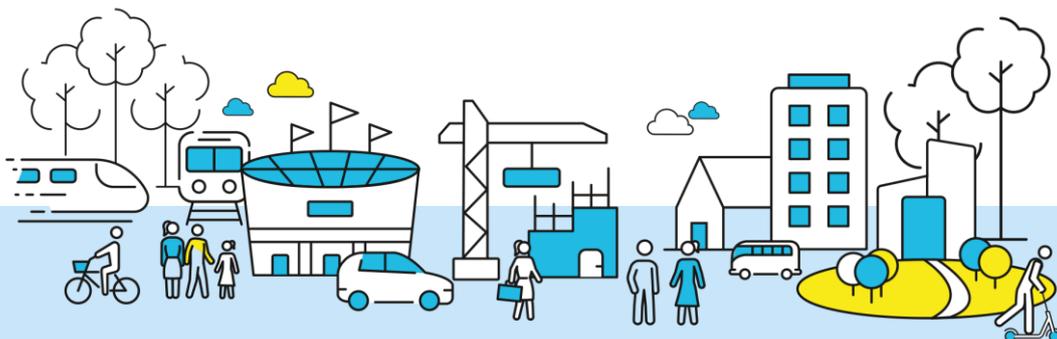


## 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

---

### 4.2 OAP sectorielles

PLUi approuvé en Conseil de Territoire en date du 07 juillet 2025



<b>PREAMBULE :</b> .....	<b>3</b>
<b>LES PRECONISATIONS TRANSVERSALES :</b> .....	<b>6</b>
<b>AULNAY-SOUS-BOIS :</b> .....	<b>11</b>
VAL FRANCLIA .....	13
GROS SAULE – MITRY AMBOURGET – SAVIGNY .....	20
VIEUX PAYS .....	27
CENTRE GARE .....	34
CHANTELOUP .....	40
<b>LE BLANC-MESNIL :</b> .....	<b>46</b>
LES TILLEULS .....	48
LA MOLETTE .....	55
SEMARD-CASANOVA .....	63
LA MOREE .....	69
CENTRE-VILLE .....	75
<b>LE BOURGET :</b> .....	<b>81</b>
QUARTIER BIENVENUE-GARE .....	83
SITE ABBÉ NIORT .....	90
<b>DRANCY :</b> .....	<b>99</b>
RESTRUCTURATION DU QUARTIER DE L'AVENIR PARISIEN .....	100
OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN CITE GASTON ROULAUD .....	106
<b>DUGNY :</b> .....	<b>112</b>
POUR UN CENTRE-VILLE-VILLAGE .....	114
ENTREE SUD DE DUGNY .....	121
<b>SEVRAN :</b> .....	<b>127</b>
QUARTIER DE GARE GRAND PARIS SEVRAN BEAUDOTTES .....	129
QUARTIER DU MARCHÉ .....	135
REMODELAGE DU QUARTIER DES ANCIENNES BEAUDOTTES .....	141
PLAINE MONTCELEUX – TERRE D'EAUX – PONT BLANC .....	147
RUE D'AULNAY – PERRIN – VILLA DES PRES .....	154
<b>TREMBLAY-EN-FRANCE :</b> .....	<b>159</b>
SUD AEROPORT .....	161
VIEUX PAYS .....	167
LES COTTAGES BARBUSSE BERLIOZ .....	173
GARE / CENTRE-VILLE / VERT-GALANT .....	179
NORD-CENTRE-VILLE .....	185
ZAE TREMBLAY CHARLES DE GAULLE .....	192
ETABLISSEMENT PENITENTIER .....	198
<b>VILLEPINTE :</b> .....	<b>203</b>
LE BOULEVARD ROBERT BALLANGER : UNE CENTRALITE BIEN DEFINIE POUR VILLEPINTE .....	205
L'AVENUE CLEMENCEAU : UN AXE ECONOMIQUE LOCAL RENFORCE .....	211
LE PARC DE LA NOUE : UN QUARTIER A RENOVER .....	217
LE VERT-GALANT : UN VERITABLE QUARTIER DE GARE .....	224
AVENUE DE LA REPUBLIQUE .....	231
AVENUE EMILE DAMBEL .....	237

## PRÉAMBULE :

Les OAP sectorielles permettent de cadrer le développement de secteurs de projet stratégiques pour le territoire en proposant des dispositions sur les qualités urbaines, paysagères et architecturales, le développement durable ou encore les mobilités. Ces dispositions peuvent être écrites ou graphiques.

Afin d'engager davantage le territoire dans une trajectoire écologique et durable, et de renforcer la prise en compte de 4 enjeux environnementaux majeurs pour le territoire (îlot de chaleur urbain, continuités écologiques, risques et nuisances), deux approches complémentaires ont également été développées :

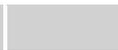
### 1. Les préconisations transversales qui donnent un cadre général de réflexions à l'ensemble des secteurs couverts par une OAP.

Déclinées autour de l'aménagement durable et de la réduction des risques et nuisances, elles ont vocation à être utilement mobilisées lors de l'élaboration des projets et forment un « guide de bonnes pratiques » à adapter au cas par cas, selon les ambitions et orientations définies au sein de chaque OAP. Il sera d'autant plus pertinent de les prendre en compte lorsque les secteurs présentent une sensibilité aux phénomènes d'îlots de chaleur, aux continuités écologiques, aux risques ou aux nuisances. Des indicateurs ont été spécifiquement développés en ce sens au sein de chaque OAP sectorielle.

### 2. Des indicateurs de sensibilité qui permettent de caractériser synthétiquement chaque secteur au regard des grands enjeux environnementaux évoqués ci-dessus.

Ils font ainsi le lien avec les dispositions transversales du présent document mais également les différentes OAP thématiques du PLUi. Basés sur le diagnostic et l'état initial de l'environnement, 4 indicateurs à 3 niveaux (faible, moyen, fort) sont ainsi proposés au sein de chaque OAP sectorielle :

- Vulnérabilité aux îlots de chaleur urbains (ICU)
- Sensibilité de la trame Verte et Bleue
- Sensibilité aux risques naturels et/ou technologiques
- Sensibilité aux nuisances (qualité de l'air et bruit)

<b>Faible</b>			
<b>Moyen</b>			
<b>Fort</b>			

Une cartographie des éléments naturels à proximité du site permet également de contextualiser l'OAP au regard des continuités écologiques existantes, à préserver, à renforcer ou à créer.

Dans tous les cas, ces indicateurs constituent une photographie à l'instant T et visent donc à informer sur les sensibilités et niveaux d'enjeux actuellement observés. Ils ne présagent pas des aménagements et constructions à venir, qu'ils dépendent des orientations des OAP ou de projets menés en parallèle, et de leurs impacts potentiels sur les secteurs de projets.

Il convient également de rappeler que l'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une donnée et une méthodologie spécifiques développées par l'Institut Paris Région. Basée sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociologiques, cette approche présente certains biais. C'est notamment le cas pour les secteurs à vocation économique qui présente généralement un faible niveau d'enjeu du fait de l'absence d'habitants, bien qu'ils constituent des espaces à fort potentiel d'ICU. En fonction des vocations futures de la zone, le niveau d'enjeu indiqué ne doit pas limiter la prise en compte du phénomène.

Le tableau suivant permet de comprendre la méthodologie utilisée et les recommandations qui en découlent. Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale fournissent de plus amples informations sur la méthodologie et la compréhension des indicateurs utilisés.

INDICATEUR	ELEMENTS DE PRECISION
<p>Vulnérabilité aux îlots de chaleur urbains</p>	<p><b>METHODOLOGIE :</b></p> <p>Il convient de rappeler que l'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une donnée et une méthodologie spécifique développées par l'Institut Paris Région. Basée sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociologiques, cette approche présente certains biais. C'est notamment le cas pour les secteurs à vocation économique qui présente généralement un faible niveau d'enjeu du fait de l'absence d'habitants, bien qu'ils constituent des espaces à fort potentiel d'ICU. En fonction des vocations futures de la zone, le niveau d'enjeu indiqué ne doit pas limiter la prise en compte du phénomène.</p> <p><b>RECOMMANDATIONS :</b></p> <p>Une vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain <b>FAIBLE</b>, en fonction du contexte doit amener à une prise en compte distincte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans un contexte bâti mais sans vocation d'habitat en l'état actuel, le porteur de projet doit réinterroger l'aménagement du site afin d'en améliorer la qualité en matière de végétalisation, perméabilité des sols afin de limiter le potentiel d'ICU du secteur. A plus forte raison si le projet à pour vocation d'améliorer la mixité du secteur.</li> <li>- dans un contexte non bâti en l'état actuel, le porteur de projet doit conserver et valoriser les éléments favorables au rafraîchissement qui sont présents sur le site (pleine terre, végétation existante).</li> </ul> <p>Une vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain <b>FORT</b> doit dans tous les cas conduire le porteur de projet à mener des actions de désimperméabilisation des sols et de végétalisation. La présence de l'eau à travers la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert est également à valoriser.</p>
<p>Sensibilité de la trame verte et bleue</p>	<p><b>METHODOLOGIE :</b></p> <p>L'analyse de la sensibilité de la trame verte et bleue se fait par rapport à la présence de milieux remarquables et la proximité aux continuités sur le territoire. Plus un site présente des milieux remarquables ou s'inscrit au sein du maillage de continuités plus il a une sensibilité forte.</p> <p><b>RECOMMANDATIONS :</b></p> <p>Une sensibilité <b>FAIBLE</b> de la trame verte et bleue doit amener à une réflexion sur le développement de la nature en ville et de manière générale à l'amélioration de la qualité écologique du site. Il s'agit notamment de mettre en œuvre des actions de désimperméabilisation pour favoriser la pleine terre et la continuité des sols, de diversifier les essences et les strates plantées, de créer des continuités avec les milieux existants aux alentours, de renforcer la présence de l'eau à travers la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Une sensibilité <b>FORTE</b> de la trame verte et bleue doit également conduire à une réflexion sur l'amélioration de la qualité écologique du milieu mais doit surtout conduire à assurer une préservation renforcée des milieux naturels ou non bâtis et des éléments existants (arbres, cours d'eau...).</p>

<p>Sensibilité aux risques naturels et/ou technologiques</p>	<p><b>METHODOLOGIE :</b></p> <p>L'analyse de la sensibilité aux risques naturels et/ou technologiques se fait par rapport à la proximité du site vis-à-vis des installations industrielles ou à l'exposition à des risques liés à l'eau ou à la nature du sous-sol (remontées de nappes, gypse, argile, etc...)</p> <p><b>RECOMMANDATIONS :</b></p> <p>Une sensibilité <b>FAIBLE</b> n'amène pas de recommandations particulières.</p> <p>Une sensibilité <b>FORTE</b> doit conduire le porteur de projets à mettre en œuvre les mesures de précautions liées à la réalisation d'études spécifiques et de mises en œuvre spécifique.</p>
<p>Sensibilité aux nuisances (qualité de l'air et bruit)</p>	<p><b>METHODOLOGIE :</b></p> <p>L'analyse de la sensibilité aux nuisances se fait au regard des seuils de l'OMS pour les deux thématiques (bruit, qualité de l'air).</p> <p><b>RECOMMANDATIONS :</b></p> <p>Une sensibilité <b>FAIBLE</b> doit conduire le porteur de projet à mettre en œuvre des mesures visant à conserver le caractère préservé en veillant au développement des modes actifs et des mobilités douces notamment afin d'éviter la dégradation de la situation.</p> <p>Une sensibilité <b>FORTE</b> doit conduire le porteur de projet à mettre en œuvre des mesures spécifiques visant à préserver la population des nuisances (retrait, végétalisation renforcée, murs ou écrans acoustiques, adaptation des formes urbaines....)</p>

Dans le cas d'une sensibilité moyenne le porteur de projet doit être en mesure d'adapter les mesures à mettre en œuvre en tenant compte des recommandations associées aux niveaux de sensibilité inférieurs et supérieurs en veillant à l'adaptation aux caractéristiques du site.

## *Les préconisations transversales*



## LES PRÉCONISATIONS TRANSVERSALES :

### Partie 1 - Aménagement durable

#### Lutte contre les îlots de chaleur urbains (ICU)

##### A. Développer des espaces publics ou communs adaptés au changement climatique

- 1. Réduction des surfaces imperméables :** Dans les secteurs déjà urbanisés, le projet devra veiller à réduire les surfaces imperméables par rapport à la situation existante en faveur de la pleine terre et/ou de revêtements perméables.
- 2. Végétalisation urbaine et ombrage :** Le projet devra garantir la création ou l'aménagement d'espaces publics ou communs arborés pour offrir de l'ombre, réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain, améliorer la qualité de l'air et favoriser la biodiversité.
- 3. Protection des zones sensibles :** Le projet visera à préserver ou reconstituer composantes jouant un rôle dans les régulations climatiques (présence de l'eau, d'espaces végétalisés constitués, denses, ombragés...)

##### B. Préserver et valoriser la ressource en eau

- 1. Gestion des eaux pluviales :** les projets devront intégrer des solutions de gestion à ciel ouvert des eaux pluviales, par des surfaces perméables telles que des noues plantées, des toitures végétalisées... afin de valoriser le cycle naturel de l'eau, limiter les effets de ruissellement et recharger les nappes phréatiques.
- 2. Intégration de l'eau dans les aménagements d'espaces publics :** afin de favoriser le confort climatique et la qualité des espaces public et permettre la régulation des températures, les projets chercheront à intégrer l'eau, tels que des fontaines à eau ou encore des mares ou par la mise en valeur des cours d'eau... tout en garantissant une gestion économe de cet élément.

##### C. Encourager des mobilités alternatives à la voiture individuelle

- 1. Mobilité douce :** les aménagements prévus devront participer à encourager les modes de déplacement doux tels que la marche, le vélo et les transports en commun (stationnement, circulation dédiée, jalonnement, sécurité...) pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- 2. Intermodalité et connexions aux sites d'intérêt :** les projets porteront une attention particulière à l'accessibilité par les modes actifs des centres d'intérêts, et notamment des pôles d'équipements. Ils veilleront à développer une offre de stationnement adaptée. Les sites aux abords de gare devront faire l'objet d'une attention particulière afin de favoriser le report modal.

#### Développer une architecture bioclimatique

##### A. Optimiser les constructions pour s'intégrer au contexte climatique local

- 1. Orientation des constructions :** les constructions privilégieront une implantation permettant l'optimisation des expositions aux rayons solaires pour garantir les confort d'été et d'hiver.
- 2. Ventilation naturelle :** les ouvertures devront être positionnées de manière à permettre une ventilation naturelle efficace des constructions favorisant la circulation de l'air pour favoriser le rafraîchissement (double orientation, traversant...).
- 3. Protection solaire :** les projets devront garantir une protection solaire aux façades exposées au soleil, en réduisant ainsi la surchauffe en été tel que des auvents, des pergolas, des volets ou des plantations, des brise-soleils...

## B. Développer la sobriété énergétique et environnementale

1. **Isolation thermique** : les futures constructions devront utiliser des matériaux isolants à forte inertie thermique pour réduire les pertes de chaleur en hiver et maintenir la fraîcheur en été.
2. **Choix des matériaux** : les futures constructions devront intégrer des matériaux géosourcés et biosourcés, à faible empreinte carbone et favoriser le réemploi sur site pour s'inscrire dans une approche responsable vis-à-vis de l'environnement.
3. **Efficacité énergétique** :
  - Les projets devront intégrer des technologies efficaces et des systèmes économes en énergie : systèmes de chauffage et de rafraîchissement.
  - Les projets devront rechercher en priorité la densification autour des secteurs desservis par les réseaux de chaleur urbains et prévoir le raccordement aux réseaux existants et projetés.
  - Les projets devront prévoir les conditions de développement des énergies renouvelables (solaire, géothermique...) dans une logique d'autoconsommation.
4. **Préservation de la ressource en eau** : les projets devront veiller à favoriser une économie de la ressource en eau en favorisant des solutions visant à limiter les consommations en eau potable ou l'utilisation d'eau non potable pour les usages et dans les conditions autorisées par la réglementation.

## C. Végétaliser les projets

1. **Préservation de la pleine terre** : les projets devront veiller à assurer autant que possible le maintien de la pleine terre et à assurer une végétalisation qualitative de ces espaces. L'objectif est d'atteindre au minimum 30% de pleine terre à l'échelle du territoire.
2. **Toitures végétalisées** : favoriser le développement de toitures végétalisées qui offrent une isolation supplémentaire, absorbent l'eau de pluie et contribuent à réduire les îlots de chaleur urbains.
3. **S'appuyer sur des espèces locales** : intégrer des plantations indigènes dans les espaces extérieurs qui s'intègre dans une palette végétale adaptée au dérèglement climatique afin de favoriser la biodiversité tout en minimisant l'arrosage et l'entretien – référentiel.
4. **Conforter les continuités** : les projets devront être travaillés afin de conforter les continuités écologiques existantes et projetées à plus ou moins larges échelles (OAP Environnement et santé).

## Partie 2 – Risques et nuisances

### Réduction des sources de pollutions et de nuisances

#### A. Identifier et adapter l'exposition aux nuisances et pollutions

1. **Appréhender les nuisances et pollutions en amont des projets** :
  - La conception des projets exposés à des seuils supérieurs aux recommandations de l'OMS intégrera des études spécifiques et localisées sur la qualité de l'air et/ou de l'acoustique.
  - Favoriser un traitement et la mise en œuvre de revêtements acoustiques de voirie.

#### B. Réduire la source des nuisances et pollutions

1. **Adapter les espaces publics et communs** :
  - Les projets et la conception des axes de circulation limiteront les nuisances aux bruits et favoriseront l'éloignement des zones de pollution notamment par :
    - L'anticipation des plans de circulation et la prise en compte des circulations environnantes.
    - Des aménagements dont la configuration visera à la réduction des vitesses de circulation motorisées.

- En favorisant le traitement et la mise en œuvre de revêtements acoustiques de voirie.

## 2. Encourager des pratiques générant moins de nuisances et pollutions :

- Prévoir le stationnement « sécurisé » des modes de déplacement alternatifs, notamment actifs « sur l'espace privé et public ». Exemple : « tout type de » vélo, trottinette...
- Requalifier les espaces multimodaux et les pôles d'attractivité pour accueillir les aménagements nécessaires aux déplacements alternatifs.
- Favoriser la mixité fonctionnelle pour réduire les distances de déplacement.
- Encourager la marche à pied en favorisant et donnant la priorité aux circulations piétonnes.
- Identifier et localiser l'implantation de bornes de recharge pour les véhicules électriques dans l'espace privé et public.

## Limiter l'exposition aux nuisances

### A. Protéger les populations sensibles

#### 1. Mise à distance des population et usagers sensibles et protection de la santé :

- Eviter l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles à proximité des grands axes de circulation favoriser leur implantation dans des secteurs les plus préservés.
- Éviter l'implantation d'équipements sportifs de plein air à proximité des axes pollués identifiés.

### B. Atténuer l'exposition aux pollutions et nuisances

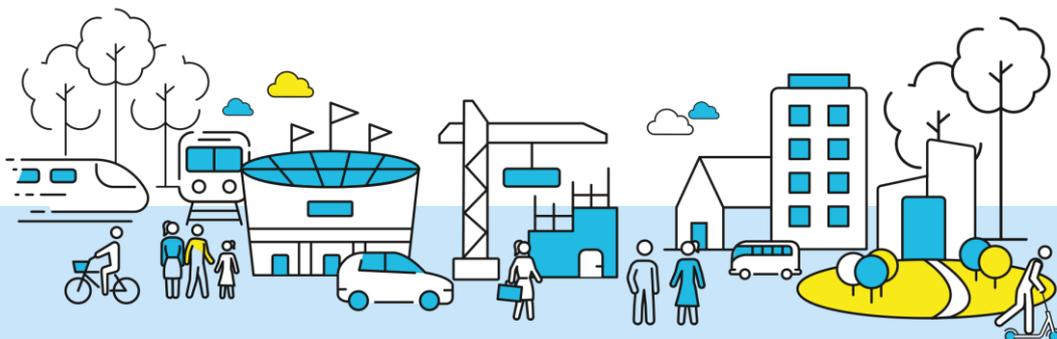
#### 1. Développer une forme urbaine favorisant la santé des populations :

- Eviter l'implantation de logements en rez-de-chaussée au droit des voiries les plus impactantes afin d'assurer un éloignement vertical vis-à-vis des polluants et des nuisances sonores.
- Définir des formes urbaines permettant la préservation et la constitution de cœurs d'îlot apaisés et accessibles.
- Prendre en compte les vents dominants dans la conception de la forme urbaine afin de favoriser l'aération naturelle des espaces extérieurs (études aérodynamique - orientation, densité, volume, implantation...).
- Dans les secteurs soumis à des nuisances liés à la présence des aéroports, il est recommandé d'éviter les formes urbaines susceptibles d'accroître les nuisances, et notamment les ensembles fermés.

#### 2. Intégrer les nuisances et pollutions lors de la conception des logements :

- Veiller au confort des habitants au sein du logement (fenêtre ouverte) et dans les espaces privatifs extérieurs par l'orientation « des pièces de vie » vers les espaces préservés.
- Proposer une conception des bâtiments favorables au confort intérieur des logements : isolation acoustique, ventilation des bâtiments ...
- Pour les bâtiments situés à proximité des voies engendrant des nuisances sonores et une qualité de l'air dégradée, il est préconisé de disposer d'au moins une ouverture sur la façade la moins exposée et d'éviter les logements mono-orientés sur la voirie en question.
- Les prises d'air de ventilation doivent préférentiellement être positionnées sur le côté le moins exposé du bâtiment.

*Les Orientations d'Aménagement et de  
Programmation sectorielles par commune*

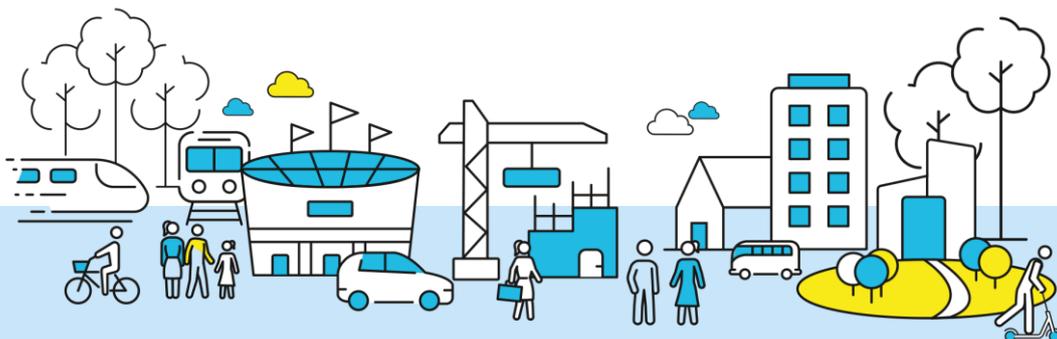


## 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

---

### 4.2.1. Aulnay-sous-Bois

PLUi approuvé en Conseil de Territoire en date du 07 juillet 2025

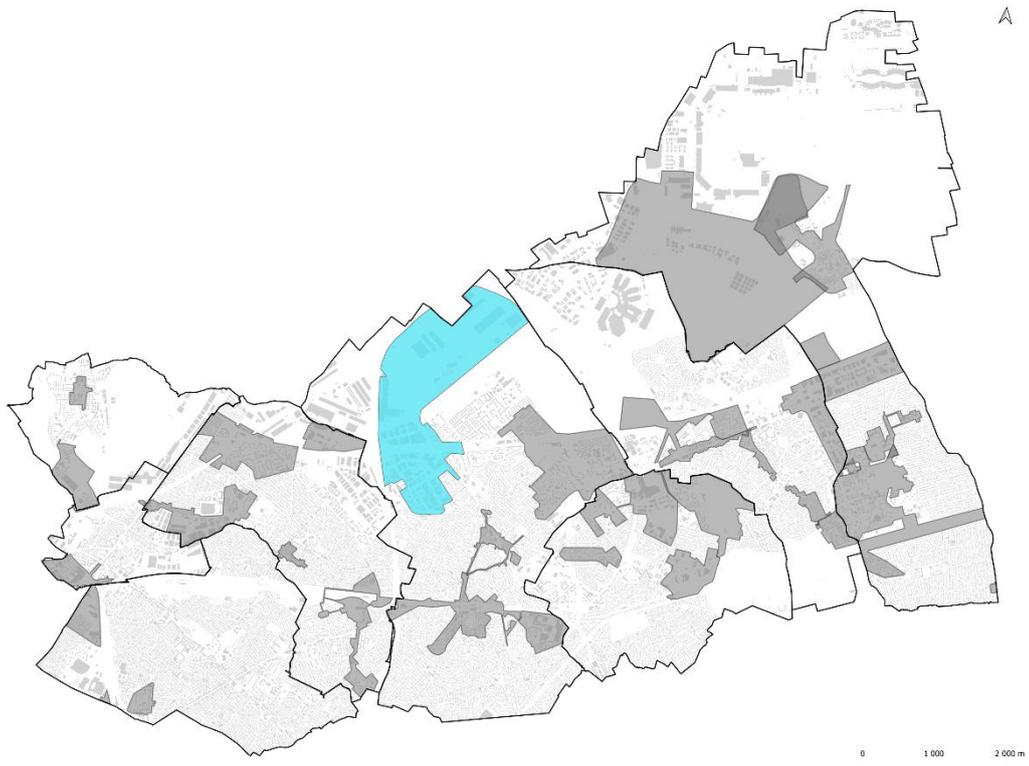


## AULNAY-SOUS-BOIS :

<b>AULNAY-SOUS-BOIS :</b> .....	<b>11</b>
VAL FRANCILIA.....	13
GROS SAULE – MITRY AMBOURGET-SAVIGNY.....	20
VIEUX PAYS .....	27
CENTRE GARE.....	34
CHANTELOUP .....	40

## VAL FRANCILIA

### CARTE DE LOCALISATION



### VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

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

### **Favoriser une dynamique économique :**

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

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

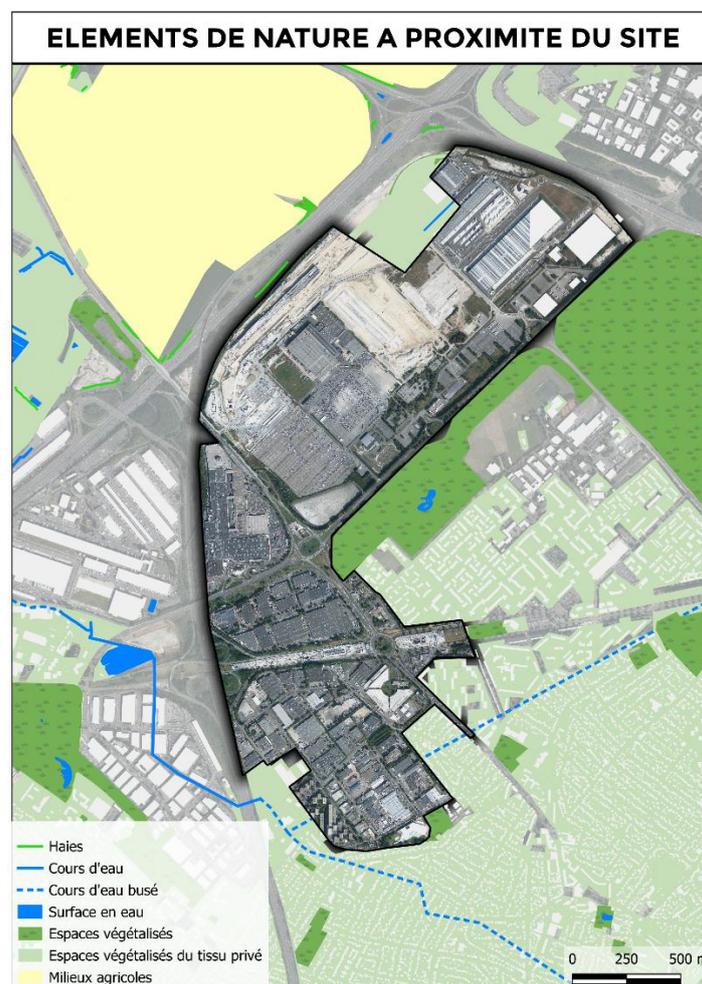
**Programmation logement :** Enveloppe globale et indicative de 2800 logements

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



## Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

- Ménager des ouvertures et des vues vers les espaces extérieurs au site, notamment les parcs.
- Favoriser la mixité fonctionnelle : développer du logement, de l'activité économique, de la formation, de la culture, des loisirs, des commerces, des services etc.
- Assurer un traitement paysager des transitions entre la zone mixte et la zone d'activité.
- Envisager un bâti évolutif s'adaptant aux changements d'usages.
- Mettre en valeur les entrées de ville, qui offrent une vue imprenable sur le site, comme vitrines du site.
- Aménager qualitativement l'environnement urbain, notamment les espaces visibles depuis l'autoroute A3. Ces espaces doivent être pensés comme étant des vitrines et doivent ainsi connaître un traitement paysager de qualité.
- Créer une nouvelle offre d'immobilier d'entreprise par une intensification urbaine de la zone d'activités.
- Traiter les transitions entre les zones d'activités économiques et les secteurs d'habitat. Cela permettra d'améliorer l'intégration de la zone d'activités dans son environnement.
- Préserver les vues depuis le parc Ballanger.
- Dans le cadre de la valorisation de la façade, intégrer la gestion du bruit

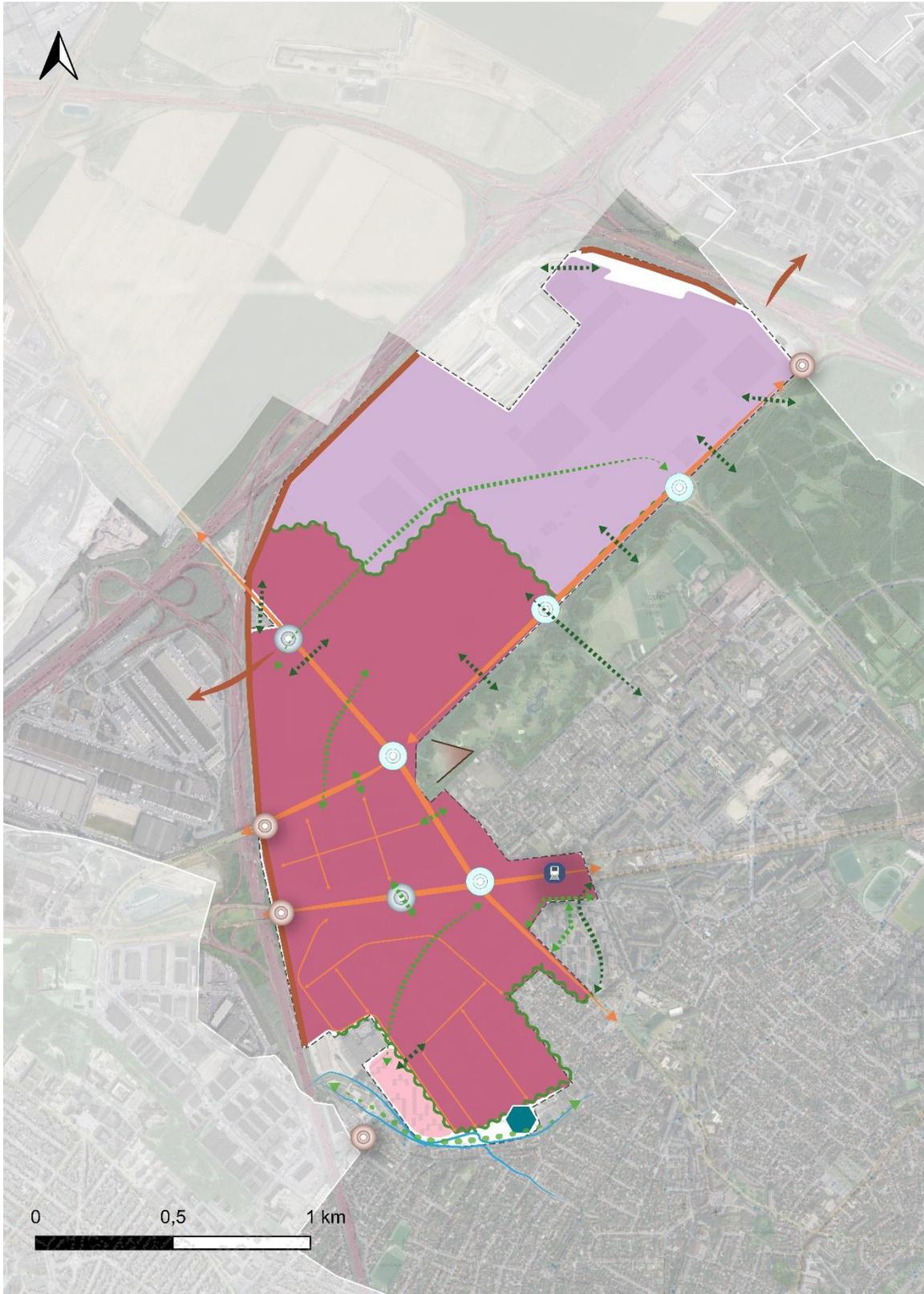
## DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Favoriser la présence du végétal sur l'ensemble du site afin de permettre la création d'un cadre de vie de qualité : espaces verts, diffus, et ponctuels à associer directement aux nouveaux bâtiments, notamment en vue de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Améliorer l'intégration des zones industrielles et améliorer la gestion des eaux pluviales pour limiter les rejets dans les réseaux (cf *OAP environnement*).
- Valoriser le potentiel de corridor vert des axes de transport (cf *OAP environnement*).
- Engager la désimperméabilisation des sols sur les Zones d'Activités.
- Garantir le fonctionnement hydraulique du site (bassin d'orage à ciel ouvert du CD93). Tout aménagement devra faire l'objet d'une attention particulière quant aux impacts sur le bassin et son fonctionnement.
- Préserver les espaces verts existants en limitant autant que possible l'abattage d'arbre sauf pour motif phytosanitaire. La préservation doit également passer par une amélioration de la qualité du site en permettant la désimperméabilisation (par exemple : perméabilisation des circulations) et en contribuant à renforcer la diversité des strates).

## DESSERTE ET MOBILITÉS

- Créer de nouvelles liaisons ou de perméabilité au sein du projet, mais également avec son environnement.
- Requalifier et pacifier les grandes voies départementales qui encadrent la zone d'activités (RD932, RD970 et RD 40) notamment par une meilleure insertion des cheminements doux, notamment depuis la future gare du Grand Paris Express et un traitement avec des caractéristiques urbaines qualitatives.
- Traiter qualitativement les entrées de ville et de la zone d'activités pour marquer le passage à Aulnay-sous-Bois et rendre les accès plus lisibles.
- Requalifier le carrefour de l'Europe et la RD932 en boulevard urbain, permettant des connexions directes entre la Fosse à la Barbière et les Mardelles.
- Développer les liaisons douces depuis la gare vers la zone d'activités par la requalification et le réaménagement des grands axes routiers existants en boulevard urbain.
- Créer une liaison de transport en commun entre la gare du Grand Paris Express et la gare RER sur la rue Jacques Duclos.
- Favoriser l'intermodalité au niveau de la future gare du Grand Paris Express et pacifier les abords de la gare afin de faciliter et sécuriser les traversées et l'accès à la gare.
- Requalifier le boulevard Georges Braques (RD970) et le boulevard André Citroën (RD 40) en boulevard urbain.
- Créer des liaisons entre le site et son environnement, pour connecter le quartier au reste de la ville, à la future gare du Grand Paris Express. Aménager des accès au parc du Sausset et au Parc Robert Ballanger pour valoriser les cheminements doux existants.
- Adapter les lignes de transports en commun à ce nouveau quartier afin d'assurer la desserte du site depuis le reste de la ville.
- Valoriser les mobilités douces et une circulation apaisée à l'intérieur du site.
- Accompagner la requalification des voiries par une réflexion sur leur apaisement (zones de rencontres, zones 20 ou 30 etc...) et les possibilités de développement des mobilités douces

## OAP GRAPHIQUE



## LÉGENDE

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

-  Restructuration, intensification ou mutation afin d'introduire de la mixité fonctionnelle.
-  Zone d'activités à conforter ou à créer
-  Secteur d'habitat à requalifier
-  Equipement structurant
-  Entrée de ville à mettre en valeur
-  Façade visible depuis les autoroutes à valoriser
-  Préserver les vues depuis le parc Ballanger

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

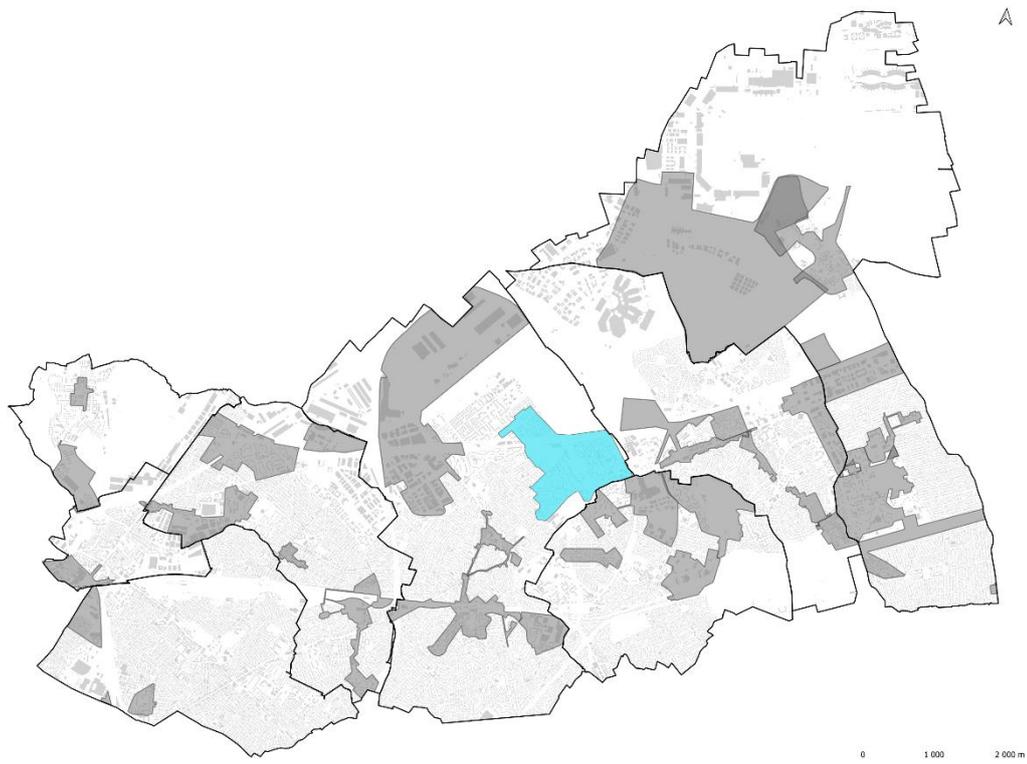
-  Traiter les transitions entre les différents secteurs
-  Aménagement planté du tracé du Sausset
-  Ne pas obérer la restauration du cours d'eau

### DESSERTE ET MOBILITÉS

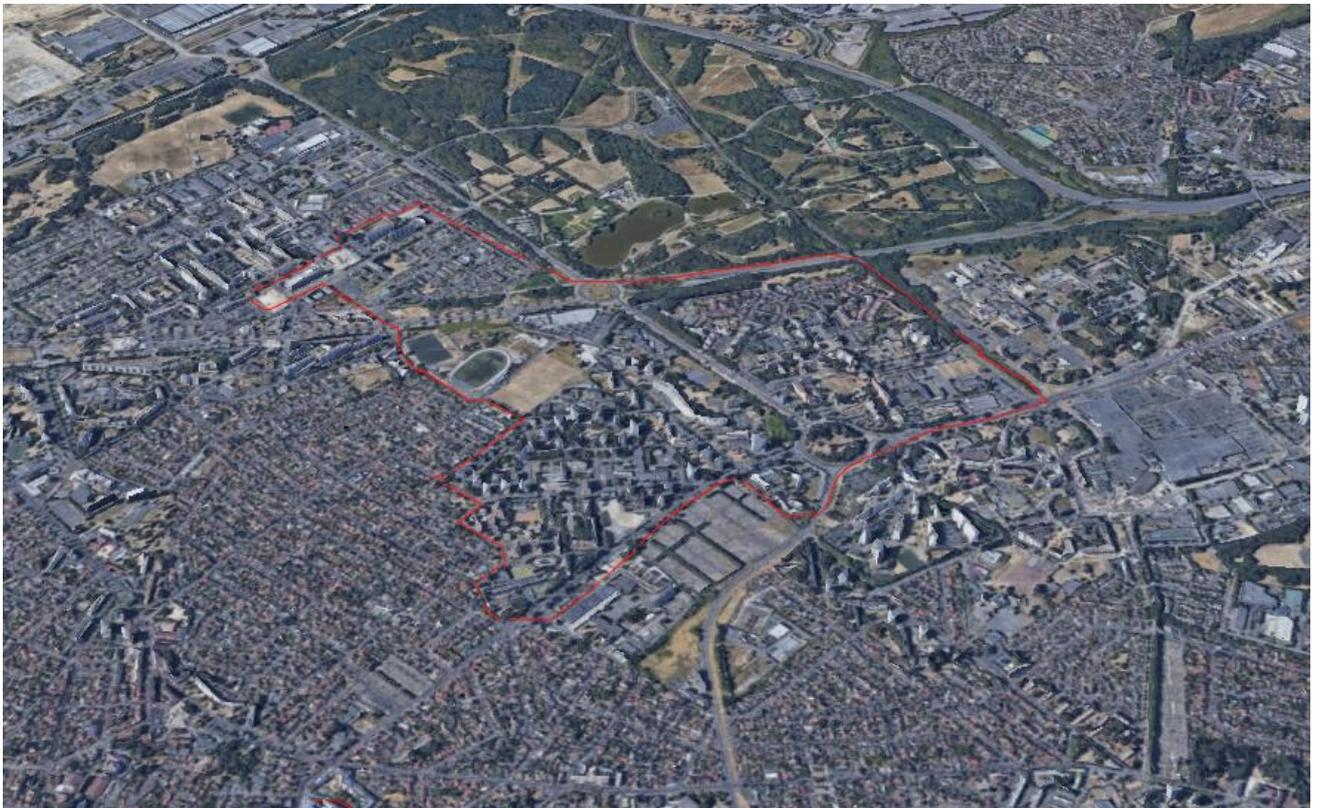
-  Voie principale à requalifier en boulevard urbain : ils pourront dans la mesure du possible accueillir des voies dédiées aux modes doux.
-  Voie à requalifier ou à reconfigurer
-  Principe d'ouverture vers les polarités extérieures
-  Principe de liaison à créer
-  Principe d'ouvertures, continuités paysagères, écologiques ou de liaisons douces à créer
-  Carrefour à restructurer
-  Carrefour à créer
-  Gare GPE en cours de réalisation

### GROS SAULE – MITRY AMBOURGET - SAVIGNY

#### CARTE DE LOCALISATION



VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

**Mise en œuvre d'un projet urbain dans le cadre du Nouveau programme national de rénovation urbaine :** le périmètre de projet est pour partie inclus dans un Quartier de Politique de la Ville (QPV) Intercommunal qui fera l'objet d'un vaste projet de renouvellement urbain partagé avec les secteurs Beaudottes et Montceuleux-Pont Blanc à Sevrans.

**Résoudre les dysfonctionnements urbains** en favorisant des espaces publics qualitatifs qui amélioreront le cadre de vie et l'environnement urbain.

**Garantir un développement cohérent** au sein du QPV, à la fois en termes d'amélioration du cadre de vie, et de création de liens urbains forts entre les quartiers Sevrans-Beaudottes et Gros Saule.

Ainsi, dans le cadre du NPNRU, les communes d'Aulnay-sous-Bois et de Sevrans conjugueront leurs efforts afin de mieux relier les quartiers limitrophes de Beaudottes et du Gros Saule.

**Porteur de développement par sa position stratégique**, ce secteur est aujourd'hui peu valorisé.

**Les abords des voies départementales ont un potentiel foncier et arboré intéressant** (délaissés routiers et patrimoine végétal). Aujourd'hui, les caractéristiques de ces abords de mettent pas en valeur l'environnement urbain et donne une image peu soignée de cet axe. Le caractère très routier des voies départementales contribue à créer **des coupures urbaines** entre les quartiers.

**Le secteur est accessible** grâce à la présence d'infrastructures exclusivement routières. Le désenclavement des quartiers pourra être rendu possible par un apaisement des infrastructures routières et l'arrivée de transports en commun.

**Valoriser l'entrée de ville** « les abords du Vélodrome » par un retournement du quartier Gros Saule vers la route départementale et un travail d'aménagement urbain permettant l'identification du caractère piétonnier du secteur.

**Apporter de la mixité fonctionnelle** par le développement urbain des abords selon les principes de diversification de l'ANRU.

**Donner une nouvelle dynamique au stade Vélodrome** et aux quartiers qui le bordent en matière de paysage et d'identité communale.

