoluer avec l'arrivée du GPE. Dans les quartiers de gare - rayon de 800m -, l'amélioration des cheminements piétons est essentielle : trottoirs de plus de 2,50m de large, requalification des carrefours, passage à 20 ou 30 km/h des rues, développement des rues piétonnes... Au travers des projets urbains, l'enjeu est aussi de compléter la trame de rues, notamment dans les tissus situés dans les quartiers de gare ou à proximité, afin de renforcer leur accessibilité.

Alors que le réseau de pistes cyclables reste peu dense et discontinu, la quasi-totalité du territoire se trouve ou se trouvera à moins de 10 mn à vélo d'une gare RER ou GPE (une distance de 2km à vélo). Le développement de pistes cyclables est en cours, avec des nombreux projets programmés à l'horizon 2024 (D932/N2 et D40 notamment). Mais des grands itinéraires restent à étudier, comme le long de la D115.

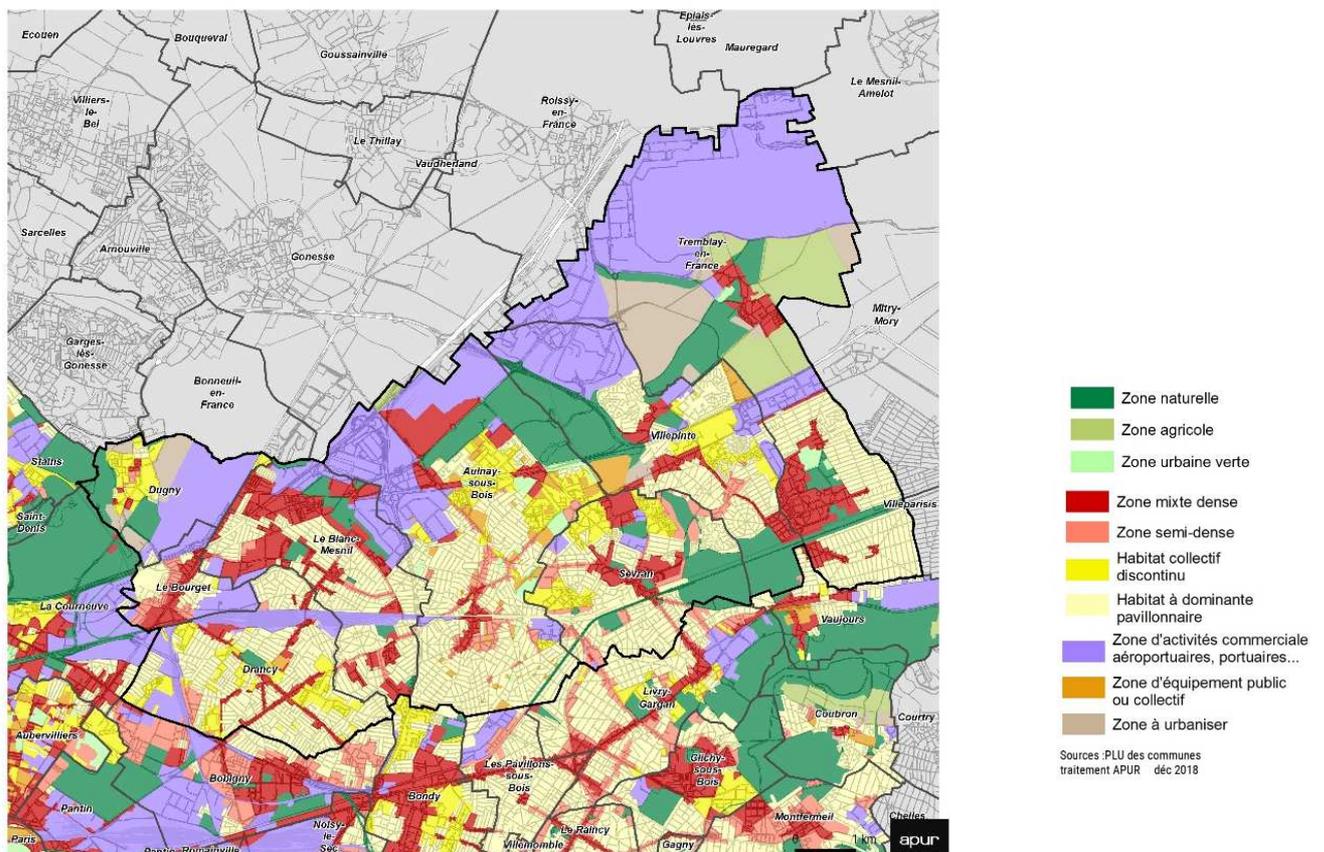
Le territoire reste par ailleurs marqué par d'importantes coupures urbaines, formées en premier lieu par les autoroutes et les voies ferrées. Les projets à l'étude de création ou d'amélioration des franchissements portent sur l'amélioration des passerelles piétonnes, leur mise en accessibilité pour les vélos, voire pour les bus, mais aussi sur la requalification de viaducs, de ponts, de carrefours routiers et d'échangeurs.

4-Evolution des tissus et capacités de densification

Les grandes règles qui régissent les tissus urbains et leur évolution dans les PLU

Comparaison des zonages simplifiés du récolement des PLU avec les tissus urbains réels

RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES ZONAGES DES PLU



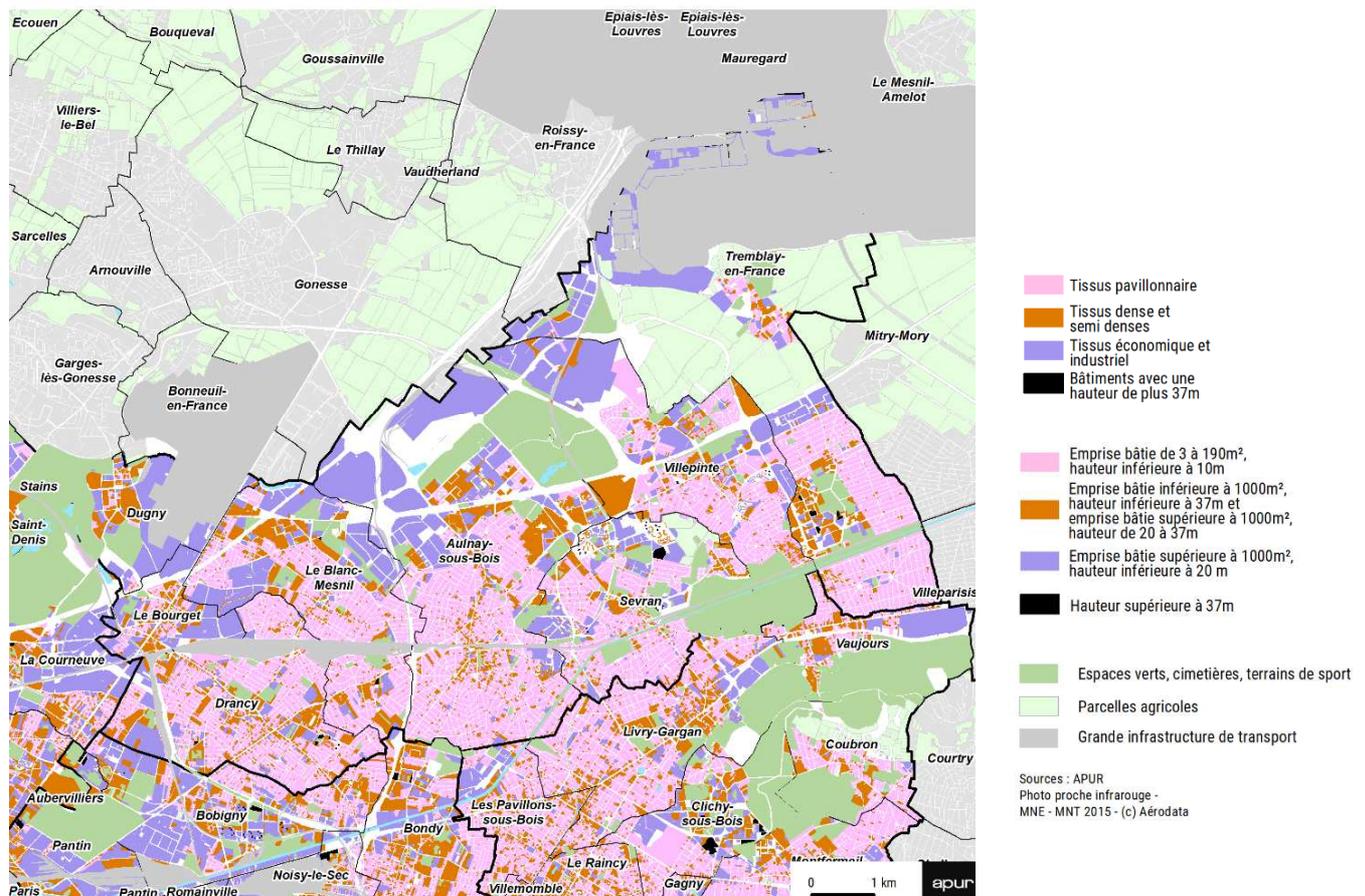
Lorsque l'on récole les différents PLU et que l'on représente de la même manière les différents zonages, de grandes logiques apparaissent. Les centres villes et les grands axes sont inscrits dans des zones denses (en rouge sur le plan) qui peuvent être densément bâties et mixtes dans les fonctions qu'ils accueillent. L'emprise de ces zonages correspond globalement aux formes urbaines existantes mais sont porteurs de règles qui permettent des évolutions.

Un second zonage (en orange sur le plan) correspond à des tissus urbains qui sont plus mixtes dans les formes urbaines présentes, avec un mélange de petits immeubles, de pavillons et d'ateliers, entrepôts, locaux d'activités de toutes sortes. Ce zonage est souvent utilisé pour désigner les lieux le plus « transformables » de la commune et également des zones de transition entre tissus denses et pavillonnaire

Il en est de même pour les tissus pavillonnaires (en jaune pâle sur le plan) qui sont globalement inscrits dans un zonage dédié à l'habitat individuel peu dense, Il existe alors un fort mimétisme entre tissus urbains existants et règlements.

Les zonages d'activités (en violet sur le plan) est lui aussi proche dans ses délimitations des territoires occupés par ces activités.

TYPE DE TISSUS URBAIN À LA PARCELLE



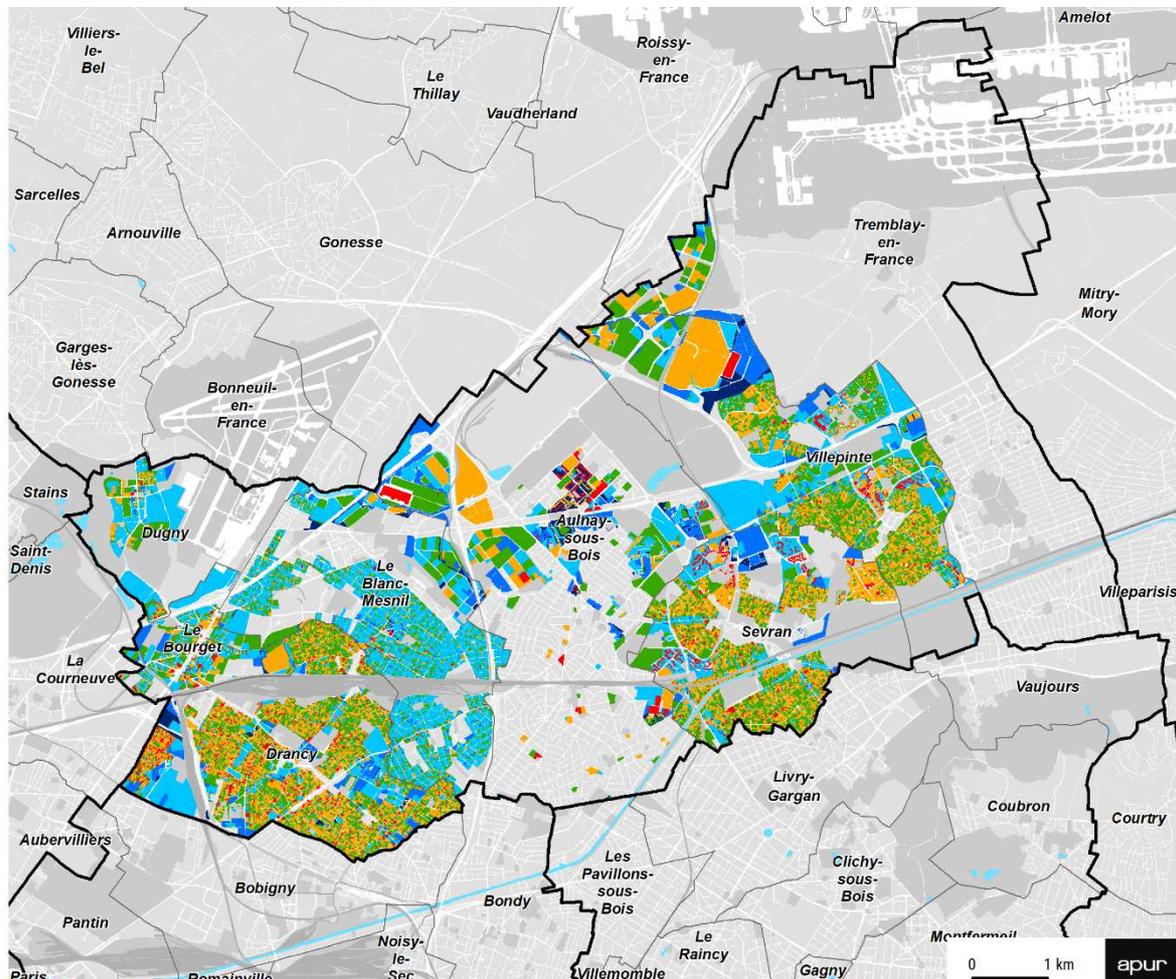
Si Les tissus urbains réels sont comparés au zonage simplifié des PLU actuels, La simplification de la représentation des différents types de tissus urbains montre trois grandes catégories de tissus urbains présents dans toutes les villes, le tissu d'activités économiques (violet) le tissu pavillonnaire (rose), le tissu mixte dans ses formes qui regroupe à la fois tous les centres ville le plus anciens comme les plus récents, les grands ensembles de logement collectif des années 60 – 70, les continuités bâties le long des grandes voies qui structurent le territoire.