## Programmation :

Enveloppe globale et indicative de **1 280 logements**

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

- Créer des perméabilités physiques et visuelles sur les quartiers et ainsi contribuer au désenclavement, notamment en améliorant les liens urbains avec Sevran.
- Mettre en valeur les entrées de ville avec un traitement urbain qualitatif.
- Marquer les entrées des quartiers depuis les voies départementales en travaillant sur les espaces publics notamment pour désenclaver le quartier du Gros Saule.
- Créer une façade urbaine mixte le long des axes structurants afin de valoriser les franges des quartiers. Les terrains laissés libres le long des grandes voies réaménagées pourront faire l'objet d'un aménagement, notamment afin de permettre une mixité des fonctions.
- Traiter le carrefour Schumann et la section à l'est de façon à améliorer le fonctionnement de cette entrée de ville (façade urbaine de qualité, espaces publics...) en lien avec la gare Grand Paris Express de Sevran Beaudottes.
- Rénover le bâti et démolir les constructions les plus problématiques et accompagner la rénovation du parc privé dégradé.
- Requalifier et hiérarchiser les espaces communs :
  - Par un traitement urbain qualitatif des espaces publics et privés
  - Par la résidentialisation des immeubles collectifs afin d'apporter une meilleure lisibilité entre les différents espaces
  - Par un traitement de l'îlot Laennec visant à améliorer son fonctionnement
  - Par une intervention sur les parkings en ouvrage.
- Renforcer et dynamiser les pôles commerciaux :
  - Restructurer et renforcer le pôle du 8 mai 1945.
  - Créer une nouvelle centralité sur le quartier du Gros Saule, au croisement des rues Suzanne Lenglen et Calmette et Guérin.
- Proposer une mixité fonctionnelle : logements, commerces, activités, loisirs, services, etc. L'implantation d'activités et de commerces sera favorisée au sein d'un cadre bâti évolutif.
- Structurer une façade urbaine homogène et dynamique, par une intensification des abords des voies départementales.
- Développer une offre de logements diversifiée et de qualité.
- Réaménager et requalifier les terrains sportifs afin de garantir une pratique adaptée à chaque discipline
- Proposer un développement urbain rendant possible la réouverture du Sausset.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

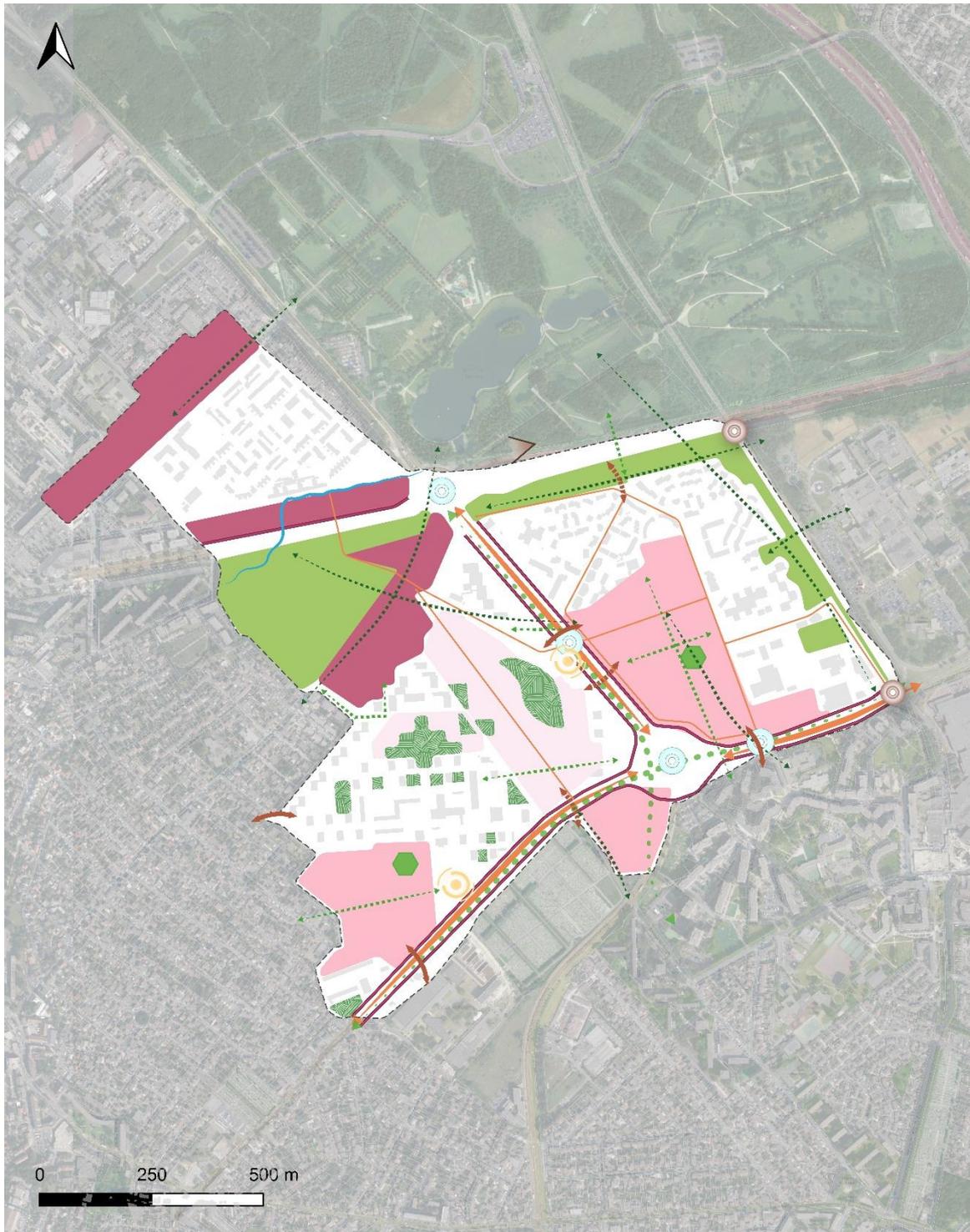
- Aménager une continuité physique et paysagère entre le Gros Saule et le parc du Sausset afin de contribuer à l'ouverture du parc sur la ville.
- Créer une continuité écologique avec le Parc du Sausset pour participer à la mise en réseau des espaces verts et publics de la ville.
- Réaménager les espaces plantés et valoriser la continuité verte.
- Mettre en valeur le patrimoine arboré existant en assurant son intégration dans l'aménagement urbain.
- Requalifier les espaces verts existants par la mise en valeur du potentiel écologique, social et éducatif de ces espaces et par une approche intégrée du paysage naturel et urbain.
- Rouvrir le cours d'eau du Sausset aujourd'hui busé en un cours d'eau à ciel ouvert.
- Valoriser le tracé historique du Sausset et développer un projet paysager et urbain le mettant en valeur.
- Préserver les espaces verts existants en limitant autant que possible l'abattage d'arbre sauf pour motif phytosanitaire. La préservation doit également passer par une amélioration de la qualité du site en permettant la désimperméabilisation (par exemple : perméabilisation des circulations) et en contribuant à renforcer la diversité des strates).

- Le parc public à créer devra permettre de développer une part majoritaire de pleine terre avec une végétation diversifiée en matière de strates et d'essences de manière à favoriser la biodiversité et la gestion à la source et/ou à la parcelle des eaux pluviales. Il doit également être dimensionné et conçu de manière à favoriser l'émergence d'un espace refuge climatique pour les populations en constituant un milieu plus frais (végétalisation, présence de l'eau possible, ombrage). L'accueil de la biodiversité doit être recherché que ce soit à travers la création d'habitats (nichoirs, hibernaculums, diversité de milieux etc...) ou par la plantation d'essences favorables (pollinifères, mellifères, à baies...)
- Requalifier le rond-point Schuman, au croisement des routes départementales, en effaçant son caractère d'ouvrage routier et en lui donnant une échelle urbaine et piétonne.
- Accompagner la requalification des voiries par une réflexion sur leur apaisement (zones de rencontres, zones 20 ou 30 etc...) et les possibilités de développement des mobilités douces.

### DESSERTE ET MOBILITÉS

- Développer et mettre en valeur les cheminements doux au sein du quartier (voies internes) et vers le reste de la commune.
- Créer et améliorer les liaisons avec les quartiers aux alentours par un travail de couture urbaine en réalisant des perméabilités depuis la trame viaire structurante.
- Créer une liaison douce entre Gros Saule et la Rose des vents (via Savigny et Vélodrome).
- Ouvrir le quartier Mitry-Ambourget vers le Vélodrome en créant des axes structurants et les liaisons piétonnes.
- Créer de nouveaux franchissements afin d'améliorer les liaisons et l'accessibilité avec les quartiers environnants et de réduire les effets de coupure urbaine.
- Améliorer la porosité des îlots en complétant le maillage de voies internes (prolongement des axes), afin d'améliorer les traversées nord-sud et est-ouest et recomposer certains secteurs en îlots de plus petites tailles.
- Redonner la place au piéton avec des cheminements plus lisibles et valorisés.
- Requalifier les espaces publics en proposant un aménagement clair et unifié afin de redonner de l'identité à ce quartier et mettre en valeur l'environnement urbain.
- Transformer les routes départementales en boulevard urbain afin de pacifier la circulation et d'y intégrer des modes doux, de valoriser l'espace public et l'intégration au milieu urbain.

## OAP GRAPHIQUE



## LÉGENDE

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

-  Développement urbain : création d'une zone mixte (habitat, équipements, offre d'activités et commerces)
-  Programme de rénovation urbaine : bâti et espaces extérieurs
-  Requalification et résidentialisation des copropriétés
-  Façade urbaine mixte à créer
-  Centralité commerciale à renforcer
-  Préserver les vues remarquables
-  Entrée de ville à mettre en valeur

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

-  Espaces verts à réaménager et équipements sportifs à requalifier
-  Créer un nouveau parc public
-  Préserver les cœurs d'îlots existants
-  Favoriser le développement de la végétalisation afin de prendre en renforcer les continuités écologiques
-  Permettre la restauration du cours d'eau

### DESSERTE ET MOBILITÉS

-  Voie principale à requalifier en boulevard urbain en permettant et/ou renforçant les mobilités actives
-  Voie à requalifier
-  Carrefour à restructurer
-  Marquer les entrées de quartiers
-  Créer de nouvelles entrées
-  Principe de liaison douces à créer
-  Principe d'ouvertures, continuités paysagères, écologiques ou de liaisons douces à créer

VIEUX PAYS

CARTE DE LOCALISATION



VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

Le secteur du Vieux Pays, centre historique d'Aulnay-sous-Bois comprend des bâtiments historiques, des équipements publics, un pôle culturel d'envergure et un nombre important d'espaces verts et publics. Le site est traversé par 3 axes structurants la Commune :

- La RD115, Jules Princet Mitry, qui constitue un axe majeur structurant mais n'en demeure pas moins un axe routier peu qualitatif : forme urbaine peu homogène, sans front bâti aligné et générant des espaces résiduels peu qualifiés. La RD115 est amené à devenir un boulevard urbain et ainsi accompagner le future ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) Aulnay-Tremblay.
- L'axe nord-sud (rues Anatole France et Jacques Duclos) reliant le Centre Gare et la future Gare du Grand Paris Express.
- La coulée verte, reliant le cœur du Vieux-Pays au stade du Moulin Neuf en passant par le parc de Gainville et le parc de la Roseraie.

L'organisation actuelle des espaces publics offre peu de lisibilité aux équipements culturels et au pôle commercial qui gravitent autour de la place de l'Eglise et s'étend jusqu'à la RD115. Le secteur dispose d'un potentiel d'espaces verts publics et de chemins piétons qui permettrait leur valorisation.

Les enjeux de l'OAP sont les suivants :

- Donner un caractère urbain apaisé aux **franges urbaines le long de la RD115** par un travail sur le tissu d'habitation et un retravail des espaces publics.
- Affirmer la présence et la lisibilité des **équipements culturels**.
- Réaliser une **trame verte et paysagère** par la mise en valeur et en réseau des espaces verts existants et des zones piétonnes.
- Améliorer le **cadre de vie**, augmenter l'attractivité du secteur et redynamiser le tissu commercial.
- Valoriser et réaffirmer **l'identité d'une polarité « Vieux Pays »**.

## PROGRAMMATION :

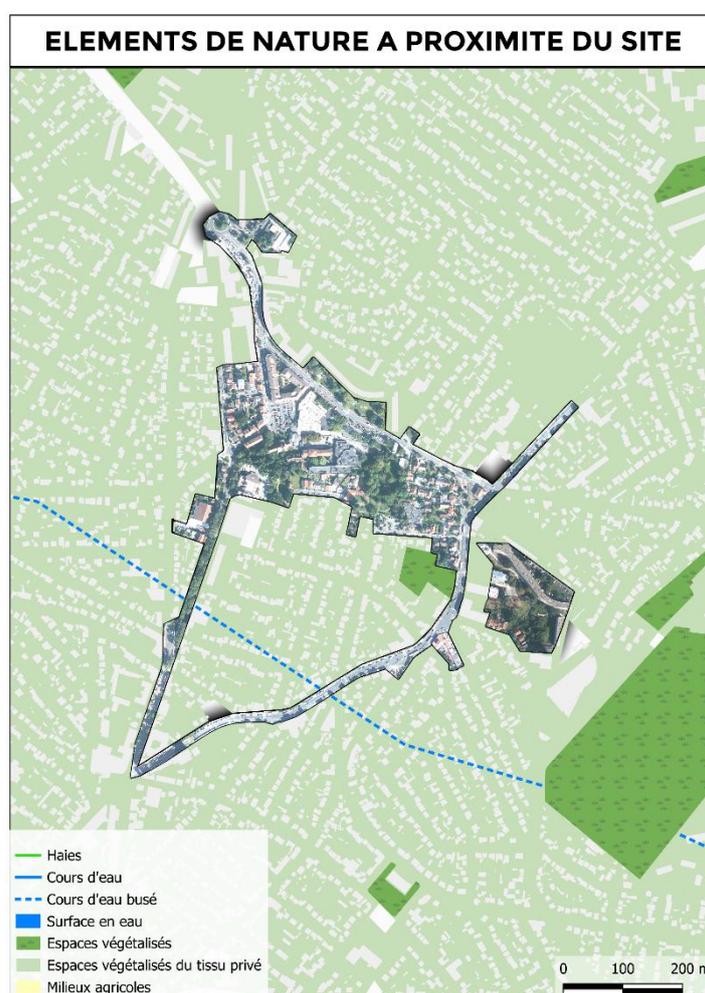
Enveloppe globale et indicative de **490 logements**

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



## Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

- Structurer une façade urbaine et dynamique le long de la RD 115 permettant de créer une continuité urbaine, en rapport avec l'environnement, et gradué en fonction des carrefours structurants.
- Développer une mixité de fonctions : habitat, équipements, tertiaire, services, commerces en rez-de-chaussée. Certains îlots sont à requalifier en priorité.
- Développer une offre de logements diversifiée et de qualité en combinant : réhabilitation, renouvellement urbain, développement des dents creuses, etc.
- Assurer une diversité architecturale et morphologique du front bâti et garantir une bonne échelle de transition avec les secteurs pavillonnaires.
- Permettre une intensification urbaine avec une forte mixité de fonctions autour des carrefours faisant l'objet d'un arrêt du TCSP (Transport en Commun en site Propre).
- Requalifier les percées traversantes, notamment les carrefours afin d'améliorer les porosités le long de l'axe.
- Mettre en valeur et clarifier les espaces publics le long de la RD 115 en s'appuyant notamment sur l'arrivée d'un TCSP.
- Requalifier les espaces publics pour affirmer la présence et la lisibilité des équipements culturels.
- Consolider et diversifier le tissu commercial notamment par la mise en valeur du Vieux Pays.
- Préserver le tissu pavillonnaire hors « îlots à requalifier » identifiés

## DESSERTE ET MOBILITÉS

- Requalifier la RD 115 en boulevard urbain en intégrant l'arrivée d'un TCSP.
- Prolonger la requalification de la RD115 en boulevard urbain au-delà du tracé du TCSP jusqu'au carrefour Ford.
- Prévoir un élargissement de la voirie lorsque cela s'avère nécessaire. Une attention particulière sera portée sur la mise en valeur des différents carrefours (Rue Jules Princet /Rue Sevrin et au carrefour avec l'avenue Anatole France).
- Développer les modes doux (piétons et cyclistes), en améliorant les conditions de circulation. Une attention particulière sera portée à la création de liaisons douces sécurisées vers les équipements du Vieux Pays, aux abords du carrefour à restructurer « Soleil Levant ».
- Valoriser et requalifier les espaces piétons existants notamment l'interface avec les équipements desservis.
- Créer de nouvelles liaisons douces visant à assurer une cohérence générale au sein du pôle du Vieux Pays :
  - Traversée aux abords collège Gérard Philippe afin de relier le site sportif du Moulin Neuf
  - Sentier de la Morée entre la rue Camille Pelletan et la rue Anatole France
  - Traversée de la rue de la Roseaie jusqu'au Parc de Gainville
- Réorganiser l'ensemble des stationnements sur le triangle l'Herminier-Anatole France- rue Camille Pelletan.
- Accompagner la requalification des voiries par une réflexion sur leur apaisement (zones de rencontres, zones 20 ou 30 etc...) et les possibilités de développement des mobilités douces.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Affirmer et renforcer la continuité écologique depuis la Ferme du Vieux Pays passant par le parc de Gainville, le cour Napoléon et le parc de la Roseraie.
- Renforcer les espaces verts existants et les alignements d'arbres qui permettent d'assurer un traitement paysager de qualité le long de la RD 115 et d'assurer une continuité verte depuis le Vieux Pays.
- Créer deux parcs : l'un au niveau de la ferme du Vieux Pays et l'autre au niveau de l'église Saint-Sulpice.
  - Poursuivre la trame verte et paysagère en confortant les continuités écologiques.
  - Renouveler le patrimoine arboré vieillissant sur les rues Camille Pelletan et Anatole France par des essences aux gabarits adaptés aux enjeux des circulations piétons, vélos et automobiles.
- Les espaces verts publics à créer devront permettre de développer une part majoritaire de pleine terre avec une végétation diversifiée en matière de strates et d'essences de manière à favoriser la biodiversité et la gestion à la source et/ou à la parcelle des eaux pluviales.
- Préserver les espaces verts existants en limitant autant que possible l'abattage d'arbre sauf pour motif phytosanitaire. La préservation doit également passer par une amélioration de la qualité du site en permettant la désimperméabilisation (par exemple : perméabilisation des circulations) et en contribuant à renforcer la diversité des strates).
- La coulée verte doit permettre de favoriser les continuités végétales en s'appuyant sur une palette végétale adaptée qui permet d'assurer une continuité vis-à-vis du patrimoine arboré présent sur le territoire mais doit également contribuer à favoriser la diversité et la résilience du patrimoine arboré communal. Le traitement réalisé doit assurer la diversité des strates en garantissant la mise en place d'une strate herbacée, arbustive et arborée. Cette diversité devra ainsi permettre de favoriser les continuités écologiques en sus des continuités végétales. La perméabilité des sols doit également être assurée afin de favoriser un approvisionnement en eau autant que possible par les précipitations.

## OAP GRAPHIQUE



## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES



Préserver et diversifier le tissu commercial avec notamment l'implantation de locaux en rez-de-chaussée actifs



Îlots à requalifier



Façade urbaine mixte à renforcer et restructurer



Valoriser le patrimoine bâti

## DÉVELOPPEMENT DURABLE



Espaces verts publics à créer



Espaces verts publics à valoriser



Principe de coulée verte à constituer

## DESSERTE ET MOBILITÉS



Voie principale à requalifier en boulevard urbain (intégrer le passage du TCSP)



Espaces publics à requalifier (place l'Herminier)



Élargir l'espace public



Carrefour à restructurer



Tracé indicatif BHNS



Liaisons existantes



Principe de liaisons douces à créer (trame verte à conforter)

CENTRE GARE

CARTE DE LOCALISATION



VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

Le centre gare constitue un secteur stratégique qui dispose d'un potentiel majeur, notamment économique, au regard de son positionnement stratégique. Ce secteur révèle néanmoins quelques problématiques, mais également de nombreuses opportunités d'aménagement.

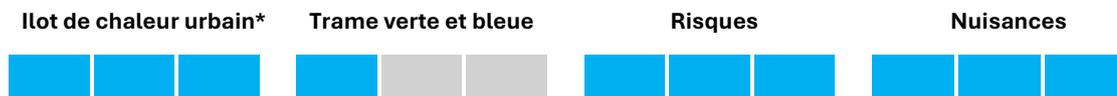
**Objectif principal** : encadrer les mutations et conforter le dynamisme et l'attractivité du centre gare.

## PROGRAMMATION :

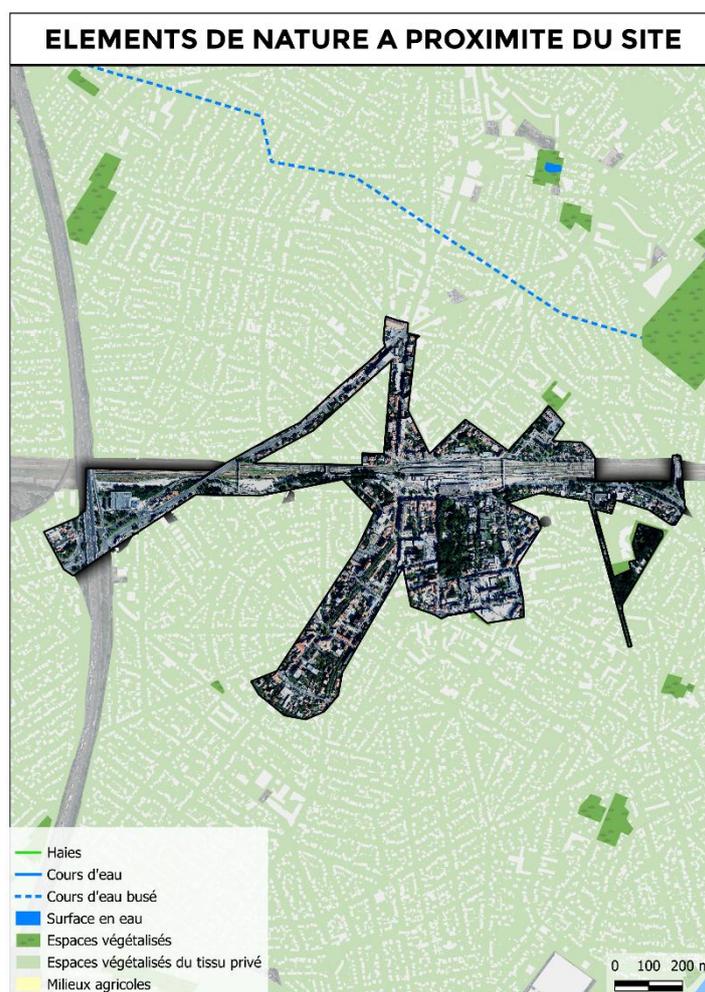
Enveloppe globale et indicative de **850 logements**

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



## Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

- **Redéfinir les entrées de villes** en proposant deux façades urbaines de qualité, restructurées et attractives. Cela permettra d'identifier clairement les points d'accès à cet axe en améliorant leur visibilité, depuis l'A3.
- **Renforcer les zones de commerces**, notamment aux abords de la gare et le long du boulevard de Strasbourg, et la rue Anatole France.
- **Intégrer de la mixité fonctionnelle au sein du bâti** afin de faire du secteur gare un espace attractif, notamment avec l'implantation de bureaux et en proposant une offre de logements diversifiée et de qualité.
- **Requalifier certains îlots urbains** en faisant muter des sites stratégiques, en particulier les abords de la rue Jean Charcot, et les délaissés ferroviaires.
- **Alignement à prévoir le long de la RD115**
- **Traiter l'exposition au bruit le long des voies départementales** par le recul de construction, et la végétalisation des marges et/ou la réduction du bruit à la source.
- **La requalification des îlots doit permettre d'assurer une amélioration de la qualité (acoustique et thermique) des bâtiments.** Elle doit également contribuer, dans la mesure du possible au maintien des sols en place ou à la désimperméabilisation des surfaces en fonction de l'état existant. La recherche de la pleine terre et de la végétalisation des espaces doit être recherchée. Le développement et le renforcement de la gestion la source et/ou à la parcelle des eaux pluviales doit être envisagée en synergie avec cette recherche de végétalisation et de présence de la pleine terre.

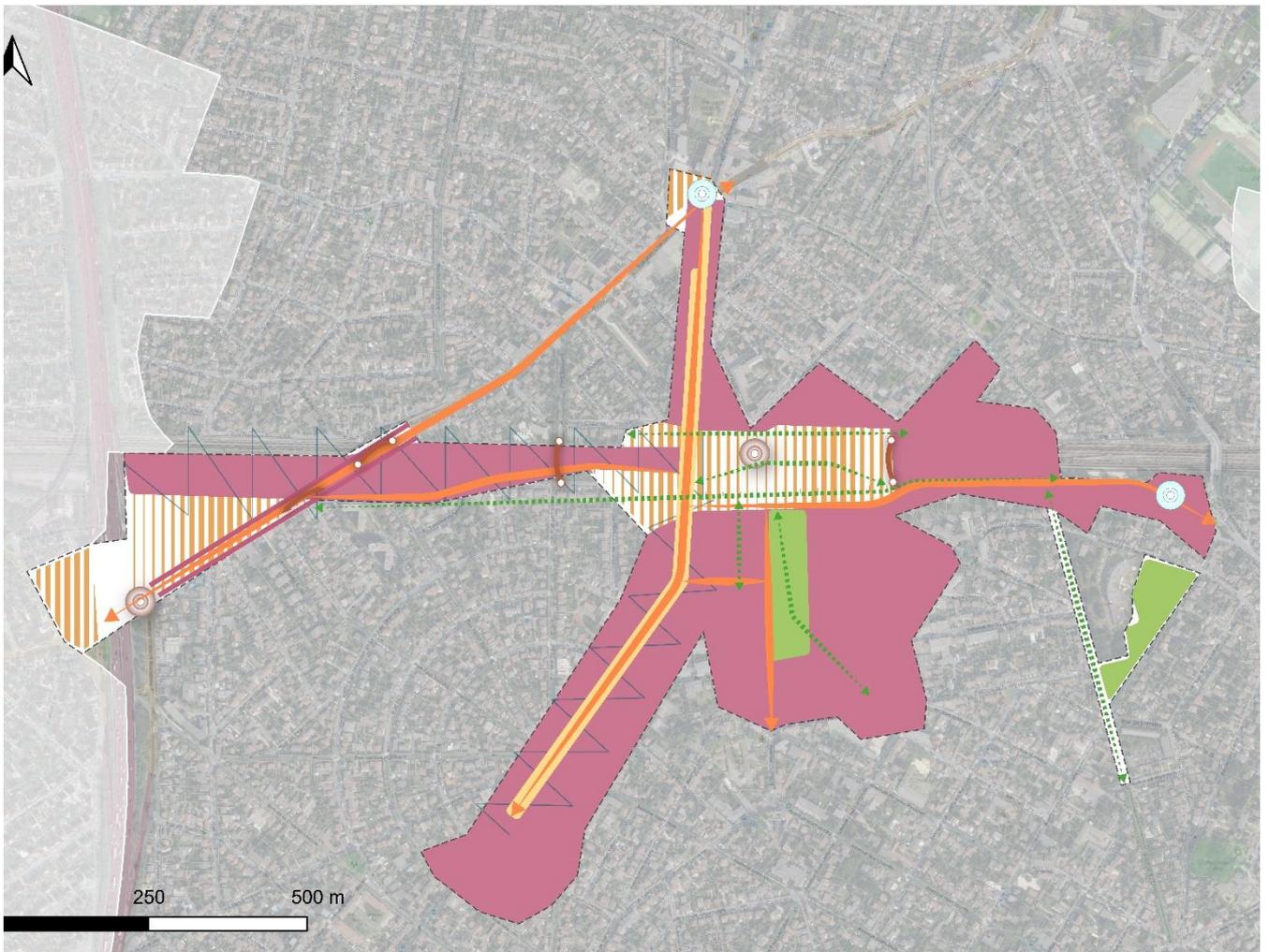
## DÉVELOPPEMENT DURABLE

- **Préserver les espaces verts existants en limitant autant que possible l'abattage d'arbre sauf pour motif phytosanitaire.** La préservation doit également passer par une amélioration de la qualité du site en permettant la désimperméabilisation (par exemple : perméabilisation des circulations) et en contribuant à renforcer la diversité des strates).

## DESSERTE ET MOBILITÉS

- **Requalifier l'axe est-ouest depuis l'entrée de ville** au niveau de l'échangeur A3 notamment aux abords de la voie ferrée. Repenser la fonctionnalité de ces axes en milieu urbain pour les adapter aux différents usages (mobilités...). Un traitement avec des caractéristiques urbaines qualitatives doit être privilégié.
- **Proposer de nouveaux franchissements de la voie ferrée** afin de réduire la coupure urbaine entre le nord et sud de la commune et ainsi favoriser les franchissements doux.
- **Requalifier les gares routières.** Au nord pour améliorer son intégration et au sud en créant un axe dédié aux bus, isolé de l'avenue du général Gallieni, mais partagé avec les taxis, les vélos et les piétons.
- **Créer des liaisons douces**, pour faciliter les déplacements piétons depuis et vers la gare.
- **Mettre en valeur les espaces publics** afin d'améliorer la lisibilité et structurer l'axe est-ouest.
- **Accompagner la requalification des voiries** par une réflexion sur leur apaisement (zones de rencontres, zones 20 ou 30 etc...) et les possibilités de développement des mobilités douces.

## OAP GRAPHIQUE



## LÉGENDE

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES



Zones urbaines mixtes



Façade urbaine mixte à renforcer et restructurer



Entrée de ville à mettre en valeur



Zones de commerce à renforcer



Îlots à requalifier



Prendre en compte les nuisances existantes en garantissant un retrait vis-à-vis des voiries et/ou voies ferrées existantes ou l'absence de logements en rez-de-chaussée.

### DESSERTE ET MOBILITÉS



Axes principaux à requalifier



Carrefour à restructurer



Rendre les accès plus lisibles



Traiter les franchissements



Principe de liaison douces

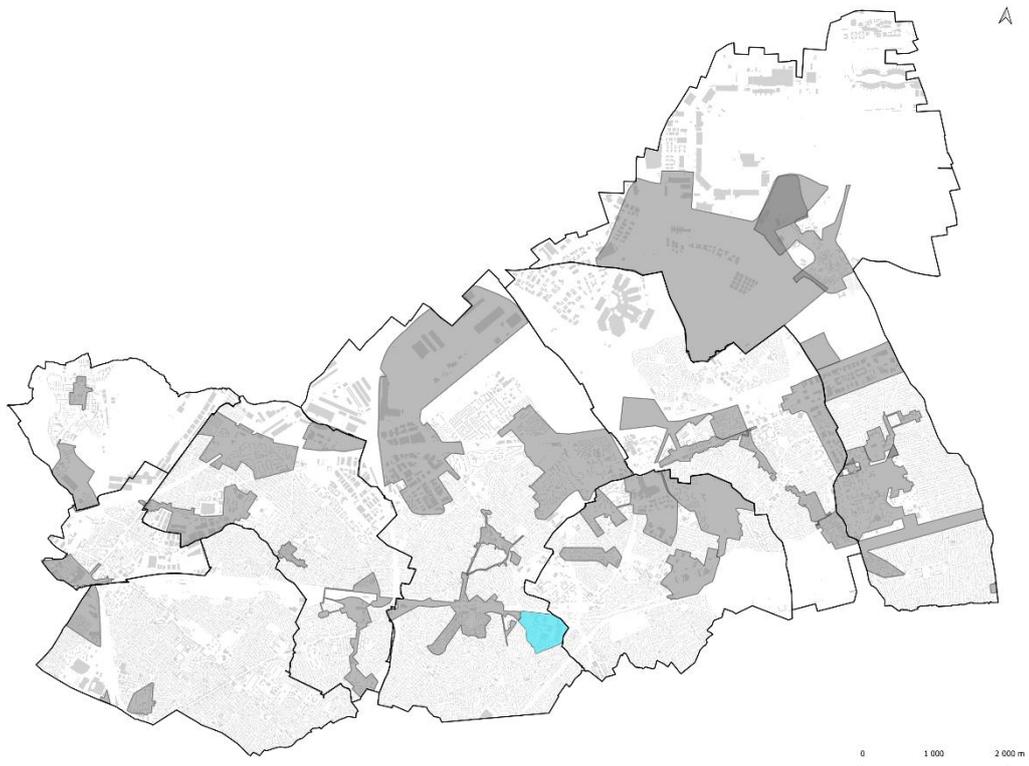
### DÉVELOPPEMENT DURABLE



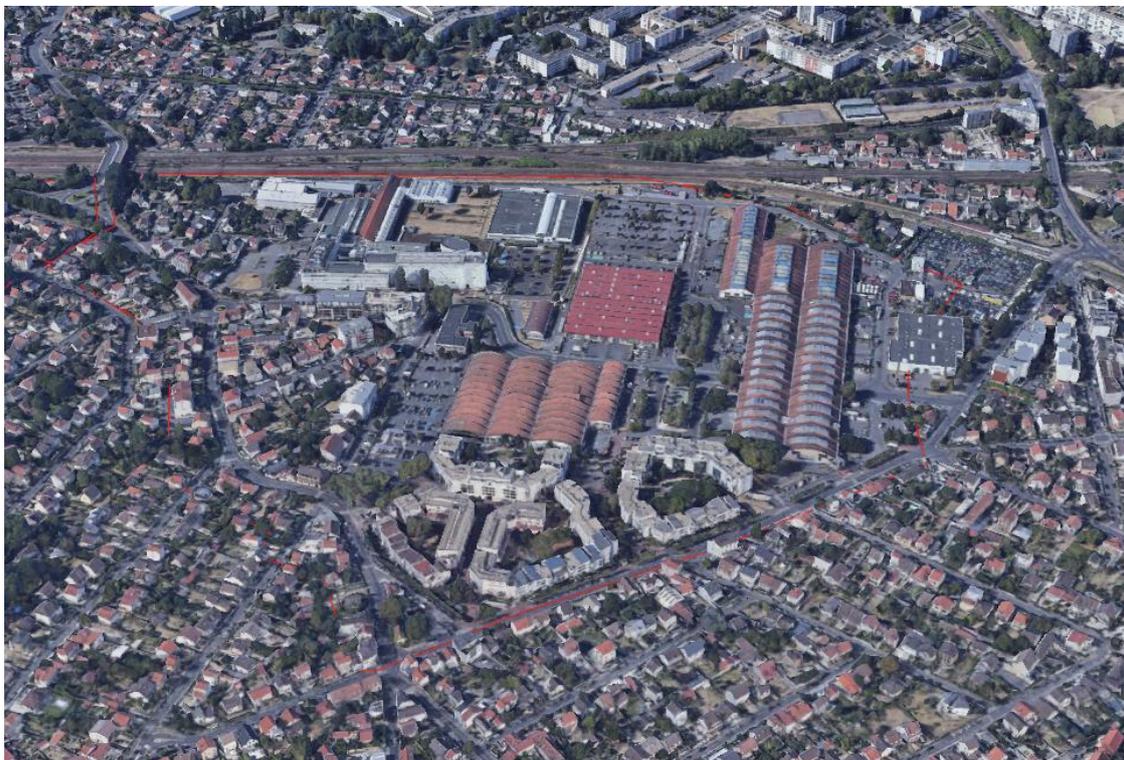
Espaces verts existants

CHANTELOUP

CARTE DE LOCALISATION



VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

**Objectif principal** : dynamiser et pérenniser la zone d'activités économiques de Chanteloup en favorisant la création d'un cadre plus attractif pour les entreprises, les employés et les habitants

## PROGRAMMATION :

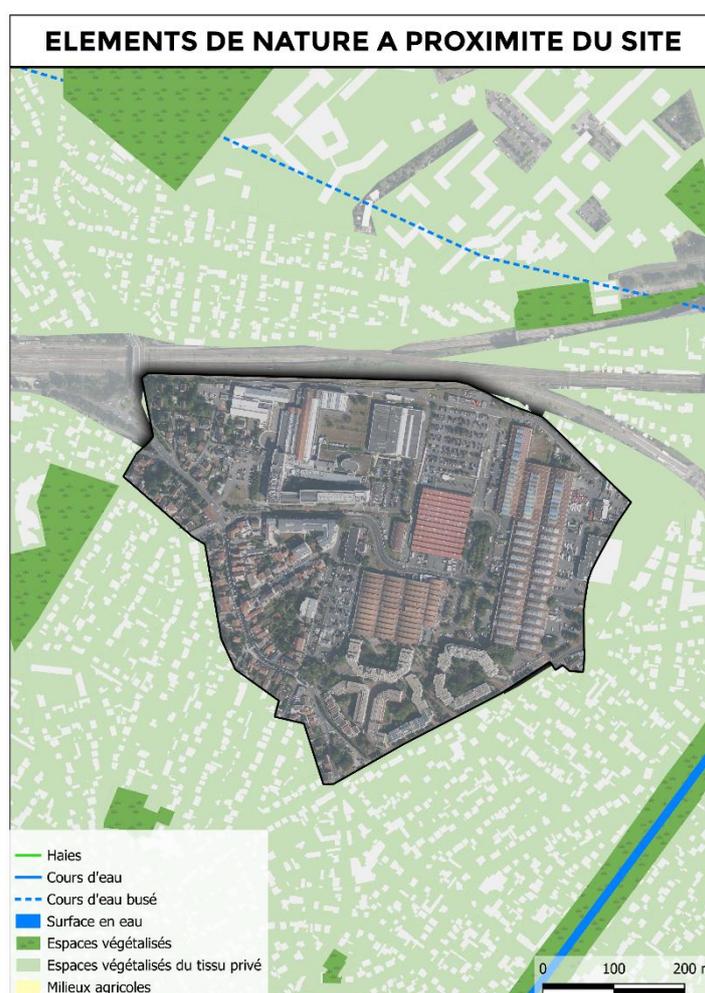
Enveloppe globale et indicative de **1 100 logements**

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



## Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

- Redéfinir les entrées de villes en proposant deux façades urbaines de qualité, restructurées et attractives. Cela permettra d'identifier clairement les points d'accès à cet axe en améliorant leur visibilité, depuis Chanteloup.
- Aménager qualitativement l'environnement urbain : moderniser l'image du secteur et améliorer le cadre de vie. De plus, les espaces aux fonctions mal définies pourront ainsi être mis en valeur et voir leur usage évoluer.
- Requalifier certains îlots urbains en faisant muter des sites stratégiques.
- Traiter les transitions entre la zone d'activités de Chanteloup et les secteurs d'habitat.
- La requalification du secteur d'habitat et des îlots doit contribuer à :
  - améliorer la qualité de vie des habitants en permettant notamment une amélioration de la qualité des logements d'un point de vue acoustique, thermique etc..
  - maintenir des sols en place et/ou désimperméabiliser des surfaces dans la mesure du possible, et en fonction de l'état existant. La recherche de la pleine terre et de la végétalisation des espaces doit être recherchée.
  - envisager le développement et le renforcement de la gestion à la source et/ou à la parcelle des eaux pluviales en synergie avec cette recherche de végétalisation et de présence de la pleine terre.
- La requalification des îlots doit permettre d'assurer une amélioration de la qualité (acoustique et thermique) des bâtiments. Elle doit également contribuer, dans la mesure du possible au maintien des sols en place ou à la désimperméabilisation des surfaces en fonction de l'état existant. La recherche de la pleine terre et de la végétalisation des espaces doit être recherchée. Le développement et le renforcement de la gestion à la source et/ou à la parcelle des eaux pluviales doit être envisagée en synergie avec cette recherche de végétalisation et de présence de la pleine terre.

- En zone urbaine mixte, privilégier des usages autres que le logement en RDC afin de favoriser l'éloignement vertical des habitants de la voirie.

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

- La requalification de la zone d'activité doit contribuer, dans la mesure du possible au maintien des sols en place ou à la désimperméabilisation des surfaces en fonction de l'état existant. La recherche de la pleine terre et de la végétalisation des espaces doit être recherchée. Le développement et le renforcement de la gestion à la source et/ou à la parcelle des eaux pluviales doit être envisagée en synergie avec cette recherche de végétalisation et de présence de la pleine terre.

### DESSERTE ET MOBILITÉS

- Requalifier l'axe est-ouest depuis l'entrée de ville à Chanteloup notamment aux abords de la voie ferrée. Repenser la fonctionnalité de ces axes en milieu urbain pour les adapter aux différents usages (mobilités...). Un traitement avec des caractéristiques urbaines qualitatives doit être privilégié.
- Créer des liaisons douces, pour faciliter les déplacements piétons depuis et vers la gare.
- Améliorer l'accessibilité de la zone d'activités de Chanteloup en requalifiant les points d'accès afin de les rendre plus lisibles.
- Requalifier la voie qui traverse la zone d'activités de Chanteloup (avenue Eugène Schueller)
- Valoriser la liaison avec le T4 par un traitement du cheminement depuis la station vers la zone d'activités économiques de Chanteloup.
- Accompagner la requalification des voiries par une réflexion sur leur apaisement (zones de rencontres, zones 20 ou 30 etc...) et les possibilités de développement des mobilités douces.

## OAP GRAPHIQUE



## LÉGENDE

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

-  Zones urbaines mixtes
-  Secteur d'habitat à requalifier
-  Îlots à requalifier.
-  Zones d'activités à requalifier.
-  Entrée de ville à mettre en valeur
-  Zones de commerce à renforcer
-  Assurer un retrait et une végétalisation vis-à-vis de la voie ferrée

### DESSERTE ET MOBILITÉS

-  Axes principaux à reconfigurer
-  Continuité multimodale à créer
-  Carrefour à restructurer
-  Rendre les accès plus lisibles
-  Traiter les franchissements
-  Principe de liaison douces

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

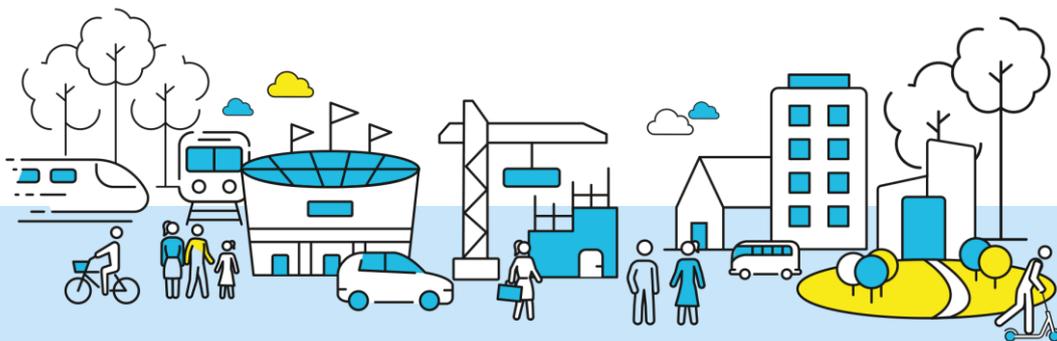
-  Traiter les transitions entre les zones d'habitat et la zone d'activités

## 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

---

### 4.2.2. Le Blanc-Mesnil

PLUi approuvé en Conseil de Territoire en date du 07 juillet 2025

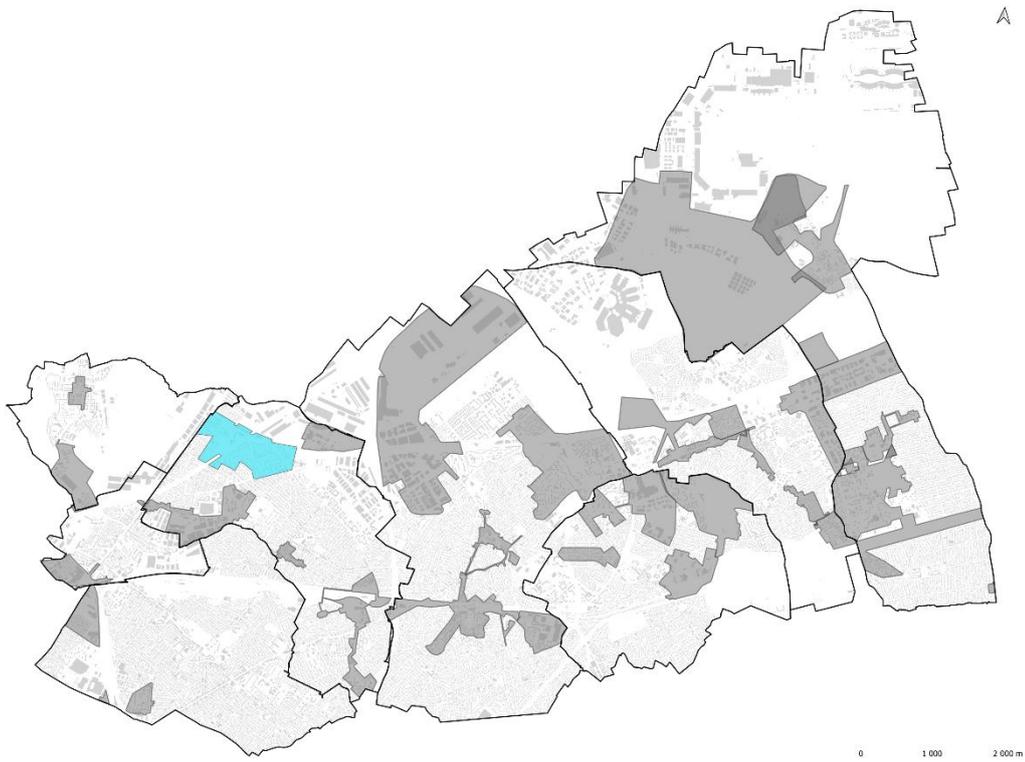


## LE BLANC-MESNIL :

<b>LE BLANC-MESNIL :</b> .....	<b>46</b>
LES TILLEULS .....	48
LA MOLETTE .....	55
SEMARD-CASANOVA .....	63
LA MOREE .....	69
CENTRE-VILLE .....	75

## LES TILLEULS

### CARTE DE LOCALISATION



### VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

La volonté de la commune est d'engager sur ce secteur un ambitieux projet de renouvellement urbain sur une emprise d'environ 70 hectares dans un esprit « cité-jardin ». Concrètement, cet objectif de revalorisation donnera lieu à des opérations de démolition/reconstruction, de réhabilitation et de résidentialisation qui permettront à terme, l'émergence d'un quartier durable exemplaire, mêlant à la fois mixité sociale et fonctionnelle, un cadre de vie verdoyant et une architecture traditionnelle.

## PROGRAMMATION ENVISAGÉE :

**Cette OAP prévoit la réhabilitation, la démolition-reconstruction et la résidentialisation de nombreux logements ainsi que la construction de nouveaux logements :**

Dans l'objectif d'un quartier mixte, la programmation des commerces et des équipements sera variée afin de répondre au besoin des habitants :

- 3 300 m<sup>2</sup> d'activités commerciales
- 1 local associatif
- 1 pôle service public et animation
- 1 maison des projets
- 1 crèche et 1 RAM
- 1 maison de santé.

## PROGRAMMATION :

Enveloppe globale et indicative de **2 886 logements**

## PHASAGE DU PROJET :

**Ce projet, nécessitant d'importants travaux de démolition-reconstruction, et en conséquence des opérations de relogement, s'échelonne sur un temps long :** une première phase d'aménagement aura lieu entre 2024 et 2026. Une seconde période s'échelonne à horizon 2030 tandis qu'une troisième phase sera programmée après 2030.

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



## Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

#### Sur le périmètre actuel des cités Vacher, Azur, Espace, Bournonville et des Tilleuls

Le projet proposera une offre résidentielle importante grâce à la démolition/reconstruction et à la réhabilitation de certains bâtis, permettant de conserver des densités raisonnables. Cette offre reposera sur un équilibre social et intergénérationnel porté par une politique de mixité et d'intégration sociale. La résidentialisation permettra également la revalorisation de nombreux logements sociaux.

Par ailleurs, le projet prévoit le développement d'un cœur de village autour d'une place commerciale, à l'emplacement de l'actuelle rue Maurice Audin. Des commerces et services viendront s'implanter en rez-de-chaussée des futures constructions afin de faire bénéficier les résidents d'un pôle de proximité et d'un espace d'animation urbaine.

La hauteur des constructions sera définie de manière graduelle afin de privilégier une architecture à taille humaine. Cette diversification des seuils de densité permettra une meilleure transition urbaine entre les quartiers périphériques et le nouveau cœur urbain plus dense. Des hauteurs plus élevées seront ponctuellement permises pour créer des signaux architecturaux et des points de repère dans la ville.

L'architecture et les formes urbaines seront valorisées et répondront aux codes d'une architecture plus régionale et attractive : toitures avec mansarde, formes courbes, façades nobles, alignements sur rue pour cadrer les voies et donner lieu à des perspectives et des points de vue urbains, maintien de cœurs d'îlots paysagers et de transparences paysagères à travers le quartier.

La Ville veillera à répondre aux nouveaux besoins en équipements. En matière d'équipements scolaires, il est notamment prévu des opérations d'extension et de rénovation des écoles du secteur des Tilleuls : groupes scolaires Macé-Audin, Jules-Guesde et Henri-Wallon. A terme, le quartier pourra accueillir des équipements scolaires nouveaux en fonction des besoins.

#### Sur le secteur ouest de l'OAP, entre l'autoroute A1 et l'avenue du 8 mai 1945

Ce secteur a déjà fait l'objet d'opérations de réhabilitation et de résidentialisation (résidences Germain Dorel, Floréal/Aviation). Une nouvelle opération de 311 logements a également été livrée, Allée des Carrières.

De nouveaux équipements publics accompagneront la mutation urbaine de ce secteur. Un terrain sportif est prévu près de la nouvelle Maison des Arts Martiaux, la plus importante d'Ile-de-France. Ces équipements permettront l'amélioration du cadre de vie de cette zone. Ils conforteront l'intégration du secteur ouest au sein d'une nouvelle dynamique urbaine associée au quartier renouvelé des Tilleuls.

Enfin, à plus long terme, pour soigner l'entrée de ville à l'intersection de l'Avenue du 8 Mai avec le Chemin de Notre Dame, il conviendra d'améliorer la qualité des espaces publics dans le but de revaloriser le patrimoine bâti de la cité 212 Germain Dorel et ainsi créer un lien plus stratégique avec l'aéroport du Bourget et la commune de Dugny.

Le principe de mixité équipements / espaces verts devra permettre de favoriser une intégration fine des équipements dans les espaces végétalisés. L'objectif de ce secteur est de valoriser dans un premier temps les espaces verts, en préservant les sols en place et les végétaux existants. La création de l'équipement devra venir s'intégrer dans un espace vert à la qualité renforcée et une réflexion quant à la manière dont l'équipement peut contribuer à renforcer la qualité écologique du lieu peut être engagée.

Le secteur dense avec espaces végétalisés devra permettre de favoriser un bon équilibre entre les emprises bâties et les espaces libres de manière que les espaces végétalisés ne soient pas uniquement le "négatif" du bâti mais un véritable espace de végétalisation qualitative.

## DESSERTTE ET MOBILITÉS

### **Sur le périmètre actuel des cités Vacher, Azur, Espace, Bournonville et des Tilleuls.**

En matière de desserte, le quartier sera traversé par plusieurs axes routiers d'intérêt communal, assurant son intégration au reste de la ville, notamment vers le centre-ville et la future gare du Grand Paris. Le maillage de circulations douces sera renforcé pour faciliter les déplacements à travers le quartier et les possibilités de déambulation aux abords du cœur vert et bleu.

### **La connexion des gares du Grand Paris au quartier.**

La requalification urbaine et paysagère de ce secteur va s'accélérer par l'arrivée de 2 Gares du Grand Paris L 16 et L 17. Le développement des déplacements et liaisons douces entre ces 2 pôles gares est primordial pour les habitants et usagers de la Ville. Les cheminements verts faciliteront ces liaisons infra communales, entre d'une part le Quartier du Parc et le centre-ville et d'autre part le linéaire de l'Avenue du 8 Mai 1945 et sa zone aéroportuaire.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les espaces végétalisés à créer devront permettre de développer une part majoritaire de pleine terre avec une végétation diversifiée en matière de strates et d'essences de manière à favoriser la biodiversité et la gestion la source et/ou à la parcelle des eaux pluviales.

La diffusion de la trame verte à travers les îlots bâtis pourra passer par un traitement et un choix des essences adapté, garantissant la continuité et la diversité entre les espaces publics et les espaces bâtis privés.

### **Sur le périmètre actuel des cités Vacher, Azur, Espace, Bournonville et des Tilleuls.**

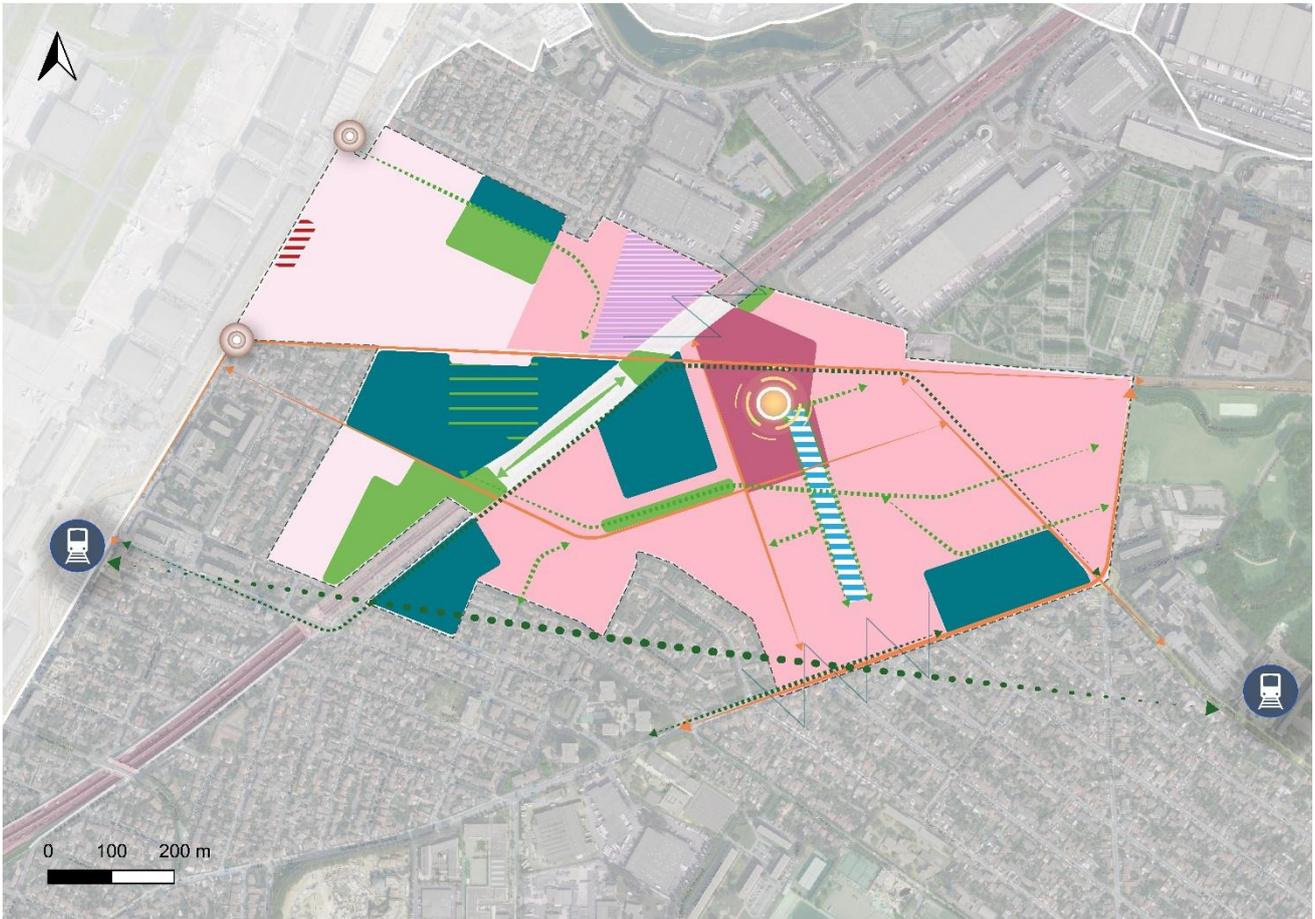
Un cœur vert et bleu sera aménagé au centre du nouveau quartier, en prolongement du parc urbain existant Anne de Kiev. A la fois lieu de détente, de promenade et de loisirs, cet espace sera mis en scène autour d'un cours d'eau central. Une attention particulière sera portée à l'aménagement paysager de ce secteur afin d'enrichir les continuités écologiques existantes.

Il s'agira également de promouvoir l'innovation technique (biomasse, géothermie...) tout en respectant l'identité du territoire.

### **La connexion des gares du Grand Paris au quartier**

Le recouvrement de l'autoroute A1 par un espace végétalisé devra assurer la continuité du cœur vert sur la totalité du projet et atténuer les coupures urbaines.

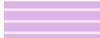
## OAP GRAPHIQUE



## LÉGENDE

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

 Evolution des équipements existants (agrandissement, rénovation,) et création de nouveaux équipements (sportifs, culturels)

 Principe mixité activité/habitat

 Nouveau cœur de quartier : création d'une place commerciale

 Principe de secteur de densité plus importante dans un esprit cœur de village avec polarité commerciale

 Principe de secteur dense avec espaces végétalisés

 Principe de secteur soumis à des opérations de résidentialisation, de requalification et de réhabilitation

 Restructuration du site dans le respect des objectifs de mixité sociale.

 Principe de mixité équipements/espaces verts

 Requalification des entrées de ville du 8 Mai

 Prendre en compte les nuisances existantes en garantissant un retrait vis-à-vis des voiries existantes ou l'absence de logements en rez-de-chaussée.

### DESSERTE ET MOBILITÉS

 Principaux axes structurants

 Développer les circulations actives

 Principe de connexion mobilités douces entre les deux gares (*tracé indicatif*)

 Future Gare du Grand Paris Express

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

 Principe de cœur vert

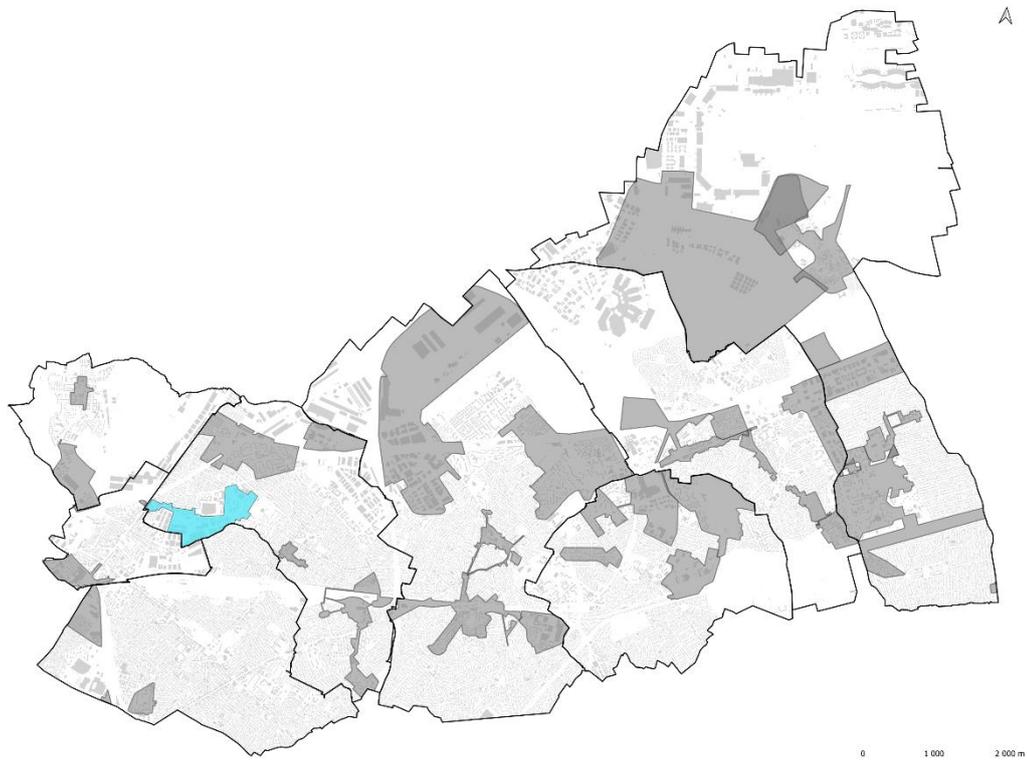
 Volonté de prolonger le cœur vert à terme, par le recouvrement de l'autoroute pour réduire les nuisances et la fracture urbaine

 Diffusion de la trame verte à travers les ilots bâtis

 Secteur de trame bleue (plan d'eau)

## LA MOLETTE

### CARTE DE LOCALISATION



### VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

L'objectif de la Ville sur ce secteur est d'engager la mutation de cette zone à vocation principalement économique vers un nouveau quartier mixte. Le périmètre opérationnel est déclaré d'intérêt métropolitain. Il s'agira de créer un espace de transition entre les quartiers pavillonnaires périphériques, la zone d'activité de la Molette et le centre commercial Plein Air. Comme pour le quartier des Tilleuls, un esprit cité-jardin, une densité maîtrisée et un cadre de vie arboré seront les fils conducteurs de la requalification de ce quartier d'environ 20 hectares.

## PROGRAMMATION ENVISAGÉE :

**La Ville du Blanc-Mesnil souhaite développer une offre résidentielle importante sur le secteur de la Molette.** Toutefois, dans la perspective d'une mise en cohérence avec les enjeux métropolitains, le quartier sera également doté d'une logique multifonctionnelle. La création de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de commerces et de services est programmée, qui accueillera des activités en lien avec cette nouvelle polarité. Plusieurs équipements scolaires compléteront la programmation afin d'accompagner l'accroissement démographique de la Ville : une crèche publique, un campus privé trilingue d'excellence, un groupe scolaire et une résidence senior. Enfin, la création d'un parc jardin d'une superficie de 7 hectares ainsi que la mise en valeur voire la réouverture du Ru de la Molette permettront l'intégration d'une trame verte et bleue. La qualité des espaces publics fera donc l'objet d'une attention particulière tout en garantissant l'esprit cité-jardin que la vision communale souhaite promouvoir.

## PROGRAMMATION :

Enveloppe globale et indicative de **5 762 logements**

## PHASAGE DU PROJET :

Ce projet, nécessitant la libération de foncier et le départ de certaines entreprises, s'échelonnera sur un temps long. La première zone au nord du secteur étant livrée, le phasage a été redéfini et le périmètre opérationnel élargit. Ainsi, trois phases organiseront l'aménagement du secteur de la Molette à horizon 2040.

Les opérations de la première phase représenteraient :

- Logements
- Une résidence sénior
- 3 000 m<sup>2</sup> de commerces et de services
- 5 000 m<sup>2</sup> de surface pour le groupe scolaire et le campus privé
- Aménagement de 3 hectares du Parc-jardin
- Un gymnase

La deuxième phase concernera la livraison de :

- Logements
- Aménagement d'un hectare de Parc supplémentaire

La dernière étape portera sur la création de :

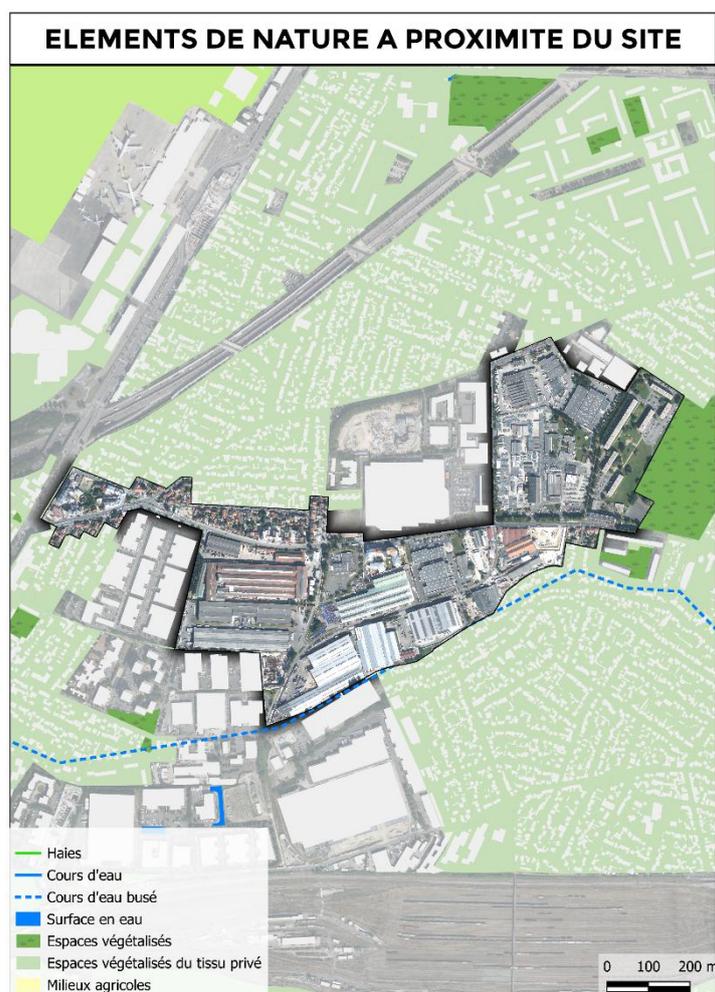
- Logements
- Finalisation du Parc jardin du quartier de la Molette

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



## Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



*\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.*

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

La reconfiguration de cette zone industrielle en quartier mixte permettra d'accueillir à la fois un nombre important de nouveaux logements mais aussi des équipements pour accompagner l'accroissement démographique de la commune : éducation, santé, espaces verts.

Le parti-pris architectural réside en la constitution d'un centre densifié et des hauteurs rehaussées par des signaux architecturaux ponctuels. Les formes respecteront une architecture néo-haussmannienne et traditionnelle. Dans une moindre mesure, un bâti plus bas et à l'aspect faubourien sera prévu, afin de garantir une configuration urbaine qui améliore l'insertion du bâti avec la zone pavillonnaire.

**Le secteur dense avec cœur d'îlots paysagers arborés** permettra de favoriser un bon équilibre entre les emprises bâties et les espaces libres de manière que les espaces végétalisés ne soient pas uniquement le "négatif" du bâti mais un véritable espace de végétalisation qualitative. Les arbres existants devront être maintenus autant que possible.

**Le secteur dense intégré au parc jardin** permettra de développer un quartier exemplaire en mettant notamment l'accent sur la qualité de l'insertion du bâti dans l'espace paysager. Il s'agit notamment de garantir une part de végétalisation suffisamment importante du secteur dense pour lui conférer un caractère de "quartier dans un parc". La recherche de la pleine terre et d'une végétalisation qualitative des espaces libres doit être recherchée au maximum. La végétalisation sur dalle et sur toiture doit ainsi faire l'objet d'un traitement suffisamment ambitieux en matière de substrat pour garantir le bon développement des sujets plantés. La continuité entre le tissu bâti et le parc passera par un traitement et un choix des essences adapté, qui garantit une certaine continuité et diversité entre les espaces publics et les espaces bâtis privés. La recherche d'une continuité de pleine terre entre les espaces privés et publics est encouragée de manière à assurer et renforcer la continuité des habitats. Le traitement des clôtures et des séparations permettra d'assurer le passage de la petite faune.

### DESSERTE ET MOBILITÉS

Le secteur de la Molette sera pleinement intégré à la Ville du Blanc-Mesnil. A la fois proche du centre-ville et en limite du Bourget et de son aéroport, sa localisation est un atout majeur.

Deux gares RER se situent à moins de 20 minutes à pied du secteur de la Molette : Drancy et Le Bourget. A horizon 2026, ce sont deux nouvelles gares du Grand Paris Express qui conforteront l'accessibilité de ce quartier aux transports en commun : Le Blanc-Mesnil L16 et Le Bourget Aéroport L17, toutes deux situées à moins de 20 minutes à pied du cœur de la Molette.

Le réseau de bus, relativement dense sur ce secteur, permettra une meilleure intégration de ce quartier et offrira de nombreuses interconnexions avec les différentes gares RER et métro à proximité. Selon les besoins, une amélioration de la desserte en bus pourra être prévue.

La qualité des axes structurants sera améliorée. La desserte automobile sera optimisée et laissera plus de place aux continuités douces et végétales, notamment à travers les cœurs d'îlots bâtis.

La marchabilité du site sera accentuée pour laisser place à des modes de déplacements plus durables. Un système de liaisons douces irriguera le quartier et permettra le passage des vélos et des piétons. Ces aménagements permettront une réduction des nuisances sonores et de la pollution. L'espace sera donc davantage apaisé et pensé en lien avec le parc-jardin.

**Les principes de liaisons douces et diffusion de la trame verte** à travers les îlots bâtis doivent s'appuyer sur une cohérence paysagère mais également d'essences entre les espaces de parcs et les liaisons. Il s'agit également de rechercher une certaine continuité de pleine terre entre les îlots bâtis et les liaisons de la trame verte mais également d'assurer que le traitement des clôtures assure le passage de la petite faune.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le parc-jardin constitue l'élément central du projet urbain en termes de développement durable. A la fois trame verte et bleue et garant des continuités écologiques existantes, il permettra de contribuer au cadre calme et apaisé de cette zone autrefois bétonnée. Il constituera un véritable îlot de fraîcheur urbain.

La transformation de cette zone industrielle abritera des espaces végétalisés, de repos, de loisirs et sportifs. Un parcours santé pourra être aménagé dans l'objectif de contribuer aux objectifs communaux en matière de santé publique et d'accès au sport pour tous.

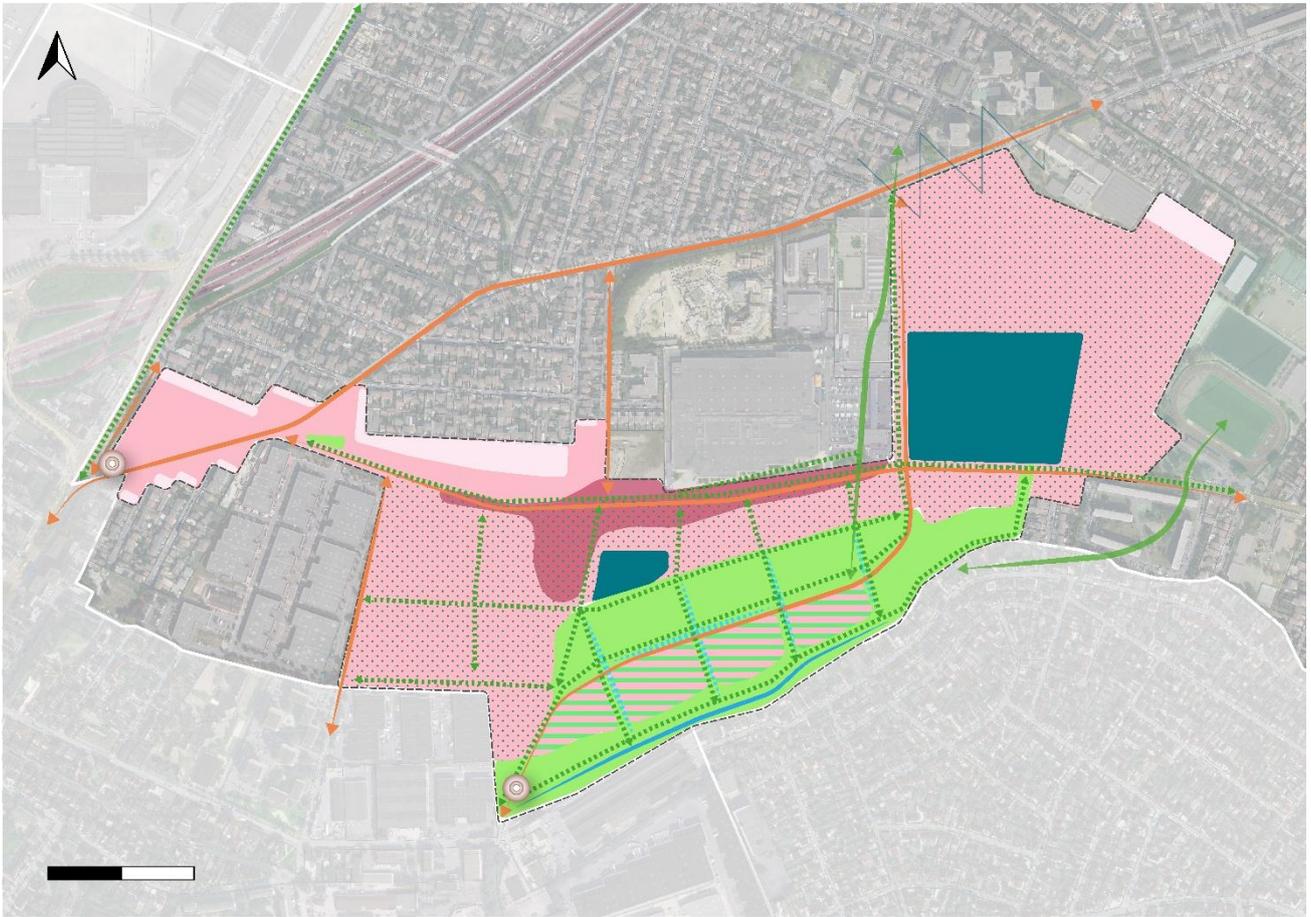
Cet aménagement paysager d'envergure métropolitaine contribuera à l'amélioration de l'environnement de l'ensemble des blanc-mesnilois. Le cadre de vie intérieur des ensembles bâtis sera également soigné, en respectant les nouvelles normes environnementales en matière de construction et en aménageant des espaces intérieurs qualitatifs, bénéficiant d'un maximum d'ensoleillement et d'espaces verts privés. Ainsi, le quartier de la Molette ambitionne d'atteindre l'exemplarité en termes d'aménagement durable du territoire et vise l'amélioration générale du cadre de vie des habitants. Il s'agira également de promouvoir l'innovation technique (biomasse, géothermie...) tout en respectant l'identité du territoire.

Enfin, la restauration des continuités écologiques existantes, notamment par la réouverture du Ru de la Molette contribueront à l'amélioration des espaces publics.

**La trame écopaysagère et milieux humides** permettra de favoriser une diversité d'habitats et notamment de favoriser le caractère plus ou moins humide des sols. Les espaces à dominante humide recréés devront faire l'objet d'une vigilance particulière afin d'éviter leur surfréquentation.

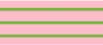
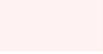
**La trame bleue à travers le cœur de nature** doit s'exprimer notamment à travers le traitement des eaux pluviales à ciel ouvert, avec des circulations d'eau possible en période d'intempéries. Le traitement de ces espaces doit participer à la qualité paysagère et écologique du lieu, en faisant notamment intervenir une diversité d'essences adaptées et en permettant à une faune variée de se développer.

## OAP GRAPHIQUE



## LÉGENDE

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

-  Equipements d'intérêt collectif
-  Principe de secteur dense dans un esprit cœur de ville avec polarité commerciale
-  Principe de secteur dense
-  Principe de secteur dense avec cœurs d'îlots paysagers-arborés
-  Principe de secteur dense intégré au parc-jardin
-  Urbanité de transition progressive avec le quartier pavillonnaire
-  Prendre en compte les nuisances existantes en garantissant un retrait vis-à-vis des voiries existantes.

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

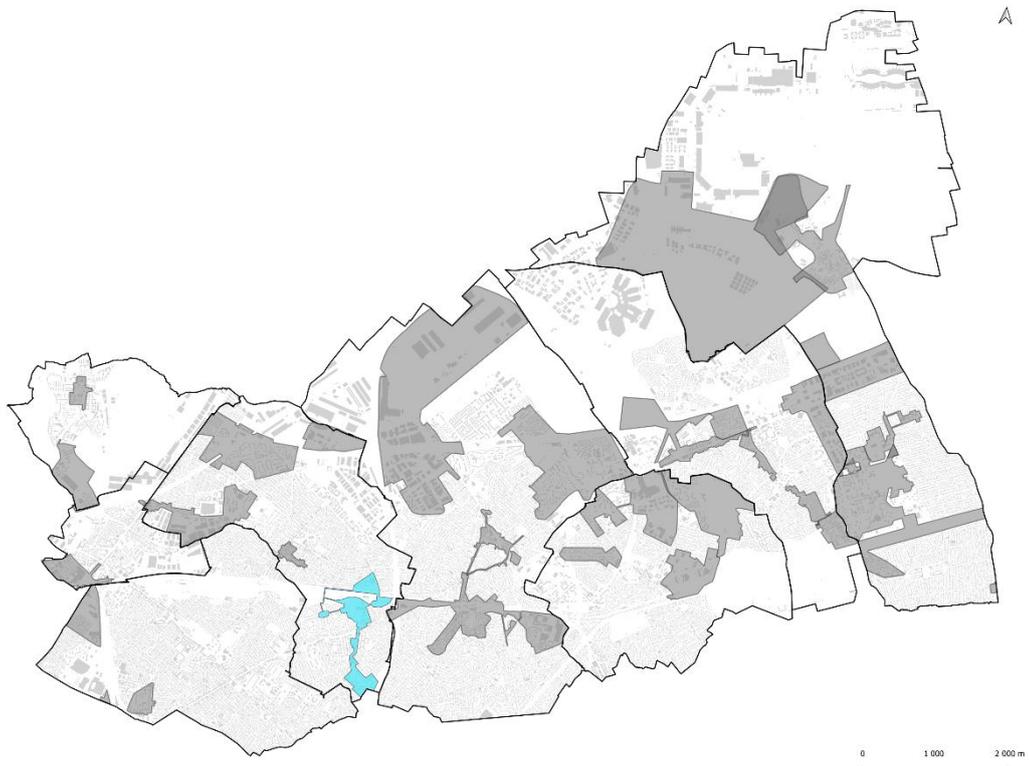
-  Espaces végétalisés dont création d'un parc-jardin de 7 hectares
-  Favoriser les continuités écologiques
-  Trame écopaysagère et milieux humides / mettre en valeur l'évocation du ru de la Molette par un traitement paysager
-  Trame bleue à travers le cœur de nature

### DESSERTE ET MOBILITÉS

-  Principaux axes structurants du quartier
-  Requalification des entrées de ville
-  Principe de liaisons douces et diffusion de la trame verte

## SEMARD-CASANOVA

### CARTE DE LOCALISATION



### VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

La Ville souhaite développer sur ce secteur d'environ 35 hectares une vaste continuité urbaine entre les quartiers Pierre Sémard et Casanova, dans le but d'améliorer la connexion entre le sud et le centre de la commune, et notamment en lien avec la Gare RER Le Blanc- Mesnil. La réalisation de cet objectif passera notamment par le traitement paysager des voies de liaison et la mise en place d'opérations de construction ou de réhabilitation le long de ce tracé.

## PROGRAMMATION ENVISAGÉE :

Cette OAP prévoit l'évolution du cadre urbain du quartier Pierre Sémard et la poursuite du projet de renouvellement sur le secteur Casanova. Le projet intègre la réhabilitation et la résidentialisation de logements sur le secteur Casanova. En outre, un projet d'EPHAD est également prévu.

Enveloppe globale et indicative de **164 logements**.

## PHASAGE DU PROJET :

Ce projet, déjà en cours sur le secteur Casanova, se poursuivra par la constitution d'une nouvelle centralité autour de la place du marché Casanova. Cet espace accueillera environ 3 000 m<sup>2</sup> de commerces dont un supermarché. L'opération d'aménagement sur le secteur Pierre Sémard s'inscrit dans un temps plus long.

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



## Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

Cette OAP vise davantage une amélioration du tissu urbain existant par le biais de la requalification des espaces publics. Le volet programmatique comprend la structuration de deux nouvelles centralités secondaires intégrant de petits pôles commerciaux de proximité (environ 3 000 m<sup>2</sup> chacun) :

- Le premier prendra place au niveau de l'actuel marché du secteur Casanova. Il s'organisera autour d'une place à l'italienne bordée par des linéaires commerciaux, qui accueilleront de petits commerces et services, ainsi qu'un supermarché.
- Le second s'implantera dans le quartier Pierre Sénard, et profitera du passage généré par la gare RER Le Blanc-Mesnil.

La polarité commerciale au nord prendra en compte les nuisances sonores notamment par la constitution d'un front urbain.

Les équipements scolaires et sportifs seront rénovés pour qu'ils puissent répondre aux nouveaux besoins des habitants et pour accompagner la valorisation de ce secteur. Le complexe sportif Paul Eluard et les équipements scolaires et sportifs Jacques Decour sont concernés.

**Le secteur dense avec espaces végétalisés** permettra de favoriser un bon équilibre entre les emprises bâties et les espaces libres de manière que les espaces végétalisés ne soient pas uniquement le "négatif" du bâti mais un véritable espace de végétalisation qualitative.

### DESSERTE ET MOBILITÉS

Une meilleure liaison nord-sud de la commune nécessitera aussi une réflexion particulière sur le franchissement des voies ferrées. Une étude de pôle est en cours pour requalifier le pont de la gare RER B du Blanc-Mesnil et ses abords.

La passerelle piétonne et le pont routier, qui constituent les deux ponts du Blanc-Mesnil, devront symboliser des éléments paysagers marqueurs du territoire. Leur réhabilitation voire leur élargissement pourraient être étudiées afin d'en faire des espaces de contemplations, des belvédères et points de vue remarquables.

Certaines Collectivités se sont inscrites dans cette démarche projet afin de préfigurer une réappropriation de l'espace public et de renouer avec la dimension spectaculaire du pont : pont-places, pont-belvédères, etc. Il

s'agirait d'avoir un espace public de qualité, apaisé et aux usages renouvelés voire intensifiés, qui ne répond pas uniquement aux besoins d'être support des flux de mobilités. Cette réflexion permettrait de penser l'aménagement des espaces publics en lien avec les mobilités.

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

Quant à la connexion avec le nord de la commune, elle passera par la réalisation d'une importante continuité végétale, en prolongement du parc Anne de Kiev.

Le boulevard Jacques Decour sera aménagé en mail végétalisé et se diffusera progressivement à travers les quartiers d'habitations traversés.

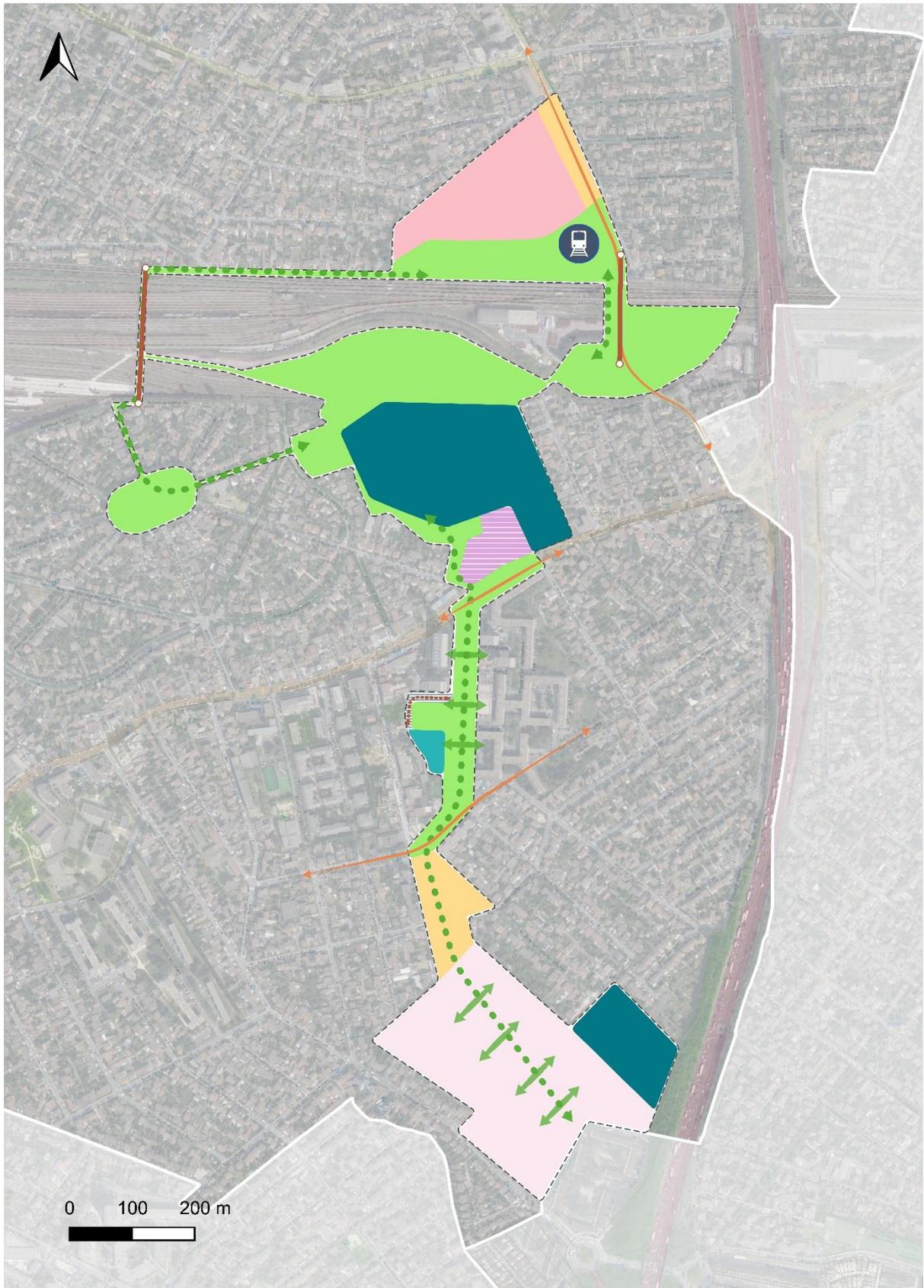
Les espaces ouverts, constitués aujourd'hui d'équipements sportifs de plein air et de parcs de stationnement, devront être mis en valeur, sur le plan paysager et en tant que composants de l'arc vert.

Enfin, pour favoriser la constitution de cet arc vert, il sera nécessaire d'intégrer une réflexion au sujet de la cohabitation des différentes mobilités. Les abords de la gare du Blanc-Mesnil symbolisent ces multitudes d'usages. A plus long terme, le parvis de la gare devra être requalifié.

**Par le principe de cœur vert**, les espaces végétalisés à créer devront permettre de développer une part majoritaire de pleine terre avec une végétation diversifiée en matière de strates et d'essences de manière à favoriser la biodiversité et la gestion la source et/ou à la parcelle des eaux pluviales.

**La diffusion de la trame verte à travers les îlots bâtis** pourra passer par un traitement et un choix des essences adapté, qui garantit une certaine continuité et diversité entre les espaces publics et les espaces bâtis privés.

## OAP GRAPHIQUE



## LÉGENDE

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

-  Valorisation du complexe sportif Paul Eluard et évolution des équipements scolaires et sportifs Jacques Decour
-  Création d'un EPHAD – Résidence Maurice Thorez
-  Principe de mixité habitat/activités (équipement culturel)
-  Secteur Casanova – création d'une polarité commerciale à l'esprit cœur de village
-  Secteur Sémard – requalification et développement du commerce.
-  Principe de secteur dense avec espaces végétalisés
-  Poursuite du projet de renouvellement urbain (démolition/reconstruction, résidentialisation, réhabilitation)

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

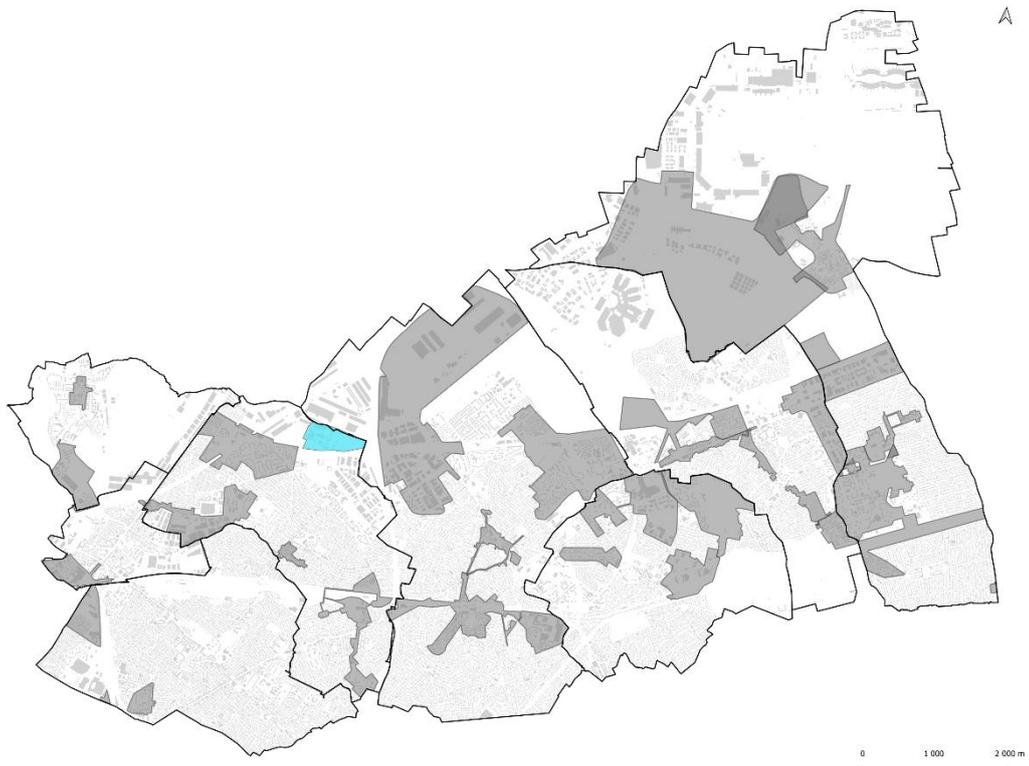
-  Principe de cœur vert
-  Principe de mail vert favorisant les continuités végétales et les liaisons douces
-  Diffusion de la trame verte à travers les ilots bâtis

### DESSERTE ET MOBILITÉS

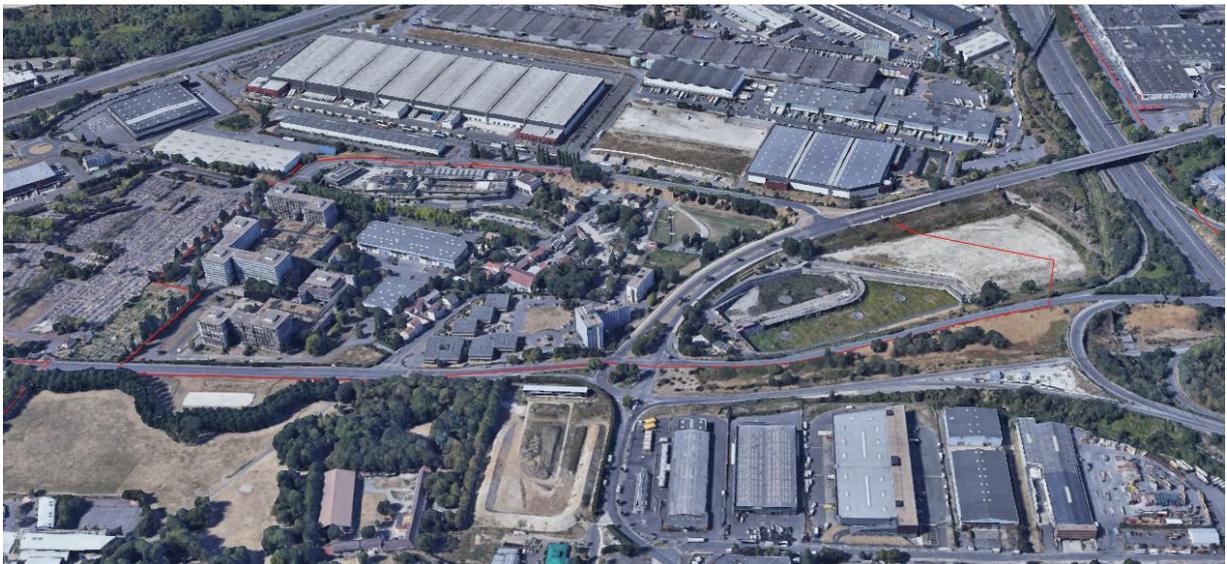
-  Principaux axes structurants du quartier
-  Amélioration de la connexion nord-sud par la redéfinition des deux franchissements
-  Principe d'accès à créer
-  Principe d'espace public (espaces verts, voirie, stationnement...)
-  Gare RER du Blanc Mesnil
-  Amélioration du parvis de Gare RER et des abords de la cité Pierre Sémard

## LA MORÉE

### CARTE DE LOCALISATION



### VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

Le contexte urbain actuel invite un aménagement différencié entre le site de La Morée et le centre d'affaires Paris Nord :

- Le secteur de la Morée est un site stratégique pour le développement urbain de la ville. En effet, il constituait l'ancien hameau du Blanc-Mesnil, cœur historique de la ville. Ce n'est qu'à partir de 1858, suite au développement du chemin de fer, que la ville se déploie et se reconfigure avec son nouveau cœur historique plus au sud. La requalification du site historique de la Morée serait destinée à une programmation urbaine innovante, organisée autour d'un nouveau mail planté rue Edouard Renault, qui débouche sur le Parc Anne de Kiev et offre une proximité à la nouvelle gare du Grand Paris, ligne 16. Le site pourrait accueillir diverses activités : culturelles, pédagogiques, loisirs, événementielles voire artisanales et ainsi constituer un nouveau linéaire central.
- Concernant le centre d'affaires Paris Nord, le tissu économique local peut permettre la création d'un écosystème axé sur les nouvelles technologies, le développement durable, la logistique urbaine et le recyclage. La revitalisation du centre d'affaires Paris Nord pourrait s'inscrire en prolongement de la Zone Industrielle du Coudray par la requalification du Rond-Point Pablo Neruda. Cette OAP permettrait également d'étudier l'opportunité de retravailler le lien entre le Parc Anne de Kiev, le centre d'affaires Paris Nord et le linéaire historique de la Rue Edouard Renault, à l'aide d'un nouveau parvis avec la présence du futur vélopolitain sur l'Avenue Descartes, qui induirait une voirie apaisée. L'atténuation de cette coupure urbaine constituerait un enjeu majeur de désenclavement de la zone Nord de la ville et donc de reconnexion avec le tissu urbain central. Le bâti existant du centre d'affaires Paris Nord pourrait faire l'objet d'une requalification tout en préservant leur signature architecturale.