La comparaison montre que les zonages des PLU accentuent les tendances existantes. Par exemple, le long de grandes voies des continuités des tissu urbains qui sont, en réalité interrompues le long de grandes voies vont être renforcées dans les PLU par un zonage unique le long de cette même voie. Des tissus disparates vont obéir à une même règle dans les PLU pour orienter leur évolution.

Enfin selon les PLU, les spécificités de certains tissus urbains sont affirmées ou gommées. C'est le cas des grands ensembles de logement des années 60 – 70 qui sont, soit inscrits dans une zone spécifique, soit pas.

La comparaison des emprises réelles avec les coefficients d'emprise au sol des constructions dans les PLU

LES EMPRISES AU SOL DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX COEFFICIENTS D'EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS DANS LES PLU



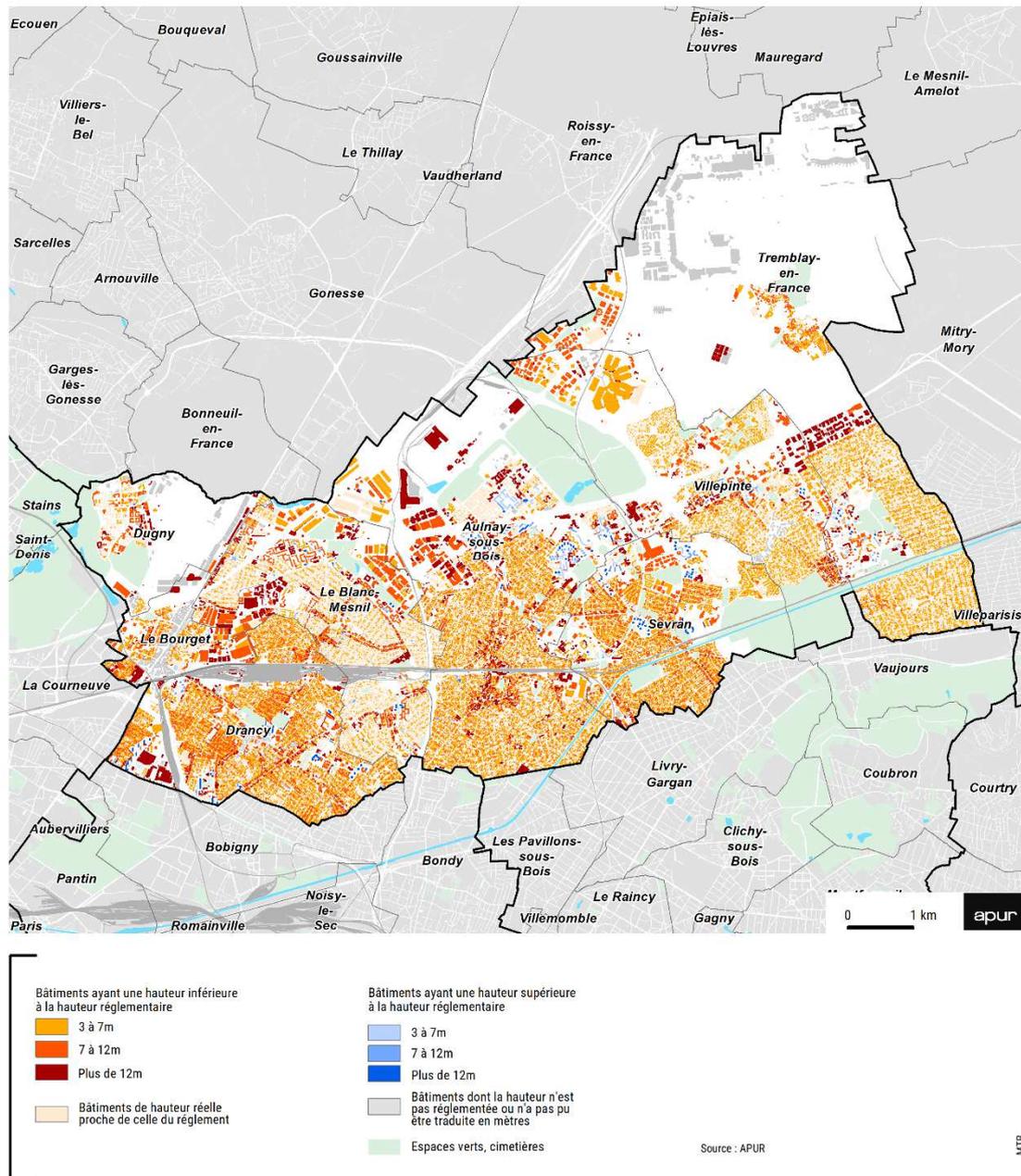
Le croisement entre emprises bâties réelles et emprises bâties réglementaires montrent que selon les villes la marge de transformation des tissus urbains n'est pas la même en raison des règles de coefficient d'emprises édictées dans les PLU.³ Par exemple alors que le PLU de Drancy autorise peu d'extension de l'emprise des constructions, le Blanc-Mesnil donne plus de possibilités.

Selon les types de tissu urbains, l'évolution est plus ou moins importante, plus grande sur les grandes parcelles, les grands ensembles de logements des années 60 -70, et les parcelles d'activités économiques, plus faible dans les tissus pavillonnaires.

³ Dans la plupart des zones du PLU d'Aulnay-sous-Bois, l'emprise au sol des constructions est réglementée par l'article 13 relatif aux emprises libres et à la végétalisation.

La comparaison des hauteurs réelles avec les hauteurs règlementaires des PLU

LES HAUTEURS RÉELLES DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX HAUTEURS RÉGLEMENTAIRES

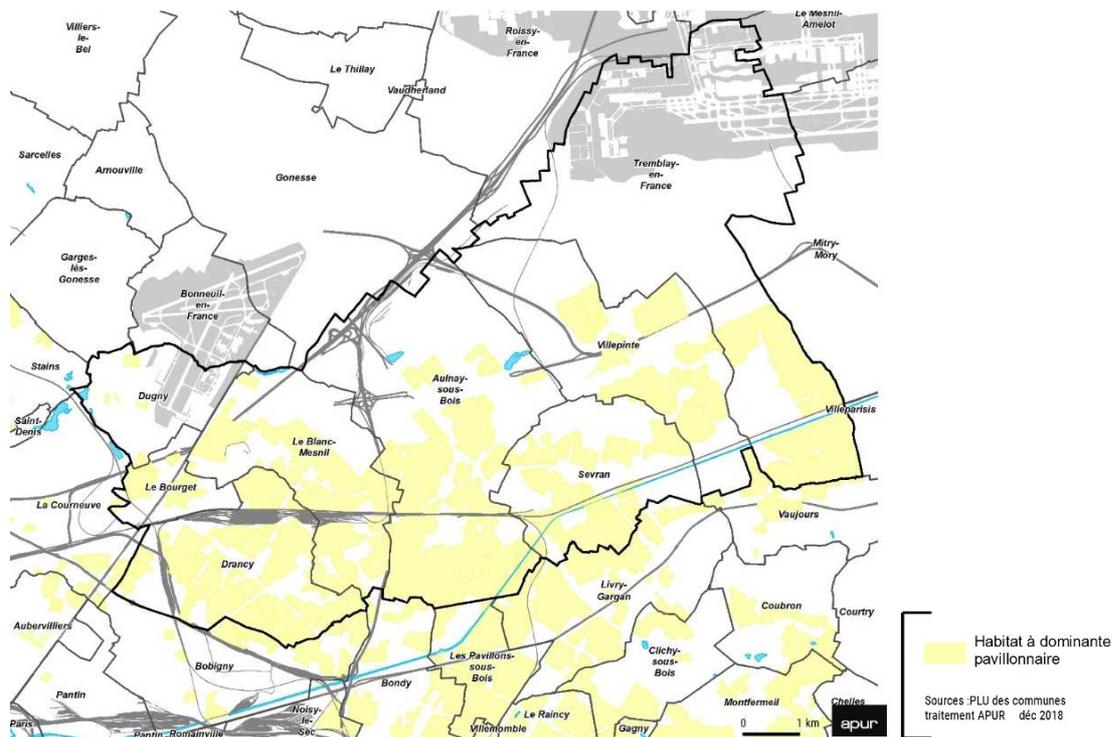


Le croisement des hauteurs bâties réglementaires avec la réalité des hauteurs bâties fait apparaître une capacité quasi générale de transformation du bâti par augmentation de sa hauteur. Cependant ce gain de hauteur est souvent faible, inférieur à 7m

Seules quelques secteurs pavillonnaires, à Aulnay-sous-Bois par exemple, ont des hauteurs réelles supérieures aux hauteurs autorisées dans le PLU

Les règles morphologiques selon les zones

Dans les zones pavillonnaires



Commune	Intitulé du zonage pavillonnaire	coefficient d'emprise au sol des constructions	hauteurs maximales des constructions	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
AULNAY SOUS BOIS	UG : le tissu pavillonnaire	Non réglementé	10 m, si toiture terrasse végétalisée : 7 m UG a : 7,50 m UG e : 4 m	En retrait d'au moins 4 m constructions implantées dans bande de 19 m UG a et UG b : implantation à l'identique des constructions voisines
DRANCY	UG : ensembles d'habitat à dominante pavillonnaire (dont la cité jardin, UG c)	UGa et UGb: 40% UGc : NR	UG a : 10 m UG b : Si largeur façade terrain < 10m : R+2 et 13m si largeur façade terrain > 10m : R+1 et 10m UG c : extensions limitées aux hauteurs existantes	UG a et UG b : si profondeur de l'UF < 25m : en retrait de 3m si profondeur de l'UF > 25m : en retrait de 5m angles de rue : en retrait de 2m UG c : dans le prolongement de l'existant
DUGNY	UG : Les quartiers d'habitations groupées ou isolées de type pavillonnaire	UG a : 60% UG b : 40%	R+2 et 9m toiture en pente : 11m	retrait de 4m minimum
LE BLANC MESNIL	UG : à vocation principale d'habitat pavillonnaire	60% (CINASPIC pas de règle)	Dans bande de 20m : 9 m au-delà de la bande : 6 m le long des axes structurants, dans bande de 20m :	retrait minimum de 4m (ou 5m au droit des accès de garage)
LE BOURGET	UG : Zone à dominante pavillonnaire, intégrant un secteur d'équipements UGa	60% UG a : NR	UG : R+1+C et 11m UG a : R+4 et 15m industrie et entrepôt : 6m Le long de RD30 et RD 50 : R+2+C et 14m	UG : retrait de 4 m minimum (voire 2 m si profondeur de l'UF > 20m) UG a : alignement ou retrait de 4m minimum Le long de RD30 et RD 50 : alignement ou retrait de 4m maximum
SEVRAN	UM : secteurs de maisons de formes diverses lotissements, tissus de croissance naturel ou secteurs d'urbanisation organisée plus récents.	35% UM i : 50% UM app : extensions limitées + 15m ² une seule fois	11 et 3 niveau + 1 niveau semi enterré UM i : 12 et 4 niveaux	Retrait de 5 m minimum UM i : alignement ou retrait de 5m minimum implantation des constructions dans bande de 20m
TREMBLAY EN FRANCE	UP : habitat pavillonnaire	Non réglementé	Dans bande de 15m : 9m Au-delà bande : 7m	Retrait de 5 m minimum
VILLEPINTE	UP : zone d'habitat pavillonnaire	35% UPa : 45% Majoration de 5% en cas d'utilisation d'une majorité de matériaux biosourcés	Toiture terrasse : R+2 et 9 m toiture en pente : R+1+c et 9 m toiture à la Mansart : R+1+c et 9 m	Retrait de 5m minimum et constructions implantées dans une bande de 20m Autour de la place Bérégovoy : à l'alignement