## PÉRIMÈTRE :

Le secteur de la Morée est une zone urbaine qui présente un intérêt particulier pour le développement d'une nouvelle offre économique, sur un foncier bâti en partie existant. L'orientation n'est pas encore fixée (ZI, ZAE, quartier d'affaires, quartier multifonctionnel, etc.) toutefois le secteur profite de nombreux avantages. Le secteur se situe entre les Zones d'Activités Economiques du Coudray et de Garonor.

Cette zone pourrait accueillir l'installation d'activités économiques innovantes et des entreprises associées aux nouvelles technologies, afin de reconstituer le centre d'affaires Paris Nord. La Ville pourrait à la fois réactiver les entreprises existantes sur site mais aussi capitaliser sur l'implantation de grandes entreprises déjà présentes au sein du tissu urbain communal.



1. Le Vieux Blanc-Mesnil qui abritait la ferme du moulin (Géoportail)



2. Bâtiments du centre d'affaires Paris Nord

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



## Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

En premier lieu, cette zone bénéficie d'atouts patrimoniaux : le site de la ferme du moulin, construite en 1307, et qui constituait l'ancien centre historique du Blanc-Mesnil, mais aussi les bâtiments Ampère, Bonaparte et Continental, à l'architecture fonctionnaliste des années 1960, et qui constituent le centre d'affaires Paris Nord. La zone présente donc des enjeux de patrimonialisation, de préservation et de requalification de certains bâtiments.

**La requalification et le confortement du secteur économique** permettra de favoriser la mise en œuvre d'une politique de gestion à la source et/ou à la parcelle des eaux pluviales et de lutte contre les îlots de chaleur urbain en permettant notamment la désimperméabilisation des sols, et la végétalisation d'un maximum de surfaces.

Afin d'assurer la préservation des populations sensibles vis-à-vis des nuisances sonores et de la qualité de l'air dégradée du secteur, **les équipements publics** ne devront pas accueillir de publics sensibles. Il ne sera ainsi pas possible d'implanter des crèches, écoles maternelles, écoles primaires, services hospitaliers ou EHPAD.

### DESSERTE ET MOBILITÉS

Par ailleurs, le site est proche de la future gare du GPE Ligne 16 mais également du parc urbain qui va faire l'objet d'une extension au sein du tissu urbain. Le site est desservi par de nombreux axes routiers structurants du territoire. Des liaisons douces pourront être prévues pour raccorder le quartier au parc urbain. Un aménagement cyclable au niveau de la RN2 contribuera à l'apaisement de la circulation automobile.

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

Enfin, la qualité environnementale du projet sera également importante à prendre en compte. Le site de la Morée s'efforcera de répondre aux nouveaux enjeux de développement durable concernant l'aménagement et la revitalisation des zones d'activités économiques : végétalisation des espaces industriels, incitation des entreprises à l'utilisation de mobilités douces et valorisation des zones humides.

**Le mail vert** permettra de favoriser les continuités végétales en s'appuyant sur une palette végétale adaptée qui permet d'assurer une continuité vis-à-vis du patrimoine arboré présent sur le territoire mais également contribuera à favoriser la diversité et la résilience du patrimoine arboré communal. Le traitement réalisé assurera la diversité des strates en garantissant la mise en place d'une strate herbacée, arbustive et arborée. Cette diversité devra ainsi permettre de favoriser les continuités écologiques en sus des continuités végétales. La perméabilité des sols doit également être assurée afin de favoriser un approvisionnement en eau autant que possible par les précipitations.

## OAP GRAPHIQUE



### LÉGENDE

#### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES



Secteur économique à requalifier et conforter



Conservation et mise en valeur du patrimoine bâti ou naturel présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique



Nouveaux aménagements : industrie innovante et développement durable



Secteur d'équipements à conforter

#### DESSERTE ET MOBILITÉS



Principaux axes structurants du quartier



Principes de liaisons douces

#### DÉVELOPPEMENT DURABLE



Principe de mail vert favorisant les continuités végétales



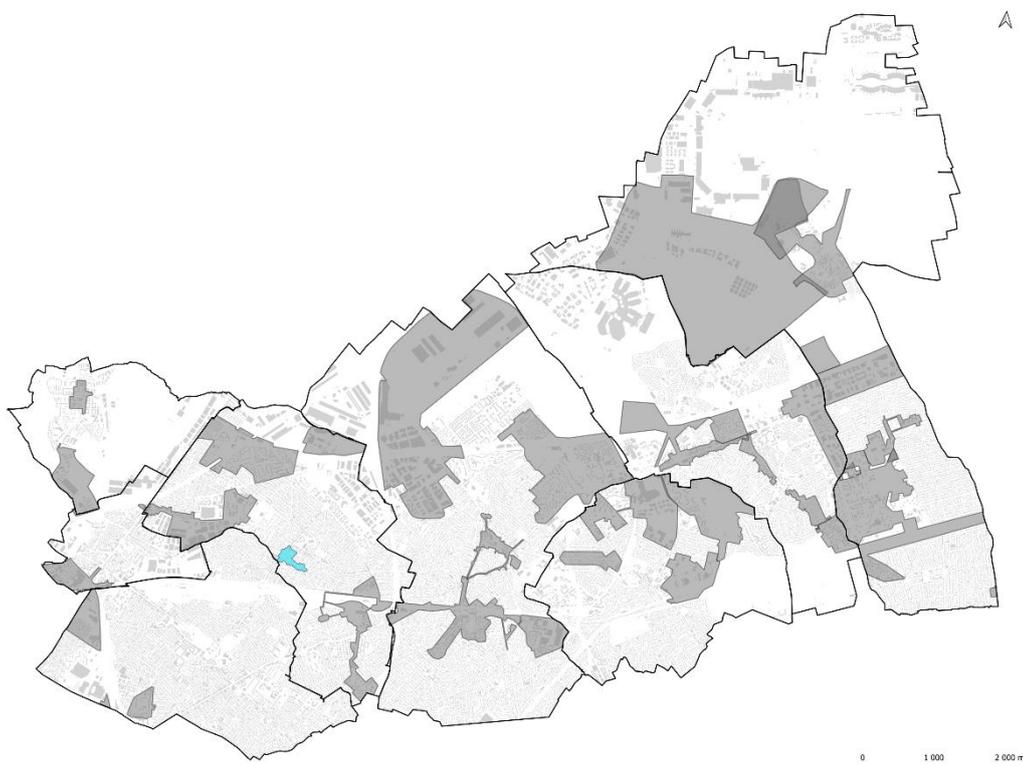
Permettre la restauration du cours d'eau « La Morée »



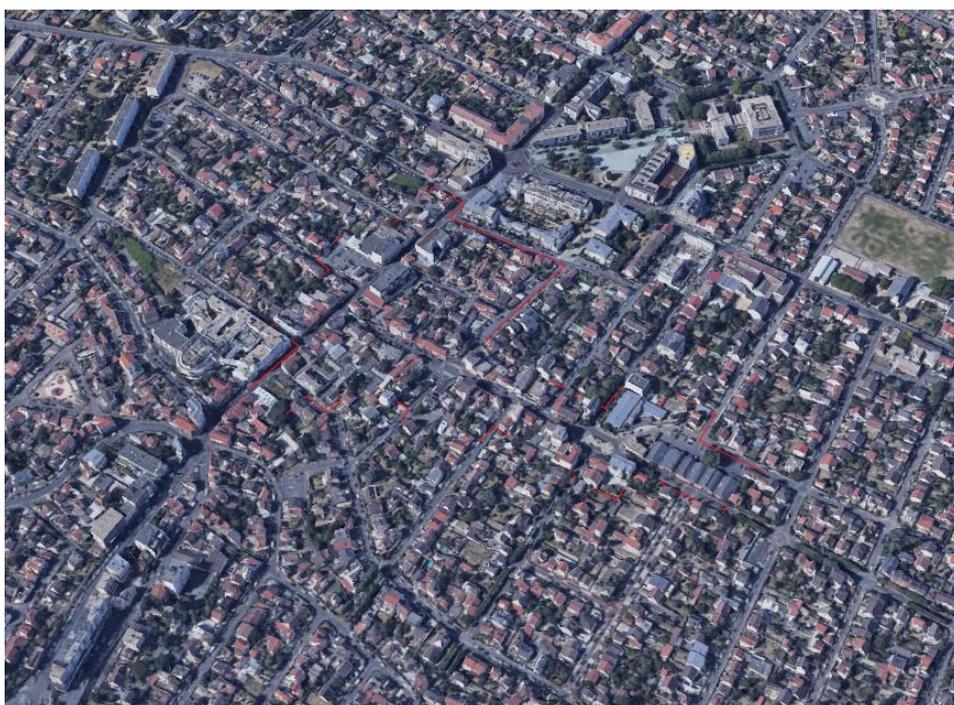
Assurer un traitement végétalisé des franges afin de conforter les continuités écologiques en lien avec la réalisation de liaisons douces

CENTRE-VILLE

CARTE DE LOCALISATION



VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

Le centre-ville du Blanc-Mesnil fait l'objet d'une requalification urbaine par le biais d'une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée). Le projet urbain est porté par la Ville du Blanc-Mesnil, l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Terres d'Envol ainsi que l'aménageur Sequano. Les deux principales artères du centre-ville seront reconfigurées, Avenue Henri Barbusse et Avenue Pierre et Marie Curie, afin de conforter l'attractivité du centre-ville blanc-mesnilois.

## PROGRAMMATION :

- Un peu moins de 30 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements créés ;
- Programmation logement : Enveloppe globale et indicative de **330 logements** ;
- Environ 4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces ;
- Une halle de marché d'environ 1 000 m<sup>2</sup> et un centre de santé municipal ;
- La requalification des avenues Henri Barbusse et Pierre et Marie Curie ;
- La requalification de la place Henri Duquenne ;
- La création d'une venelle végétalisée à l'est de l'opération ;
- La création d'un square végétalisé de type « forêt urbaine » à l'ouest de l'opération.

## PHASAGE DU PROJET :

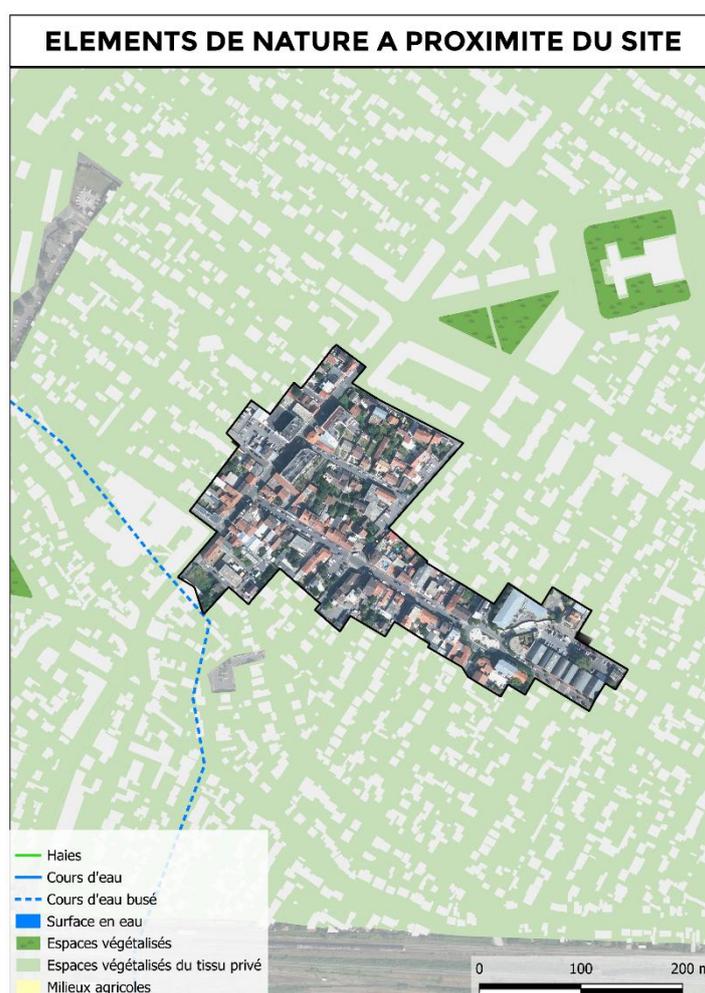
Le phasage du projet s'échelonne entre 2024 et 2035. La livraison des premiers programmes interviendra à horizon 2026. La future Halle de marché sera livrée en priorité.

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



## Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

L'objectif est de revitaliser le commerce du centre-ville, par la reconfiguration des deux principales artères du centre-ville que sont l'Avenue Henri Barbusse et l'Avenue Pierre et Marie Curie. Tout d'abord, de nouvelles activités commerciales intégreront ces linéaires commerciaux. La construction d'une nouvelle Halle de Marché, à l'intersection entre l'Avenue Pierre et Marie Curie et l'Avenue de l'Espérance permettra aussi de redynamiser ce secteur. Une diversification de l'offre de commerces et de restauration est également attendue : commerces de bouches, services à la personne, brasserie, etc. Les nouvelles constructions comprendront des surfaces commerciales agrandies, permettant l'implantation d'enseignes locomotives. Ces enseignes contribueront à l'animation du centre-ville.

En outre, la morphologie urbaine se composera de niveaux de densités plus élevés et quelques signaux architecturaux seront autorisés au niveau de certains angles de rues. L'épannelage garantira une transition urbaine progressive avec le tissu pavillonnaire. Le bâti ancien d'un angle de rue sera préservé pour garantir son caractère patrimonial.

### DESSERTE ET MOBILITÉS

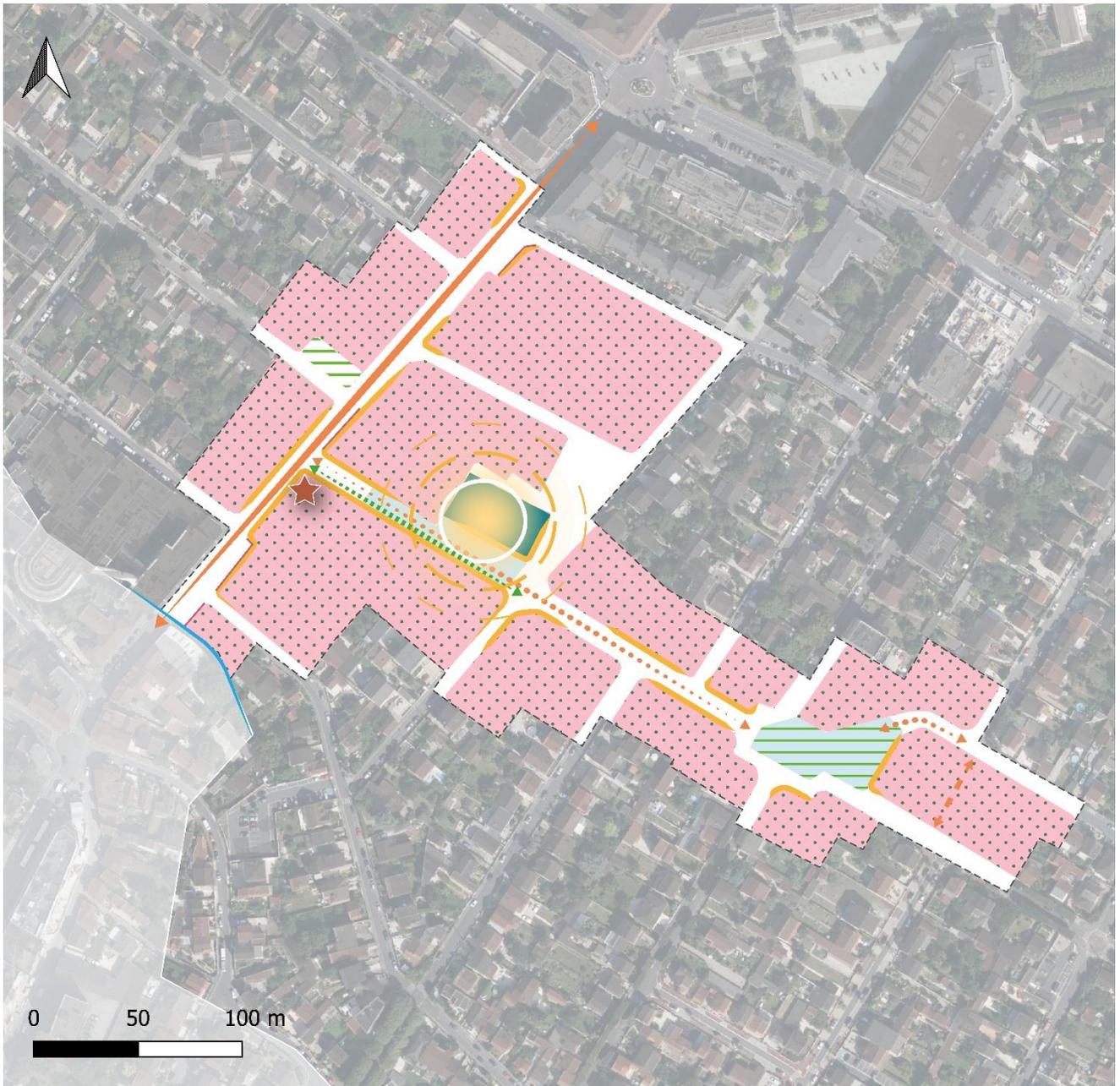
L'Avenue Pierre et Marie Curie sera apaisée pour permettre un usage partagé des modes de déplacements et favoriser un parcours piétonnier le long du linéaire commercial. La diminution du stationnement sur certaines portions de voiries permettra d'élargir les trottoirs et d'accueillir ponctuellement, espaces végétalisés et terrasses de restaurants. Ces nombreuses aménités urbaines contribueront à améliorer l'environnement et l'attractivité du centre-ville.

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

La végétalisation de l'espace public visera également à déminéraliser le centre-ville et permettra la création d'îlots de fraîcheurs urbains. Les modes de transports doux seront favorisés et la place du piéton accentué. L'emplacement réservé de l'Avenue Barbusse permettra une meilleure insertion des bus. Par ailleurs, la dimension environnementale du projet se matérialisera également dans la qualité environnementale des nouveaux bâtiments construits. L'offre de logement répondra aux normes environnementales et la constitution de cœurs d'îlots verts au sein des immeubles permettra d'améliorer le cadre de vie des habitants. Enfin, deux nouveaux espaces verts publics agrémenteront le projet dont un square de type forêt urbaine.

Le secteur dense avec cœur d'îlots paysagers arborés doit permettre de favoriser un bon équilibre entre les emprises bâties et les espaces libres de manière à ce que les espaces végétalisés ne soient pas uniquement le "néгатif" du bâti mais un véritable espace de végétalisation qualitative. Les arbres existants doivent être maintenus autant que possible.

## OAP GRAPHIQUE



## LÉGENDE

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

#### Un centre-ville animé, renouvelé et redynamisé :



Principe de centralité renouvelée et redynamisée autour de la halle avec locomotive commerciale attenante



Rez-de-chaussée actifs à diversifier et linéaires commerciaux à créer



Deux nouveaux équipements municipaux : une halle de marché et un centre de santé

#### Un centre-ville apaisé et durable qui laisse place aux déplacements doux



Harmonisation du front bâti et élargissement des trottoirs

#### Un centre-ville aux densités bâties mixtes et aux formes urbaines diversifiées



Principe de densification urbaine intégrant des cœurs d'îlots paysagers et un épannelage respectant l'insertion urbaine avec la zone pavillonnaire



Patrimoine remarquable à l'angle Barbusse et Pierre et Marie Curie conservé

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

#### Un centre-ville animé, renouvelé et redynamisé :



Création du square de la Paix

### DESSERTE ET MOBILITÉS

#### Un centre-ville apaisé et durable qui laisse place aux déplacements doux :



Requalification de l'axe principal avenue Henri Barbusse



Création d'une voirie plantée pour désengorger la place Duquenne



Principe de voiries apaisées afin de privilégier les liaisons douces



Développer les circulations douces



Création d'un parvis de la halle, réduction de la chaussée pour élargir les trottoirs et gagner en commercialité sur cet axe



Végétalisation et extension de la place Duquenne



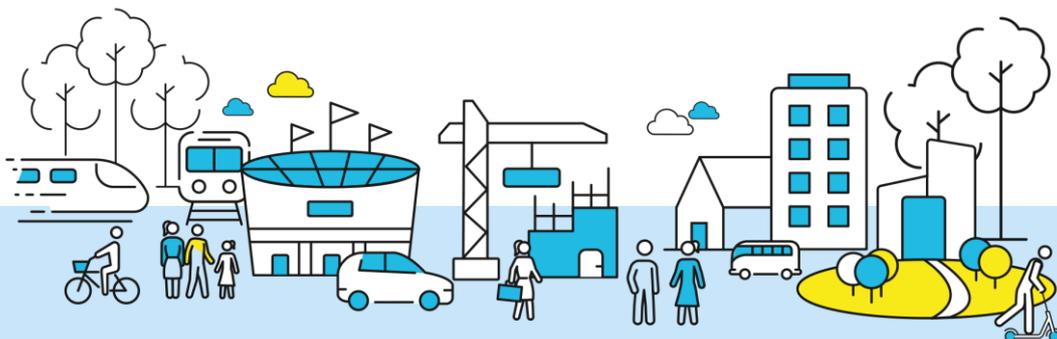
Permettre la restauration du cours d'eau

## 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

---

### 4.2.3. Le Bourget

PLUi approuvé en Conseil de Territoire en date du 07 juillet 2025



**LE BOURGET :**

<b>LE BOURGET :</b> .....	<b>81</b>
<b>QUARTIER BIENVENUE-GARE</b> .....	<b>83</b>
<b>SITE ABBE NIORT</b> .....	<b>90</b>

QUARTIER BIENVENUE-GARE

CARTE DE LOCALISATION



VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

La gare du « Bourget RER », située au sud de la commune, se trouve au cœur d'un projet urbain de développement et de requalification du quartier. Destinée à devenir une gare majeure du territoire, elle sera desservie par les lignes 16 et 17 du métro du Grand Paris Express (GPE) à horizon 2023/2024.

Ce quartier d'une superficie d'environ 18 hectares comprend aujourd'hui l'îlot de la gare RER à l'est, les deux zones d'activités de la Bienvenue ainsi que des secteurs pavillonnaires à l'ouest. Il est marqué par de grandes infrastructures de transport.

Le renforcement des transports sur le territoire crée les conditions d'une nouvelle urbanité et plus largement d'une nouvelle attractivité. Le projet communal sur ce secteur, est de structurer une polarité urbaine dense et mixte, qui tire pleinement parti de l'effet levier « gare », tout en cherchant à s'intégrer au mieux dans le tissu existant.

## LA PROGRAMMATION :

Une programmation différenciée, de la polarité rayonnante au quartier de ville. Le projet prévoit deux secteurs opérationnels d'ambitions programmatiques différentes, mais complémentaires :

- **Le secteur de la Gare**, en lien direct avec la Gare du Bourget, constituera un espace de référence en entrée de ville. Un véritable pôle d'habitat, de services et de commerces sera aménagé, en vitrine de l'avenue de la Division Leclerc, face à la Grande Gare. Il constituera un des maillons de la chaîne agrégative mixte projetée à l'échelle de la ville sur l'ex RN2. Le quartier proposera ainsi une offre de logements variée avec l'implantation de collectifs, ainsi que de logements intermédiaires.
- **Le secteur Bienvenue**, défini comme un quartier de ville intégré à son environnement résidentiel, comprendra majoritairement de l'habitat, des services adaptés et des commerces de proximité. Les typologies de logement seront également diversifiées avec des logements intermédiaires et de logements collectifs en transition avec les franges pavillonnaires. Les petits ensembles de collectifs R+3/R+5 devront préférentiellement être situés au sein de l'îlot délimité par des nouvelles voies et le long de la rue de Verdun.

A l'échelle des deux îlots opérationnels, la programmation prévisionnelle est ainsi d'environ, 4 500 m<sup>2</sup> de commerces et 2000 logements dont 30% de logements sociaux, auxquels s'ajouteront équipements (groupe scolaire, équipements sportifs, de petite enfance...) et services.

En complément des secteurs opérationnels de la Gare et Bienvenue, le projet pourra également intégrer un programme mixte en surplomb et à proximité directe de la Grande Gare, dans le cadre d'opérations connexes à l'aménagement du bâtiment voyageurs de la gare GPE.

**Les quartiers pavillonnaires existants**, seront en grande partie confirmés dans leur vocation résidentielle, et pleinement intégrés au sein des nouveaux aménagements. En front de la rue Anizan Cavillon, une densification douce du tissu pourra s'opérer, comme sur les autres secteurs pavillonnaires de la ville bordant des axes structurants.

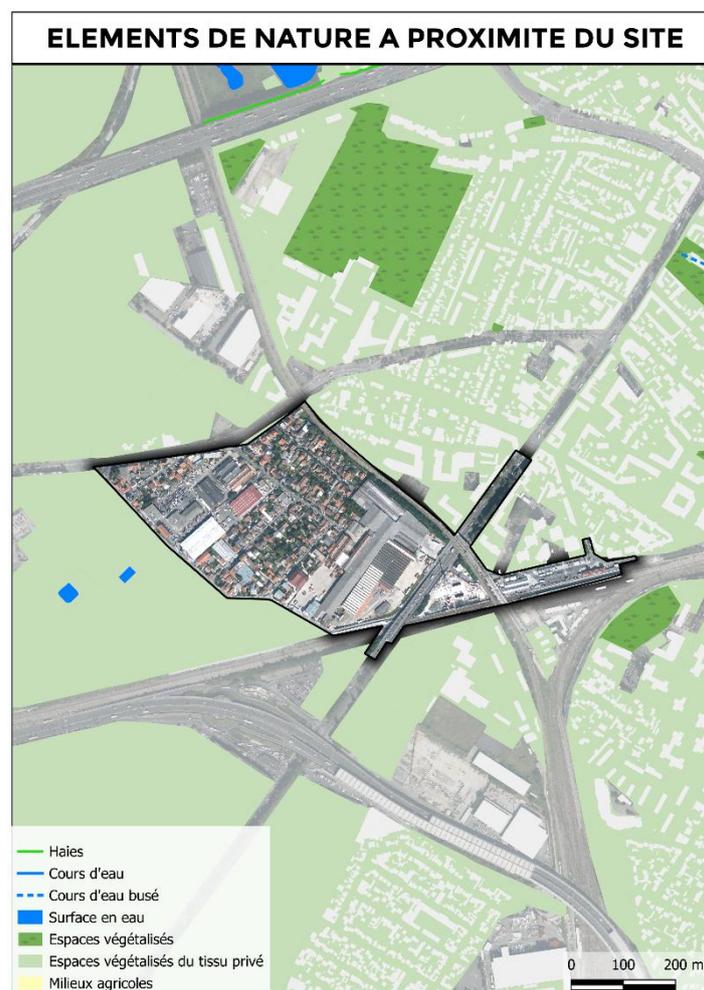
La programmation mixte ainsi envisagée à l'échelle globale du quartier, à travers les nouveaux secteurs, mais également les tissus préservés, se veut un juste équilibre entre ville intense et ville intime, garant du « bien vivre » sur la commune.

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



## Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

**Bienvenue - Gare, un espace de référence :**

- Construire des bâtiments de hauteur R+3 à R+7. Placer pour le secteur Bienvenue les petits ensembles de collectifs R+3 préférentiellement au sein de l'îlot délimité par les nouvelles voies et le long de la rue de Verdun.
- Créer le long de l'avenue de la Division Leclerc une vitrine, qui pourra appeler un signal architectural.
- Concevoir le bâtiment « voyageurs » de la nouvelle gare comme un équipement public parfaitement intégré dans la ville.
- Accompagner la mise en scène de l'entrée de ville par l'aménagement d'espaces publics.
- Aménager deux nouveaux parvis de gare (gare RER et gare TZEN/GPE).
- Ouvrir le nouveau quartier à l'ouest de l'avenue de la Division Leclerc sur la Grande Gare par un travail sur l'espace public.
- Aménager de part et d'autre de l'avenue de la Division Leclerc une grande place, en pente douce, qui intègrera le parvis de la gare.

**Des secteurs opérationnels intégrés dans leur environnement :**

- Moduler les hauteurs et les densités du bâti à l'échelle du quartier afin d'éviter les ruptures d'échelle et ainsi d'offrir une forme urbaine cohérente
- Diminuer progressivement la hauteur et la densité dans le secteur de la Gare d'est en ouest, passant d'immeubles vitrines R+5/R+7 à des petits collectifs R+3/R+4/ R+5. Atteindre une typologie de maison de ville en continuité du tissu pavillonnaire préservé peut être réfléchi .
- Placer pour le secteur Bienvenue les petits ensembles de collectifs R +3/R+5 préférentiellement au sein de l'îlot délimité par les nouvelles voies et le long de la rue de Verdun.
- Limiter en transition des pavillons existants en frange les hauteurs à R+1/R+2+C ou R+2+A
- Placer des signaux architecturaux dans le secteur de la Gare, comme dans le secteur Bienvenue, pour rythmer la composition urbaine
- Faire des cœurs d'îlots des espaces de respiration

- Implanter des constructions qui préservent des percées visuelles à travers le quartier. Elles s'appuieront sur les cheminements doux mais également sur les espaces libres privés ainsi que sur le séquençage des fronts bâtis

## DESSERTE ET MOBILITÉS

**Un pôle multimodal majeur**

- Réaménager de manière globale, afin de repenser l'ensemble des espaces publics, la distribution des accès aux gares ainsi que les connexions entre les différents modes de transport
- Créer un nouvel accès à la gare depuis l'avenue de la Division Leclerc
- Relocaliser la gare routière, permettant de développer l'intermodalité avec le réseau de bus, le long de la rue du Chevalier de la Barre
- Aménager deux nouveaux parvis devant les bâtiments gare. Ils permettront d'organiser les flux, mais auront aussi vocation à devenir de véritables lieux de vie

**Un maillage viaire apaisé :**

- Créer une nouvelle ossature viaire apaisée, dans la continuité de la trame existante, afin de désenclaver le quartier et notamment de le relier à la gare
- Apaiser les voies :
  - Limiter le passage des poids lourds et favoriser la cohabitation des différents usagers.
  - Relier la rue de Verdun à l'avenue de la Division Leclerc par une nouvelle voie nord-sud plantée
  - Créer d'autres liaisons nord- sud à vocation résidentielles
  - Apaiser les voies structurantes des quartiers, interdites aux poids lourds
- Requalifier le carrefour situé en interface entre le nouveau quartier et la gare, au niveau de l'avenue de la Division Leclerc, afin d'assurer la continuité des déplacements des différents usagers, de réduire les conflits d'usage et de créer un espace pacifié qui fasse lien entre la place publique et le parvis de part et d'autre

### Un maillage doux traversant :

- Faire du mail planté un espace propice aux circulations douces
- Créer des cheminements piétons complémentaires au sein du quartier afin de proposer des parcours sécurisés pour les habitants et autres usagers. Les nouveaux aménagements permettront notamment de structurer un itinéraire doux depuis la gare vers le complexe sportif Maurice Houyoux, traversant le quartier d'est en ouest.
- Penser l'ensemble de ces aménagements pour constituer un véritable maillage doux à l'intérieur du quartier et connecté à l'extérieur
- Assurer la continuité entre espaces publics existants et projetés
- Laisser une plus grande place aux modes doux

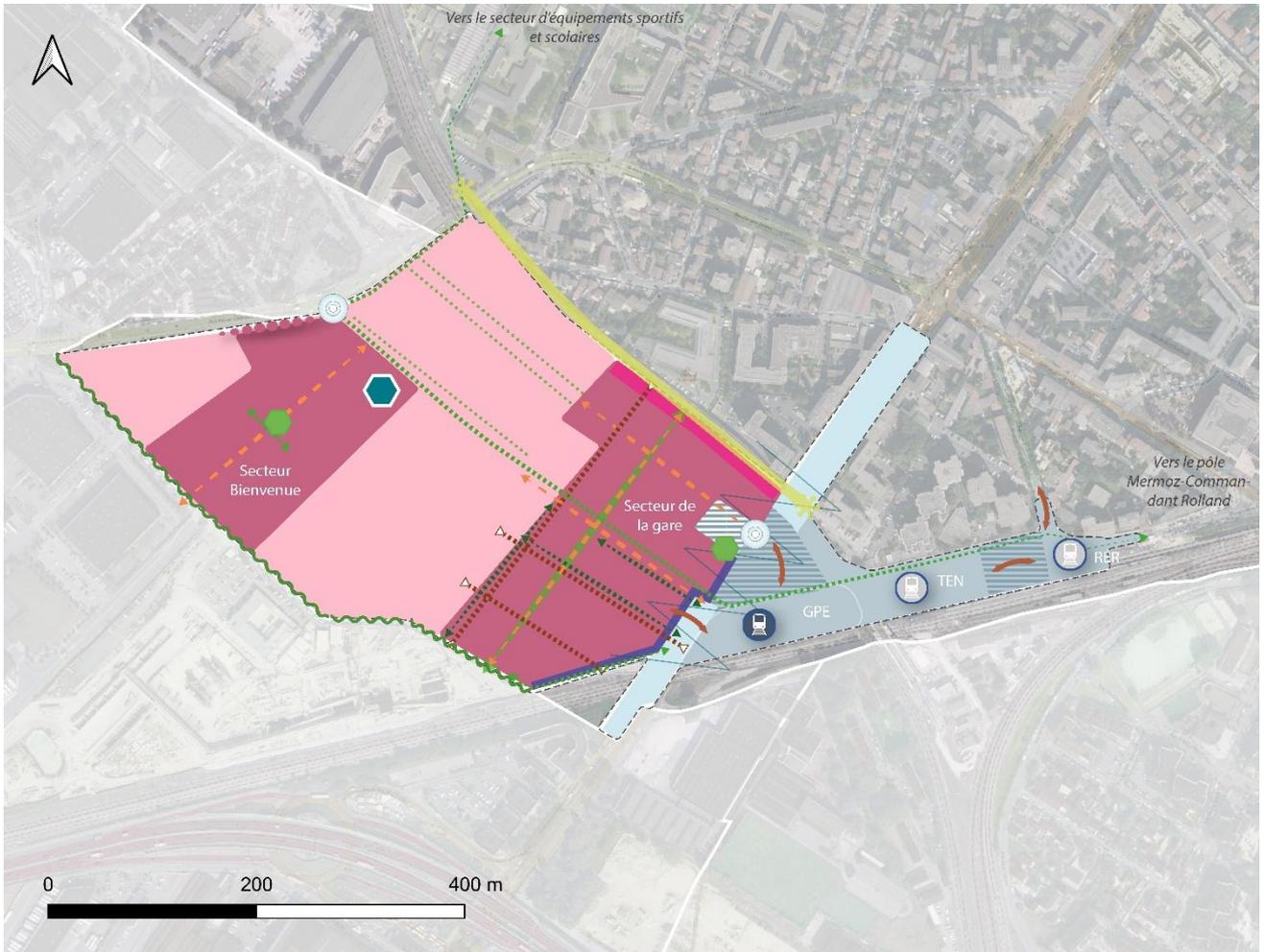
### DÉVELOPPEMENT DURABLE

Afin d'inscrire le projet dans une démarche environnementale, l'aménagement s'appuiera sur les principes de la Charte Eco quartiers. Notamment, le projet s'engage à respecter les objectifs n°16 à 20 :

- 16 : Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques,
- 17 : Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération,
- 18 : Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage,
- 19 : Préserver la ressource en eau et assurer une gestion qualitative et économe,
- 20 : Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels.
- Prendre en compte les nuisances et les risques du territoire : implanter au sud-est du quartier de la gare des bureaux le long de l'ex RN2.
- Anticiper le risque de remontée de nappe avec des dispositions imposant des ouvrages enterrés implantés au-dessus du niveau des plus hautes eaux ou l'utilisation de techniques permettant l'imperméabilisation des ouvrages

- Prendre en compte l'ensoleillement dans la conception des espaces publics et le dimensionnement du mail planté
- Mener une réflexion quant à l'opportunité de valoriser la ressource géothermique du site
- Faire des nouveaux espaces publics, le mail planté nord-sud traversant le secteur de la gare et les des supports d'espaces végétalisés nouveaux
- Créer des squares ou espaces sur le parvis de la gare du Grand Paris Express et au sein du quartier Bienvenue
- Préserver un corridor vert en bordure de la Grande ceinture, dans une logique de continuité écologique à grande échelle, en lien avec le parc Georges Valbon de la Courneuve
- Envisager la mise en place de noues paysagères sur le mail planté est en outre envisagée.
- Le mail paysager doit permettre de favoriser les continuités végétales en s'appuyant sur une palette végétale adaptée qui permet d'assurer une continuité vis-à-vis du patrimoine arboré présent sur le territoire mais doit également contribuer à favoriser la diversité et la résilience du patrimoine arboré communal. Le traitement réalisé doit assurer la diversité des strates en garantissant la mise en place d'une strate herbacée, arbustive et arborée. Cette diversité devra ainsi permettre de favoriser les continuités écologiques en sus des continuités végétales. La perméabilité des sols doit également être assurée afin de favoriser un approvisionnement en eau autant que possible par les précipitations.
- L'espace vert à créer devra permettre de développer une part majoritaire de pleine terre avec une végétation diversifiée en matière de strates et d'essences de manière à favoriser la biodiversité et la gestion la source et/ou à la parcelle des eaux pluviales. Il devra également être dimensionné et conçu de manière à favoriser l'émergence d'un espace refuge climatique pour les populations en constituant un milieu plus frais (végétalisation, présence de l'eau possible, ombrage). L'accueil de la biodiversité doit être recherché que ce soit à travers la création d'habitats (nichoirs, hibernaculums, diversité de milieux etc...) ou par la plantation d'essences favorables (pollinifères, mellifères, à baies...)

### OAP GRAPHIQUE



## LÉGENDE

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES



Ilot à dominante résidentielle avec hauteur dégressive en direction des franges pavillonnaires



Maintien du tissu pavillonnaire



Densification douce du tissu pavillonnaire en front de la rue Anizan Cavillon



Ilot à dominante tertiaire



Vitrine économique et signal architectural



Zone d'équipements



Percée visuelle



Favoriser la mise en œuvre de systèmes acoustiques

### DESSERTE ET MOBILITÉS



Accès au pôle gare



Pôle multimodal à aménager



Nouvelles voies créant des percées visuelles



Carrefour à requalifier



Itinéraire doux inter-quartiers



Liaisons douces créées



Nouvel espace public



Espace public à requalifier



Gare existante



Future gare GPE et opérations connexes (Repère urbain)

### DÉVELOPPEMENT DURABLE



Square / espace vert à créer (*localisation indicative*)



Alignements d'arbres à préserver



Mail paysager à créer



Continuité écologique



Créer un espace de transition entre le futur quartier et la ZAE de la Courneuve

### SITE ABBÉ NIORT

### CARTE DE LOCALISATION



### VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

Le site Abbé Niort, pris entre les bretelles de sorties d'autoroute et la route nationale constitue un ensemble de parcelles délaissées par les infrastructures environnantes. Il forme une étendue peu habitée et beaucoup circulée. Le site abrite quelques pavillons inhabités, une agence de location de voitures et camions ainsi qu'une station-service. Il s'étend en limite de la commune du Blanc-Mesnil. Il est défini par le croisement de l'ancienne route des Flandres devenue RN2 (actuelle RD932) et de l'autoroute A1 reliant Paris au Nord de la France.

Le site occupe une position stratégique à l'entrée de la Ville du Bourget. Au nord, l'Aéroport du Bourget, le parc des expositions, le musée de l'Air et de l'Espace et la future gare du Grand Paris Express. Au sud la gare RER et également une future gare du GPE. Le site constitue une formidable opportunité de marquer le lien entre le Nord et le Sud de la ville du Bourget.

Du point de vue de l'accessibilité, le site Abbé Niort bénéficie d'un accès aisé aux principaux axes routiers, notamment l'autoroute A1, reliant Paris à l'aéroport international Charles de Gaulle. Ainsi, il constitue un lieu de passage incontournable pour les automobilistes en transit, tout en servant de point d'approvisionnement en carburant et en services aux habitants locaux pour leurs besoins quotidiens.

Demain, avec la station du Grand Paris Express et le réaménagement de la RN2, le site sera connecté aux modes doux.

Les parcelles du site Abbé Niort offrent une formidable opportunité de transformer un site actuellement délaissé en un lieu signal, un marqueur de l'entrée de la ville. Le développement du site prendra en compte les dimensions environnementales, sociales et économiques pour assurer une utilisation optimale de cet espace stratégique.

Une transformation de ce site permettra d'en faire un lieu de convergence, fédérateur et surtout utile aux voyageurs, visiteurs, utilisateurs comme aux habitants.

L'intégration de mesures d'aménagement durable, la gestion des flux de circulation et la promotion de l'accessibilité à des alternatives de transport plus respectueuses de l'environnement sont autant de facteurs à considérer dans la planification à venir de ce site.

**En conclusion, le site Abbé Niort joue un rôle essentiel d'entrée de ville. Son développement doit permettre de reconquérir le lieu pour qu'il prenne enfin sens et marque de manière durable l'entrée de la ville du Bourget.**

### LA PROGRAMMATION :

Diversité Fonctionnelle du Programme au sein du site Abbé Niort.

Le programme d'aménagement pour le site Abbé Niort embrasse une vision globale de développement urbain qui englobe une variété d'usages destinés à enrichir la vie locale et à répondre aux besoins diversifiés des utilisateurs et habitants. La programmation est mixte (activités économiques, hôtel...) et aucun logement n'est prévu sur ce site.

Le programme s'inscrit dans la continuité de l'opération Inventons la Métropole du Grand Paris 2 (IMGP2). Le programme IMGP2 est un programme mixte comprenant notamment l'hôtellerie, des bureaux, des commerces et des services sur un minimum d'environ 11 000 m<sup>2</sup>.

En combinant ces éléments, le programme d'aménagement du site Abbé Niort cherche à créer un environnement urbain dynamique et harmonieux. Il vise à favoriser la convivialité, à soutenir l'activité économique locale et l'attractivité de la ville. Ce programme reflète une approche globale du développement urbain qui répond aux besoins actuels et futurs de la communauté, tout en favorisant la durabilité et l'accessibilité pour tous.

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



### Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

## Site Abbé Niort, un espace de passage fréquent :

- Le quartier constituera une seconde porte d'entrée majeure de la ville, de par la traversée de l'ex RN2 mais également et surtout par la présence de l'autoroute A1 et la proximité du Parc des Expositions et de l'Aéroport du Bourget. La composition urbaine devra faire rayonner le quartier. Il s'agira, par un projet ambitieux, de donner une force symbolique à cet espace d'entrée de ville.
- Le projet prévoit la construction d'un immeuble remarquable, lequel symbolisera l'entrée de la ville. Des bâtiments de hauteur cadreront l'espace, avec la volonté de créer le long de l'avenue de la Division Leclerc une vitrine économique, qui pourra appeler un signal architectural, un parvis qui permettra de ponctuer la linéarité de l'ex RN-2. Les bâtiments devront s'imposer comme un repère urbain. Les formes et volumes iront du R+2 jusqu'à R+7 avec une potentielle émergence à R+15.
- L'aménagement d'espace public qualitatif accompagnera la mise en scène de l'entrée de ville. Plus globalement, l'objectif est d'ouvrir le nouveau quartier à l'Est de l'avenue de la Division Leclerc sur le carrefour de l'abbé Niort par un travail sur l'espace public et la création d'un parvis.
- Cet aménagement permettra de retisser du lien entre le pôle d'échanges et le nouveau quartier, et notamment de faciliter la traversée de la voie pour les piétons et les cyclistes.
- A l'échelle du quartier, les hauteurs et les densités du bâti seront modulées afin d'éviter les ruptures d'échelle et ainsi offrir une forme urbaine cohérente.
- Le front urbain doit être constitué préférentiellement de bâtiments sans vocation d'habitat. Le traitement du bâti est adapté avec un écran acoustique pour protéger le bâti en second rideau.

## DESSERTE ET MOBILITÉS

## Un pôle multimodal majeur

Le parvis piéton doit permettre d'intégrer les objectifs de lutte contre les îlots de chaleur urbain en favorisant la

perméabilité des sols et la végétalisation de manière à lui conférer une dimension de parc.

Le site Abbé Niort bénéficie d'une accessibilité exceptionnelle, grâce à un réseau de dessertes variées qui favorisent la mobilité et la connectivité de la région. Les principales dessertes comprennent :

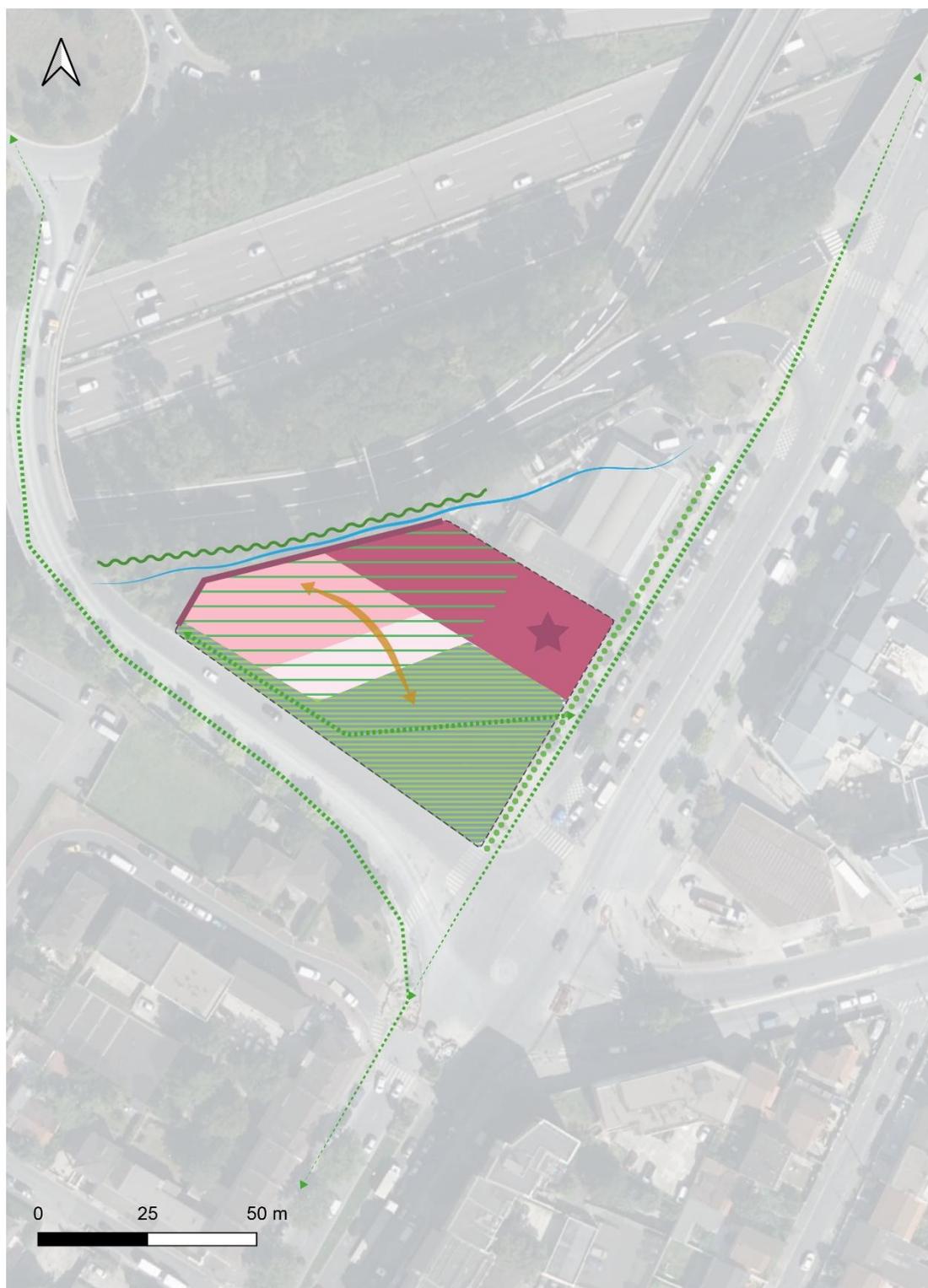
- Autoroute A1 : Le site Abbé Niort est stratégiquement situé à proximité de l'autoroute A1, une voie majeure qui relie Paris à l'aéroport international Charles de Gaulle et au-delà. Cette autoroute assure une liaison rapide vers le cœur de Paris et vers d'autres destinations clés de la région.
- Grand Paris : Le projet du Grand Paris Express est une avancée majeure pour la région métropolitaine. Le site Abbé Niort bénéficiera de connexions aux lignes du Grand Paris Express, ce qui facilitera les déplacements en métro vers diverses parties de la région et contribuera à la réduction des temps de trajet.
- Réseau Cyclable : Le site Abbé Niort encourage la mobilité douce grâce à un réseau cyclable bien développé. Les pistes cyclables et les infrastructures adaptées favorisent les déplacements à vélo, offrant ainsi une alternative écologique et saine pour les utilisateurs et les visiteurs.
- Aéroport Charles de Gaulle : La proximité de l'aéroport Charles de Gaulle constitue un atout majeur pour le site Abbé Niort. Les voyageurs internationaux auront un accès aisé à l'aéroport, ce qui favorisera les déplacements internationaux et les activités économiques liées au transport aérien.
- Aéroport du Bourget : Le site Abbé Niort se trouve également à proximité de l'aéroport du Bourget, un aéroport d'aviation d'affaires et de fret important. Cette proximité offre des opportunités commerciales et de logistiques considérables, renforçant ainsi le potentiel économique du quartier.
- Ces multiples dessertes font du site Abbé Niort un lieu de choix pour les utilisateurs, les entreprises et les visiteurs, facilitant les déplacements locaux et internationaux, tout en favorisant une mobilité durable et en renforçant la connectivité régionale. Le site est ainsi bien positionné pour répondre aux besoins actuels et futurs des utilisateurs tout en contribuant au développement économique et à la qualité de vie de ses habitants.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

Afin d'inscrire le projet dans une démarche environnementale, l'aménagement s'appuiera sur les principes de la Charte Eco quartiers. Notamment, le projet s'engage à respecter les objectifs n°16 à 20 :

- 16 : Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques,
  - 17 : Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération,
  - 18 : Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage,
  - 19 : Préserver la ressource en eau et assurer une gestion qualitative et économe,
  - 20 : Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels.
- De nombreux aménagements participeront à la démarche écologique du projet.
  - L'avenue de la Division Leclerc passera du statut de route à celui de boulevard urbain. Une plus grande place sera laissée aux modes doux. Ces principes, contribueront à limiter la circulation automobile, et ainsi à lutter contre les changements climatiques.
  - Les nuisances et les risques du territoire seront pris en compte. Ainsi, le long de l'autoroute A1 seront implantés des bâtiments. Ces bâtiments serviront de mur écran permettant d'atténuer le bruit et la pollution de l'air.
  - Le risque de remontée de nappe sera anticipé avec des dispositions imposant des ouvrages enterrés implantés au-dessus du niveau des plus hautes eaux ou l'utilisation de techniques permettant l'imperméabilisation des ouvrages. Concernant le volet énergétique, l'ensoleillement sera pris en compte dans la conception des espaces publics.
  - Le projet permettra de renforcer la nature dans la ville.

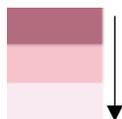
## OAP GRAPHIQUE



## LÉGENDE

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

Ilot à vocation mixte support de plusieurs usages, séquencé et en gradin :



Hauteur dégressive



Émergence/ Signal urbain



Front urbain permettant de faire écran pour limiter les nuisances sonores



Créer des liens entre le bâtiment et le parvis

### DESSERTE ET MOBILITÉS



Créer un parvis pour les piétons, végétalisé, sécurisé et actif



Développer les modes actifs (*localisation indicative*)

### DÉVELOPPEMENT DURABLE



Créer un volume bâti support de biodiversité



Alignement des arbres à conserver



Créer des protections par rapport aux nuisances notamment par le renforcement de la barrière végétale



Permettre la restauration du cours d'eau

## 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

---

### 4.2.4. Drancy

PLUi approuvé en Conseil de Territoire en date du 07 juillet 2025



**DRANCY :**

**DRANCY :..... 98**

RESTRUCTURATION DU QUARTIER DE L'AVENIR PARISIEN ..... 100

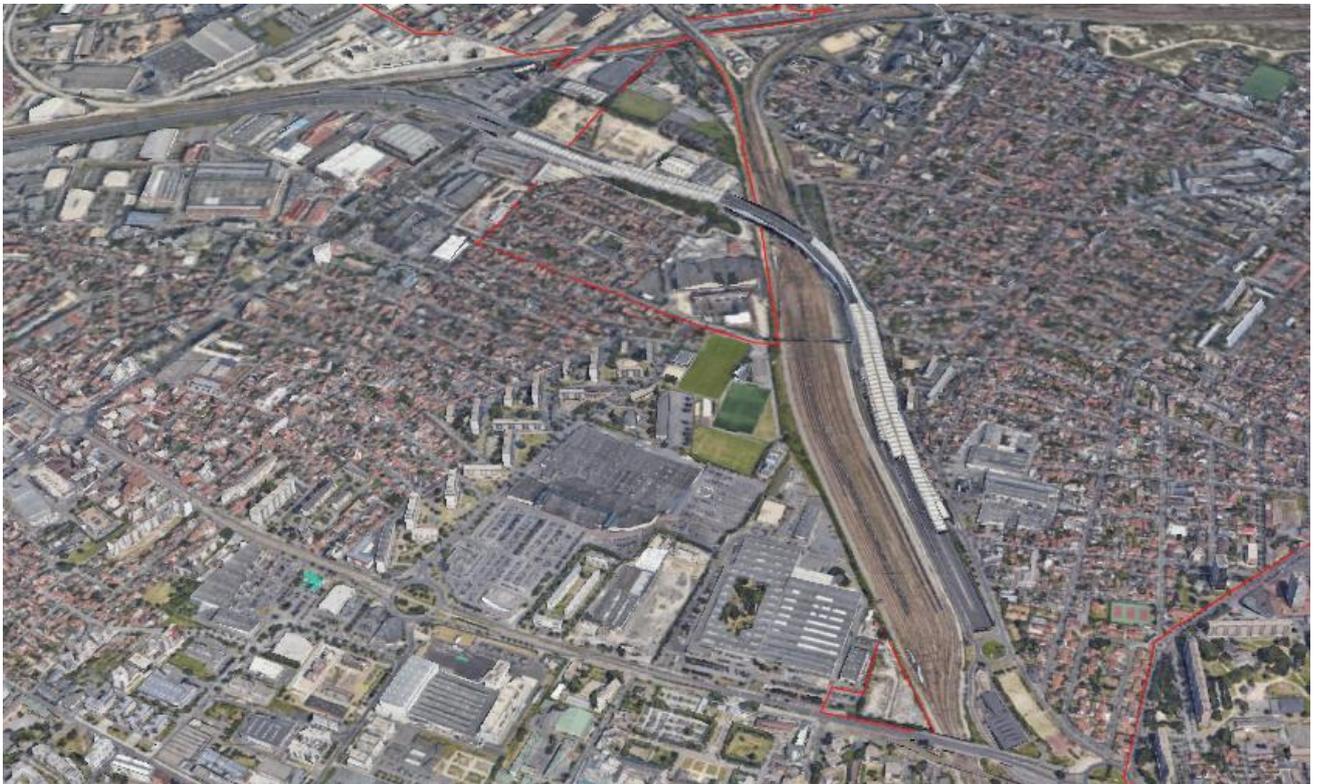
OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN CITE GASTON ROULAUD ..... 106

RESTRUCTURATION DU QUARTIER DE L'AVENIR PARISIEN

CARTE DE LOCALISATION



VUE 3D



### CONTEXTE ET ENJEUX :

Dans le cadre de la réalisation des deux gares du GPE (Le Bourget RER, Drancy-Bobigny), il existe un double enjeu :

- **Intensification urbaine du quartier de l'Avenir Parisien** avec pour objectif la création de nouveaux pôles d'emplois, la densification des quartiers résidentiels et la mutation d'un site tertiaire vers un quartier résidentiel.
- **Requalification et volonté de désenclaver de nombreux îlots résiduels dégradés ou en friches** notamment le long du réseau ferré et de développer une nouvelle programmation ambitieuse.

L'objectif est de constituer un nouveau quartier mixte (logements, activités, commerces et services) de grande qualité urbaine, architecturale, et mieux connecté à la ville. Il nécessite d'être restructuré afin de créer une perméabilité et une trame de circulations favorables aux modes actifs.

Enfin, la volonté est de constituer un nouveau lieu de vie qui permet de développer de nouvelles formes urbaines mixtes, contemporaines, plus hautes, avec une offre importante de logements.

### LA PROGRAMMATION :

Enveloppe globale et indicative de **1 955 logements** ;

#### Secteur Saint-Gobain :

- Développer une mixité des fonctions avec des commerces, services, logements et équipements.
- Intégrer une diversité commerciale et de services, accessibles par modes doux notamment à proximité de la gare.
- Développer de nouvelles morphologies urbaines et architecturales, aux formes plus contemporaines et de grandes hauteurs, avec une offre importante de logements.
- Objectifs de qualité urbaine : place du végétal, espaces ouverts, qualité architecturale.



#### Secteur de l'Avenir Parisien :

- Mutation progressive du tissu résidentiel vers un habitat plus dense de petits collectifs : de R+2 à R+3+A. Ce processus de densification douce sera établi en préservant le cadre de vie aéré et paysager de ce secteur.



#### Secteur de la gare Drancy-Bobigny :

- Requalification de l'îlot avec notamment la création de logements étudiants.
- L'implantation d'activités, de commerces et de services liés à la gare sera également privilégiée.



**INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :**

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



**Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :**



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

**Intégrer les nouvelles constructions** dans le grand paysage local. L'objectif est d'offrir une forme urbaine et une architecture attractive respectueuse de son environnement direct.

**Adapter la densité du quartier à son environnement** en démolissant une partie du parc immobilier et en reconstruisant des bâtiments de taille plus modeste, afin de marquer une continuité avec l'habitat pavillonnaire aux alentours.

**Développer un programme mixte dans les formes urbaines** et ne plus différencier architecturalement l'habitat social de l'habitat privé.

**Donner un aspect très verdoyant** par la réalisation du parc au cœur du quartier et de cœurs d'îlots végétalisés. Les voies encadrant le secteur (rues Fernand Péna et Roger Salengro) seront végétalisées avec des alignements d'arbres.

**La requalification des îlots doit permettre d'assurer une amélioration de la qualité** (acoustique et thermique) **des bâtiments**. Elle doit également contribuer, dans la mesure du possible à la désimperméabilisation des surfaces en fonction de l'état existant. La recherche de la pleine terre et de la végétalisation des espaces doit être recherchée. Le développement et le renforcement de la gestion à la source et/ou à la parcelle des eaux pluviales doit être envisagée en synergie avec cette recherche de végétalisation et de présence de la pleine terre. Une réflexion doit être menée à l'échelle de l'îlot pour favoriser la limitation des nuisances, notamment liées au trafic véhicules, en favorisant le développement des mobilités douces et l'apaisement des voiries. La proximité et l'accessibilité d'espaces verts constitue également un enjeu.

### DESSERTE ET MOBILITÉS

**Créer un nouveau maillage viaire** favorisant les déplacements au sein du quartier et les connexions vers l'environnement extérieur notamment par le prolongement des rues Germain Pilon et Nieuport.

**Favoriser les circulations douces** au sein du quartier à travers l'aménagement d'une voie partagée est-ouest permettant la rencontre de tous les modes de transport. Elles ont pour objectifs d'offrir une mobilité durable, sécurisée et respectueuse de l'environnement, tout en améliorant la qualité de vie en milieu urbain. Elles compléteront le maillage viaire « classique »

**Créer de nouvelles liaisons douces** notamment autour du rond-point Repiquet, afin de faciliter l'accès à la future gare du Grand Paris Express.

**Relier le parc central au reste de la ville** par des agrafes vertes, espaces de circulation apaisés favorisant les mobilités douces.

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

**La ville souhaite mettre en place un quartier durable portant une ambition environnementale forte :**

- **Offrir aux habitants du quartier un cadre de vie qualitatif**, notamment grâce à la réduction des nuisances (pollution, bruit etc). Le projet propose également des aires de stockage et de stationnement des vélos et anticipe les éventuels points de recharge de véhicules électriques.
- **Favoriser l'efficacité énergétique** dans les travaux de rénovation du bâti et de construction de bâtiments neufs avec la mise en œuvre d'un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelables. Le projet visera l'efficacité énergétique dans les opérations liées au bâti.
- **Réaliser une gestion efficace des eaux et des déchets** avec notamment la mise en place d'un système de points d'apport volontaire enterrés avec tri-sélectif et gestion des encombrants (hors secteur gare).
- **Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales** à l'échelle du quartier avec notamment la création de noues plantées permettant d'assurer une phyto-épuration.
- **Favoriser une gestion O phyto des espaces** notamment grâce au rôle hydraulique du jardin et à la présence à proximité de publics fortement vulnérables (enfants..) sera mise en place.
- **Connecter le Parc et le mail via des cheminements piétons plantés**, et/ou permettre de traverser le futur parc par le mail.
- **Favoriser la préservation des espaces paysagers existants** en valorisant notamment le maintien au maximum des végétaux et sols en place lorsque leur qualité le permet.
- **Le mail paysager doit permettre de favoriser les continuités végétales** en s'appuyant sur une palette végétale adaptée qui permet d'assurer une continuité vis-à-vis du patrimoine arboré présent sur le territoire mais doit également contribuer à favoriser la diversité et la résilience du patrimoine arboré communal.

### OAP GRAPHIQUE



## LEGENDE

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

-  Secteur mixte habitat / commerces et services à dominante résidentielle
-  Secteur à dominante résidentielle de densité moyenne
-  Îlot à requalifier en lien avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express
-  Secteur d'équipement existant
-  Créer un nouveau groupe scolaire
-  Réserve pour équipement public

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

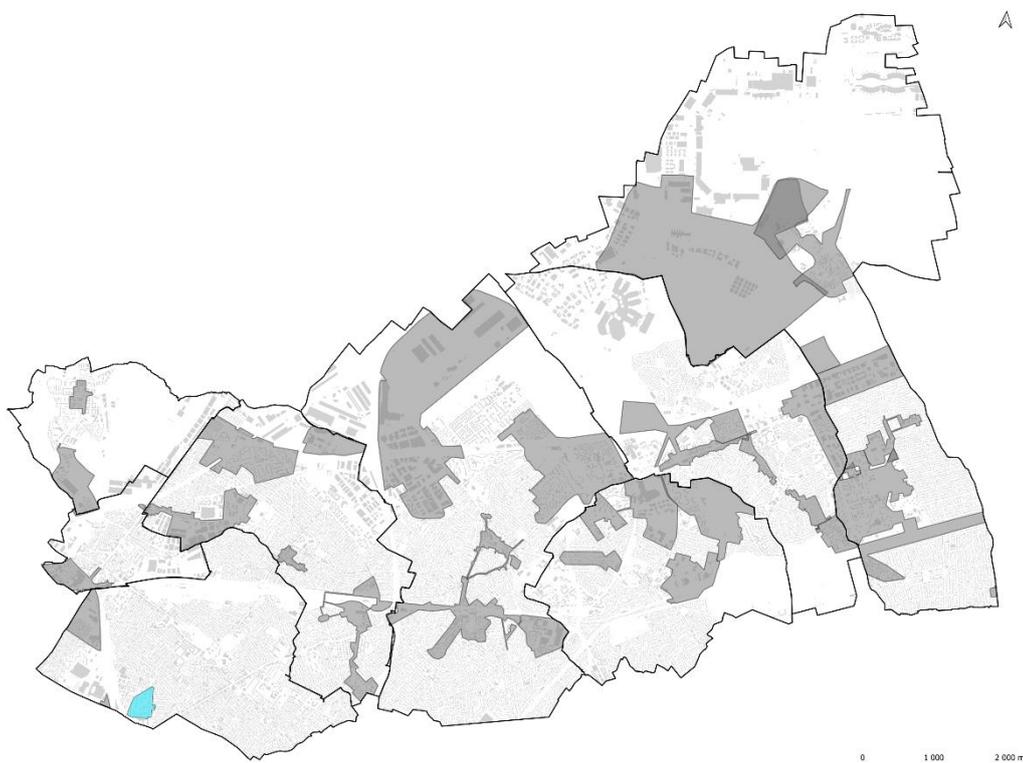
-  Protéger le talus végétalisé de l'A86
-  Créer une transition entre le secteur mixte et l'A86 pour limiter les nuisances liées à cette infrastructure
-  Créer un mail paysager – localisation indicative
-  Création d'un parc ouvert au public (square) – localisation indicative
-  Protéger les cœurs d'îlot végétalisés

### DESSERTE ET MOBILITÉS

-  Trame viaire principale existante
-  Créer de nouvelles voies de desserte principales – localisation indicative
-  Principe de franchissement
-  Futures gares GPE

### OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN CITÉ GASTON ROULAUD

#### CARTE DE LOCALISATION



#### VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

**La cité Gaston Roulaud fait partie des « nouveaux quartiers prioritaires de la ville »** et est concernée dans le cadre du NPNRU par un important projet de renouvellement urbain.

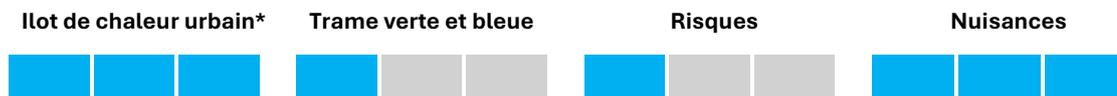
**La cité est située sur un territoire stratégique** : à l'entrée sud de la ville et à proximité de nombreuses infrastructures de transports actuelles et à venir (Grand Paris Express et Tangentielle Nord). Elle est donc vouée à devenir un lieu de passage permettant d'une part, d'accéder au cœur de ville, et d'autre part, au bassin de l'emploi de la Région Parisienne.

## LA PROGRAMMATION :

- **Secteur principalement destiné à accueillir du logement.** Le projet prévoit une densification du quartier. A terme, le quartier accueillera environ **300 logements** supplémentaires (enveloppe globale et indicative).
- **Afin de favoriser le parcours résidentiel** au sein même du quartier, la programmation prévoit une diversité de l'habitat par l'introduction d'une offre de logements sociaux, intermédiaires, en accession libre et en accession sociale à la propriété. L'objectif est notamment d'atteindre environ **30% de logements sociaux** avec un minimum exigé de 20% de logements sociaux.
- **Certains bâtiments seront conservés** : la tour E, présente au nord-est du quartier et signal fort du quartier, sera notamment maintenue et réhabilitée.
- **Favoriser la mixité fonctionnelle et le développement économique** par le renforcement de l'offre d'équipements publics (conservatoire, gymnase, crèche, locaux associatifs) mais également commerciale voire économique.
- **Créer une polarité commerciale** sur la rue Salengro, en rez-de-chaussée des immeubles de logements.
- **Envisager l'implantation de rez-de-chaussée actifs** (commerciaux et/ou de services) autour du nouvel espace public « Parvis Nord » à créer.
- **Réorganiser les équipements scolaires et sportifs** : le projet prévoit la démolition-reconstruction du gymnase Gaston Roulaud et de la crèche départementale PMI. Le groupe scolaire Salengro offre des possibilités de mutations du bâti et de rénovation intéressante, et sera à ce titre conservé. Des locaux associatifs seront également créés au nord du quartier. Sur la voie Est du parc public, il est également prévu la reconstruction du conservatoire de musique et de danse et de la médiathèque, pour redynamiser le quartier.
- **Envisager une vocation économique** (artisanat et tertiaire) sur l'îlot au sud-ouest du quartier, à proximité du rond-point Repiquet et des transports collectifs.
- **Créer un parc public ouvert sur la ville**, au cœur du nouveau quartier.

### INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



### Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

**Intégrer les nouvelles constructions** dans le grand paysage local. L'objectif est d'offrir une forme urbaine et une architecture attractive respectueuse de son environnement direct.

**Adapter la densité du quartier à son environnement** en démolissant une partie du parc immobilier et en reconstruisant des bâtiments de taille plus modeste, afin de marquer une continuité avec l'habitat pavillonnaire aux alentours.

**Développer un programme mixte dans les formes urbaines** et ne plus différencier architecturalement l'habitat social de l'habitat privé.

**Donner un aspect très verdoyant** par la réalisation du parc au cœur du quartier et de cœurs d'îlots végétalisés. Les voies encadrant le secteur (rues Fernand Péna et Roger Salengro) seront végétalisées avec des alignements d'arbres.

## DESSERTE ET MOBILITÉS

**Créer un nouveau maillage viaire** favorisant les déplacements au sein du quartier et les connexions vers l'environnement extérieur notamment par le prolongement des rues Germain Pilon et Nieupart.

**Favoriser les circulations douces** au sein du quartier à travers l'aménagement d'une voie partagée est-ouest permettant la rencontre de tous les modes de transport.

**Créer de nouvelles liaisons douces** notamment autour du rond-point Repiquet, afin de faciliter l'accès à la future gare du Grand Paris Express.

**Relier le parc central au reste de la ville** par des agrafes vertes, espaces de circulation apaisés favorisant les mobilités douces.

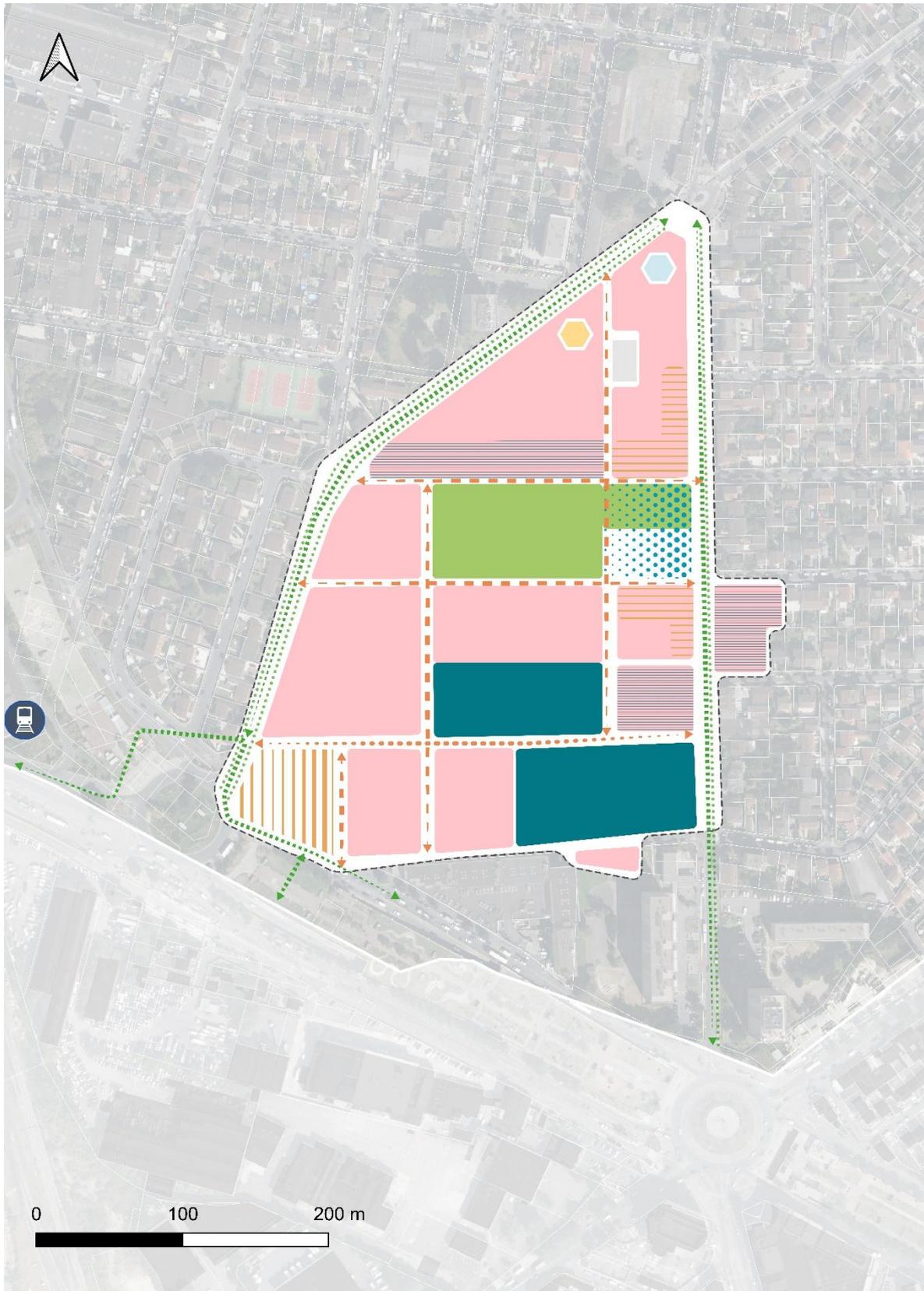
**Le nouveau parvis créé doit permettre d'assurer la qualité du lieu en tout temps.** Aussi, une réflexion doit être menée sur le confort des usagers en veillant à limiter les phénomènes d'inconfort thermique (limitation du phénomène d'ICU par le biais d'une végétalisation adaptée, d'un ombrage suffisant, adaptation de l'albédo des revêtements) et aéraulique (limiter les effets de couloirs de vent). Le traitement de ce parvis doit également permettre de favoriser la gestion à la source et/ou à la parcelle des eaux pluviales en assurant une végétalisation qualitative (sur des épaisseurs de substrats suffisantes).

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

**La ville souhaite mettre en place un quartier durable portant une ambition environnementale forte :**

- **Offrir aux habitants du quartier un cadre de vie qualitatif**, notamment grâce à la réduction des nuisances (pollution, bruit etc). Le projet propose également des aires de stockage et de stationnement des vélos et anticipe les éventuels points de recharge de véhicules électriques.
- **Favoriser l'efficacité énergétique** dans les travaux de rénovation du bâti et de construction de bâtiments neufs avec la mise en œuvre d'un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelables. Le projet visera l'efficacité énergétique dans les opérations liées au bâti.
- **Réaliser une gestion efficace des eaux et des déchets** avec notamment la mise en place d'un système de points d'apport volontaire enterrés avec tri-sélectif et gestion des encombrants.
- **Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales** à l'échelle du quartier avec notamment la création de noues plantées permettant d'assurer une phyto-épuration.
- **Favoriser une gestion O phyto des espaces** notamment grâce au rôle hydraulique du jardin et à la présence à proximité de publics fortement vulnérables (enfants..) sera mise en place.
- **Le parc public à créer doit permettre de développer une part majoritaire de pleine terre avec une végétation diversifiée en matière de strates et d'essences** de manière à favoriser la biodiversité et la gestion à la source et/ou à la parcelle des eaux pluviales. Il doit également être dimensionné et conçu de manière à favoriser l'émergence d'un espace refuge climatique pour les populations en constituant un milieu plus frais (végétalisation, présence de l'eau possible, ombrage). L'accueil de la biodiversité doit être recherché que ce soit à travers la création d'habitats (nichoirs, hibernaculums, diversité de milieux etc...) ou par la plantation d'essences favorables (pollinifères, mellifères, à baies...)

### OAP GRAPHIQUE



### LÉGENDE

#### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

-  Îlot à dominante de logements
-  Rez-de-chaussée à dominante d'équipements et/ou services en rez-de-chaussée
-  Rez-de-chaussée à dominante de commerces et/ou services en rez-de-chaussée
-  Envisager la possibilité de développer une offre commerciale ou de service
-  Ilot à requalifier (mixité fonctionnelle envisagée)
-  Développer l'offre en équipement et réaliser un parvis planté connecté au parc (*localisation indicative*)
-  Conforter les équipements existants en conservant les arbres et en développant des cours oasis

#### DÉVELOPPEMENT DURABLE

-  Parc public
-  Alignements d'arbres (tracé indicatif)

#### DESSERTE ET MOBILITÉS

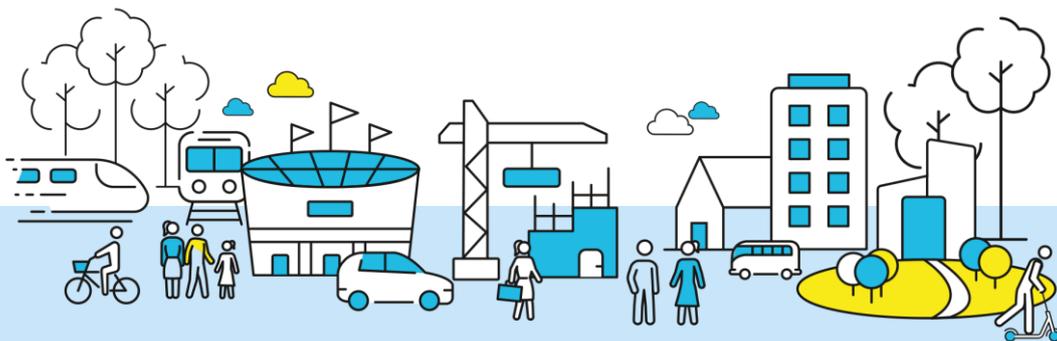
-  Création de voies « apaisées » et végétalisées
-  Voie partagée (tous mode)
-  Principe de liaison douce
-  Créer un nouvel espace public (parvis...)
-  Nouvelle gare GPE

## 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

---

### 4.2.5. Dugny

PLUi approuvé en Conseil de Territoire en date du 07 juillet 2025



**DUGNY :**

**DUGNY :** ..... 112

POUR UN CENTRE-VILLE-VILLAGE ..... 114

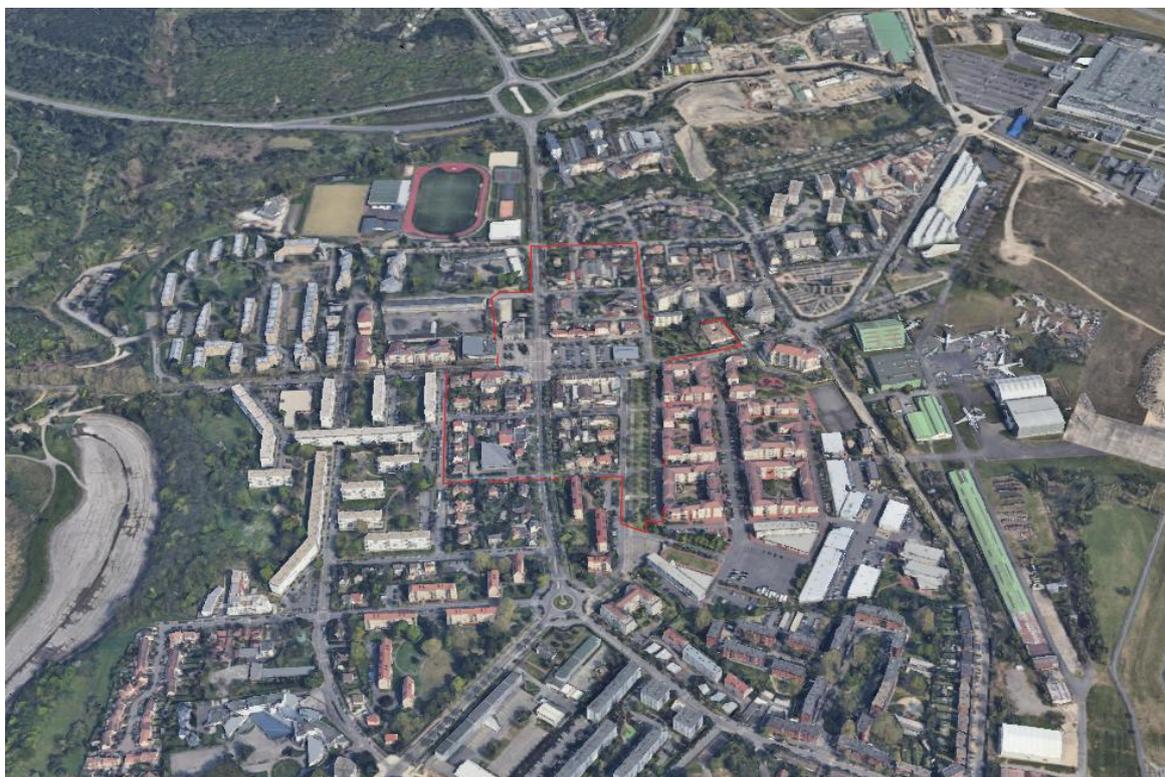
ENTREE SUD DE DUGNY ..... 121

POUR UN CENTRE-VILLE-VILLAGE

CARTE DE LOCALISATION



VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

Prenant place au sud-ouest du territoire, ce secteur bénéficie d'un positionnement stratégique au contact des franges des parcs Georges Valbon et de l'Aire des vents, du quartier de la Comète et à proximité immédiate de l'entrée de l'aéroport Paris-Le Bourget situé à Dugny.

Composé d'un tissu bâti essentiellement issu de la reconstruction, ponctué d'éléments de patrimoine, le centre-ville de Dugny constitue aujourd'hui une centralité mixte accueillant des commerces et services de proximité ainsi que des équipements structurants.

De par une composition urbaine peu optimum le centre-ville historique de Dugny apparaît comme un espace « fragmenté », peu lisible et appropriable par les habitants.

Les éléments d'attractivités comme l'Hôtel de ville ou encore la place Gabriel Péri sont aujourd'hui respectivement masqués par un front bâti ou un large espace dédié au stationnement, les empêchant d'assurer pleinement leur rôle de marqueurs territoriaux.

Par ailleurs, les flux conséquents que supportent l'avenue Ambroise Croizat sont à l'origine de nuisances qui complexifient la pratique du secteur et nuisent à sa dimension de proximité.

Dès lors, concerné par des projets de requalification et d'intensification, le centre-ville est amené à être réunifié et remodelé pour devenir une centralité de qualité tout en gardant sa dimension de proximité.

Les principaux enjeux poursuivis sont la redynamisation et la piétonnisation du centre-ville, de reconstituer un cœur de ville-village à taille humaine et enfin d'ouvrir les vues depuis la mairie afin de retrouver un cœur de ville aéré.

## PROGRAMMATION :

Enveloppe globale et indicative de **105 logements**.

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



## Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

Définir une composition urbaine de qualité qui accompagne l'intensification du centre-ville :

- **Garantir un ordonnancement des constructions jouxtant la place Gabriel Péri** et permettre des évolutions mesurées dans le respect des gabarits et des traitements architecturaux du secteur
- **Permettre la réalisation de nouveaux logements** s'appuyant notamment sur la requalification des cœurs d'îlots vétustes
- **Anticiper la libération d'îlots « stratégiques »** pour y réaliser des projets mixtes et étudier notamment la relocalisation de la crèche départementale
- **Offrir une meilleure visibilité à l'hôtel de ville de Dugny :**
- **Etudier l'opportunité d'ouvrir la mairie sur le centre-ville** en créant une percée visuelle en direction de la place Gabriel Péri
- **Réhabiliter l'espace Victor Hugo** autour d'un projet de pôle culture

Poursuivre l'aménagement de l'espace public :

- **Permettre une harmonisation du traitement urbain sur la place Gabriel Péri**, pour en faire un espace qui facilite son appropriation par les piétons (mobiliers urbains, végétalisation, matériaux de revêtement, etc.)
- **Ajouter la halle du marché sur la place Gabriel Péri** pour développer de nouvelles fonctions lors des périodes hors marché

## DESSERTE ET MOBILITÉS

Marquer davantage l'entrée du centre-ville en pacifiant les flux et en permettant une cohabitation entre les modes de déplacement :

- **Conforter les aménagements déjà engagés** pour affirmer l'entrée du centre-ville historique
- **Etudier l'opportunité de réaliser une zone de rencontre** aux abords immédiats de la place
- **Garantir un cheminement cyclable continu** en poursuivant les aménagements en centre-ville
- **Sécuriser et faciliter les traversées piétonnes**, notamment pour les personnes à mobilité réduite.

Engager une restructuration des avenues Lorenzi et de la 2nd Division Blindée pour renforcer l'urbanité de ces secteurs :

- **Favoriser les modes de circulation doux**
- **Garantir une végétalisation des axes pour atténuer la rupture urbaine** constituée par la clôture des emprises de l'aéroport.

Optimiser les espaces de stationnement sur la place Gabriel Péri et favoriser la mise en place de stationnement courte durée

Développer la requalification de la place en connexion avec le Parc Georges Valbon en pérennisant sa visibilité et son accessibilité depuis la rue Guynemer.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

**Renforcer la trame verte structurante qui maille le secteur :**

- **Affirmer l'espace vert récréatif** du centre-ville rue Guynemer
- **Conserver les principes d'alignement d'arbres de part et d'autre des axes principaux** sur bandes enherbées
- **Préserver le mail paysager** de la caserne Rose

**Concevoir la requalification du secteur selon des principes durables**

- **Favoriser la réhabilitation thermique du bâti** en préservant ses intérêts paysagers et patrimoniaux
- **Gérer de manière alternative les eaux pluviales:** augmenter les surfaces perméables, développer d'autres dispositifs de gestion comme les noues à l'occasion de la requalification des voiries et espaces publics

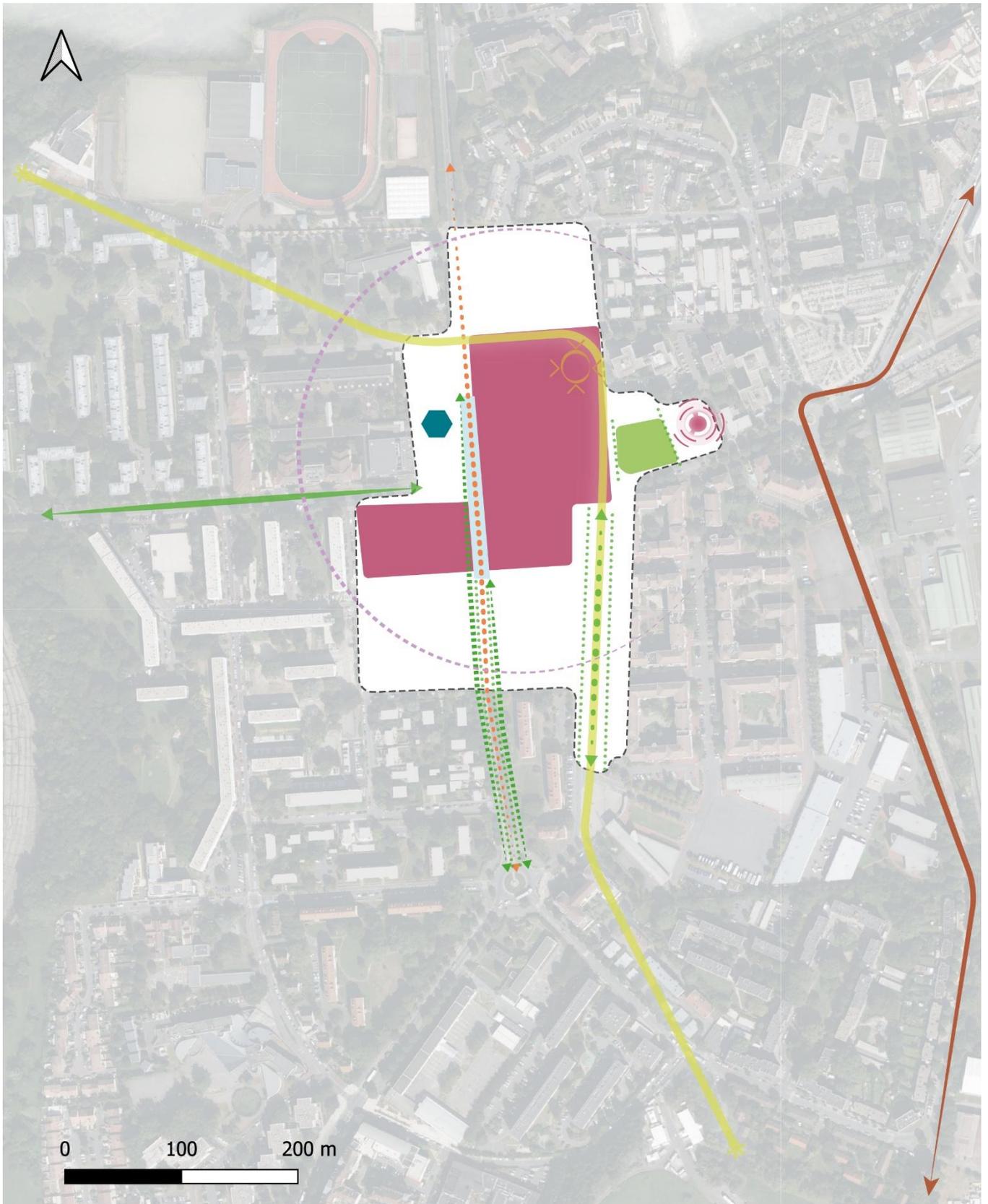
**Introduire les îlots de fraîcheur sur l'ensemble du site de projet.**

**Favoriser la constitution d'une continuité écologique entre les deux parcs** qui s'appuie sur une végétalisation renforcée et permet d'assurer le développement d'une diversité de strates afin de favoriser la biodiversité. En lien avec le parc, une continuité des essences sera recherchée, tout en laissant une adaptabilité de la palette afin de favoriser l'adaptation au dérèglement climatique et aux phénomènes de sécheresse. La création de liaisons douces peut également être associée à ce traitement des continuités.