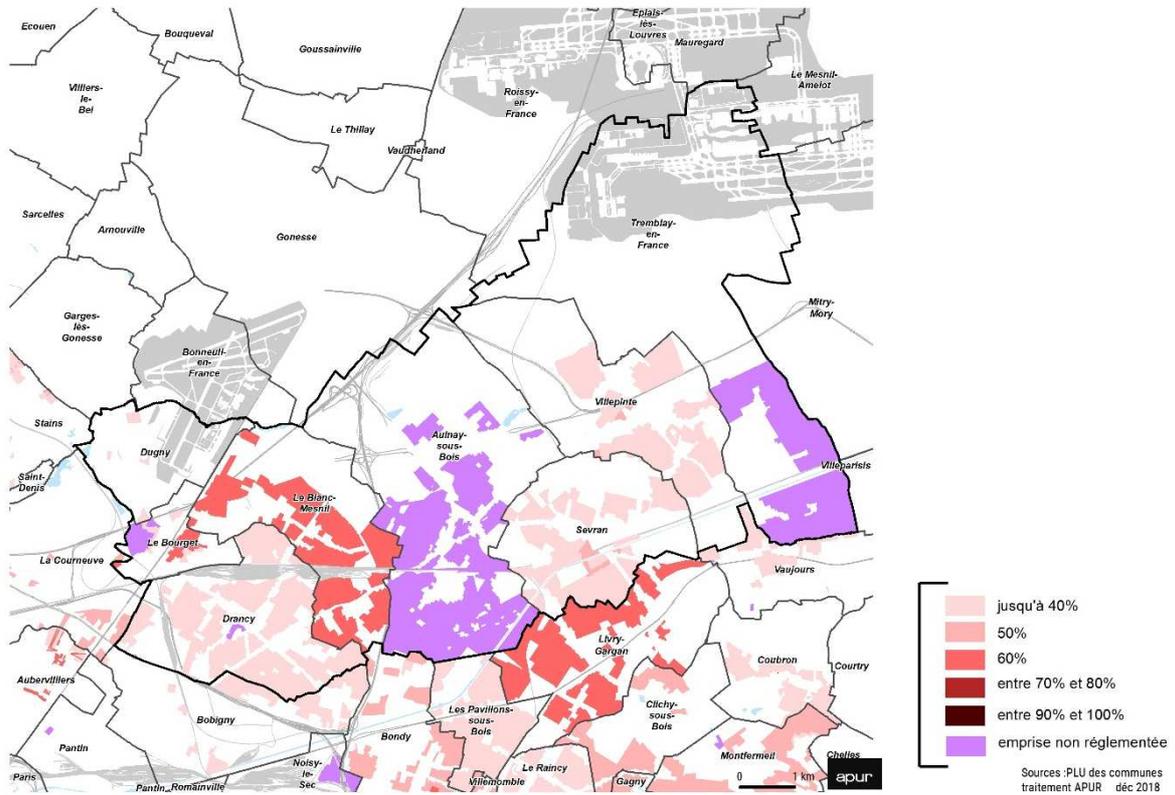


Drancy, pavillon en second rang © Apur



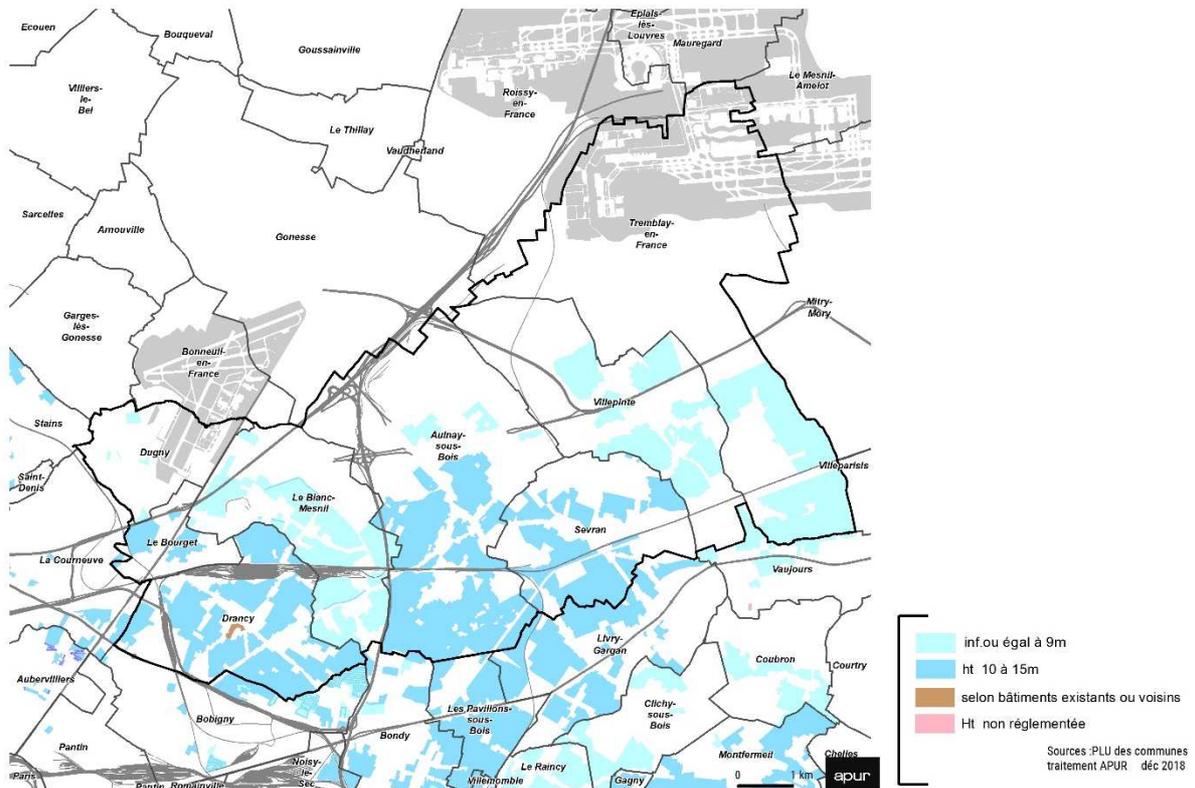
Drancy, rue de pavillons sur de petites parcelles © Apur

**RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS
DES ZONES A DOMINANTE PAVILLONNAIRES DANS LES PLU**



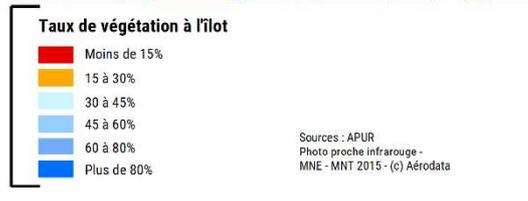
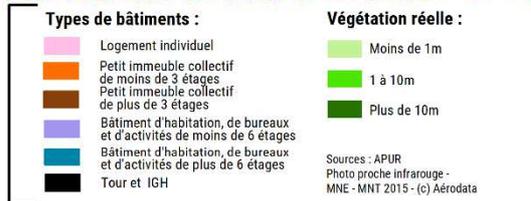
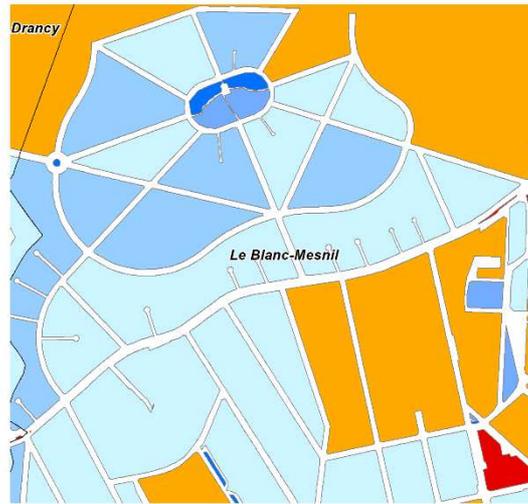
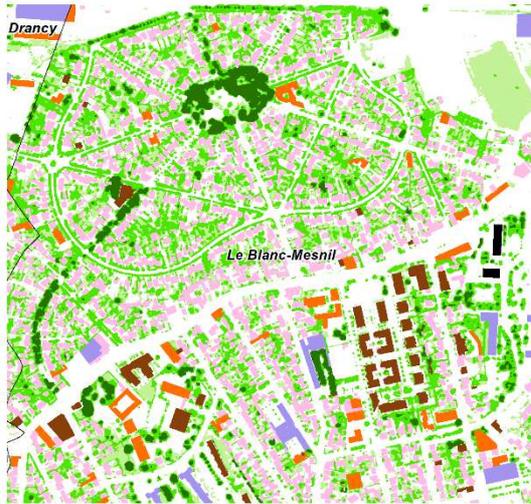
A noter : A Aulnay-sous-Bois, l'emprise au sol des constructions est réglementée par l'article 13 relatif aux emprises libres et à la végétalisation.

RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES HAUTEURS MAXIMALES DES ZONES A DOMINANTE PAVILLONNAIRES DANS LES PLU