**Assurer la préservation des espaces paysagers existants** en limitant autant que possible l'abattage d'arbre sauf pour motif phytosanitaire. La préservation doit également passer par une amélioration de la qualité du site en permettant la désimperméabilisation (par exemple : perméabilisation des circulations) et en contribuant à renforcer la diversité des strates).

**Le mail paysager existant au niveau de la caserne de Rose** doit être préservé en garantissant notamment le maintien des arbres existants. Le renforcement de sa qualité peut également être envisagé à travers un travail de diversification des strates sur le secteur en veillant ainsi à garantir la présence arbustive qui est propice à la biodiversité.

## OAP GRAPHIQUE



## LÉGENDE

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES



Anticiper la libération du foncier en centre-ville pour accueillir de nouveaux projets garants d'une mixité fonctionnelle en étudiant l'opportunité



Engager une requalification du bâti notamment vétuste pour permettre une intensification urbaine de qualité et l'implantation de locaux commerciaux au rez-de-chaussée



Réhabiliter l'espace Victor Hugo autour d'un projet de pôle culture



Redynamisation de la polarité du centre-ville



Ouvrir les vues depuis la Mairie

### DÉVELOPPEMENT DURABLE



Conforter et valoriser l'espace paysager du centre-ville



Préserver le mail paysager longeant la Caserne de Rose comme corridor de la TVB urbaine



Maintenir les alignements d'arbres sur le secteur pour accompagner les effets de perspectives



Faire venir le parc en centre-ville



Favoriser la continuité entre les deux parcs (localisation indicative)

### DESSERTE ET MOBILITÉS



Etudier l'opportunité d'aménager une zone de rencontre du cœur de ville



Pacifier les flux le long des avenues Ambroise Croizat et Louis Larivière pour marquer davantage l'entrée en centre-ville



Poursuivre les aménagements cyclables en centre-ville et leur sécurisation



Principe de désenclavement Nord-sud : accompagner la requalification de voirie pour tendre vers une plus grande urbanité et une meilleure répartition modale

ENTRÉE SUD DE DUGNY

CARTE DE LOCALISATION



VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

Prenant place au sud-ouest du territoire, ce secteur bénéficie d'un positionnement stratégique au contact des franges des parcs Georges Valbon et de l'Aire des vents, du quartier de la Comète et à proximité immédiate de l'entrée de l'aéroport Paris-Le Bourget situé à Dugny.

Entrée de ville structurante en devenir, le secteur est directement concerné par l'arrivée d'une nouvelle gare, avec le déploiement de la ligne T11 : ce secteur est voué à évoluer fortement sur le long terme et ce, tant d'un point de vue fonctionnel qu'urbanistique, en témoignent les orientations du SDRIF qui prônent notamment une intensification des secteurs de gare et une valorisation des entrées de ville.

Ce périmètre de projet, qui représente une véritable opportunité pour l'ensemble du sud du territoire d'être mieux relié au reste de la commune, a toutefois la particularité de s'inscrire au sein d'un secteur exceptionnel, par la présence d'espaces de nature en milieu urbain et d'une biodiversité protégée (Natura 2000, ZNIEFF 1 et 2, EBC), rendant nécessaire la prise en compte d'enjeux environnementaux particuliers.

*Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.*

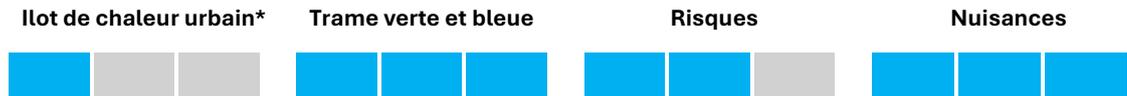
*L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de cette zone est à court terme dès la mise en application du plan local de l'urbanisme intercommunal.*

## PROGRAMMATION :

Enveloppe globale et indicative de **560 logements**.

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



### Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

**Entretien et développer les aménités urbaines** indispensables à la qualité d'une vie de quartier (équipement scolaire, sportif, commerces et services de proximités, etc.), notamment grâce à la création d'un pôle commercial en lien avec la gare

**Relier le tissu urbain environnant** de manière qualitative :

- Travailler l'épannelage des hauteurs
- Respecter les morphologies caractéristiques de la ville de Dugny
- Accorder une place généreuse aux espaces publics

**Mettre en œuvre une densification urbaine à « faible impact »** en permettant la réalisation de nouveaux logements :

- Contribuer au rééquilibrage du parc social en développant notamment une offre en accession
- Garantir une performance énergétique optimale des nouveaux bâtiments et rechercher une approche bioclimatique

## DESSERTE ET MOBILITÉS

**Faire de la nouvelle gare T11 « Dugny-La Courneuve » une porte d'entrée** du territoire et un espace d'intermodalité :

- **Assurer l'articulation entre le pôle-gare et les secteurs d'attractivité** (habitat, équipement, commerce, etc.)
- **Veiller à la qualité et à la fonctionnalité des espaces publics** environnants à la gare
- **Offrir au nouveau quartier une desserte interne** de qualité :
- **Favoriser des voies mixtes sécurisées** pour permettre un maillage tous modes
- **Faciliter les modes de déplacements doux**
- **Assurer des liaisons fonctionnelles** qui tiennent compte de la fréquentation future du secteur

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

**Qualifier les franges avec les milieux naturels protégés :**

- Encadrer la fréquentation en délimitant clairement des cheminements sécurisés préservant les milieux écologiques attenants
- Créer des transitions fonctionnellement écologiques

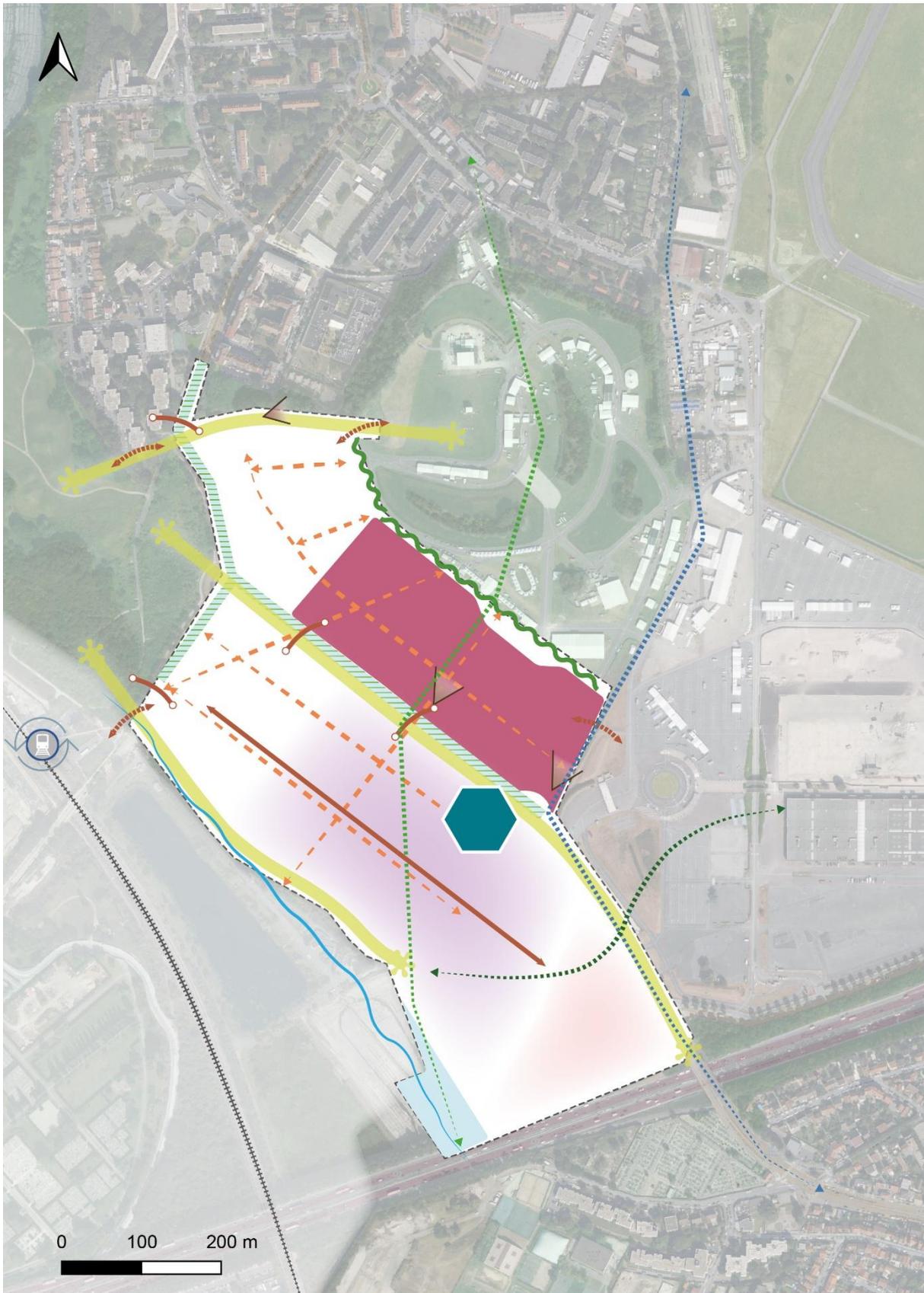
**Requalifier les espaces de l'Aire des Vents :**

- Créer des milieux plus favorables au développement de la biodiversité
- Aménager le site de manière multifonctionnelle alliant usages de loisirs, sportifs, culturels et fonctions écologiques
- Créer des entrées vers l'Aire des Vents

**Assurer la végétalisation de l'espace public** et sa fonctionnalité écologique

**Garantir des percées visuelles** sur les espaces naturels et paysagers

### OAP GRAPHIQUE



### LÉGENDE

#### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

-  Créer un nouveau quartier mixte comprenant toutes les fonctions d'une ville « sociale, économique et connectée » (principe de localisation)
-  Dominante économique au sein d'un nouveau quartier mixte (petites activités, artisanat...) – *localisation indicative*
-  Zone d'habitat pavillonnaire à requalifier – *localisation indicative*
-  Développer l'offre en équipement
-  Garantir des percées visuelles, sur, ou depuis les grands ensembles paysagers ou notamment depuis les routes vers les grands paysages

#### DESSERTE ET MOBILITÉS

-  Améliorer l'accessibilité et la visibilité du pôle gare en créant des liaisons paysagères et urbaines
-  Requalification de l'espace public par l'aménagement d'une passerelle
-  Créer une nouvelle liaison de la rue Bokanowski jusqu'au futur franchissement de l'A1, en particulier pour les transports en commun et les modes doux (localisation indicative)
-  Assurer la desserte interne du nouveau quartier par un maillage fin ayant vocation à revenir dans le domaine communal (tracé indicatif) et porteur de liaisons douces, irriguant le quartier et valorisant sa trame verte
-  Faciliter les accès au quartier résidentiel de la Comète (localisation indicative)
-  Gare existante



Pacifier et sécuriser les franchissements des axes structurants



Développer des entrées vers les parcs



Développer une liaison piétonne Nord-sud



Ouvrir le Parc des Expositions aux piétons et favoriser la liaison vers la gare GPE et le musée de l'Air et de l'Espace

#### DÉVELOPPEMENT DURABLE

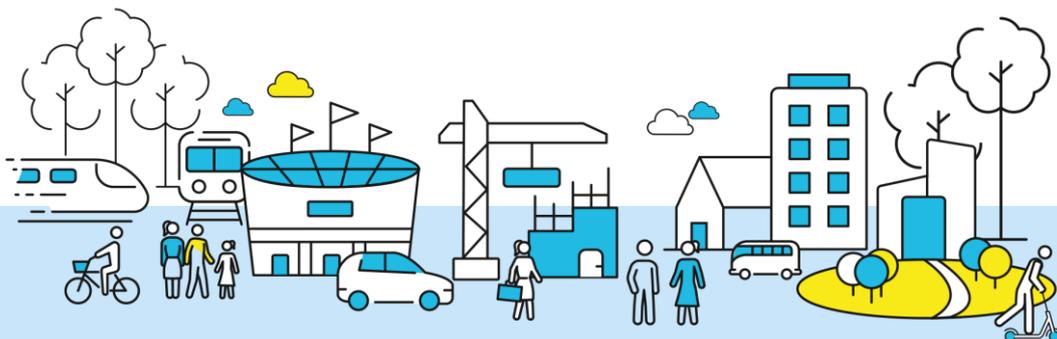
-  Qualifier les franges avec le parc de l'Aire des vents pour y accueillir des usages de plein air et leur donner des qualités écologiques / Favoriser la porosité avec l'Aire des Vents en créant des accès
-  Renforcer les continuités écologiques par le maintien des perméabilités végétalisées : coulée verte, liaisons paysagères... (à mettre en cohérence avec l'atlas de biodiversité)
-  Assurer la végétalisation et la pacification de l'espace public : espaces enherbés, plantés, gestion alternative des eaux pluviales
-  Permettre la restauration du cours d'eau

## 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

---

### 4.2.6. Sevan

PLUi approuvé en Conseil de Territoire en date du 07 juillet 2025



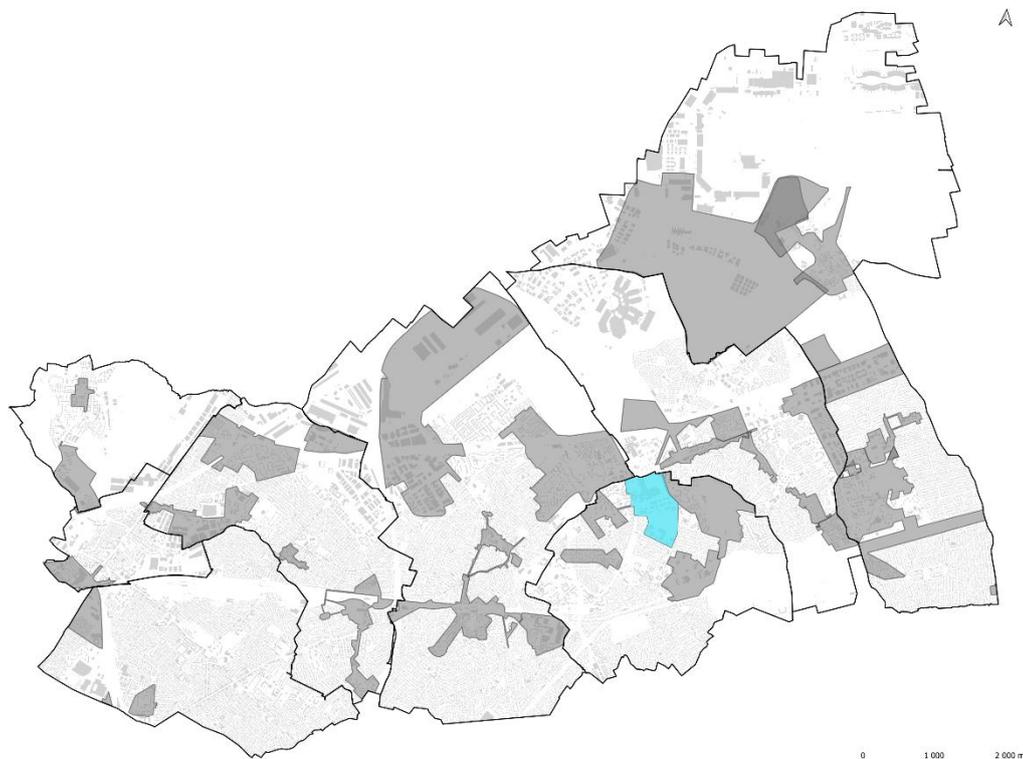
## SEVRAN :

<b>SEVRAN :</b> .....	<b>127</b>
QUARTIER DE GARE GRAND PARIS SEVRAN BEAUDOTTES .....	129
QUARTIER DU MARCHÉ.....	135
REMODELAGE DU QUARTIER DES ANCIENNES BEAUDOTTES .....	141
PLAINE MONTCELEUX - TERRE D'EAUX – PONT BLANC.....	147
VILLA DES PRES .....	154

QUARTIER DE GARE GRAND PARIS SEVRAN-BEAUDOTTES

Mandela Gare-Centre Commercial Beau Sevran - ZAE Bernard Vergnaud

CARTE DE LOCALISATION



VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

**Situé en entrée de ville, le quartier de gare de Sevrans-Beaudottes dispose d'une forte attractivité** liée à la présence des galeries commerciales et des gares RER et routière mais est également constitué de grandes emprises monofonctionnelles créant des ruptures urbaines entre les quartiers.

A terme, ce quartier constituera la principale centralité urbaine, commerciale et de transports pour l'ensemble du « Grand Quartier Aulnay-Sevrans » et l'arrivée de la nouvelle gare du Grand Paris Express représente une réelle opportunité de développer un quartier avec une trame urbaine recomposée et articulée avec son environnement, des espaces publics de qualité et une mixité des programmes et des fonctions.

La requalification du quartier doit permettre de renforcer les liaisons avec les quartiers environnants et notamment l'hôpital Robert Ballanger

## PROGRAMMATION :

Enveloppe globale et indicative de **504 logements**.

*Le secteur est concerné par les phénomènes de dissolution du gypse qui peuvent être à l'origine de l'apparition ou de la réactivation de cavités anciennes. Vous pouvez consulter la carte de l'aléa dans le dossier « annexes informatives » du PLUi.*

### INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



### Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

**Encourager la mixité des fonctions pour créer un quartier urbain intense :**

- Préserver et diversifier le dynamisme économique du secteur en optimisant les dessertes logistiques et en travaillant l'enchaînement des linéaires commerciaux
- Créer des fronts bâtis accueillant des socles actifs à proximité du pôle gare Sevrans Beaudottes, sur l'avenue Salvador Allende, sur l'avenue Martin Luther King et la rue Raoul Dautry
- Favoriser l'intégration d'activités, de commerces et de bureaux avec les fonctions résidentielles
- Équiper le quartier des services de proximité et équipements nécessaires à l'accueil de nouvelles populations
- Préserver l'identité économique de la ZAE Bernard Vergnaud et favoriser la diversification et la montée en gamme économique de ses activités.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

**Préserver les paysages existants** en limitant autant que possible l'abattage d'arbre sauf pour motif phytosanitaire. La préservation devra également passer par une amélioration de la qualité du site en permettant la désimperméabilisation (par exemple par la perméabilisation des circulations) et en contribuant à renforcer la diversité des strates).

**La création de nouvelles liaisons paysagères** permettra de favoriser les continuités végétales en s'appuyant sur une palette végétale adaptée qui permet d'assurer une continuité vis-à-vis du patrimoine arboré présent sur le territoire mais également contribuera à favoriser la diversité et la résilience du patrimoine arboré communal. Le traitement réalisé doit assurer la diversité des strates en garantissant la mise en place d'une strate herbacée, arbustive et arborée. Cette diversité devra ainsi permettre de favoriser les continuités écologiques en sus des continuités végétales. La perméabilité des sols doit également être assurée afin de favoriser un approvisionnement en eau autant que possible par les précipitations.

**Accroître la résilience climatique en encourageant la renaturation des sols, la végétalisation et l'amélioration du cycle de l'eau :**

- Contribuer à prévenir les inondations et favoriser la réalimentation de la nappe phréatique par une gestion alternative des eaux pluviales
- Favoriser la désimperméabilisation et la respiration des sols, notamment sur le centre commercial Beau Sevrans

- Aménager des cœurs d'îlots végétalisés.

**Faire du Parc de la Butte Montceuleux le grand parc urbain du quartier :**

- Créer un cône de vue dégagé et circulaire depuis l'émergence de la gare du GPE jusqu'au parc de la Butte Montceuleux pour révéler le parc
- Développer des liaisons visuelles, paysagères et viaires vers le parc de la Butte Montceuleux afin de le désenclaver et de faciliter son accessibilité

## DESSERTE ET MOBILITÉS

**Le pôle gare multimodal** doit permettre de favoriser le report de la population vers des modes de déplacements actifs en garantissant les possibilités de mettre en place notamment des stationnements vélos sécurisés.

**Développer les modes doux et la perméabilité :**

- Apaisement de la circulation routière pour un meilleur partage de l'espace public
- Limiter le trafic de transit
- Aménagement de pistes cyclables pour les voies à plus de 2 000 véhicules par sens par jour
- Aménagement de stationnement vélo

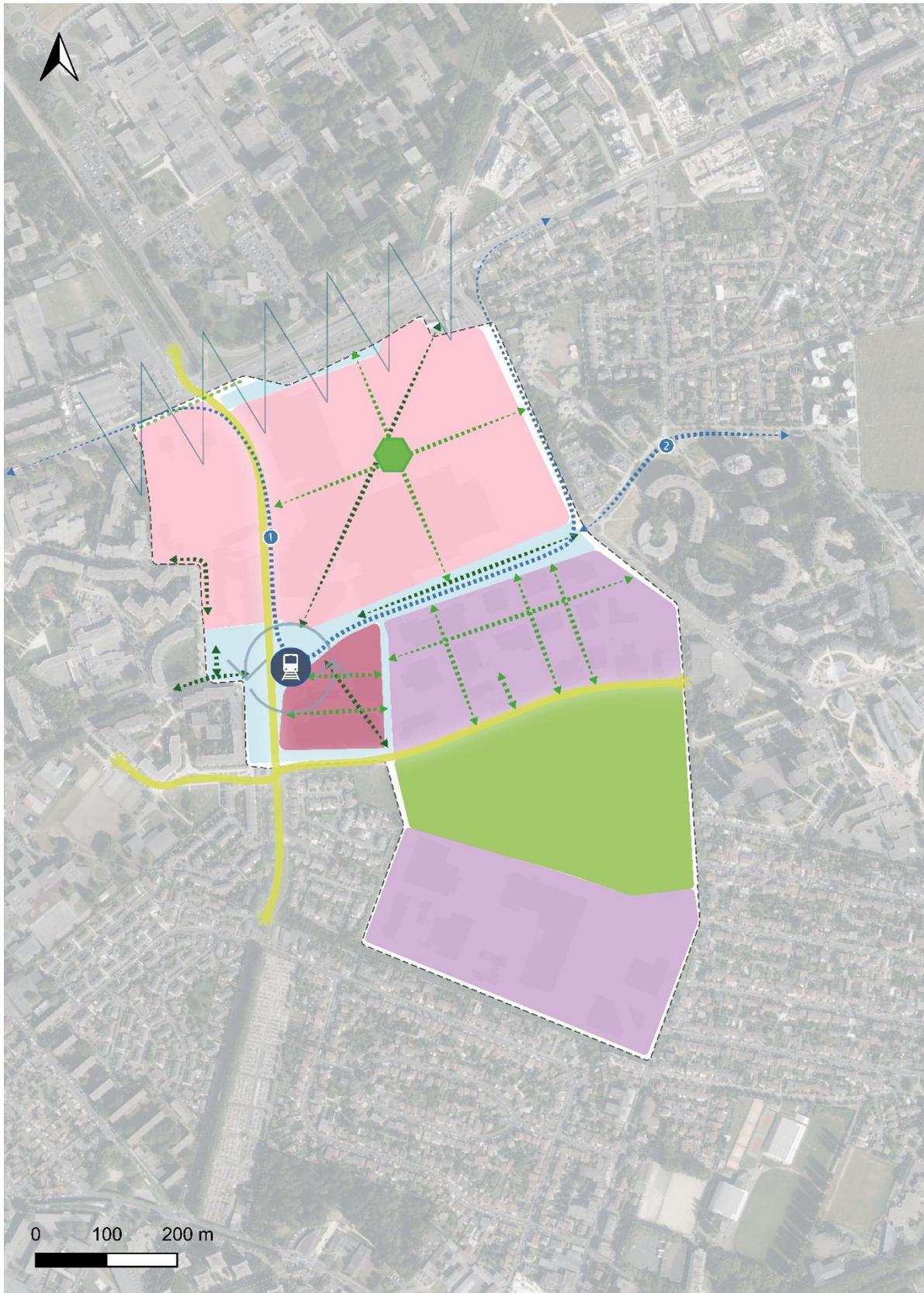
**Développer les porosités pour faciliter les circulations et ancrer le site dans son environnement urbain :**

- Améliorer la liaison avec la RD 115 et l'A104
- Développer des solutions de stationnement adaptées et optimisées au quartier.
- Créer un réseau de desserte en transports en commun pour donner une trame urbaine au quartier et encourager les liaisons directes et lisibles entre les différents pôles (Centre Commercial, Pôle gare Sevrans Beaudottes, Hôpital Ballanger, ZAE Bernard Vergnaud, etc) et les quartiers voisins.
- Renforcer les ouvertures vers les axes structurants existants et futurs (avenue Youri Gagarine, avenue Salvador Allende, rue Raoul Dautry).
- Incrire le site dans le réseau départemental de circulations douces

**Mettre en valeur le pôle intermodal des Beaudottes (gare GPE, RER, routière) par un traitement qualitatif des espaces publics :**

- Faire du pôle gare (GPE, RER, gare routière) un espace public intégré et structurant
- Traiter avec attention les espaces publics du pôle gare et de l'avenue Salvador Allende

### OAP GRAPHIQUE



### LÉGENDE

#### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES



Intensification urbaine en respect de la mixité de fonctions (logements, commerces, services...)



Promouvoir un développement urbain faisant l'interface entre le quartier de gare (mixité des fonctions) et la zone d'activités économiques



Confirmer la vocation économique



Prendre en compte les nuisances en garantissant un retrait suffisant et en favorisant l'apaisement des voiries

#### DESSERTE ET MOBILITÉS



Espaces publics d'aménagement prioritaires pour favoriser le développement des mobilités actives



Rabattement doux aux gares



Principe de perméabilité de l'espace public par la création de liaisons douces pour un meilleur partage de l'espace public (*tracé indicatif*)



Pôle gare multimodal intégrant la future gare du métro 16



Secteur pôle gare multimodal, favorisant des espaces publics de qualité, une mixité des fonctions et une animation commerciale.



Accompagner l'arrivée du potentiel TCSP par le développement d'une mixité des fonctions



Ligne structurante TC (mode à déterminer)

#### DÉVELOPPEMENT DURABLE



Continuités paysagères et écologiques



Paysages existants



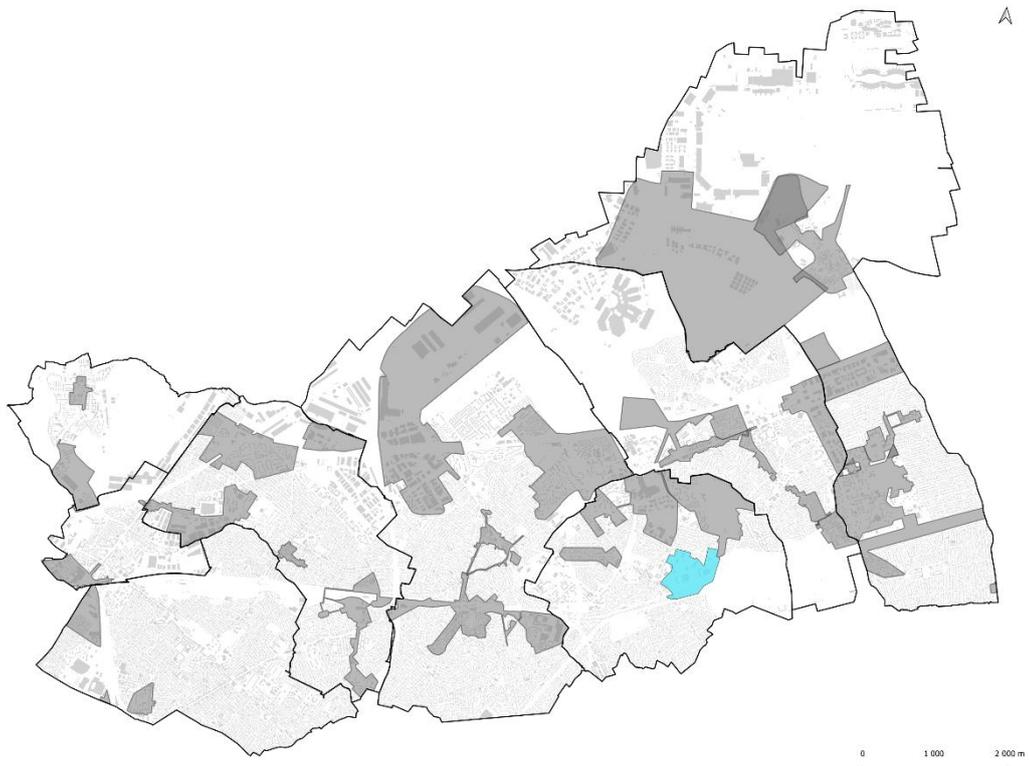
Favoriser la désimperméabilisation du secteur du centre commercial et de son parking en recréant des liaisons paysagères avec les espaces verts existants



Conforter les alignements d'arbres existants

QUARTIER DU MARCHÉ

CARTE DE LOCALISATION



VUE 3D



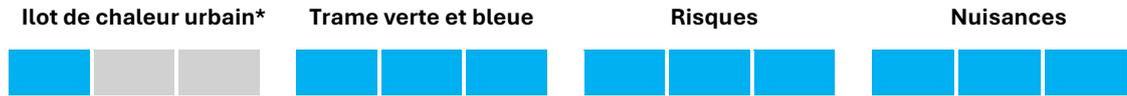
### CONTEXTE ET ENJEUX :

Situé à proximité de la gare de Sevrans Livry et du centre-ville historique, ce secteur rassemble une multitude de fonctions et de formes urbaines, des équipements scolaires aux copropriétés emblématiques Irène et Isabelle, en passant par le parc des Sœurs et le marché de Sevrans, l'un des marchés les plus attractifs du département.

L'arrivée du Grand Paris Express en interconnexion avec la gare RER de Sevrans-Livry appelle à une transformation maîtrisée du centre-ville en préservant ses espaces naturels et ouverts et son identité. La revitalisation économique et commerciale de l'axe Bussière-Crétier, l'amélioration du fonctionnement du marché forain, l'apaisement par la Zone à trafic limité (ZTL) et le renforcement des équipements publics, notamment sportifs, en sont les principaux leviers.

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



### Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

Profiter de l'arrivée du métro du Grand Paris pour revitaliser l'ensemble du Centre-Ville dans le cadre d'un développement soutenable et maîtrisé :

- **Aménager et animer la frange ouest du nouveau pôle gare Grand Paris** en revitalisant les ateliers Constantin par le développement d'un pôle d'économie sociale et solidaire agroalimentaire qui soit aussi un lieu de vie pour tout le quartier.
- **Renforcer la centralité historique du cœur de ville** en redynamisant l'axe Crétier et Bussière sur le plan urbain et commercial, et en améliorant le fonctionnement du marché forain.
- **Renforcer les services et équipements publics en centre-ville**, notamment par l'implantation du nouveau poste de police municipale, la rénovation complète de la salle des fêtes et l'implantation du bassin des JOP 2024 sur la Cité des Sports Gaston Bussière.
- **Développer une nouvelle entrée de ville** en lien avec le nouveau pôle gare, une nouvelle place aux abords d'une polarité

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

**Préserver les paysages existants** en limitant autant que possible l'abattage d'arbre sauf pour motif phytosanitaire. La préservation doit également passer par une amélioration de la qualité du site en permettant la désimperméabilisation (par exemple : perméabilisation des circulations) et en contribuant à renforcer la diversité des strates).

La continuité verte permettra de favoriser les continuités végétales en s'appuyant sur une palette végétale adaptée qui permet d'assurer une continuité vis-à-vis du patrimoine arboré présent sur le territoire mais doit également contribuer à favoriser la diversité et la résilience du patrimoine arboré communal. Le traitement réalisé doit assurer la diversité des strates en garantissant la mise en place d'une strate herbacée, arbustive et arborée. Cette diversité devra ainsi permettre de favoriser les continuités écologiques en sus des continuités végétales. La perméabilité des sols doit également être assurée afin de favoriser un approvisionnement en eau autant que possible par les précipitations.

**Valoriser les espaces publics et leur articulation aux espaces verts et aux infrastructures**

- **Valoriser la dimension végétale** des terrains de la Marine comme élément identitaire de leur aménagement futur

- **Préserver, conforter et revaloriser les espaces verts, ouverts et sportifs du centre-ville**, notamment la Cité des sports Gaston Bussière.
- **Etendre le classement du Parc forestier de la Poudrerie** en sanctuarisant la friche naturelle des terrains de la Marine tout en permettant la reconversion des secteurs déjà artificialisés au profit d'activités de loisirs en lien avec le parc
- **Développer un espace dédié à la forêt et aux activités de loisirs**
- **Valoriser la dimension végétale** en développant une nouvelle entrée vers le parc de la poudrerie depuis la gare routière
- **Dans les secteurs situés au sein d'une enveloppe de probabilité de présence de zone humide**, l'aménageur devra vérifier le caractère humide des sols.

## DESSERTE ET MOBILITÉS

**Fluidifier les circulations autour de la Gare et du Marché, principaux pôles générateurs de déplacements :**

- **Optimiser le stationnement** au sud des rails du RER B afin de limiter le rabattement des véhicules en centre-ville
- **Requalifier la zone de stationnement** du PIR au nord des rails du RER B
- **Faire de l'avenue Estienne d'Orves, de l'avenue Léon Jouhaux et de l'avenue Berlioz les axes structurants** de la desserte du site
- **Élaborer un réseau fin de perméabilités douces** capables d'irriguer les différents îlots et équipements du quartier
- **Faciliter la circulation et le stationnement** aux abords du Marché
- **Apaiser la circulation, contribuer à la redynamisation du secteur et améliorer le franchissement du canal de l'Ourcq**, notamment pour les modes actifs, en instaurant une zone à trafic limité en cœur de centre-ville ainsi que par la sécurisation et la fluidification du passage souterrain reliant le parc des sœurs au pôle gare
- **Faciliter la desserte en transports en commun** de l'ensemble du site

**Valoriser les espaces publics et leur articulation aux espaces verts et aux infrastructures**

- **Faire de l'avenue Hector Berlioz un espace public structurant** entre l'émergence de la gare GPE et la centralité renforcée des terrains de la Marine et de la zone Bussière

OAP GRAPHIQUE



### LÉGENDE

#### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

 Secteur à vocation d'équipements, notamment sportifs et de plein air

 Créer un équipement intermodal

 Secteur à requalifier

 Requalification du centre-ville et du marché forain

#### DESSERTE ET MOBILITÉS

 Espaces publics d'aménagement prioritaire notamment en permettant un meilleur partage de la voirie entre les différents modes de transport

 Principes de perméabilité de l'espace public

 Rabattement doux aux gares

 Gare

 Ligne structurante TC (mode à déterminer)

#### DÉVELOPPEMENT DURABLE

 Paysages existants

 Extension du parc de la poudrerie avec constructibilité limitée et activités de sports-loisirs

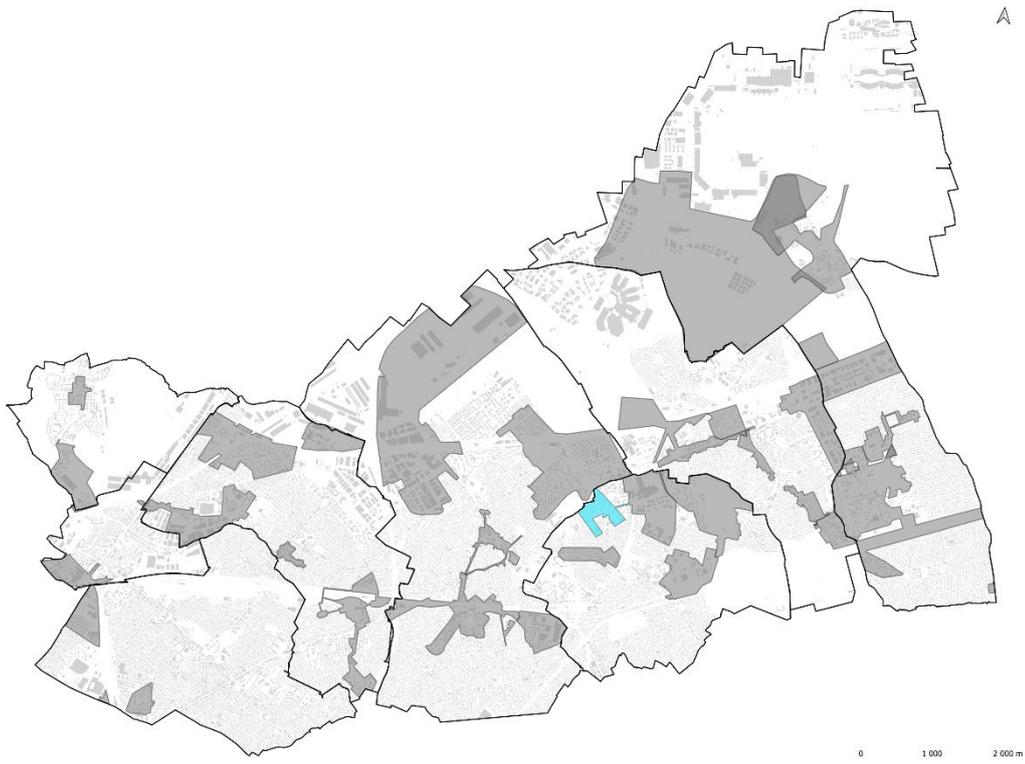
 Créer une continuité verte

 Permettre la restauration du cours d'eau

 Préserver les arbres et les alignements existants

REMODELAGE DU QUARTIER DES ANCIENNES BEAUDOTTES

CARTE DE LOCALISATION



VUE 3D



### CONTEXTE ET ENJEUX :

Le projet de renouvellement urbain du quartier des Anciennes Beaudottes va profondément changer la morphologie et l'image du quartier des Beaudottes au travers de la création de nouvelles trames urbaines, d'un vaste parc linéaire et de nouvelles centralités.

### PROGRAMMATION :

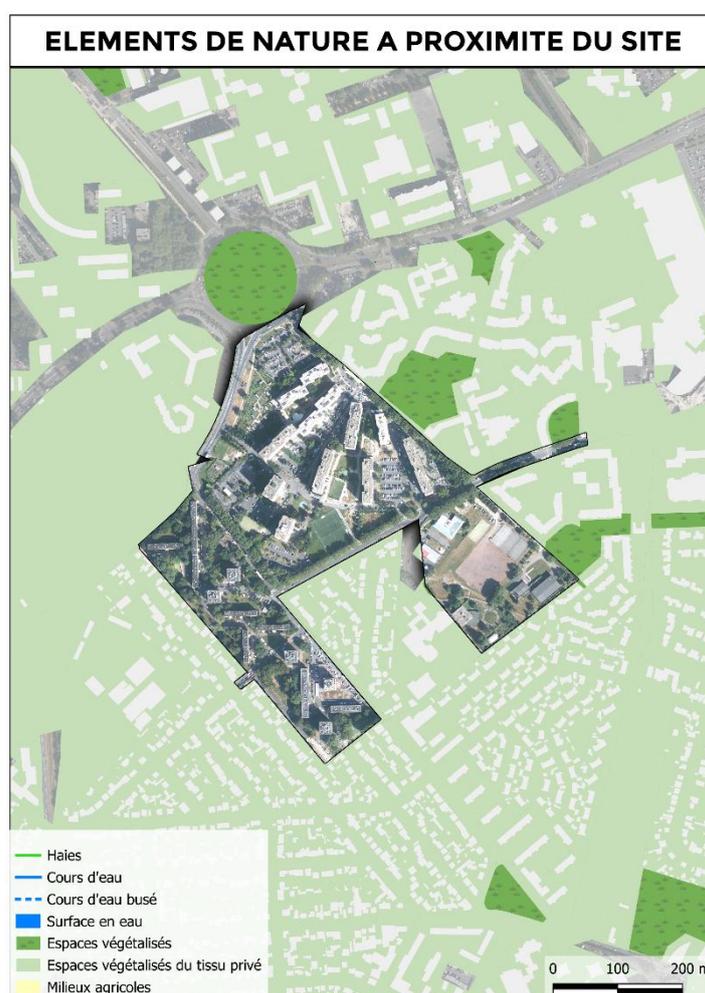
Enveloppe globale et indicative de **170 logements**.

### INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



### Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

**Proposer de nouveaux usages au quartier :**

- Créer des îlots mixtes par l'intégration de formes d'habitat adaptées
- Implanter des commerces et accueillir de nouvelles polarités commerciales
- Créer une nouvelle polarité qui s'organise autour de trois équipements structurants au sein desquels sont relocalisés une partie des équipements existants des Anciennes Beaudottes et de Mandela:
  1. Un pôle socio culturel avec médiathèque, maison de quartier, micro-folie, Atelier Poulbot, espace scénique.
  2. Pôle petite enfance avec PMI, RAM, crèche, centre-social.
  3. Développer un îlot dédié à la pratique sportive et culturelle (équipement sportif «Outdoor et Indoor»),
- Créer une dynamique et une attractivité économique avenue Dumont d'Urville.

La recherche d'intensification urbaine ne se fera pas au détriment de la part d'espaces végétalisés et de pleine terre et que la recherche de densification s'accompagnera d'un travail qualitatif de végétalisation (dalles, toitures etc...).

La connexion des bâtiments réhabilités au parc passera par un traitement et un choix des essences adaptés, qui garantissent une certaine continuité et diversité entre les espaces publics et les espaces bâtis privés

## DESSERTE ET MOBILITÉS

**Développer les liaisons entre la RD115, le centre commercial Beau Sevrans et la future Gare du Grand Paris:**

- Favoriser les cheminements piétons à l'intérieur du quartier et créer des liaisons douces
- Valoriser la D115, par une nouvelle polarité qui participera aussi à la nouvelle image du boulevard
- Créer des liaisons viaires entre les anciennes, les nouvelles Beaudottes et le quartier du Gros Saule à Aulnay
- Conserver les axes structurants avenue D. D'urville et allée Killian

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

Préserver les paysages existants en valorisant notamment le maintien au maximum des végétaux et sols en place.

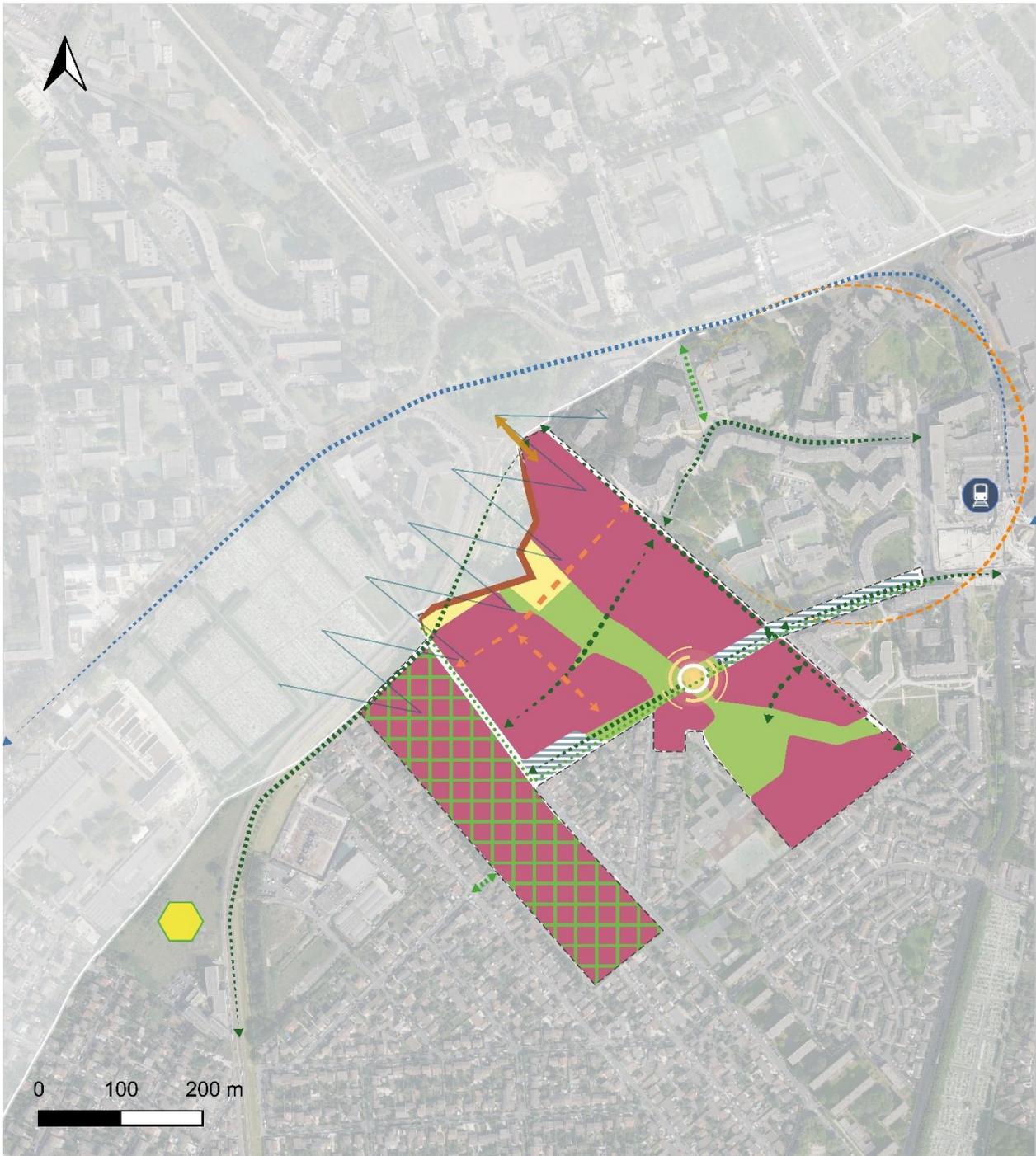
**Création d'un espace vert rayonnant à la l'échelle de la Ville :**

- Valoriser le caractère paysager en lien avec le parc des Cèdres
- Pérenniser l'activité des jardins partagés existants au Nord, première amorce du champ libre
- Créer des espaces de jeux à vocation familiale, adaptés aux plus petits
- Intégrer une grande pelouse, espace de convivialité appropriable par tous
- Créer un champ sportif en lien avec les futurs aménagements programmés sur le secteur Bacquet.