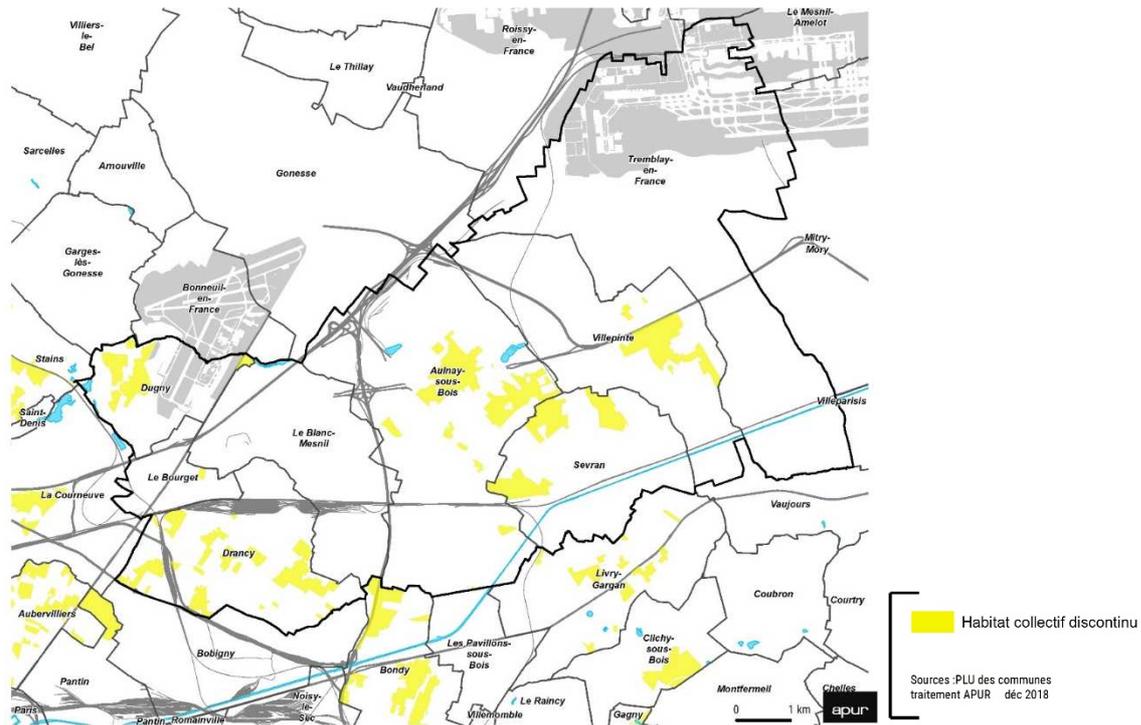


Pavillonnaire : Le Blanc-Mesnil

apur

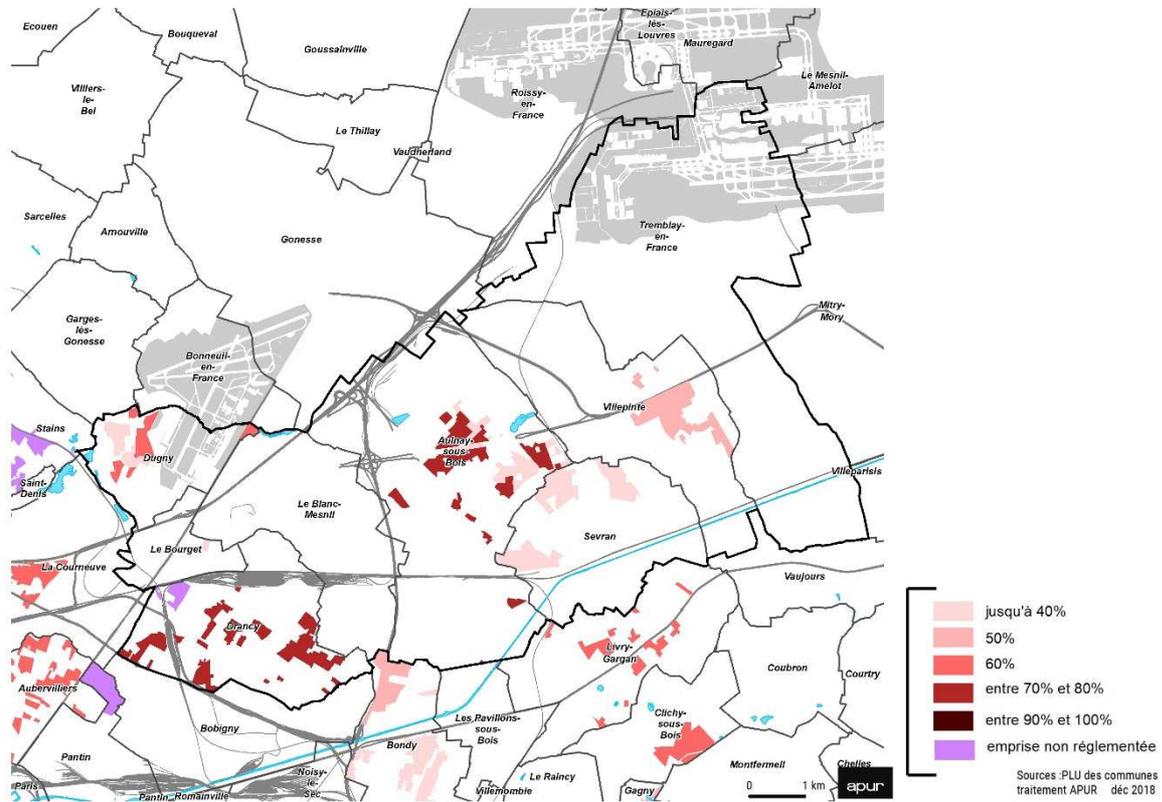


Dans les zones d'habitat collectif discontinu

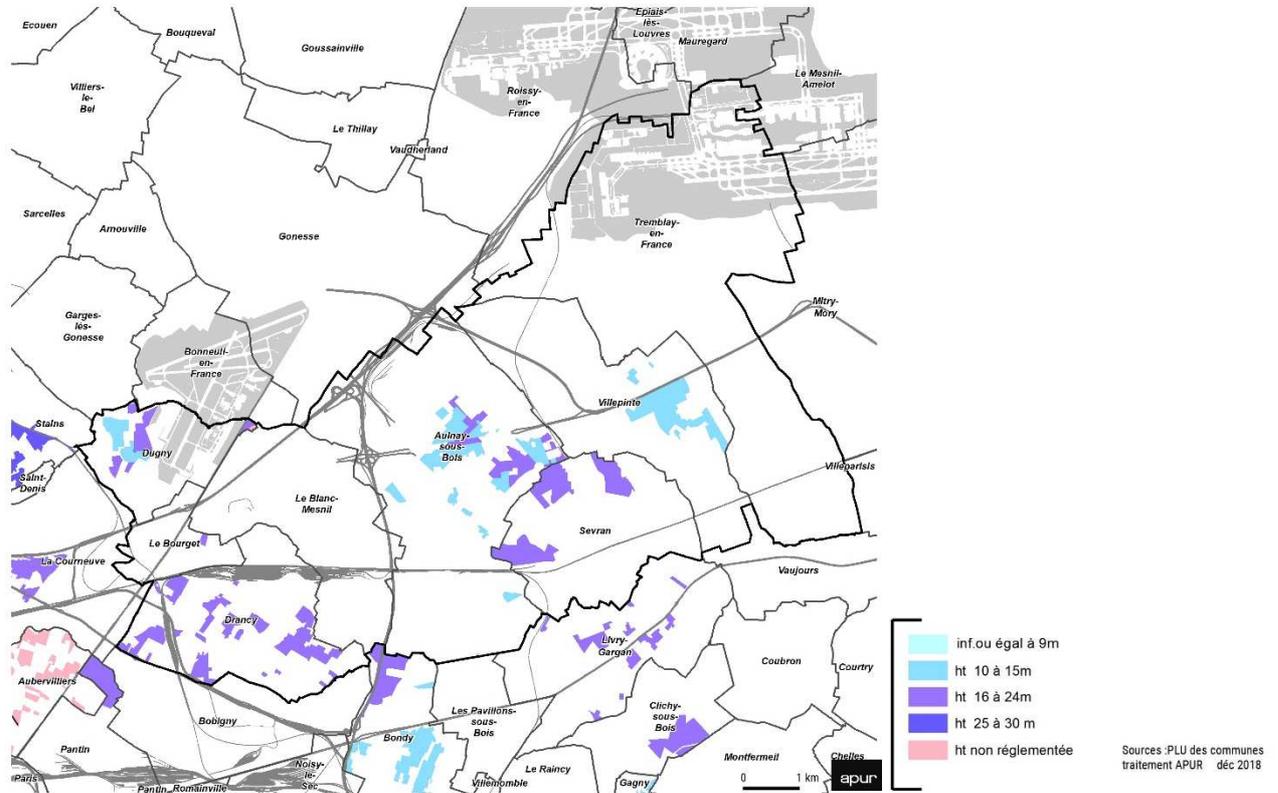


habitat collectif discontinu et grands ensembles	Intitulé/localisation des zones dans le PLU	Coefficient d'emprise au sol des constructions	hauteur maximale des constructions	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
AULNAY SOUS BOIS	UC : les secteurs de grands ensembles	40% UC a : NR UC b : 80% commerce et artisanat : 50% extensions limitées à +20%	20 m UC a : 23 m UC c : 13 m Aproximité de la zone UG (pavillonnaire) : 20m artisanat et commerces : 10m	à l'alignement ou en retrait de 4m minimum en accord avec les bâtis voisins
DRANCY	UC : ensembles d'habitat collectif	UC a et UC d : NR UC b, UC c et UC e : 70%	UC a : R+5 et 19m UC b et UC e : R+4 et 16m UC c : R+6 et 22m UC d : NR	en retrait de 3 m minimum UC c, UC d et UC e : alignement ou retrait de 1m minimum
DUGNY	UE : Les quartiers de transition entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires	UE a et UE b : 60% UE c : 40% UE d : 45%	UE a : R+7 et 24m UE b : R+5 et 18m UE c et UE d : R+4 et 15m	Retrait de 4m minimum Rues A. Neibecker et G. Gynemer: alignement
LE BOURGET	UE : Zone à dominante d'habitat collectif	UE a : 40% UE b et UE c : 30%	UE a et UE b : R+4 et 15 m UE c : R+9 et 32 m	UE a : alignement ou retrait de 3m minimum UE b et UE c : retrait de 4m minimum
SEVRAN	UR : zone grands secteurs de rénovation urbaine des Beaudottes, Montceuleux Pont-Blanc et Rougemont	40%	R+4c et 18 m	alignement ou retrait de 2,50m minimum
VILLEPINTE	UC: Zone mixte, grands ensembles	45% Majoration de 5% en cas d'utilisation d'une majorité de matériaux biosourcés	Toiture terrasse : R+4 et 15m toiture en pente : R+3+c et 15m toiture à la Mansart : R+2+c et 15m	Retrait de 4 m minimum

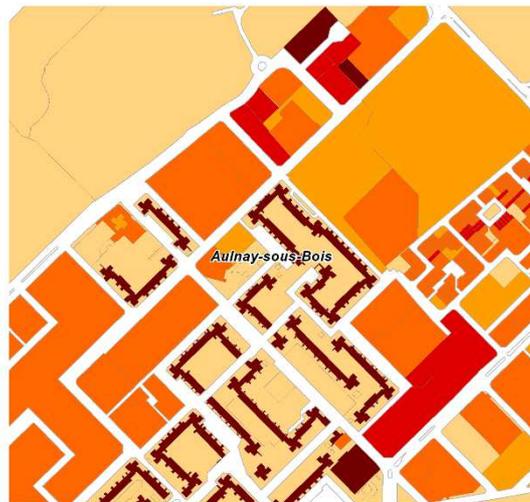
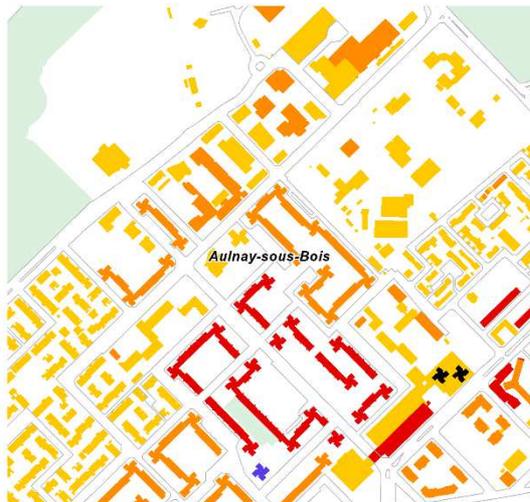
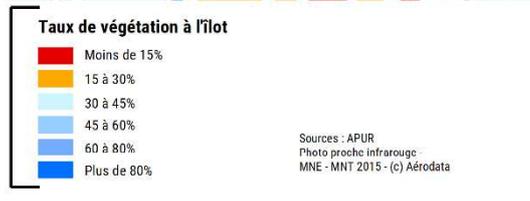
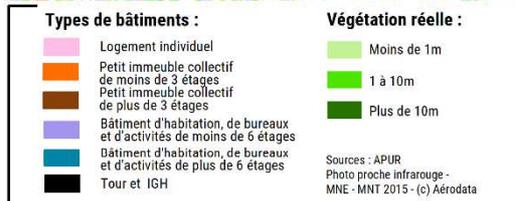
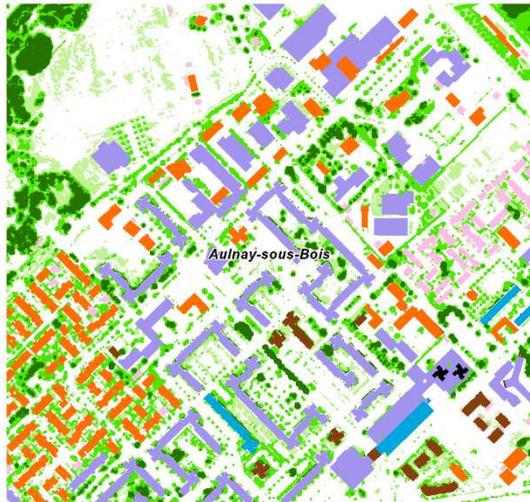
RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS DES HABITAT COLLECTIF DISCONTINU DANS LES PLU



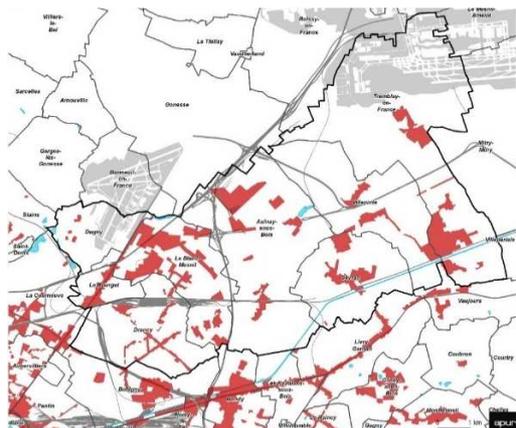
RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS DES ZONES D'HABITAT COLLECTIF DISCONTINU DANS LES PLU



Grands ensembles : Aulnay-sous-Bois



Dans les zones mixtes denses



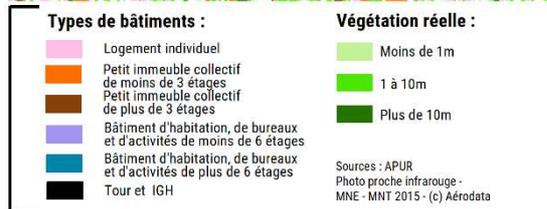
Zone mixte dense

Sources : PLU des communes
traitement APUR déc 2018

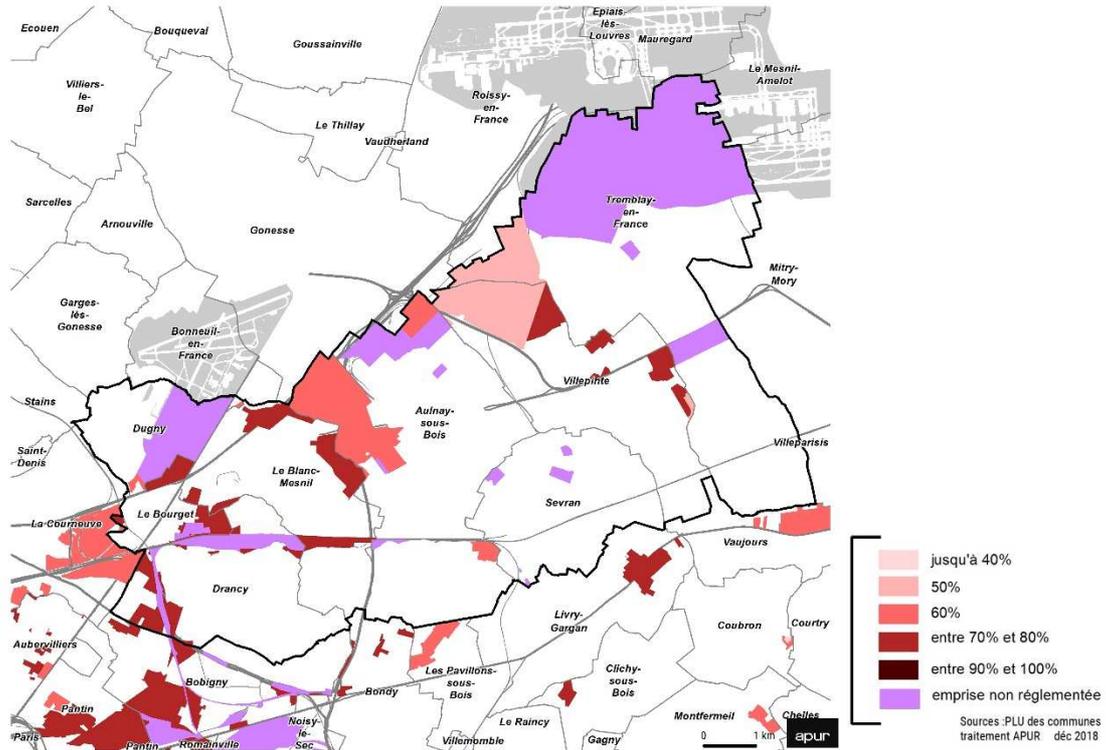
Zone mixte dense	Intitulé/localisation des zones dans le PLU	Coefficient d'emprise au sol	Hauteur maximale des constructions	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
AULNAY SOUS BOIS	UA : le centre-ville dense et animé	NR	20 m UA a : 23 m A proximité de la zone UG (pavillonnaire) : 13m	à l'alignement constructions implantées dans bande de 25m angle des voies : pan coupé de 3m
	UH : les secteurs de projet	NR	20 m UH a : 46 m UH b : 30 m A proximité de la zone UG (pavillonnaire) : 13m	A l'alignement ou en retrait de 4 m minimum
DRANCY	UA : centre-ville (UA a : secteur au niveau des RD 115 et RD 30 ; UA b : îlot du Marché ; UA c : prolongement des pôles commerciaux UA d : rue Pitard)	UA a et UA b : NR UA c et UA d : 70%	UA a, UA b et UA c : R+4 et 16m selon les voies : R+2 et 10m ou R+5 et 19m A proximité de UG (pavillonnaire) : 10m ou 16m UA d : R+3 ou 13m	UA a et UA b : alignement UA c : si profondeur de l'UF < 20m : alignement si profondeur de l'UF > 20m : en retrait de 3m UA d : alignement ou retrait de 1 m minimum
	UD : quartier mixte sous forme d'opérations d'aménagement / secteur du Baillet	NR	R+5 et 19m le long de l'av. Marceau : R+4 et 16m le long de la voie ferrée : R+8 et 27 m	à l'alignement ou en retrait de 1m minimum le long de l'av. Marceau : retrait de 1m
DUGNY	UA : Le quartier central	80% 60% pour l'habitat NR dans bande de 15m	R+3 et 12m Pontuellement si comble aménagé : R+4 et 18m	A l'alignement Rue Emile Zola : retrait de 4m
	UC : Ancienne ZAC multi sites Général De Gaulle	UC a : NR UC b : 50%	UC a : R+5 et 18m toiture en pente : 23,5m UC b : Habitat collectif : R+4 et 15m, voire 21m Habitat individuel : R+2 et 9m, voire 13m	UC a : Av du Général de Gaulle : retrait de 4m minimum Rue François Rabelais : retrait de 3m minimum Voie nouvelle : alignement ou retrait de 4m UC b : Rues Louise Michel et Trédez : retrait de 4m mini Rue Albert Chardavoine : retrait de 8m minimum
LE BLANC MESNIL	UA : zone mixte	UAa : 80% UAb : NR UAc : 60% (80% si activités en RDC)	UA a et UA c : 16m UA b : 22m UA : industrie et entrepôt : 9m Signal architectural possible : + 6m A proximité de la zone UG (pavillonnaire) : hauteurs limitées	UA a : Alignement UA b : Alignement ou retrait de 2m minimum UA c : Alignement ou retrait de 4 m maximum
LE BOURGET	UA : Zone urbaine centrale, comprenant un secteur de plan de masse UApM	80% dans bande de 25 m 50% au delà de la bande Secteur UA pm : Cf. plan masse	hauteur maximale définie selon 3 types : Type 1 : R+6+attique et 24m ou R+4+attique et 18m Type 2 : R+4+attique et 18m Type 3 : R+3 et 12m Secteur UA pm : Cf. plan masse	Avenues de la div. Leclerc, J. Jaurès, J. F. Kennedy ; Linéaire de façade < 40m : à l'alignement Linéaire de façade > 40m : alignement sur 70% et retrait de 2m sur 15% Le long de l'A1 : habitations : au-delà de la marge de reculement autres constructions : alignement ou retrait > 2m Autres voies : alignement ou retrait de 4m maxi Angle des voies : pan coupé obligatoire de 5m et implantation alignement ou retrait de 4m maxi Secteur UA pm : Cf. plan masse
	UC : Zone de projets à caractère mixte	NR	UC a : R+8 et 27 m UC b : R+5 et 18 m Signal architectural (sur 20% SDP dernier niveau) : UC a : +2 niveaux et 6m UC b : + 1niveau et 3 m en limite de zone UG (pavillonnaire) : R+2+c et 14m	Alignement ou retrait de 2m minimum
SEVRAN	UCV : Centre-ville traditionnel (UCV a : quartiers du Baliveau et de Perrin)	NR	15m Majoration d'1 niveau pour constructions à très haute performance énergétique	Alignement UCV a : alignement ou retrait de 2,5m minimum
	UEV wA (anciens terrains Westinghouse), UEVgp (Gare GPE Sevran Beaudottes) : secteurs d'accès vers le centre-ville traditionnel	UEVwA et UEVgp : 100%	15m voire 18m ponctuellement	Alignement ou retrait ponctuel
TREMBLAY EN FRANCE	UA : mixte assez dense (vieux pays)	NR	Toiture terrasse : 9m Autres toitures : 13m	Alignement Possibilité retrait 5m pour continuité urbaine
	UC : zone urbaine centrale assez dense centre ville	NR	R+6 et 21m	Retrait de 3m minimum Le long de certains axes : alignement obligatoire
	UO : zone urbaine à optimiser à vocation mixte	NR	12m av. H Barbusse, Pasteur et Gal de Gaulle : 18m	Alignement ou retrait de 4m minimum Le long de certains axes : alignement obligatoire
VILLEPINTE	UM : Zone de renouvellement urbain	UM a : 65% UM b : 55% UM c : 45% Majoration de 5% en cas d'utilisation d'une majorité de matériaux biosourcés	UM a : Toiture terrasse : R+5 et 19m toiture en pente : R+4+c et 19m toiture à la Mansart : R+3+c et 16m UM b : Toiture terrasse : R+4 et 16m toiture en pente : R+3+c et 16m toiture à la Mansart : R+3+c et 16m A proximité de la zone UP : - 3m UM c : Toiture terrasse : R+3 et 12m toiture en pente : R+2+c et 12m toiture à la Mansart : R+2+c et 12m	UM a et UM c : en retrait de 4m minimum UM b : en retrait de 4m minimum sauf : Bd Robert Ballanger (partie), av de la Gare, av Balnqui (côté impair), rue du Gal Leclerc, av du chemin de fer (partie) et les parcelles d'angles : à l'alignement

Centre ville : Aulnay-Sous-Bois

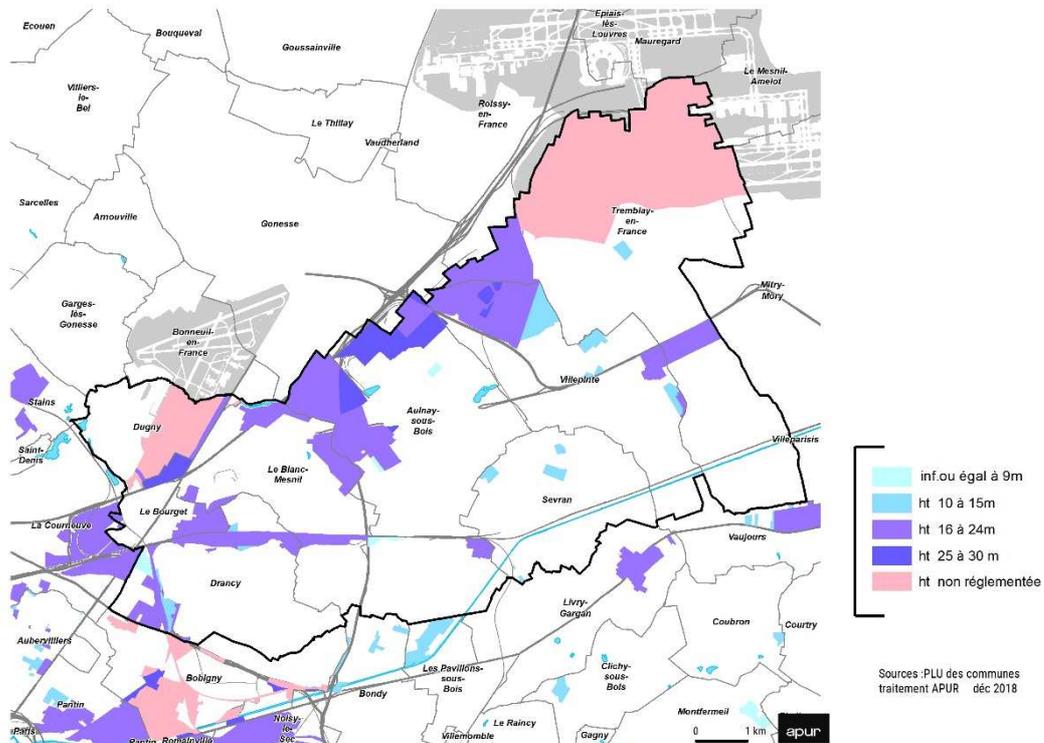
apur



RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS DES ZONES D'ACTIVITÉS DES PLU



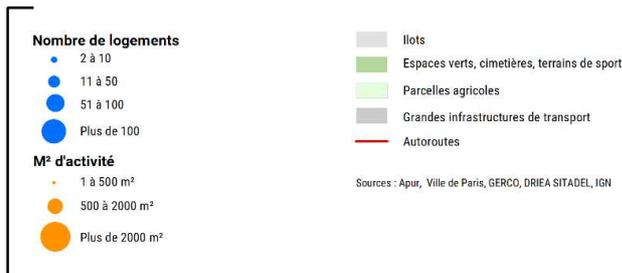
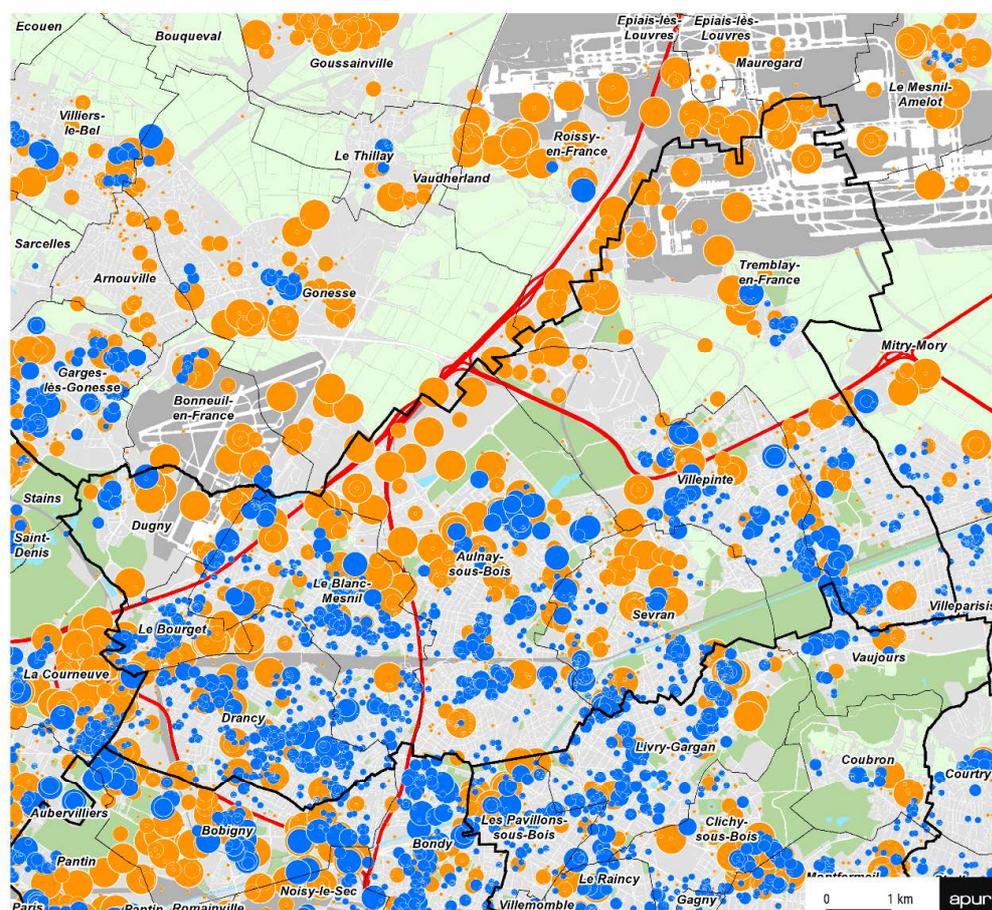
RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS PLU DES ZONES D'ACTIVITÉS DES PLU