**Mettre en œuvre une ambition d'écoquartier :**

- Créer une promenade plantée, colonne vertébrale verte du quartier
- Créer une progression entre le tissu pavillonnaire au Sud et les bâtiments collectifs des Beaudottes avec une typologie urbaine mixte qui permettra de créer une offre différente du collectif et favoriser ainsi un parcours résidentiel

### OAP GRAPHIQUE



### LÉGENDE

#### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

-  Intensification urbaine en respect de la mixité des fonctions
-  Constituer une polarité d'équipements et de commerces
-  Veiller à la cohérence entre les aménagements prévus à Sevrans et à Aulnay-sous-Bois
-  Une entrée de ville paysagère
-  Prendre en compte les nuisances en garantissant un retrait suffisant

#### DÉVELOPPEMENT DURABLE

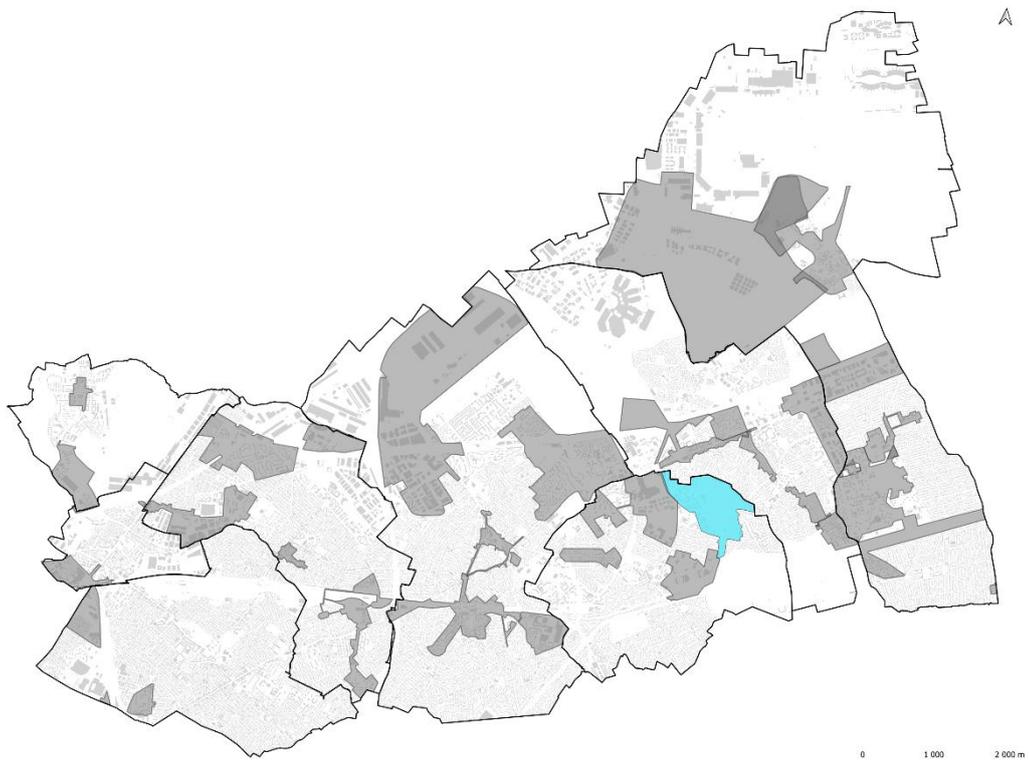
-  Paysages existants
-  Connecter les bâtiments existants réhabilités au parc
-  Secteur d'agriculture urbaine
-  Développer l'agriculture urbaine au sein du projet d'aménagement
-  Préserver les arbres et les alignements existants

#### DESSERTE ET MOBILITÉS

-  Espaces publics d'aménagement prioritaire notamment en permettant un meilleur partage de la voirie entre les différents modes de transport
-  Perméabilité existante
-  Rabattement doux aux gares
-  Liaisons douces paysagères
-  Principes de perméabilité de l'espace public
-  Desserte et mobilités
-  Gare
-  TCSP (tracé potentiel)

PLAINE MONTCELEUX - TERRE D'EAUX - PONT BLANC

CARTE DE LOCALISATION



VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

**Situé au cœur de l'Arc paysager entre le Parc de la Poudrerie et le parc du Sausset**, la Plaine de Montceuleux, au caractère remarquable et atypique, doit accueillir au sein d'un parc public de près de 18 ha des activités récréatives de plein air et une activité agricole, tout en préservant son caractère paysager et le développement de la biodiversité. L'intensification urbaine du secteur Montceuleux, la desserte et les autres fonctions seront concentrées sur les lisières du secteur.

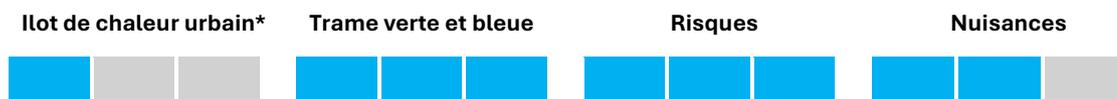
Le projet doit contribuer à l'attractivité résidentielle et à l'amélioration du cadre de vie dans l'est de la ville, en lien avec le projet de renouvellement urbain sur le quartier Montceuleux Pont Blanc, et en désenclavant le quartier des Sablons. La mutation des Cités Basses en lien avec l'aménagement de la plaine Montceuleux est un objectif fort et une condition de réussite du projet d'ensemble.

## PROGRAMMATION :

Enveloppe globale et indicative de 850 logements.

**INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :**

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



**Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :**



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

**Développer les fonctions urbaines sur les lisières par des constructions diversifiées :**

- **Développer les programmes mixtes activités,** logements, sport et éducation sur la frange ouest (Avenue Ronsard, rue Édith Piaf et Avenue Salvador Allende)
- **Assurer dans les formes et les hauteurs des constructions une transition urbaine** entre les différentes formes urbaines caractéristiques du quartier Montceuleux Pont Blanc et des quartiers pavillonnaires limitrophes
- **Assurer l'intégration paysagère** des nouvelles constructions
- **Équiper le quartier des services de proximité et équipements** nécessaires à l'accueil de populations nouvelles
- **Créer un espace public structurant** entre le Collège La Pléiade et le complexe sportif Jean Guimier, dans la continuité des espaces publics rénovés de Pont Blanc.
- **Faire de l'habitat inclusif un levier de développement social et de cohésion sociale,** notamment en matière de relations intergénérationnelles, et en s'appuyant en particulier sur le projet de réhabilitation extension du foyer des Glycines incluant une maison médicale et un jardin partagé, ainsi que sur la réhabilitation de Masaryk qui inclut la création d'un tiers lieu et de logements inclusifs.
- **Permettre la mutation des Cités Basses dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble,** ainsi que le réaménagement du quartier Montceuleux Pont Blanc Nord (ANRU)."

**Réinvestir les patrimoines et offrir de nouvelles formes urbaines pour maintenir l'attractivité du quartier :**

- **Développer les opérations de réhabilitation** du parc social
- **Mettre en valeur le caractère remarquable et atypique** du secteur Montceuleux
- **Dans les secteurs situés au sein d'une enveloppe de probabilité de présence de zone humide,** l'aménageur devra vérifier le caractère humide des sols.

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES ISUITEI

**Redécouvrir l'espace public, redéfinir les espaces privatifs et rationaliser le stationnement :**

- **Œuvrer sur les résidentialisations des Erables et de la Cité Haute** et la requalification des espaces publics qui sont la Place des Lilas, la Place des Erables et les parvis des écoles

**Proposer des équipements de quartier adaptés et de qualité, au service des habitants :**

- **Adapter les équipements existants** à l'évolution des besoins
- **Développer les interventions en matière de gestion urbaine** de proximité et de développement local

**Créer une centralité urbaine sur la partie nord-est de la ville en tissant le maillage urbain Beaudottes et Plaine Montceuleux :**

- **Initier l'articulation entre le quartier de Montceuleux et le secteur Beaudottes** grâce au projet d'aménagement Montceuleux Pont Blanc Nord et aux voies nouvelles

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

Préserver les paysages existants en limitant autant que possible l'abattage d'arbre sauf pour motif phytosanitaire. La préservation doit également passer par une amélioration de la qualité du site en permettant la désimperméabilisation (par exemple : perméabilisation des circulations) et en contribuant à renforcer la diversité des strates).

**Créer un nouveau parc agro-urbain de grande ampleur accueil d'activités récréatives de plein air et une activité agricole et opérer une intensification urbaine sur les lisières du secteur Montceuleux :**

- **Créer des liaisons paysagères et écologiques boisées Nord-Sud** en continuité du Parc de la Poudrerie et vers le Parc du Sausset, pour contribuer à la structuration de l'Arc paysager reliant les grands espaces ouverts et naturels de l'est de la Seine-Saint-Denis.
- **Préserver la planéité et l'horizontalité de la zone centrale** du site pour mettre en valeur les perspectives et préserver les vues lointaines.
- **Aménagement du parc permettant la gestion des eaux de pluie** en surface et sur site.
- **Conserver les infrastructures sportives** du complexe Jean Guimier et développer l'offre sportive et de loisirs à proximité.
- **Développer un projet agricole et alimentaire** en y consacrant une partie de la Plaine de Montceuleux.
- **Développer sur les lisières du site une nouvelle offre de logements et d'équipements**, mixant la programmation immobilière et les formes urbaines, en adéquation avec l'aménagement d'un parc récréatif, écologique et agricole.
- **Renforcer la qualité microclimatique et la diversité biologique** à travers la préservation de l'existant et la connexion aux grands espaces avoisinants
- **Dans les secteurs situés au sein d'une enveloppe de probabilité de présence de zone humide**, l'aménageur devra vérifier le caractère humide des sols.

## DESSERTE ET MOBILITÉS

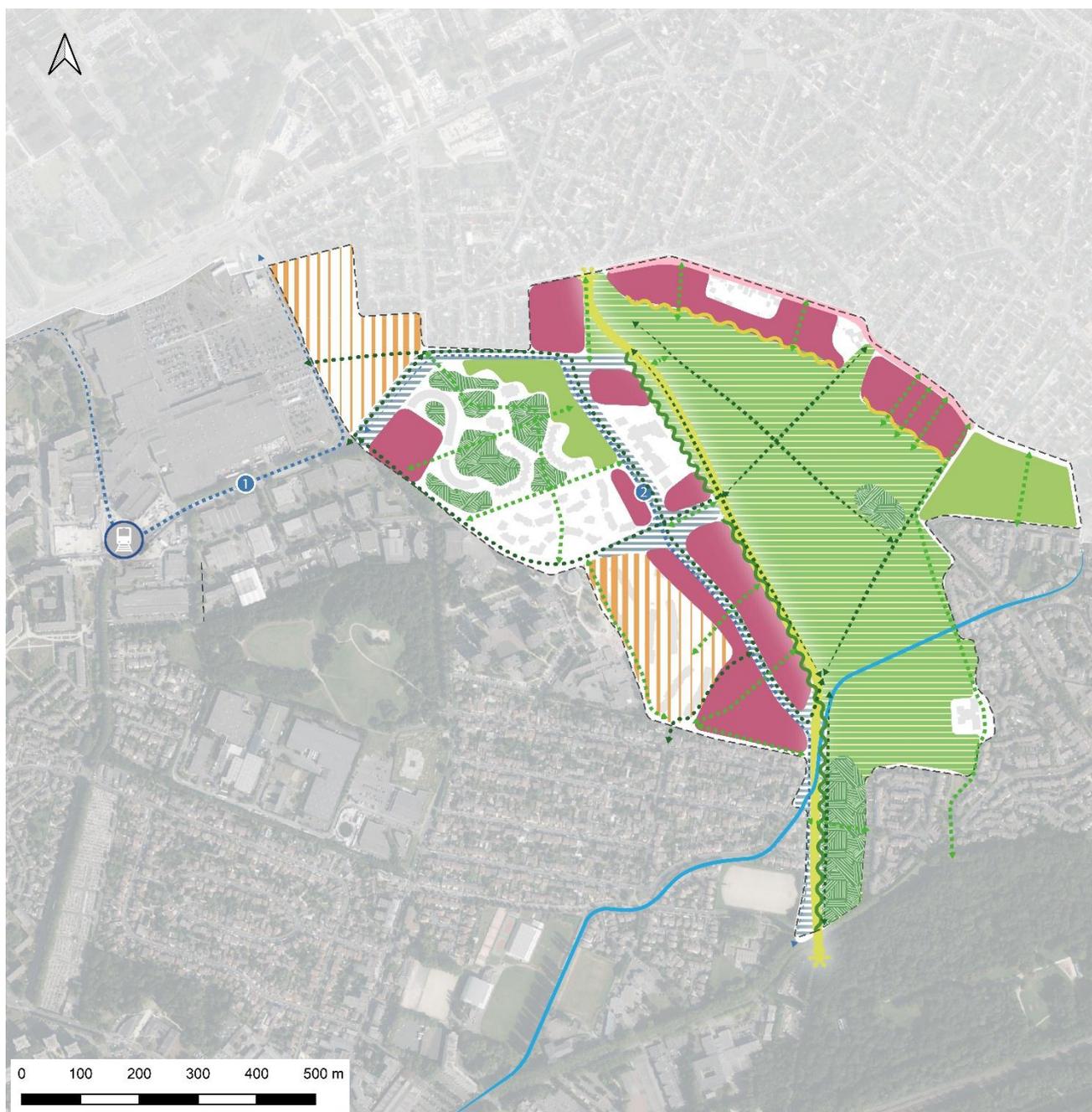
**Assurer la desserte du site en bordure et développer les liaisons avec les quartiers environnants :**

- **Conserver le parc agro-urbain**, traversé uniquement par des voies piétonnes et cycles
- **Anticiper les contraintes techniques et réglementaires liées au parc et aux nouvelles constructions.** Des voies d'accès techniques (pompiers, engins agricoles, etc.) sont autorisées en bordure du parc et devront être intégrés au projet paysager
- **Créer des connexions viaires et des dispositifs de stationnement** en bordure pour permettre la desserte du site à partir de l'avenue de Montceuleux, de l'avenue Salvador Allende prolongée, l'avenue Ronsard et de l'avenue Léon Jouhaux
- **Créer un réseau fin de desserte** en continuité des quartiers existants, à la fois d'habitat collectif à l'ouest et de pavillonnaire à l'est
- **Établir des liaisons douces structurantes** : Nord-Sud pour encourager la liaison des parcs par des modes actifs, Est-Ouest pour favoriser les échanges en modes actifs entre les quartiers de Sevrans et de Villepinte
- **Faciliter la desserte en transport en commun** de la façade ouest du site

**Ouvrir le quartier au reste de la ville et relier les secteurs du quartier en créant une continuité urbaine :**

- **Créer une liaison piétonne nord-sud** irriguant l'ensemble du quartier
- **Préfigurer les axes qui permettront de relier** le quartier des Sablons aux quartiers des Beaudottes en passant par Montceuleux (avenue Ronsard, avenue Allende)
- **Favoriser l'accessibilité des équipements existants** (Maison de quartier Edmond Michelet, Collège de la Pléiade...) et nouveaux, notamment depuis le quartier des Sablons, grâce aux nouvelles connexions douces.
- **Clarifier et développer les cheminements piétonniers** pour favoriser la fluidité des parcours et l'évolution des pratiques de mobilité

OAP GRAPHIQUE



## LÉGENDE

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

 Mutation et intensification urbaine avec renforcement des services à la population

 Privilégier la construction de logements individuels et de petits collectifs en frange avec les espaces pavillonnaires

 Site à requalifier

### DESSERTE ET MOBILITÉS

 Espaces publics d'aménagement prioritaires

 Principe de liaisons douces à créer (*tracé indicatif*)

 Rabattement doux aux gares

 Principe de perméabilité de l'espace public (*tracé indicatif*)

 Gare

 Accompagner l'arrivée du potentiel TCSP par le développement d'une mixité des fonctions

 Ligne structurante TC (*tracé indicatif*)

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

 Liaison paysagère

 Parc urbain, sport, loisirs, agriculture, culture

 Paysages existants

 Poches paysagères à préserver

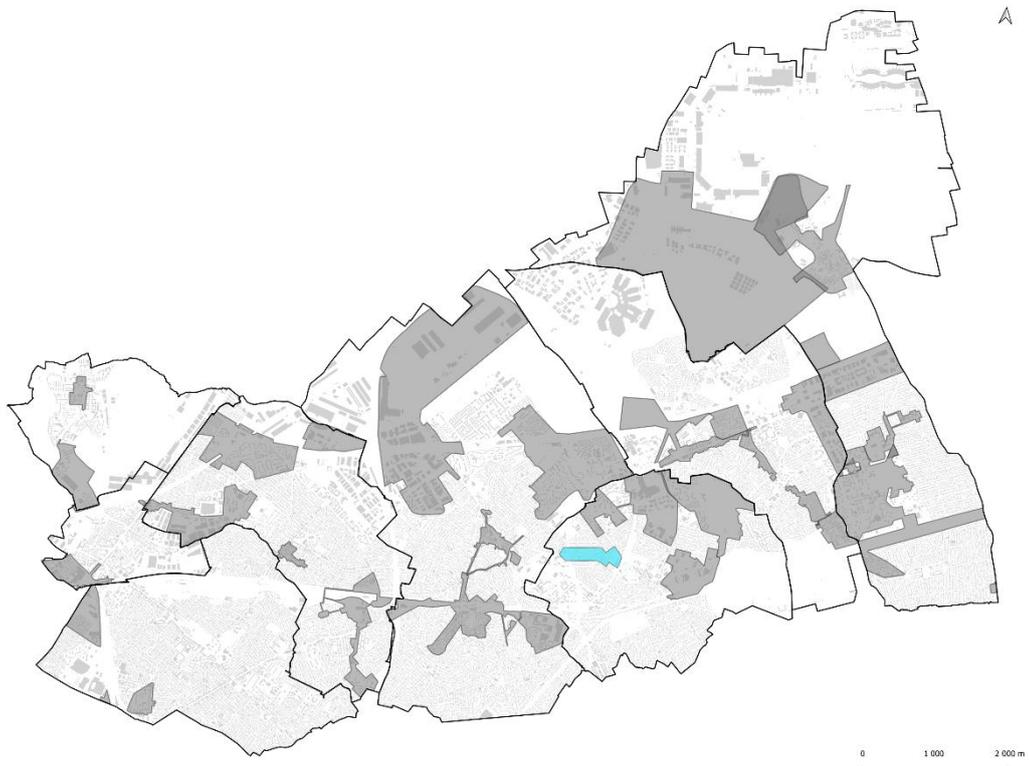
 Cordons boisés

 Corridors écologiques

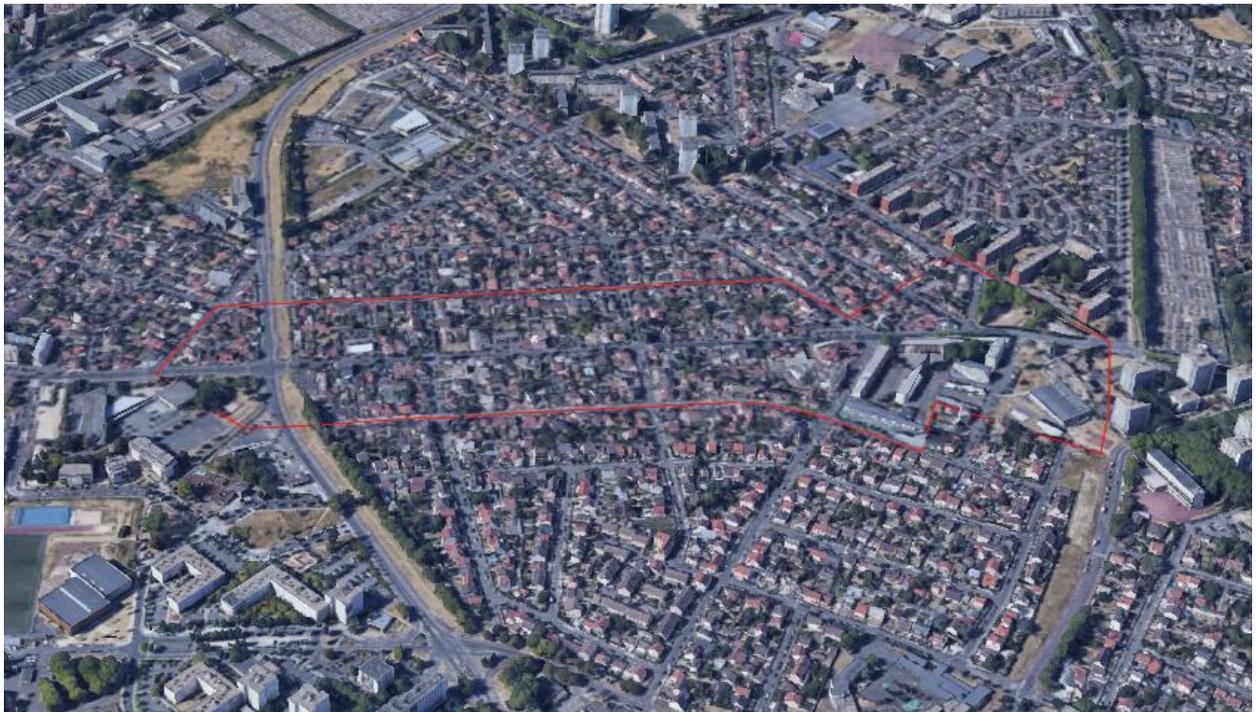
 Permettre la restauration du cours d'eau

RUE D'AULNAY - PERRIN - VILLA DES PRÉS

CARTE DE LOCALISATION



VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

**Le tissu diffus et le cadre bâti vieillissant du secteur Rue d'Aulnay – Perrin – Villa des près contraste avec la dynamique de mutations urbaines engagée par la ville de Sevrans et l'EPT-Paris Terres d'Envol.** Le réaménagement de ce site représente une belle opportunité pour la ville d'achever de se réinventer en rattachant au Centre-ville un secteur stratégique, et faire de ce quartier d'entrée de ville un boulevard urbain qualitatif, une « vitrine » du cœur de ville.

La revitalisation de l'axe de la rue d'Aulnay doit se faire dans le cadre d'un urbanisme partenarial maîtrisé et équilibré. L'objectif est de favoriser l'implantation de projets immobiliers respectant le tissu urbain et paysager historique du quartier, et participant au financement du renforcement et du redéploiement des équipements publics sur le secteur Perrin / Villa des Près. Les espaces publics seront requalifiés à la faveur des mobilités douces et de la réduction du "tout voiture".

**Il convient donc d'accompagner les transformations profondes de l'identité même du quartier afin qu'elles s'inscrivent dans le projet global d'une ville durable et solidaire, tout en exploitant son caractère de mosaïque, prenant sa population et le « vivant » pour socle.**

**La séquence des équipements par sa position charnière doit se transformer en une véritable agrafe urbaine, dans la continuité de la transformation engagée et la proximité du Centre :** un quartier urbain au cadre de vie agréable, attractif, ouvert aux nouveaux arrivants, mais aussi inclusif, préservant une population de quartier aux ressources économiques modestes. Cela passe notamment par opérer un renouvellement ciblé de l'offre résidentielle contribuant à renforcer les fonctions de centralité du secteur, pour un rayonnement et une attractivité à l'échelle la Commune et au-delà.

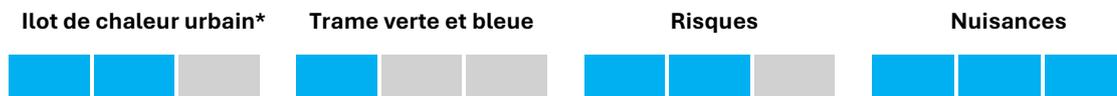
Cette OAP a pour vocation de cadrer le renouvellement d'une séquence particulière qui enrichira la diversité urbaine de la ville.

## PROGRAMMATION :

Enveloppe globale et indicative de 240 logements.

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



## Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

Permettre un projet d'ensemble qualitatif et cohérent avec la volonté de :

- **Répartir les programmes et les typologies** pour créer un tissu urbain avec une architecture contemporaine de qualité.
- **Assurer une composition et une morphologie cohérente** des front bâtis.
- **Assurer des principes de composition des façades**, de manière à garantir à la fois une harmonie des constructions donnant sur l'espace public et sur les jardins intérieurs, tout en permettant une diversité nécessaire au regard de l'échelle du site (volumétrie, modénature, hauteur, traitement des toitures...).
- **Animer et ouvrir l'espace public aux nouveaux usages**, relier les séquences dans la continuité des aménagements qualitatifs engagés, depuis la gare jusqu'à Aulnay-Sous-Bois.
- **Apaiser pour articuler et ponctuer par un bâti plus dense, plus mixte et des services et commerces adaptés** aux besoins des habitants, qui s'articulent avec finesse au pavillonnaire existant. Concevoir des façades qualitatives en matériaux nobles – type terre crue - qui dialoguent avec la rue, la place, en continuité avec la polarité du centre-ville.
- **Traiter les limites de parcelles et clôtures de manière qualitative et discrète** en préservant une certaine transparence et privilégiant un accompagnement végétal.

Prendre en compte les éléments bâtis patrimoniaux :

- **Conserver des éléments du patrimoine historique** du début du 20ème siècle.

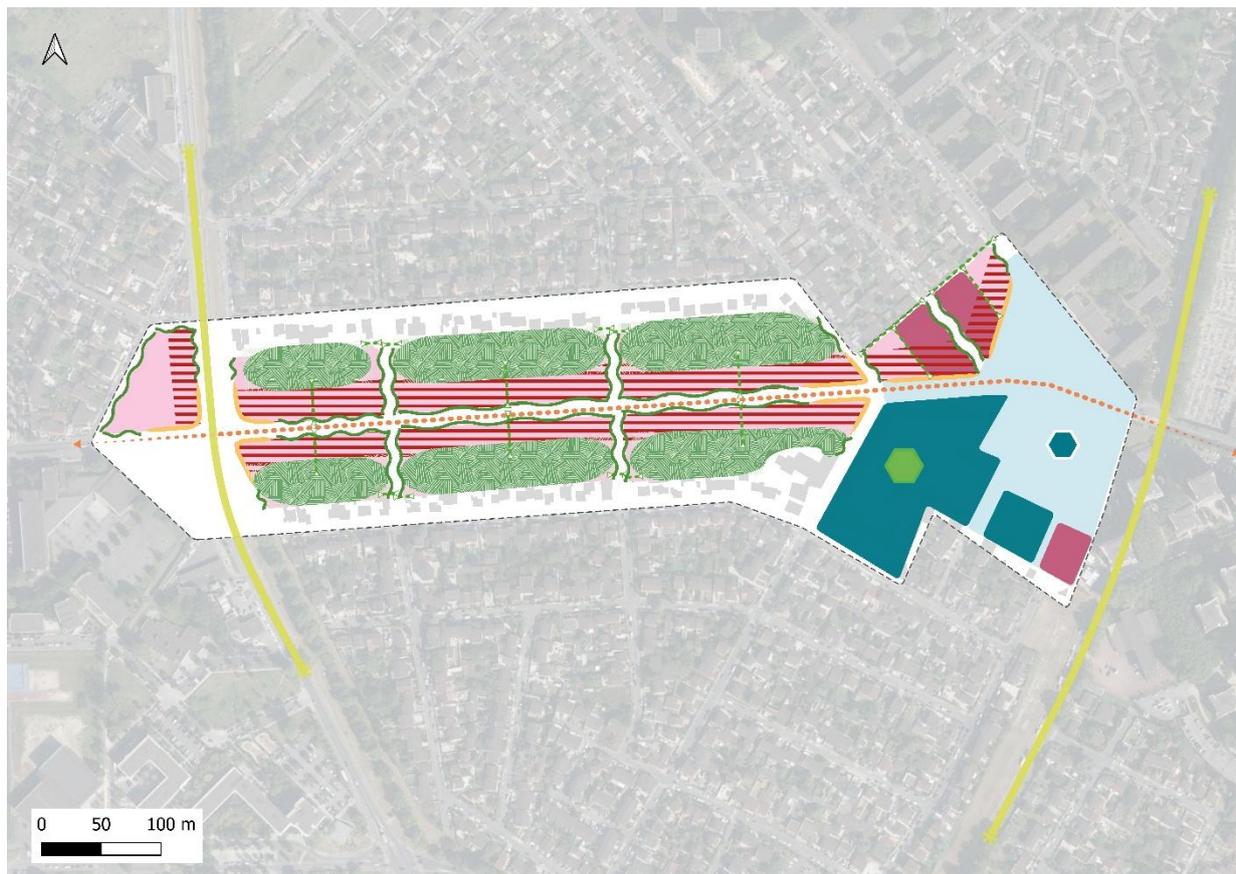
## DÉVELOPPEMENT DURABLE

- **Mettre en œuvre l'armature végétale** de manière à valoriser les perspectives urbaines, et à préserver et conforter de véritables les îlots verts intérieurs.
- **S'appuyer sur les atouts d'un tracé historique, pour construire une « identité »** : valorisant et encourageant les initiatives locales innovantes du type Cycle terre, préservant les vestiges de son patrimoine notamment végétal, confortant la présence de la trame verte très qualitative, signature de la Ville, pour une polarité « pleine-terre ».
- **Végétaliser les terrasses inaccessibles** pour assurer un rôle dans la réduction des eaux de ruissellement, favoriser la biodiversité et lutter contre les îlots de chaleur urbain.
- **Privilégier les matériaux écoresponsables** : biosourcés, géo-sourcés, de réemploi en tenant compte des ressources locales et de l'impact environnemental et sanitaire global.
- **Privilégier les matériaux perméables** dans le traitement des espaces libres notamment les cheminements piétons.

## DESSERTE ET MOBILITÉS

- **Transformer la RD 44**, en rue à sens unique avec voie de bus en contresens, bordée d'alignements d'arbres, animée par des rez-de-chaussée vivants (commerces, services, activités), ponctuée de fronts bâtis qui dessinent « places » / rues et stimulent une intensité urbaine dans un mouvement qualitatif.
- **Privilégier le stationnement des voitures en souterrain.**
- **Assurer la requalification et l'apaisement** de la rue d'Aulnay en permettant un réaménagement qui limite l'incidence de la voiture (par exemple : zones de rencontres, voies partagées...)

## OAP GRAPHIQUE



### LÉGENDE

#### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

-  Zone d'intensification urbaine résidentielle d'un niveau de hauteur maximum à R+10
-  Zone d'intensification urbaine résidentielle d'un niveau de hauteur maximum à R+5 voire R+6 si la construction répond aux exigences du label Effinergie RE2020.
-  Introduire un rythme vertical séquenté dans l'écriture des façades
-  Restructuration et rénovation du pôle d'équipements
-  Zone privilégiée d'implantation de commerces avec un retrait des constructions

#### DÉVELOPPEMENT DURABLE

-  Retrait des constructions et bande paysagère privée
-  Créer des percées visuelles sur les cœurs d'îlots paysagers
-  Développer une cour paysagère pour les équipements scolaires
-  Préserver et renforcer les cœurs d'îlots paysagers et de pleine terre
-  Renforcer les corridors écologiques et trames vertes intercommunales

#### DESSERTE ET MOBILITÉS

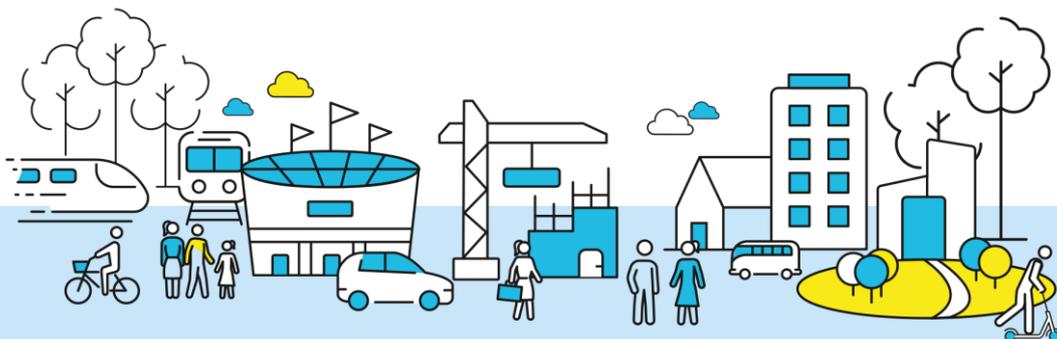
-  Requalifier et apaiser la rue d'Aulnay en confortant son caractère paysager et la place des modes actifs (piétons, vélos) et des transports en commun
-  Mettre en valeur la polarité des équipements par une requalification de l'espace public en place majeure paysagère

## 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

---

### 4.2.7. Tremblay-en-France

PLUi approuvé en Conseil de Territoire en date du 07 juillet 2025

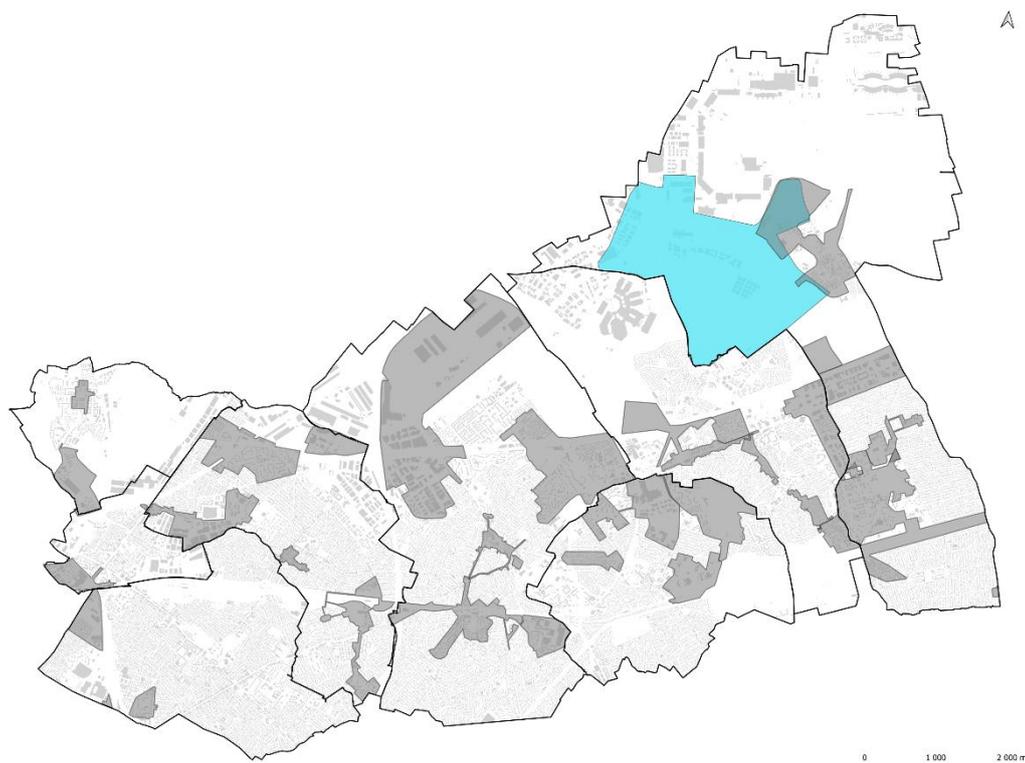


## TREMBLAY-EN-FRANCE :

<b>TREMBLAY-EN-FRANCE :</b> .....	<b>159</b>
SUD AEROPORT .....	161
VIEUX PAYS .....	167
LES COTTAGES BARBUSSE BERLIOZ .....	173
GARE / CENTRE-VILLE / VERT-GALANT .....	179
NORD-CENTRE-VILLE .....	185
ZAE TREMBLAY CHARLES DE GAULLE.....	192
ETABLISSEMENT PENITENTIER .....	198

### SUD AÉROPORT

### CARTE DE LOCALISATION



### VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Sud Charles de Gaulle Aerolians, d'une superficie de 198 ha, est située au Nord de Tremblay-en-France, en limite communale avec Villepinte. Cette zone d'activités a vocation à avoir un rayonnement international et s'inscrit dans le développement métropolitain du Nord-Est francilien.

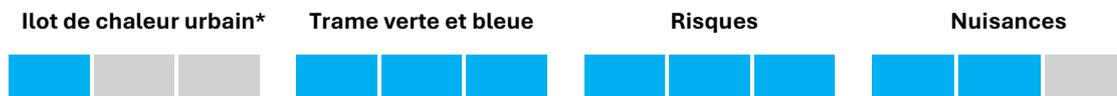
La ZAC est délimitée au Nord par l'aéroport de Paris CDG et son périphérique Sud, à l'Ouest par la Zone d'activités de Paris Nord 2 et le Parc International des Expositions de Villepinte, à l'Est par le site du Figaro et la vallée du Sausset.

L'opération d'ensemble est composée de :

- Une partie Sud : extension du PIEX avec création d'une cité de l'exposition, et la création d'un parc d'activités internationales en partie Nord.
- En partie médiane, il est spécifiquement prévu la création d'un secteur dense autour d'une esplanade Est-Ouest.
- Un axe Nord-Sud, correspondant à un talweg existant, et permettant notamment une gestion des eaux pluviales, constitue un second aspect essentiel à ce projet.

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



## Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

**Porter une attention particulière à l'insertion urbaine et paysagère** de la ZAC.

**Créer une véritable « façade urbaine » au niveau de Petit Forestier**, s'intégrant qualitativement face au tissu pavillonnaire de Villepinte

**Veiller à un traitement qualitatif des franges de la ZAC** : ménager des transitions harmonieuses avec les différentes entités entourant la zone (matérialisé par des cheminements doux, des plantations végétales, etc.) et notamment les franges du périphérique Sud de l'aéroport, la transition avec le Vieux Pays et enfin celle avec les espaces ouverts en limite Est de la ZAC.

**Inciter les entreprises venant s'installer à une sobriété foncière**, et au développement d'énergies renouvelables.

## DESSERTE ET MOBILITÉS

**Développer des continuités dans les liaisons douces** entre le Vieux Pays et la ZAC.

**Permettre la création d'un Transport en Commun en Site Propre**, reliant la ZAC au pôle gare du Vert Galant.

**Réaliser à terme la liaison routière**, dite barreau Est, qui viendra compléter les dessertes principales.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

**Favoriser le rapport entre ville la nature** notamment dans les caractéristiques urbaines (nature des constructions, hauteurs...), paysagères (valorisation des talweg) et environnementales (gestion de l'eau, biodiversité...)

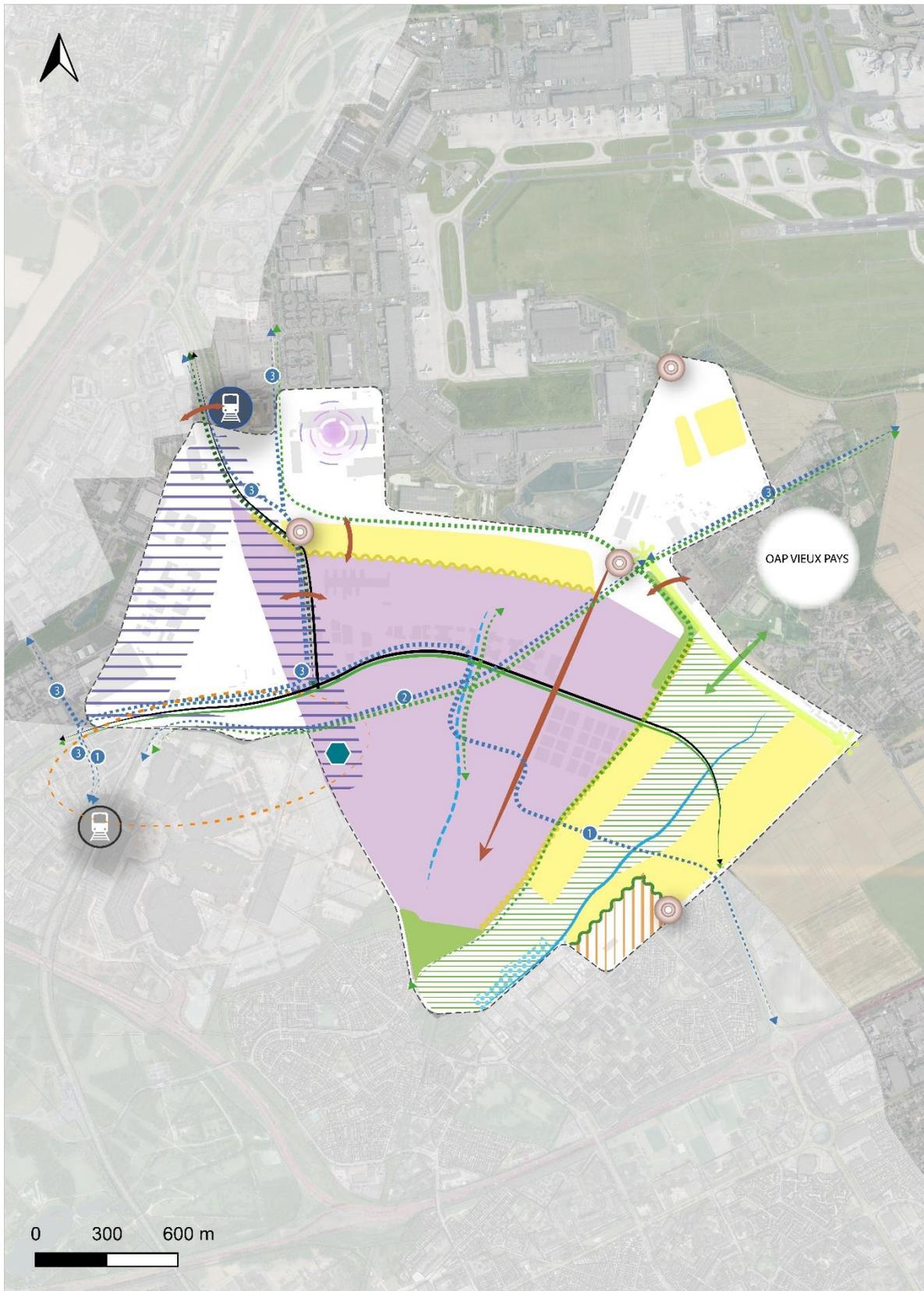
**Développer la trame verte sur l'ensemble du site**. Elle sera composée :

- De la frange Nord avec l'aéroport
- Des espaces boisés et habités au Nord-Est
- Des espaces naturels et de la vallée du Sausset à l'Est
- La coulée verte au Sud qui constitue une zone d'enjeux paysagers intercommunaux et une continuité écologique avec le Sausset
- Un axe paysager interne Est-Ouest, en lien avec le réaménagement futur de la gare RER du Parc International des Expositions de Villepinte et la structuration d'un quartier gare.

**Valoriser le vallon du Sausset** dans le cadre de son aménagement paysager, écologique et hydraulique

**Développer l'agriculture urbaine** sur des parcelles aux abords de la ZAC

## OAP GRAPHIQUE



## LÉGENDE

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

-  Assoir le développement du parc d'activités économiques Aérolians Paris
-  Organiser la mutation foncière en cohérence avec le développement des pôles Gare : intensification et développement des activités
-  Poursuivre la restructuration des zones de Fret
-  Conforter la vocation métropolitaine de l'équipement (Arena Grand Paris)
-  Créer une façade urbaine en entrée de ville avec Villepinte
-  Traitement qualitatif des entrées de ville/ de quartiers

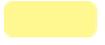
### DESSERTE ET MOBILITÉS (SUITE)

-  Principaux axes de desserte d'Aérolians Paris
-  Connecter le cœur d'Aérolians à l'entrée du Vieux Pays
- Principe de maillage de liaisons douces
-  Circulations douces existantes
-  Circulations douces à créer
-  Potentiel itinéraire du réseau Vélo Île-de-France (hors-pistes cyclables aux abords de la RD40)

### DESSERTE ET MOBILITÉS

-  Connecter les quartiers d'activités entre eux
-  Améliorer la « porosité » des quartiers
-  Rééquilibrer la desserte en transports en commun autour d'un pôle gare Aérofret
-  Gare RER et futur GPE
-  Relier le pôle d'échange de la gare du PIEX à celui du Vert-Galant par un Transport en commun en site propre (RD 40)

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

-  Développement des espaces naturels et paysagers de transition
-  Valorisation agro-paysagère des lisières d'Aérolians et du Sausset
-  Accompagner le réaménagement du Vallon du Sausset (agro-paysager, écologique, hydraulique)
-  Préserver le talweg existant
-  Préserver la zone humide existante
-  Qualifier la lisière entre l'enveloppe du village et le réaménagement du vallon du Sausset
-  Perméabilité à créer
-  Développer l'agriculture urbaine (localisation indicative)
-  Assurer une continuité paysagère structurante

### Futur réseau de transport public du Grand Paris Express

-  En viaduc (localisation indicative)
-  En souterrain (localisation indicative)

## VIEUX PAYS

### CARTE DE LOCALISATION



### VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

**Le Vieux Pays**, situé au Nord de la commune, au sein d'une plaine agricole délimitée au Nord par la plateforme aéroportuaire de Paris Charles de Gaulle et au Sud par le tracé de la Francilienne (A104). Quelques opérations récentes ont permis de revaloriser l'ensemble du quartier. L'objectif de cette OAP s'inscrit dans cette logique

**Le secteur est soumis à de fortes contraintes** : passage d'ouvrages majeurs (lignes à haute tension, canalisation de gaz) et proximité avec la plateforme aéroportuaire. **L'affectation des sols est ainsi soumise à un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) qui scinde le Vieux Pays en deux secteurs et contraint fortement l'évolution du bâti originel.**

### Les principaux enjeux sont :

- Tenir compte du caractère architectural et paysager spécifique du Vieux Pays contribuant à son identité et à celle de la commune.
- Permettre la requalification du bâti dégradé.
- Développer l'agriculture urbaine de proximité.