	Nombre d'OAP de secteur	Intitulé de l'OAP	Nature de l'OAP
Aulnay sous Bois	7	Requalification et restructuration de la ZAE de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière et du quartier Balagny	Requalification et restructuration d'une ZAE
		Renouvellement urbain des quartiers Mitry-Ambourget, Savigny et Gros Saule	Projet de renouvellement urbain
		Requalification de la RD 115	Requalification d'un axe urbain majeur
		Requalification du secteur exRN2 Est-Vélodrome	Requalification d'un axe urbain majeur
		Renforcer le pôle culturel du Vieux Pays	Revalorisation et redynamisation du centre ancien
		Création d'un nouveau quartier sur le site PSA	Requalification et restructuration d'une ZAE
		Conforter le centre Gare au cœur d'un axe est-ouest requalifié	Projet d'ensemble
Drancy	3	OAP du Baillet	Création d'un nouveau quartier mixte
		OAP de l'Avenir Parisien	Projet lié à l'arrivée d'une gare GPE
		OAP Gaston Roulaud	Projet de renouvellement urbain
Dugny	1	Zone AU Z	Création d'un nouveau quartier mixte
Le Blanc Mesnil	3	Le secteur Nord	Projet de renouvellement urbain
		Le secteur de La Molette	Mutation d'une ZAE
		Le Secteur Sémard Casanova	Projet d'ensemble
Le Bourget	1	OAP Quartier de la Grande Gare	Redynamisation et requalification d'un quartier de gare existante
Sevran	5	Secteur Urb@n-Beaudottes-Centre commercial Beau Sevran	Projet lié à l'arrivée d'une gare GPE
		secteur Plaine de Montceuleux-Terre de Sport	Création d'un parc urbain
		secteur quartier du Marché	Projet lié à l'arrivée d'une gare GPE
		Anciennes Beaudottes - Le Champ Libre	Création d'un parc urbain
		Montceuleux-Pont-Blanc	Projet de renouvellement urbain
Tremblay en France	3	Le Vieux Pays	Revalorisation et redynamisation du centre ancien
		ZAC Sud Charles de Gaulle	Création d'une nouvelle zone d'activités
		Secteur Gare-Centre-ville- Pasteur	Projet de renouvellement urbain
Villepinte	6	Le Vieux Pays : une nouvelle dimension urbaine et patrimoniale	Revalorisation et redynamisation du centre ancien
		Le boulevard Robert Ballanger : une centralité bien définie pour Villepinte	Requalification d'un axe urbain majeur
		L'avenue Clémenceau : un axe économique local renforcé	Conforter une ZAE
		Le site élargi de la Pépinière : un Ecoquartier pour la ville	Création d'une ZAC pour l'aménagement d'un écoquartier
		Le Parc de la Noue : un quartier à rénover	Projet de renouvellement urbain
		Le Vert-Galant : un véritable quartier de gare	Redynamisation et requalification d'un quartier de gare existante

Les constructions autorisées

PERMIS DE CONSTRUIRE DE LOGEMENTS ET D'ACTIVITÉS AUTORISÉS 2007 - 2017

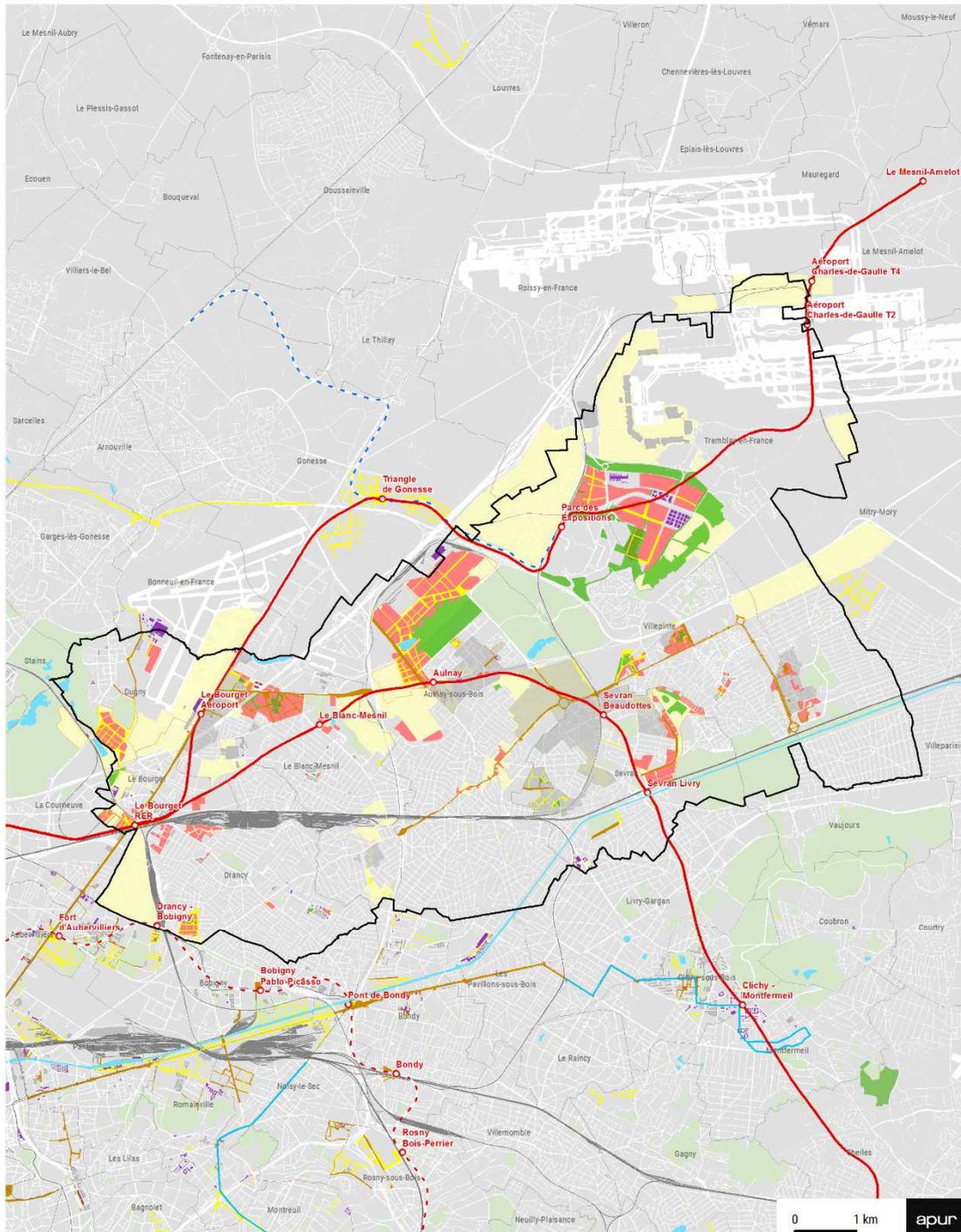


Nom des communes	Nb logements entre 2007 et 2011	Nb logements entre 2012 et 2017	Surface d'activité entre 2007 et 2011 (en m²)	Surface d'activité entre 2012 et 2017 (en m²)
Aulnay-sous-Bois	1 691	2 424	102 701	227 998
Drancy	1 700	1 899	47 194	23 380
Dugny	179	300	11 494	83 729
Le Blanc-Mesnil	1 441	2 397	117 162	45 381
Le Bourget	388	551	54 904	14 656
Sevran	1 148	1 813	25 630	39 863
Tremblay-en-France	648	1 566	205 126	434 341
Villepinte	659	1 712	88 104	21 221
TOTAL	7 854	12 662	652 315	890 569

Sources : Apur, SITADEL DRIEA

Les projets connus sur le territoire

PROJETS EPT7



Secteur d'opérations		Projet de transport en commun	
 ZAC, En cours	 ZAC, A l'étude	 GPE En cours	 Lignes métro, RER, tramway
 Projeté	 Autre opération d'aménagement	 A l'étude; En réflexion	
 Réalisation récente	 ANRU2	 Tramway En cours	
 Espace public à créer	 Espace naturel et de loisirs à requalifier	 A l'étude; En réflexion	
 Espace public requalifié	 Parcs, bois et forêts existants		

50

5-Les fiches projets

DUGNY LE BOURGET Cluster des médias -Projet Olympique

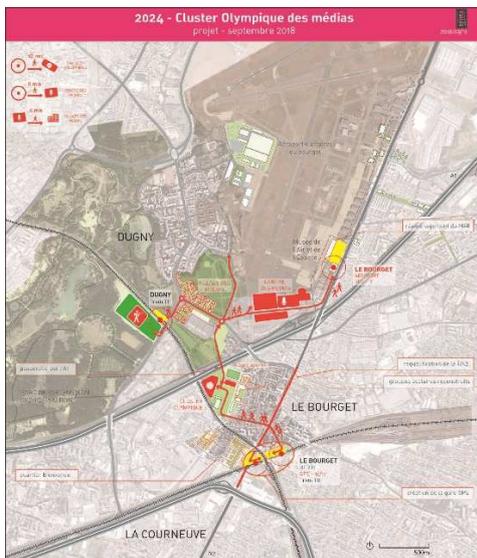


Figure 4 - Principes d'aménagement du quartier de la Comète (Source : Etude d'impact de la ZAC Cluster des Médias, SUDRECO Environnement, 2019)



Figure 5 - Structure urbaine du quartier de la Comète (Source : Etude d'impact de la ZAC Cluster des Médias, SUDRECO Environnement, 2019)

Source : DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC « CLUSTER DES MÉDIAS



PROGRAMME

132 000 m² de Surface de Plancher (SDP) :

- **Un nouveau quartier à Dugny 96 000 m², avec :**

- **1300 logements familiaux**, dont 20% de logements sociaux, et des logements spécifiques, 90 000 m²
- **Des équipements publics :** un groupe scolaire de 15 classes, un gymnase et une crèche, 5000m² ;
- **commerces et services**, 1000 m² ;

- **Des activités économiques à Dugny** compatibles avec le quartier de la Comète 20 000 m².

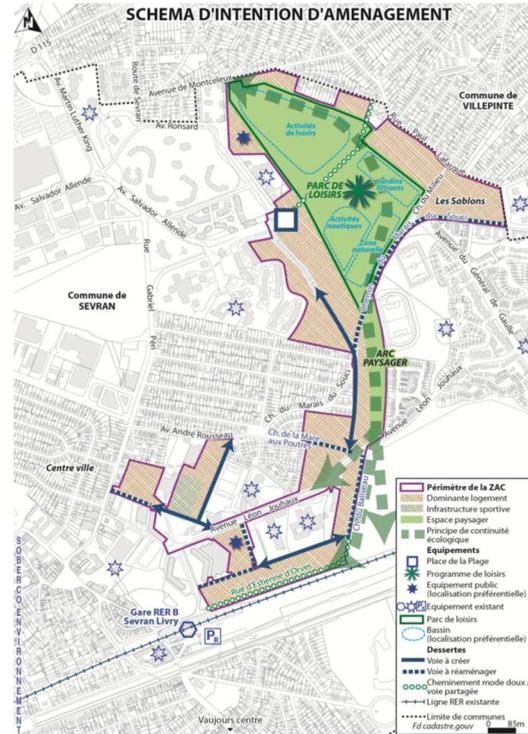
- **La reconstruction de deux écoles au sud de l'A1 au Bourget**, 7 000 m², sur un terrain de 1,2 hectares (en remplacement de l'actuel groupe scolaire J. Jaurès)

- **La rénovation du pôle sportif du Bourget** 9 000 m² de SDP environ et plein air 16 000 m² environ, au sein du parc sportif du Bourget

Aménagement de voirie et espaces publics :

- Connexion du Parc Sportif du Bourget au quartier qui l'entoure : création d'une sente piétonne dans le prolongement de la rue de la République,
- Quartier de la Comète, prolongement de la rue Amelin,
- Un système de desserte locale,
- La création d'un franchissement au-dessus de l'autoroute A1.
- Extension de 13 ha du Parc Georges Valbon
- La requalification de la RD50, plus accueillante pour les cycles et les piétons,
- La création d'une lisière entre le nouveau quartier et l'Aire des Vents,
- L'aménagement d'une promenade paysagée le long des bassins de Molette,
- L'aménagement d'une plaine des sports dédiés aux pratiques libres entre le lycée et le collège du Bourget.

SEVRAN Terres d'avenir



Le projet

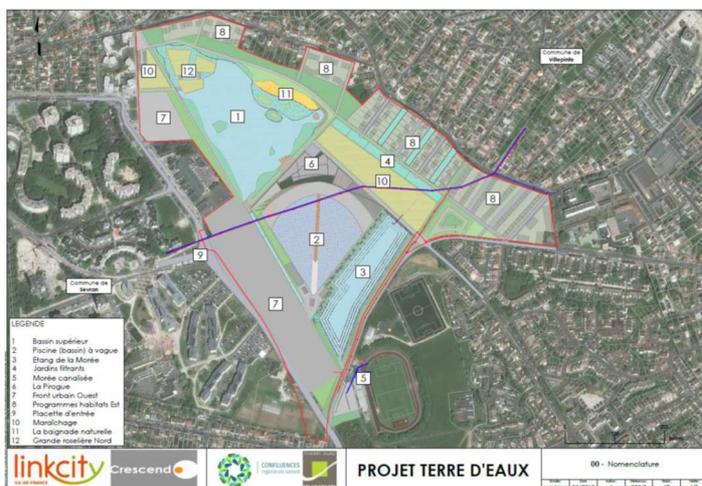
Les ambitions territoriales

- La volonté d'accueillir le réseau du Grand Paris Express, avec 2 gares en interconnexion avec le réseau de RER de Sevrans-Livry au Sud et Sevrans-Beaudottes au Nord et en tirer parti de cette opportunité pour redynamiser le tissu urbain sevransais
- Permettre la densification maîtrisée, notamment en matière de logements, des quartiers de gare, afin de traduire opérationnellement les orientations définies par les lois relatives au Grand Paris.

Le développement de 3 quartiers distincts, regroupés par « l'arc paysager »,

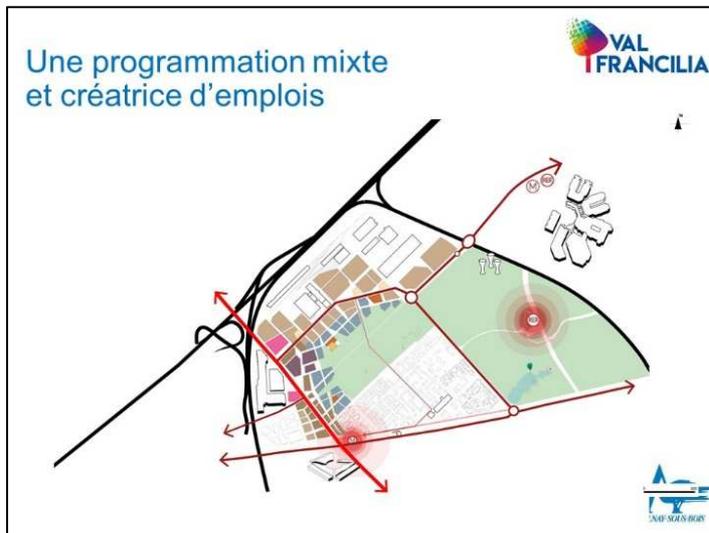
- Le quartier « Urb@n », à proximité de la gare de Sevrans Beaudottes;
- Le quartier « Terre de Sport », sur la plaine Montceuleux et ses abords, orientée vers la nature et les loisirs, en développant une offre d'habitation cohérente avec le projet « Terre d'Eau »
- Le quartier « du Marché », à proximité de la gare de Sevrans Livry et du centre-ville, avec une densification maîtrisée de l'habitat en centre-ville une offre de bureaux, aujourd'hui peu présente.

La création d'une « Grande allée », entre ces 3 quartiers et les gares du Grand Paris, La préservation et la valorisation des espaces verts et des espaces naturels



Source : dossier de Création de ZAC Sevrans Terre d'Avenir Centre-ville – Montceuleux

AULNAY-SOUS-BOIS Val Francilia



Ancien site industriel de PSA de 107 ha

1300 emplois créés en 2019

L'opération Val Francilia, va donner lieu à de profondes transformations avec l'émergence d'un nouveau quartier.

Ce quartier aura pour ambition d'accueillir de nouvelles activités économiques, des commerces de proximité, des logements diversifiés et les équipements publics nécessaires. A terme, les activités économiques développées dans ce quartier devraient permettre la création de près de 11.000 emplois. Le cœur du futur quartier sera constitué par un campus dédié à la formation professionnelle.



Ce quartier verra aussi l'extension du parc Robert Ballanger. Aménagé entre 1971 et 1980, ce parc d'environ 29 ha sera agrandi de 15 ha de nouveaux espaces verts, au-delà du boulevard Citroën en devenant le cœur de Val Francilia.

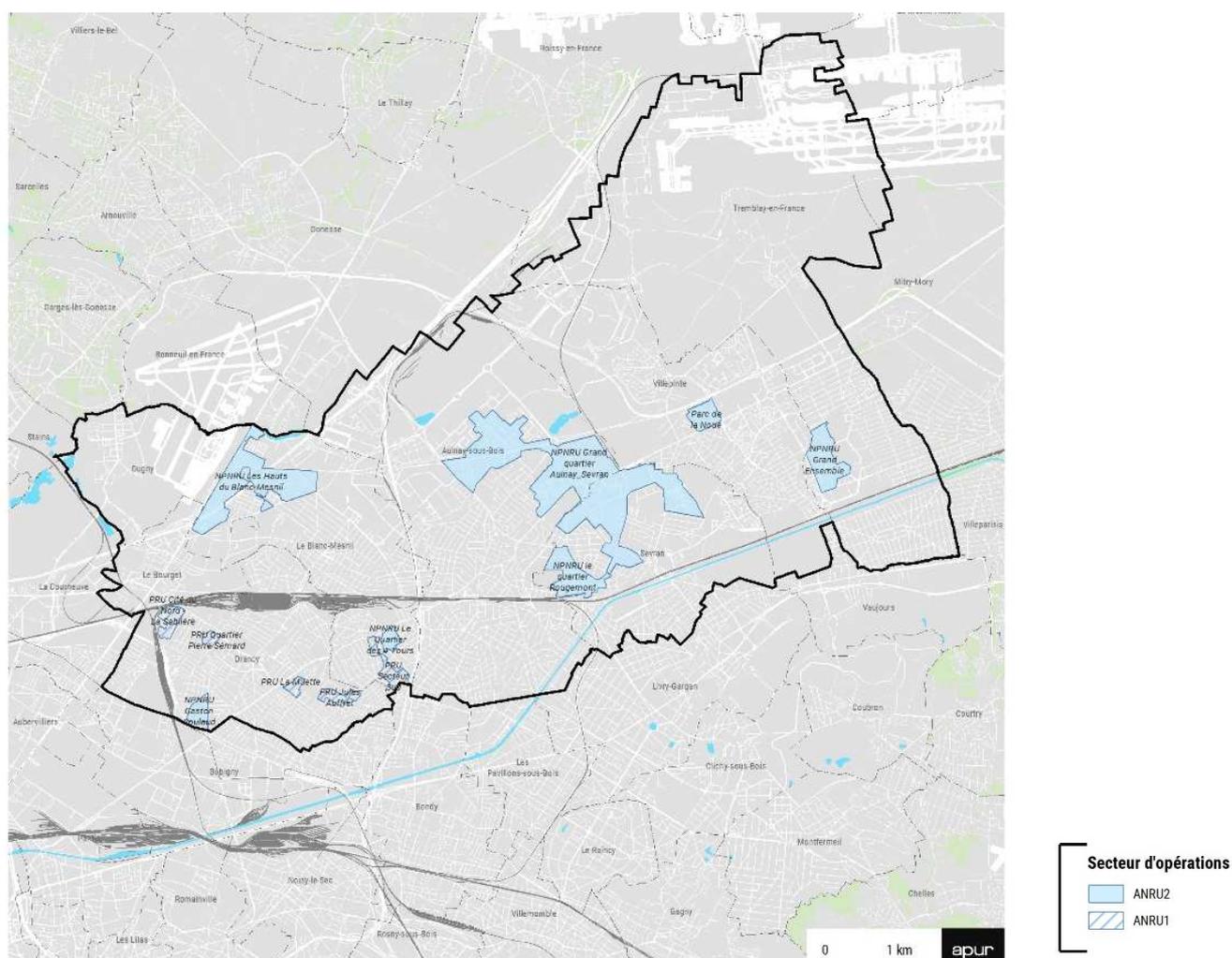
La concertation préalable s'est déroulée au printemps 2019.

Images présentées au SIMI 2018



Image présentée lors de la réunion publique de Mai 2019

Les sites NPNRU



6 sites NPNRU sont retenus dans le programme ANRU 2.

PRIN Gaston Roulaud : conventionnement prévu pour le 1er semestre 2019

PRIN Le Haut de Blanc-Mesnil : conventionnement prévu pour le 2ème semestre 2019

PRIN Grand Quartier, Aulnay-Sevran : conventionnement prévu pour le 2nd semestre 2019

PRIR Rougemont, Sevran : conventionnement prévu pour le 1er semestre 2019

PRIR la Noue, Villepinte : conventionnement prévu pour le 1er semestre 2019

PRIR Grand Ensemble, Tremblay-en-France : conventionnement fin 2018

Sur l'ensemble des sites sont prévus la démolition de 4314 logements, la reconstitution d'une offre équivalente à l'échelle de la Métropole ; Une dérogation sur la localisation des sites de reconstitution est demandée à l'ANRU pour à la fois pouvoir en reconstituer une partie sur site (1203), une partie hors du territoire (1052) et ne conserver au sein des villes du territoire que la moitié des reconstitutions (2059)

La répartition des démolitions et des reconstitutions de l'offre sociale est la suivante :

Villes	Nombre prévisionnel de LLS démolis	Reconstitution sur site (souhait de dérogation)	Reconstitution hors site /hors QPV	Reconstitution Solidarité MGP/EPT
Aulnay-sous-Bois	—	—	—	—
Drancy	700	280	280	140
Le Blanc-Mesnil	892	446	357	89
Sevran	1 254	142	686	426
Tremblay en France	146	0	146	0
TOTAL	2992	868	1469	655

Grand Quartier AULNAY-SOUS-BOIS/SEVRAN

Le PRIN Grand Quartier, Aulnay-Sevrans représente une superficie de 215 Ha et compte 40 600 habitants, 13 100 logements dont 51,9% de logements sociaux, et bénéficie de l'arrivée de deux Gares du Grand Paris (l'une à l'est du Grand quartier à Sevrans-Beaudottes et l'autre ouest du Grand quartier à Aulnay-Carrefour de l'Europe).

Il s'inscrit dans la continuité d'une série d'actions antérieures développer depuis les années 1990 (DSQ et GPU à Aulnay-sous-Bois, GPV à Aulnay-sous-Bois et Sevrans à partir de 2001, PRU dès 2004

Les premières orientations urbaines issues de l'étude urbaine de 2016 prévoient :

- La diversification de l'offre de logements : près de 3 000 logements dont 1500 en QPV.
- La démolition de plus de 2 500 logements.
- La réhabilitation du parc social pour environ 3 200 logements.
- L'activation de l'économie dans les quartiers (offre immobilière adaptée à la microéconomie, à l'économie résidentielle, au secteur de la santé...).
- La refonte des équipements publics : équipements de proximité, parcours éducatifs de la petite enfance à l'enseignement supérieur, équipements fédérateurs sportifs et de santé, offre de services « hors les murs ».

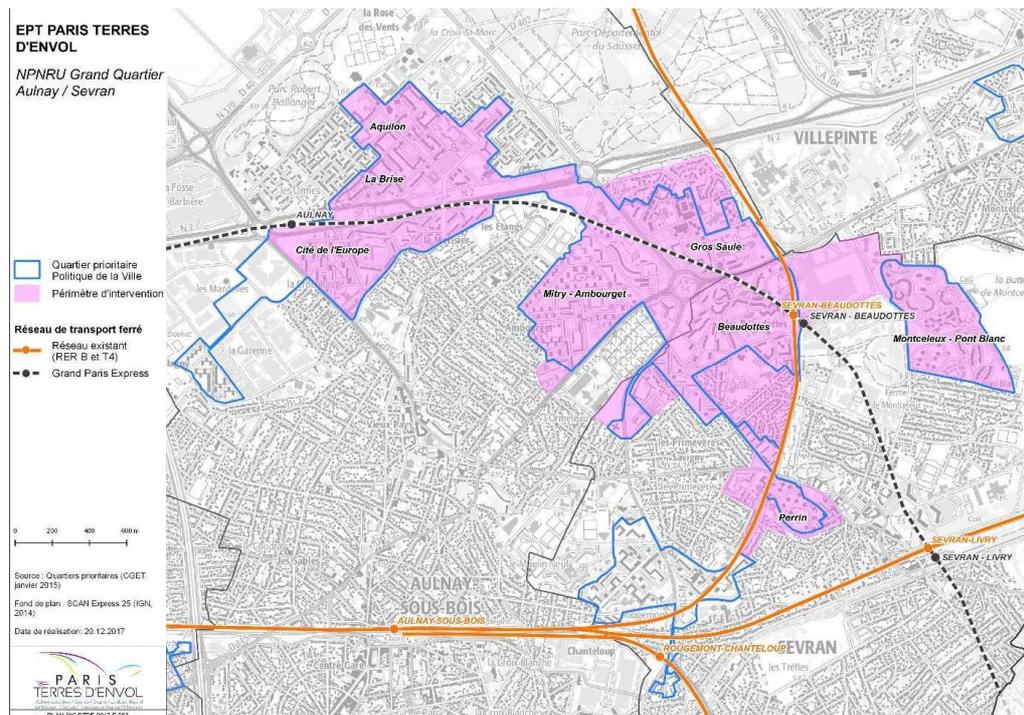
Le NPNRU est multi site. Il se décline en 10 Sites de projet.

Aulnay :

- Aquilon
- la Brise
- Jupiter
- Europe
- Gros saule
- Mitry-Ambourget-Savigny

Sevrans :

- Mandela
- Montceuleux-Pont-Blanc
- Briques rouges
- Villa des Prés – Perrin
- Anciennes Beaudottes »



Grand quartier Aulnay Sevrans, périmètre, projets en cours de définition

Quartier Rougemont SEVRAN

Le quartier est en PRU depuis 2005. Sa mise en œuvre doit s'achever fin 2019. La plus grande part du programme est déjà réalisée 10 équipements sur 11 ont été livrés.

Les objectifs urbains poursuivis dans le NPNRU confortent les objectifs du projet urbain visés dans le PRU :

- Poursuivre le désenclavement et créer des continuités urbaines inter-quartiers
- Améliorer les performances énergétiques du bâti qui n'a pas été impacté dans le PRU 1
- Améliorer la sécurité autour des habitations, équipements et sur les espaces publics
- Soutenir et adapter les équipements commerciaux de proximité pour répondre à l'évolution des besoins et apporter une offre nouvelle de locaux dédiés à l'activité économique



Programme restant à réaliser

Restructuration du centre commercial Charcot

Désenclavement et réappropriation des espaces publics

- îlot Charcot

Redynamisation des commerces de proximité (centre commercial Brossolette)

Traitement de la résidence Brossolette en cœur de quartier :

Amélioration des performances énergétiques du patrimoine 225 logements à réhabiliter

Gaston Roulaud DRANCY

Le projet sur la cité Gaston Roulaud prévoit la démolition quasi-totale des immeubles de la cité (une seule tour est conservée) et la réalisation d'un quartier aux formes urbaines classiques, d'une volumétrie semblable à celle des quartiers voisins, mixte dans ses fonctions et diversifié dans l'offre de logement. Ce site est situé tout près de la future gare du GPE Drancy – Bobigny

Programmation annoncée

840 logements concernés dont 37 pavillons (non validé)

700 logements détruits ainsi que La Maison orange, le gymnase Salengro, la crèche, l'École des arts déco et les commerces

1000 logements prévus dans le quartier : 900 logements neufs dont 300 logements sociaux neufs et 103 logements sociaux de la tour conservés



Plan d'aménagement, décembre 2018, la Fabrique Urbaine/Ville de Drancy

Programmation

840 logements concernés dont 37 pavillons (non validé)

700 logements détruits ainsi que La Maison orange, le gymnase Salengro, la crèche, l'École des arts déco et les commerces

1000 logements prévus dans le quartier : 900 logements neufs dont 300 logements sociaux neufs et 103 logements sociaux de la tour conservés

Quartier BLANC-MESNIL

Ce projet est situé au nord de la ville du Blanc-Mesnil, essentiellement sur la cité des Tilleuls et les terrains situés au nord de la RN2 dédiés aujourd'hui un centre commercial.

Le quartier va bénéficier de l'implantation prochaine des 2 gares du Grand Paris Express, sur la Ligne 17, la gare *Le Bourget Aéroport* à l'ouest face au musée de l'Air et de l'espace, et sur la Ligne 16, la gare *Le Blanc-Mesnil* à l'est.

Ses objectifs généraux et la programmation prévue sont les suivants :

- Une centralité urbaine avec une offre de logements importante, diversifiée et qualitative pour répondre aux besoins de mobilité résidentielle des ménages et une polarité de services et d'équipements d'échelle locale et territoriale,
- Une mixité fonctionnelle via l'implantation d'activités économiques
- Une mixité sociale via la diversification de la population pour permettre un rééquilibrage social du secteur, tout en laissant la possibilité aux habitants actuels de profiter du futur cadre de vie rénové.

Le projet est marqué par une volonté forte de changer l'image du quartier par une architecture post moderne qui porte l'image de la ville traditionnelle et pittoresque.



Quartier Blanc-Mesnil, cité des tilleuls et site Descartes



Eléments du programme

- Créer des espaces publics qualitatifs en proposant une architecture de qualité au style unifié et classique, un jardin ouvert au public, une place de marché
- Rééquilibrer l'habitat, développer une offre intermédiaire d'accès à la propriété et lutter contre l'habitat privé dégradé, (1^e phase démolition de 304 logements cité des Tilleuls, construction de 265 logements dont 58 libres)
- Créer des équipements nouveaux :
la Maison des Arts Martiaux, le nouveau groupe scolaire du nord (Rose Blanc)
- Démolir le supermarché situé au nord du quartier des Tilleuls et recréer une offre commerciale
- Réhabiliter le patrimoine Le Floréal (Emmaüs Habitat), Projet sur le quartier des 4 Tours (64 logements et construction en accession de 327 logements)

Quartier Parc de la Noue VILLEPINTE

Le quartier du Parc de la Noue, situé au cœur de la commune de Villepinte, sur l'un des axes routiers les plus structurants, la RD 115, est composé de :

- la plus grande copropriété privée de la ville de Villepinte (757 logements, 2 500 habitants, soit 6% du parc de logements communal),
- d'une copropriété pavillonnaire (Le Hameau des Noisetiers),
- d'une copropriété commerces et santé
- D'un groupe scolaire (Victor Hugo)
- D'un Gymnase
- D'équipements de proximité : CLADO, PAQ, ASV, Poste de police Municipal (en cours de construction)
- La Poste

Le projet PRIR NPNRU repose sur une intervention sur 2 volets :

- Habitat : Redressement de la copropriété, rénovation et accompagnement sur des mutations à long terme en lien avec le volet aménagement (devenir de certains bâtiments, scission de la copropriété, etc.)
- Aménagement sur la base d'un nouveau schéma urbain permettant de désenclaver le quartier et de le rendre attractif

Les actions sur le site sont engagées depuis 2016. Les premiers travaux commencent en 2019.

Le schéma urbain du projet à long terme, a été défini pour désenclaver le Parc de la Noue, créer des espaces publics lisibles, une offre de services, Des commerces et une offre de soin, un parc et un équipement public et transformer la copropriété transformée : (réhabilitation, scission, résidentialisation et démolition des bâtiments les plus problématiques)

Phase 2018-2024 : Projet ANRU



Phase à long terme : Post ANRU



Le projet d'aménagement cadre pressenti prévoit notamment :

- La démolition de la tour A (64 logements) ;
- La démolition d'une cage d'escalier du bâtiment M (20 logements) ;
- La démolition du centre commercial/cabinet médical ;
- La démolition des boîtes et la reprise du stationnement dans son ensemble ;
- Un nouveau schéma viarie et des cessions foncières dans le domaine public préfigurant une scission de la copropriété en six entités ;
- La construction de logements au Nord du quartier en continuité du hameau des Noisetiers (copropriété pavillonnaire) ;
- Le développement de la bande Ballanger : Création de nouveaux logements et relocalisation des commerces / cabinet médical en rez-de-chaussée des bâtiments.

QUARTIER Grand Ensemble TREMBLAY-EN-FRANCE

Le quartier prioritaire du Grand Ensemble est constitué de 2915 logements, dont 2244 logements sociaux, et accueille quelque 8600 habitants. On y observe une forte paupérisation de sa population. Le quartier se caractérise par une architecture de tours et de barres sans qualité, des bâtiments entourés de vastes aires de stationnement au pied des immeubles,

Porté dès le début des années 2000, le projet de rénovation du Grand Ensemble a reçu le soutien de l'ANRU en 2011 avec les objectifs suivants :

Rééquilibrer à moyen terme la structure sociale du quartier en réduisant progressivement le parc HLM sur représenté, et en favorisant l'implantation de petites résidences en accession à la propriété et en locatif intermédiaire.

Promotion d'une qualité urbaine plus conforme aux aspirations contemporaines : subdivision du Grand Ensemble en micro quartiers, restructuration du commerce, extension des circulations douces, recomposition du parcellaire, réhabilitation lourde et résidentialisation du patrimoine conservé

Création d'un parc urbain à proximité immédiate du périmètre, le raccordement systématique des nouveaux immeubles au réseau de chauffage urbain, la mise en œuvre d'une trame verte le long des axes structurants,

Le PRU s'est construit autour de trois orientations :

Agir fortement pour diversifier l'habitat (mixité sociale)

Agir sur l'environnement urbain du quartier, son attractivité

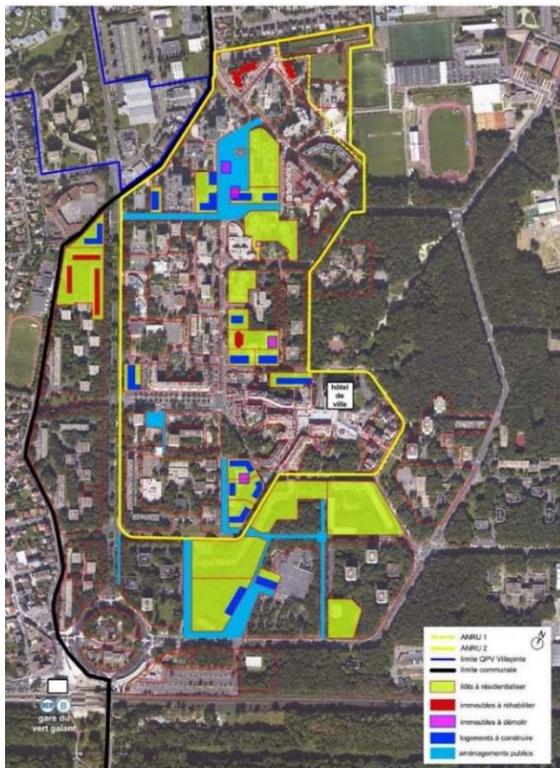
Rechercher la plus large adhésion des habitants et des partenaires

Objectifs du NPNRU :

A l'horizon du NPNRU, la part du logement social sera ramenée de 72% à 56 % du parc d'habitation.

Le regain d'attractivité du quartier sera la résultante de nombreuses interventions :

- Le remplacement des 7 tours les plus hautes par des résidences de 4 à 5 niveaux,
- La recomposition du Grand Ensemble autour de trois pôles urbains dotés de commerces, services, et équipements de proximité ;
- Le renforcement de l'identité paysagère, en augmentant sensiblement les espaces verts, tant sur le domaine public (alignements d'arbres le long des rues) que privé (résidentialisation) ;
- La promotion d'un quartier « éco-responsable : nouveaux immeubles raccordés, au réseau de chaleur géothermique, réseau de liaisons douces vers la gare RER, réhabilitation thermique du bâti, gestion des déchets.



TREMBLAY GRAND ENSEMBLE - PROGRAMME 2016 - 2024

Programme NPNRU jusqu'en 2024

Traiter l'ensemble des îlots Chastillon et Paix, démolir deux tours, construire des nouveaux logements, préciser l'organisation des espaces publics et de la trame viaire,

Repenser le statut du centre social existant et l'implantation éventuelle d'autres services et activités.

Rénover le groupe scolaire Langevin-Rosenberg,

Le volume de production du NPNRU est de 441 logements prévus d'ici 2024. La moitié en logement social et la moitié en logement libre