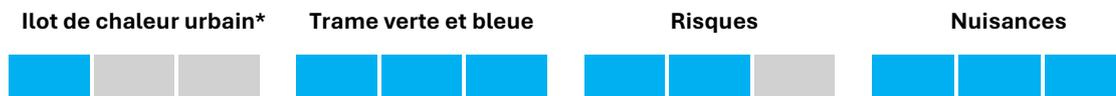
**Les liaisons** entre le Vieux Pays et les autres quartiers ou les communes voisines seront renforcées.

## PROGRAMMATION :

Enveloppe globale et indicative de **100 logements** ;

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



## Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALE

**Permettre le développement mesuré de l'habitat** notamment au Sud de la zone de bruit, avec une architecture de qualité qui doit s'insérer dans l'existant.

**Agir contre la dégradation du bâti constatée, bâti** qui ne peut plus évoluer compte tenu de la zone C du PEB.

**Privilégier le développement urbain mixte, d'équipement ou d'activités économiques** au Nord du Vieux Pays et/ou en continuité avec la ZAC.

**Traiter qualitativement les franges** avec le Vieux Pays notamment les lisières entre zone bâtie et zone naturelle.

**Valoriser les vues** sur la plaine agricole.

**Affirmer la qualité de l'urbanisme** des lieux.

**Pérenniser et valoriser le patrimoine remarquable vernaculaire du Vieux Pays** en proposant de nouvelles destinations (hébergement hôtelier, résidence de tourisme...) venant compléter les usages initiaux (logements, commerces, activités, services).

## DESSERTE ET MOBILITÉS

**Requalifier à terme les entrées** Sud et Nord du Vieux Pays.

**Développer l'accessibilité à l'IUT, seul établissement d'enseignement supérieur de la Ville et de l'EPT**, et assurer les conditions de son développement.

**Envisager le bouclage routier** aux abords de l'IUT pour fluidifier la circulation.

**Développer les liaisons douces sur l'ensemble du secteur** en créant notamment des continuités avec les liaisons existantes :

- Permettre de relier le Vieux Pays avec la ZAC Sud Charles de Gaulle ainsi qu'avec les autres quartiers.
- Maintenir des espaces de respirations et des continuités écologiques par le développement des circulations douces.

## • DÉVELOPPEMENT DURABLE

**Maintenir et valoriser la ceinture verte** existante autour du Vieux Pays en développant des espaces tampons, des cheminements doux et des alignements d'arbres.

**Valoriser la ceinture verte existante** en développant des espaces tampons, des cheminements doux et des alignements d'arbres.

**Favoriser la préservation des espaces boisés ou paysagers.**

**Préserver les espaces végétalisés existants** en valorisant notamment le maintien au maximum des végétaux et sols en place.

**Créer des espaces végétalisés** en développant une part majoritaire de pleine terre avec une végétation diversifiée en matière de strates et d'essences de manière à favoriser la biodiversité et la gestion à la source et/ou à la parcelle des eaux pluviales.

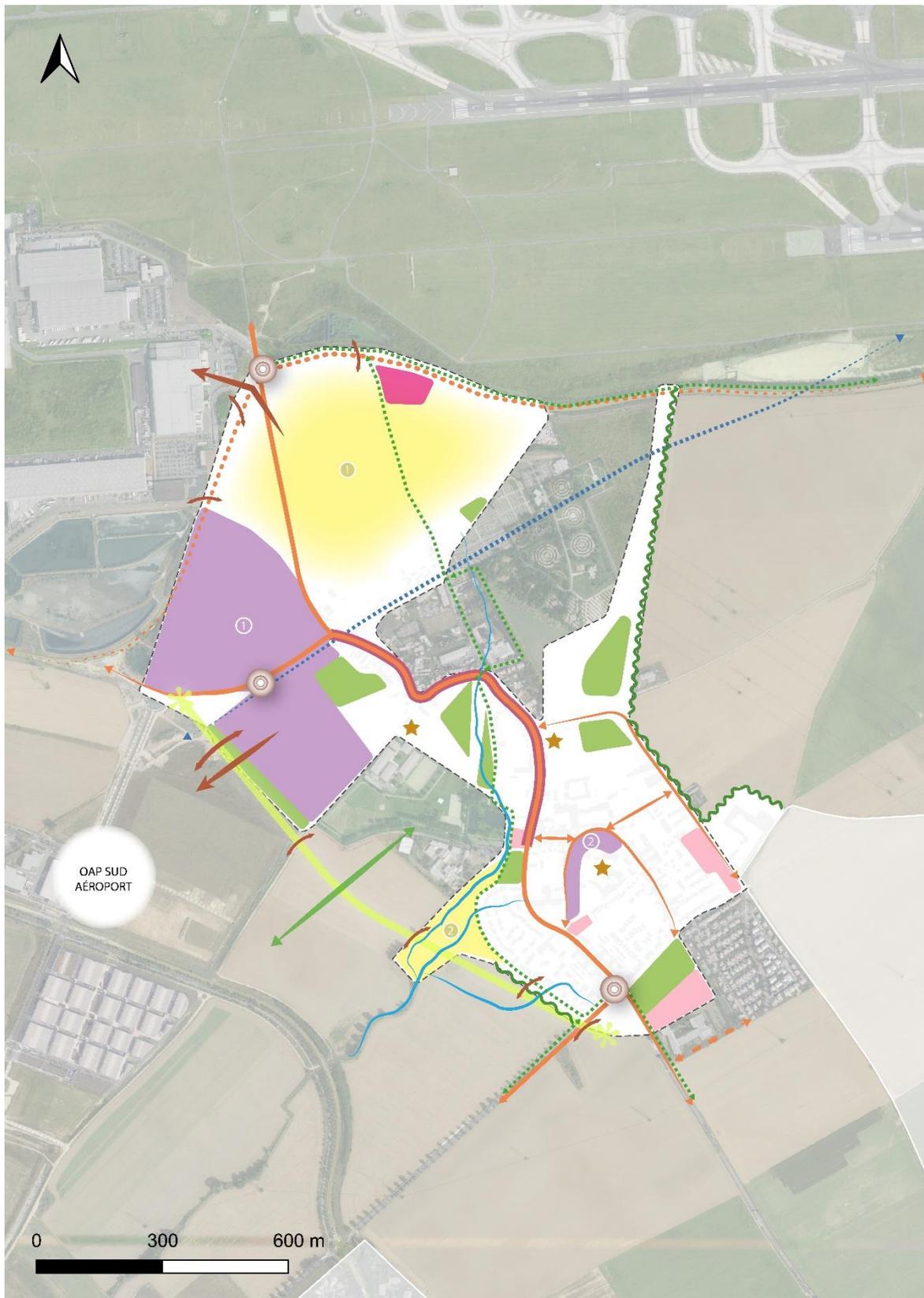
**Encourager les projets de jardins familiaux** en vue de renforcer le couvert végétal en frange du Vieux Pays.

**Mettre en œuvre un projet d'agriculture urbaine sur le nord du territoire**, sur le Vieux Pays et sur les terrains aux abords de la ZAC Aerolians afin de développer les filières de productions locales.

**Protéger le Vallon du Sausset, dernier ru à ciel ouvert de Seine-Saint-Denis** en œuvrant pour un aménagement hydraulique, paysager et écologique sur une superficie de 45 hectares.

**Prendre en compte la présence d'espèces protégées** sur le secteur du Vieux Pays.

## OAP GRAPHIQUE



## LÉGENDE

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

-  Réaffirmer la fonction résidentielle du village à travers une production mesurée de logements
-  Affirmer la vocation économique en entrée Nord-Ouest du quartier en lien avec Aérolians et l'aéroport
-  Maintenir et renforcer un pôle d'activités de commerces et services de proximité diversifié aux abords de l'église
-  Favoriser le positionnement d'activités économiques incompatibles avec la proximité d'habitation tout en assurant une insertion et un traitement des lisières adaptés à l'environnement
-  Retravailler le front bâti se dégradant sur lequel les interventions sont limitées par le Plan d'exposition du bruit
-  Organiser un traitement qualitatif des entrées de ville/du quartier respectueux des liaisons douces
-  Valoriser les principaux éléments de patrimoine remarquable autour d'une mixité de fonction : commerces, résidences seniors, hôtellerie, Résidences jeunes actifs, centre de rééducation, équipements publics...

### DESSERTE ET MOBILITÉS

-  Etablir des liaisons avec les espaces périurbains (aéroport, Aérolians, Sausset)
-  Connecter le Vieux Pays aux quartiers d'activités d'Aérolians et de l'aéroport
-  Futur réseau de transport public du Grand Paris Express (tracé indicatif)

### DESSERTE ET MOBILITÉS (SUITE)

-  Engager la requalification de l'axe principal de desserte du Vieux Pays
-  Poursuivre la restructuration des voies de desserte du quartier en leur donnant un traitement plus qualitatif à l'échelle de l'humain et dans la mesure du possible, en développant les liaisons douces.
-  Assurer le prolongement de la route des Tournelles
-  Permettre le doublement des voies
-  Permettre des perméabilités entre le parc du château et le vallon du Sausset (piéton...)
-  Conforter et développer un maillage de liaisons douces sécurisées

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

-  Principaux espaces végétalisés existants/ à créer
-  Permettre la diversification de la fonction agricole pour pérenniser sa vocation
-  Poursuivre la mise en valeur de jardins familiaux en lien avec le projet de renaturation du Sausset
-  Assurer une continuité paysagère structurante sur l'ensemble de la Frange Ouest du Vieux Pays
-  Qualifier la lisière entre l'enveloppe du village, la plaine agricole, le réaménagement du vallon du Sausset
-  Permettre la restauration du cours d'eau

### LES COTTAGES BARBUSSE BERLIOZ

#### CARTE DE LOCALISATION



#### VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

Construit progressivement à partir de 1927 selon le même modèle que les quartiers du Bois Saint-Denis et du Vert-Galant, la forme urbaine générale du quartier présente davantage de diversité. Le quartier originel a en effet été progressivement étendu aux opérations dites « lotissements du Gratuel », « des Ecoles », et des « Petits Ponts ». Plus récents, ces lotissements présentent une voirie moins rectiligne, créant des quartiers plus intimes, et davantage tournés sur eux-mêmes.

Le cœur du quartier des Cottages se compose de deux pôles commerciaux, distincts géographiquement, et très différents par la nature qualitative de leur offre commerciale.

Construit à la fin des années 1970, le centre commercial de la rue Hector Berlioz, qui s'articule autour du magasin Franprix, constitue un pôle commercial pour le quartier. Néanmoins, ce centre commercial au bâti vieillissant, fermé sur lui-même, est de moins en moins adapté au marché moderne, en témoigne les cellules commerciales à l'arrière du centre, ayant cessé toute activité depuis plusieurs années.

Concentrant la majorité des commerces du quartier, l'avenue Henri Barbusse constitue quant à elle le principal pôle commercial du quartier, en offrant, en front de rue, un linéaire commercial continu, doublé de quelques commerces isolés. Placé sur l'axe routier traversant le quartier du Nord au Sud, il bénéficie ainsi du passage régulier d'une ligne de bus, d'une offre en stationnement, et de cheminements piétons.

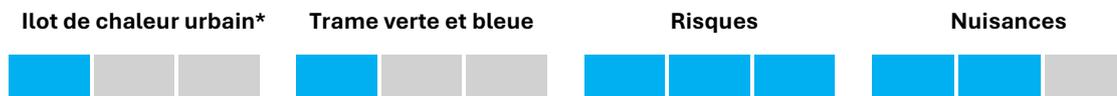
La consolidation de la structure commerciale et l'offre en services de proximité est un enjeu fort pour ce quartier.

## PROGRAMMATION :

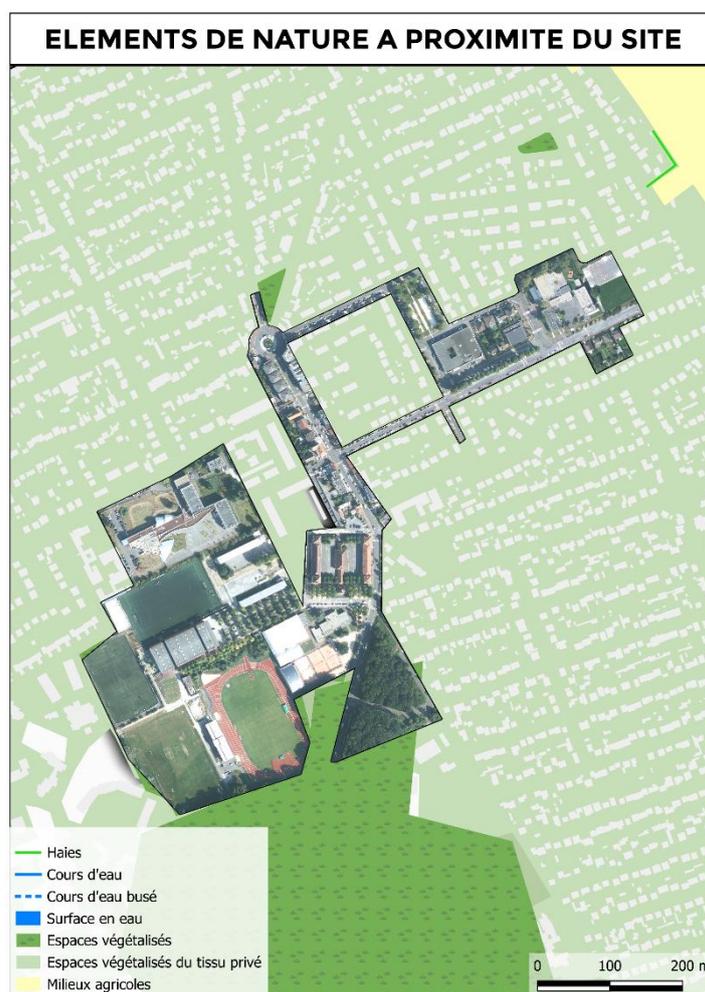
Enveloppe globale et indicative de **150 logements**.

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



## Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALE

**Valoriser la polarité urbaine et commerciale** Barbusse Berlioz.

**Créer une façade urbaine commerciale** et continue sur l'avenue Barbusse, tout en veillant à préserver le cadre de vie des riverains. La dynamique urbaine de l'avenue doit s'appuyer sur une densité maîtrisée, traduite par des hauteurs encadrées, l'intégration d'espaces de respiration, et la présence significative de la végétation dans les projets d'aménagement.

**Créer une attractivité du secteur** par une offre nouvelle de logements et de commerces sans avoir à subir le report de trafic routier généré par la ZAC de la commune de Mitry-Mory

**Dans la partie sud, en lien avec le boisement, les équipements doivent faire l'objet d'une attention particulière** afin d'assurer une gestion exemplaire des eaux pluviales et en favorisant une végétalisation qualitative.

## DESSERTE ET MOBILITÉS

**Améliorer les dessertes et le partage des espaces publics :**

- Préserver la dynamique urbaine de l'avenue H Barbusse tout en veillant au cadre de vie des habitants
- Redimensionner la rue Hector Berlioz
- Assurer un meilleur partage de l'espace public et fluidifier l'ensemble des mobilités du secteur et revitaliser le secteur autour de la rue H. Berlioz,
- Développer un nouveau maillage viaire avec le percement de la rue Dequet

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

**Préserver les espaces verts et les alignements d'arbres** existants.

**Préserver les espaces végétalisés existants** en valorisant notamment le maintien au maximum des végétaux et sols en place.

## OAP GRAPHIQUE



### LÉGENDE

#### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

-  Principaux équipements existants à maintenir et à développer.
-  Attractivité commerciale de l'axe structurant avenue H. Barbusse à renforcer
-  Créer une façade urbaine, commerciale, continue, favorisant un « parcours marchand »
-  Créer une nouvelle attractivité du secteur par une offre nouvelle de logements et de commerces
-  Entrées de polarité à valoriser
-  Préserver la dynamique urbaine de l'avenue H Barbusse tout en veillant au cadre de vie des habitants

#### DESSERTE ET MOBILITÉS

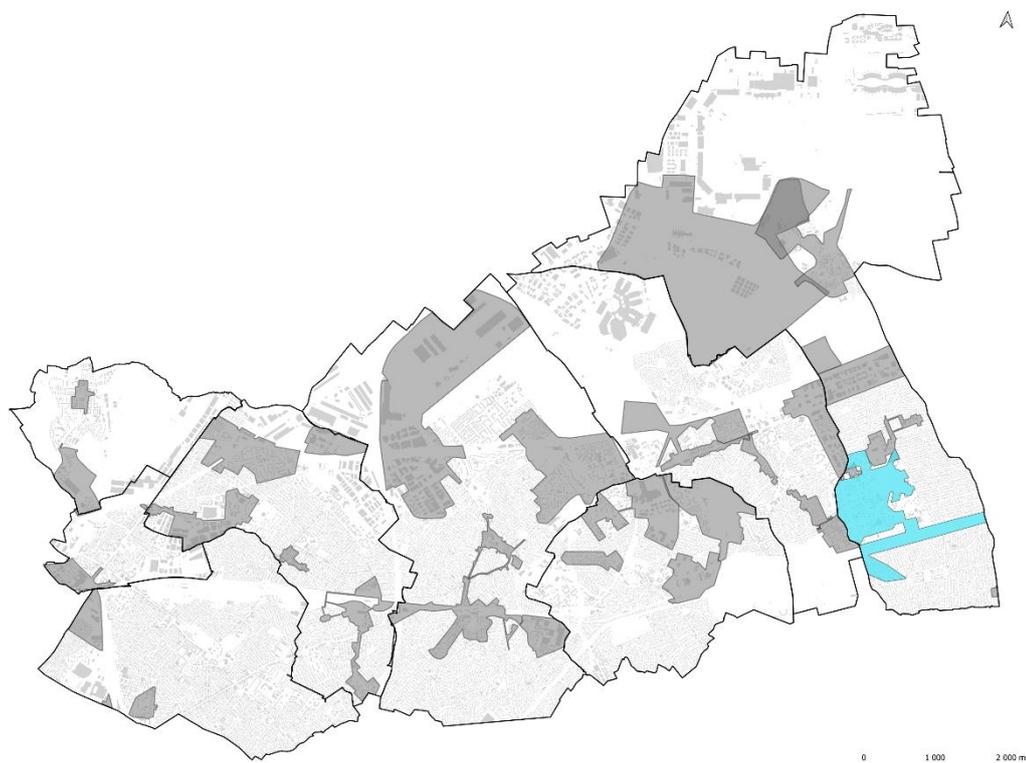
-  Améliorer les liaisons inter-quartiers
-  Recalibrer la rue H. Berlioz pour la rendre plus lisible
-  Conforter et développer un maillage de liaisons douces sécurisées
-  Assurer un meilleur partage de l'espace public et fluidifier l'ensemble des mobilités du secteur et revitaliser le secteur autour de la rue H. Berlioz
-  Espace public à conforter

#### DÉVELOPPEMENT DURABLE

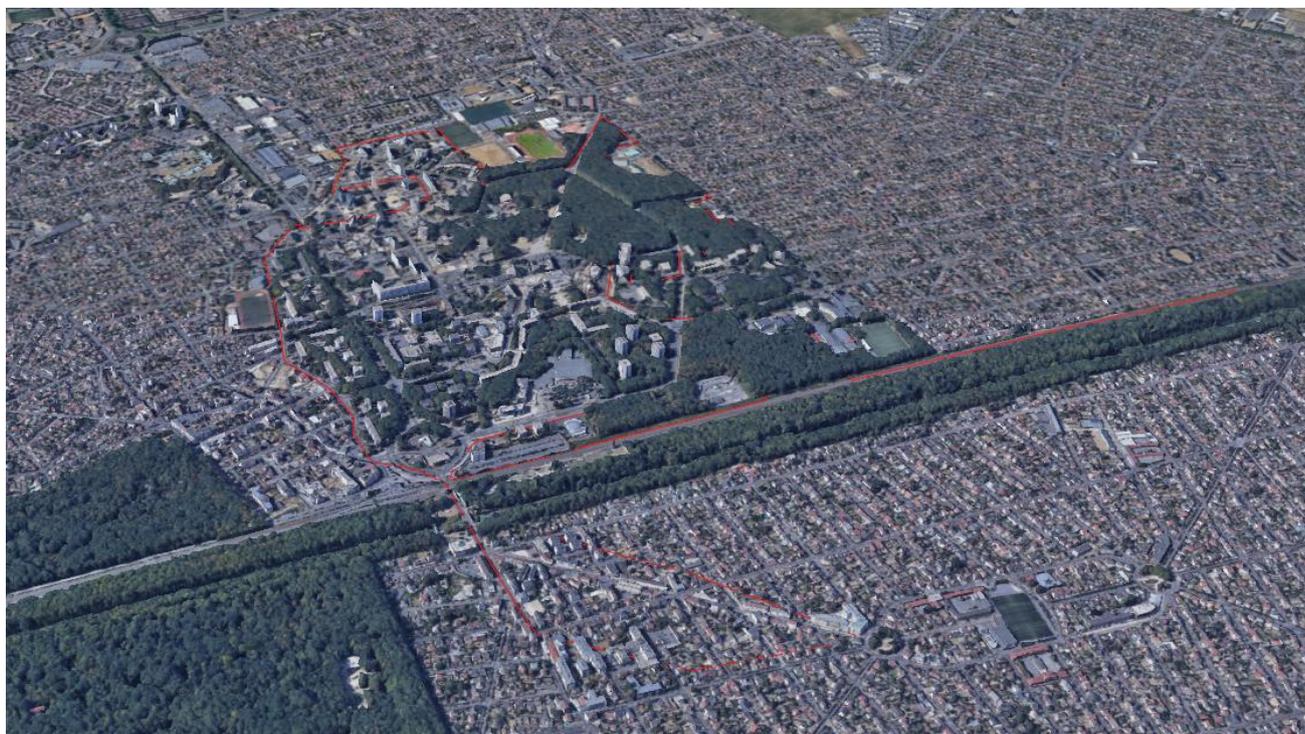
-  Espaces paysagers existants à maintenir.
-  Traitement de l'interface bâtie/boisement adapté et en cohérence avec la trame boisée.

## GARE / CENTRE-VILLE / VERT-GALANT

### CARTE DE LOCALISATION



### VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

La Gare du Vert-Galant, située au Sud de la commune, à proximité du centre-ville, constitue un équipement majeur autour duquel s'organise toute la circulation interne de Tremblay-en-France.

Le renouvellement urbain tout comme une densification mesurée de l'habitat aux abords de ce pôle multimodal affirmé doivent être encouragés et accompagnés du renforcement de l'offre en transports collectifs.

Au Nord du pôle Gare, le centre-ville regroupe quant à lui un certain nombre d'équipements, commerces et services de proximité qu'il convient d'enrichir et de pérenniser

Construit à partir des années 1960, le centre-ville a permis de répondre à la demande de logements pendant une période de forte croissance économique.

De nombreux enjeux d'intensification urbaine, requalification et de clarification entre espace public et espace privés ont été au cœur des réflexions et doivent se poursuivre afin que ce rôle de centralité perdue par le développement et la valorisation des fonctions d'habitat, de commerce et d'équipements.

Le rôle de centralité doit également être renforcé au sud du canal de l'Ourcq dans le quartier du Vert Galant dont l'axe de l'avenue Pasteur et ses abords présentent des enjeux en termes de mixité fonctionnelle et renouvellement urbain.

## PROGRAMMATION :

Enveloppe globale et indicative de 150 logements.

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

**Consolider la centralité du quartier gare** du Vert-Galant

**Traiter qualitativement les caractéristiques urbaines et paysagères** du secteur en développant notamment les transitions entre habitat pavillonnaire et petits immeubles collectifs.

**Densifier le tissu urbain de manière maîtrisée** en permettant une intégration de qualité des nouvelles constructions au sein de l'existant.

**Requalifier les espaces publics** pour favoriser l'accessibilité aux pôles d'équipements et de services.

**Rouvrir le quartier du Vert Galant** sur le canal de l'Ourcq en créant des perméabilités.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

**Préserver le Bois du Vert Galant** et les alignements d'arbres existants.

**Créer de nouveaux alignements d'arbres** pour valoriser les axes structurants.

**Conforter les caractéristiques du centre-ville** avec des espaces perméables et végétalisés.

**Maintenir des espaces de nature en ville** et favoriser les ilots de fraîcheur urbain pour le bien-être des habitants.

**Préserver les espaces végétalisés existants** en valorisant notamment le maintien au maximum des végétaux et sols en place.

## DESSERTE ET MOBILITÉS

**Les principaux axes seront requalifiés pour :**

- Un meilleur confort d'usage.
- Favoriser la cohabitation des différents modes de transport sur la voirie.
- Améliorer les conditions de sécurité.

## OAP GRAPHIQUE



## LÉGENDE

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

-  Veiller à une densification mesurée de l'habitat
-  Poursuivre la recomposition urbaine dans le cadre du programme de renouvellement urbain
-  Conforter les polarités commerciales et pôles de proximité
-  Constituer une polarité commerciale
-  Principaux linéaires commerciaux à maintenir
-  Créer un pôle d'équipements
-  Traitement qualitatif de l'entrée de ville
-  Prendre en compte les nuisances existantes en garantissant un retrait vis-à-vis des voiries existantes et mettre en place des mesures de compensation acoustiques (RER B, CDG Express).

### DESSERTE ET MOBILITÉS

-  Affirmer le rôle de centralité du quartier gare
-  Relier le pôle d'échange de la gare du Vert-Galant à celui de la gare du PIEX par un Bus à Haut Niveau de Service
-  Conforter le caractère plus urbain des axes structurants
-  Améliorer les liaisons interquartiers et avec les communes voisines
-  Consolider et développer le maillage de liaisons douces sécurisées dont la ligne proposée pour le RER Vélo
-  Travailler sur les coupures urbaines pour fluidifier le trafic
-  Requalifier les abords des places centrales
-  Requalification des espaces publics (place Jean Jaurès)
-  Contribuer au caractère urbain du front bâti et de l'espace public environnant pour dynamiser la vie de quartier

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

-  Principaux espaces paysagers à conforter (boisements, jardins en pieds d'immeuble...).
-  Assurer une transition urbaine et paysagère entre le canal et le Vert Galant
-  Valoriser la continuité verte et bleue du canal de l'Ourcq
-  Redécouvrir le canal en le reliant à son environnement

## NORD-CENTRE-VILLE

### CARTE DE LOCALISATION



### VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

Vaste quartier de 140 hectares, le Centre-ville fut à partir de 1960 urbanisé en soustraction au Bois de Tremblay-Lès-Gonesse dans le cadre d'une Zone à Urbaniser en Priorité.

Malgré la préservation de plus de 50% d'espaces boisés, la composition urbaine du Centre-ville s'est avérée dès l'origine assez stigmatisante.

A l'ouest, le Grand Ensemble au bâti de tours et de barres concentrant plus de 2.200 logements sociaux sur 30% du quartier. Le Grand Ensemble ne fut reconnu Quartier Politique de la Ville qu'en 2014.

En partie Sud et à l'Ouest, la majeure partie des 1.400 logements en copropriété se situe dans un environnement naturellement boisé. Le Parc en face de l'Hôtel de Ville, réaménagé en 2019/20, constitue une véritable liaison verte inter-quartiers.

Depuis 15 ans la Ville s'est engagée dans une démarche partenariale et participative du Renouvellement Urbain du Grand Ensemble, œuvrant pour une transformation profonde et durable de la composition urbaine originelle.

### Trois axes d'action pour un objectif, l'amélioration du cadre de vie des habitants :

#### La mixité fonctionnelle du quartier

- La redéfinition de la trame viaire de desserte pour casser la logique des îlots en impasse.
- L'implantation d'équipements valorisant, notamment la médiathèque et le théâtre à proximité du pôle administratif.

#### La requalification du logement social – les résidentialisations

- La relecture des espaces publics et privés avec la résidentialisation du bâti social et privé.
- La réhabilitation des ensembles immobiliers à vocation sociale.

#### La diversité de l'Habitat

- La démolition de 7 tours emblématiques du centre-ville,
- La reconstitution réalisée dans le diffus ou dans le quartier Politique de la Ville en intégrant différents produits, favorisant la mixité sociale.

## PROGRAMMATION :

Enveloppe globale et indicative de **130 logements**.

Toutes ces actions furent conduites en collaboration contributive avec les propriétaires immobiliers sociaux et privés et surtout en concertation avec les habitants, véritable partie prenante de la restructuration du Centre-ville.

L'aménagement du Nord centre-Ville constitue la dernière phase de la recomposition urbaine et sociale du QPV Grand Ensemble sur la partie Nord.

Les îlots Chastillon et Paix à forte densité sociale (95%), regroupent une population cumulant les indicateurs socio-économiques les plus fragiles. Seuls la crèche de la Paix et le centre social Mikado assurent la présence de services publics. Deux équipements scolaires et le Parc sont situés à proximité du quartier.

Le quartier est principalement desservi par l'avenue de la Paix, voie circulée qui le traverse. Les déplacements piétons s'attachent principalement aux équipements publics, souvent selon un tracé d'usage.

Un patrimoine de tours en R+10 domine par suite de la démolition de trois tours en R+13/R+15 regroupant 224 logements. CDC Habitat et Vilogia sont propriétaires de l'ensemble.

L'enjeu principal est de faire évoluer ce quartier monofonctionnel à dominante résidentielle sociale, vers des fonctions et des usages au service des habitants, dans un cadre urbain reconstitué et verdoyant de type cité-jardin, avec pour enjeux principaux :

- un cadre de vie de meilleure qualité pour les habitants actuels et futurs,
- une mixité sociale, avec la construction de résidences de 3 à 5 étages en accession sociale ou libre,
- une offre de service nouvelle,
- la création d'espaces publics en lien avec les autres quartiers et le Parc,

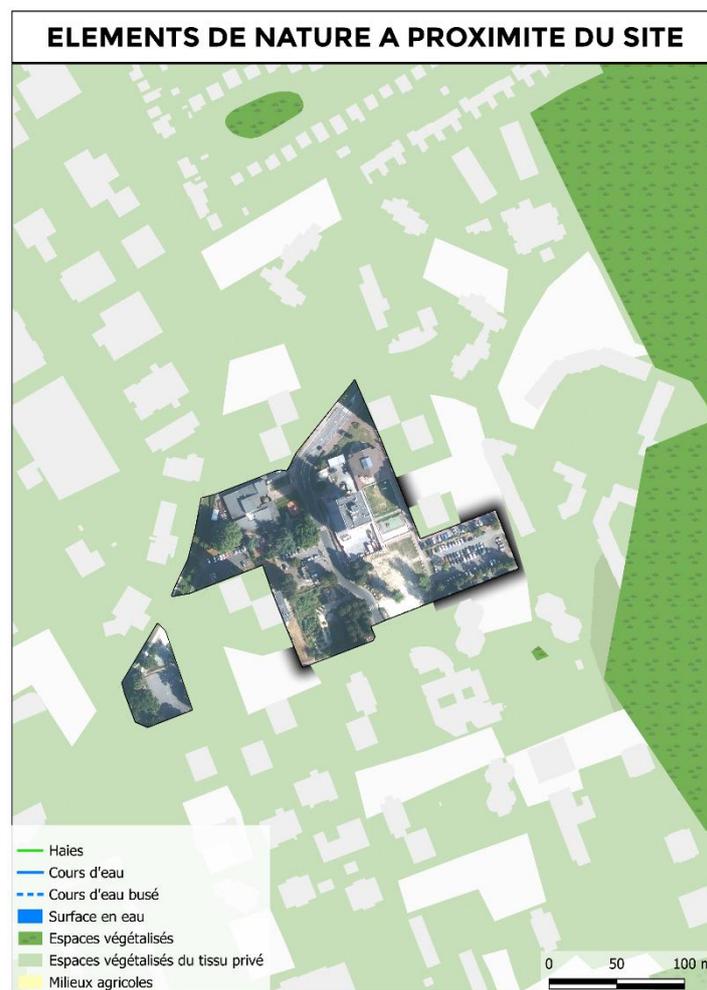
la prise en compte de 5 priorités émergentes lors de la concertation menée en 2018/2019 : la présence de jardins en pied d'immeubles, la création d'un espace de restauration solidaire et d'un espace de travail partagé, le développement de la santé et des activités culturelles de proximité.

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



## Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALE

**Programmer un élément signal symbolique** d'entrée de quartier (équipement, ...)

**Régénérer l'offre de logements** liée à la décohabitation générationnelle, adaptée pour les primo-accédants, inclusive pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap

**Proposer une alternative au logement** de type familial avec une offre en colocation.

**Favoriser la mixité fonctionnelle des constructions** : affectation des rez-de-chaussée à des programmes d'équipements et/ou de services permettant l'amélioration des services rendus à la population, l'augmentation des mobilités inter-quartiers et in fine l'attractivité du quartier,

**Maintenir des équipements à taille humaine**, avec une répartition des structures qui serviraient au cheminement et à la déambulation, essentiels à la vie de quartier.

**Privilégier la volumétrie des formes urbaines** à R+4 et R+5 typique

**Préserver le concept du Jardin de la Paix**, un lieu structurant très apprécié des habitants et support de la végétalisation du quartier.

**Programmer un espace public central désimperméabilisé**, appropriable par les habitants, pouvant accueillir des manifestations ponctuelles et des initiatives hors-les-murs.

**Conserver et développer la strate arborée** et des espaces plantés dans le quartier

**Intégrer un continuum d'aires de jeux** le long des promenades différenciées selon les âges

**Adapter l'offre de stationnement « usagers » aux flux générés par les futurs équipements** et traiter cette offre en intégration paysagère,

**Travailler le stationnement en sous-sol sécurisé et accessible** pour les futurs programmes immobiliers.

## DESSERTE ET MOBILITÉS

**Désenclaver le quartier** en améliorant le fonctionnement global urbain

**Distinguer les voies** selon l'intensité des flux et des usages :

- **Reprise de l'avenue de la Paix**, voie structurante en dissociant l'espace circulé, l'espace piéton et l'usage du végétal
- **Création d'un maillage de mobilité douce** traversant Est>Ouest et Nord>Sud reprenant en partie les cheminements d'usage. En cas de voie partagée la priorité sera donnée aux piétons.

**Le travail mené sur l'offre de stationnement doit permettre de favoriser le report modal** en favorisant également les possibilités de stationnement sécurisés des vélos. Le traitement des espaces de stationnement doit être réalisé de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

**Développer des espaces libres de loisirs et de jeux** à intégrer dans la trame des espaces publics aménagés. Encourager les rôles environnementaux et sociétaux que de tels lieux peuvent jouer.

**Développer la trame cycle sur le quartier** et assurer la connexion entre les avenues du Parc et de la Résistance (Langevin/Paix).

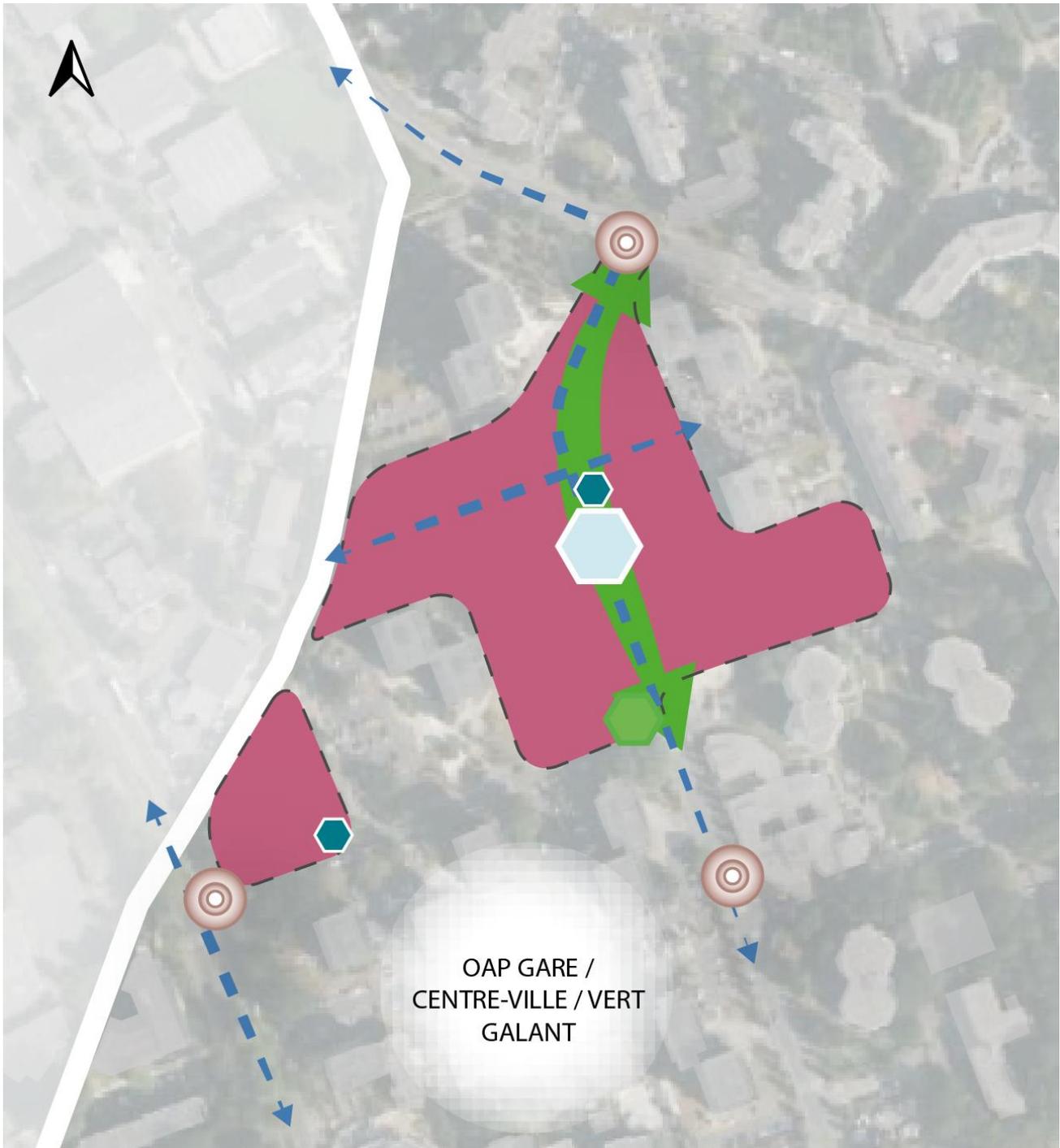
**Intégrer la gestion des eaux pluviales** au programme des espaces extérieurs, notamment par une gestion hydraulique urbaine.

**Retravailler l'implantation des arrêts de transport** en commun en lien avec la localisation des équipements

**Préserver les espaces végétalisés existants** en valorisant notamment le maintien au maximum des végétaux et sols en place. Les espaces de jardins collectifs devront être valorisés et l'accessibilité doit en être maintenue, les surfaces doivent être préservées autant que possible.

**La reconstitution du quartier doit permettre d'en améliorer la qualité écologique** en favorisant d'une part la perméabilité des sols mais également la végétalisation afin de favoriser la gestion à la source et/ou à la parcelle des eaux pluviales mais également un meilleur accueil de la biodiversité.

## OAP GRAPHIQUE



## LÉGENDE

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES



Reconstituer le quartier en partenariat avec les propriétaires fonciers et en développant la mixité fonctionnelle doit permettre de :

- Réinterroger l'emplacement des équipements publics existants et en créer de nouveaux ;
- Développer une offre de stationnement publics sur l'ensemble du quartier en accompagnement des équipements publics ;



Marquer les entrées de quartier



Conforter l'offre de jeux d'enfants

### DESSERTE ET MOBILITÉS



Espace public central non fermé, couture entre le nord et le sud du quartier



Assurer l'accès aux transports en commun

### DÉVELOPPEMENT DURABLE



Préserver, valoriser et s'appuyer sur le reliquat du boisement et du jardin collectif.



Créer une coulée verte en appui de l'avenue de la Paix

### ZAE TREMBLAY CHARLES DE GAULLE

#### CARTE DE LOCALISATION



#### VUE 3D



### CONTEXTE ET ENJEUX :

Créée en 1977, cette zone d'activités rassemblait près de 2 550 emplois et 200 entreprises en 2022. Elle est située à proximité immédiate de l'axe A104 et à 10 minutes de l'aéroport Paris – Charles de Gaulle. La zone est majoritairement constituée de TPE et de PME de moins de 50 salariés.

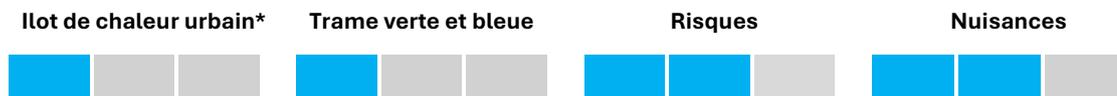
Les principaux secteurs de la zone sont :

- La distribution interentreprises de biens intermédiaires, industriels et de consommation
- Le transport de voyageurs, aérien et routier.

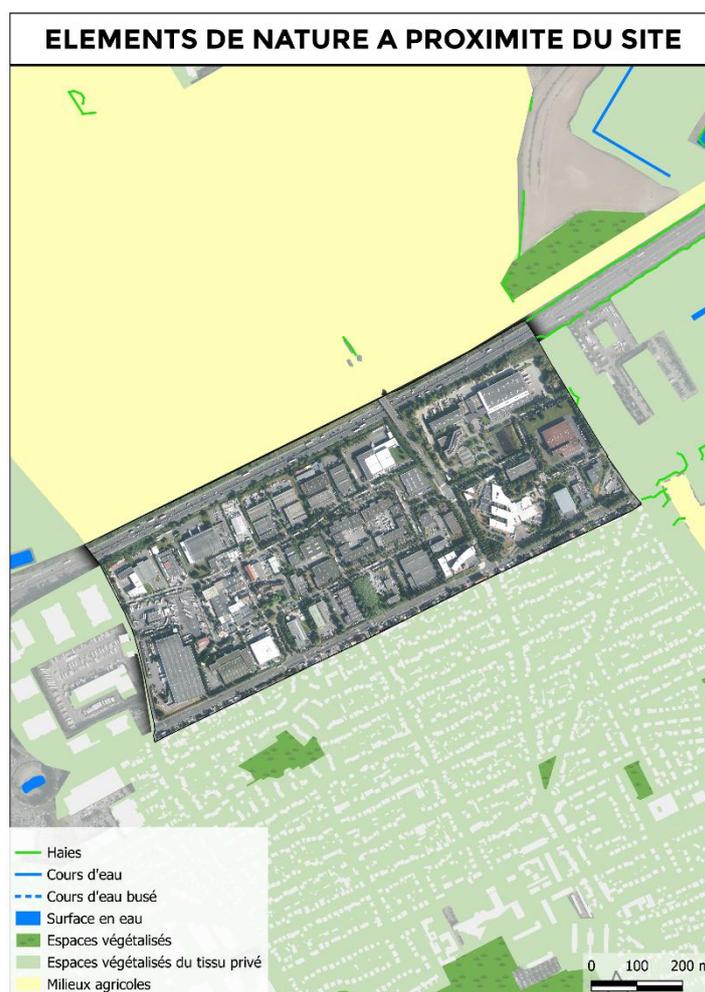
Cette zone se caractérise par un vieillissement de son bâti. Certains bâtiments paraissent de moins en moins adaptés au marché moderne et contrastent de plus en plus avec l'offre immobilière environnante neuve ou en restructuration.

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



## Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

**Renforcer la fonction résidentielle au Sud de la route des petits Ponts tout** en assurant une dégressivité vers l'avenue Henri Barbusse.

**Maintenir la vocation économique** sur l'arrière de la zone d'activités tout en améliorant sa qualité urbaine et en œuvrant pour une densification verticale.

**Préserver les fonds de parcelles de toute construction** (espace de transition avec le tissu pavillonnaire).

### DESSERTE ET MOBILITÉS

**Accompagner la mutation de la route des Petits Ponts** en boulevard urbain.

**Faciliter les circulations et liaisons douces** de part et d'autre de la Route des Petits Ponts (axe interdépartemental).

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

**Conforter les espaces verts participant à la qualité paysagère et aux continuités vertes** du secteur.

## OAP GRAPHIQUE



## LÉGENDE

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES



Maintenir la vocation économique sur les terrains situés au-delà du premier front bâti tourné vers la route des petits ponts de la zone d'activités tout en améliorant sa qualité urbaine et en œuvrant pour une densification verticale



Conforter la mixité de fonction (activité / équipement) tout en travaillant la qualité architecturale et urbaine des constructions par rapport aux habitations actuelles et futures situées sur le linéaire Sud de la voie.



Renforcer la fonction résidentielle au Sud de la route des Petits Ponts tout en assurant une dégressivité des hauteurs du bâti vers l'avenue H. Barbusse



Marquer et qualifier l'entrée de ville côté Mitry-Mory



Prendre en compte les nuisances existantes dans les futurs aménagements.

### DÉVELOPPEMENT DURABLE



Préserver les fonds de parcelles de toute construction (espace de transition avec le tissu pavillonnaire)



Développer un écran paysager qualitatif contribuant à accompagner les constructions dans leur intégration et à développer des continuités vertes sur le secteur.

### DESSERTE ET MOBILITÉS



Assurer le traitement et l'insertion paysagère des principaux axes de circulation



Principe de liaison rapide en site propre pour un transport en commun raccroché aux projets de TCSP (projet gare Vert-Galant / Gare PLEX et projet d'évolution de la ligne 15) et restructurer les espaces publics aux abords de la route des Petits Ponts, en s'appuyant notamment sur la requalification de la voirie avec le projet de TCSP potentiel



Faciliter les circulations avec le tissu urbain actuel et à venir des communes voisines



Conforter et développer un maillage de liaisons douces sécurisées



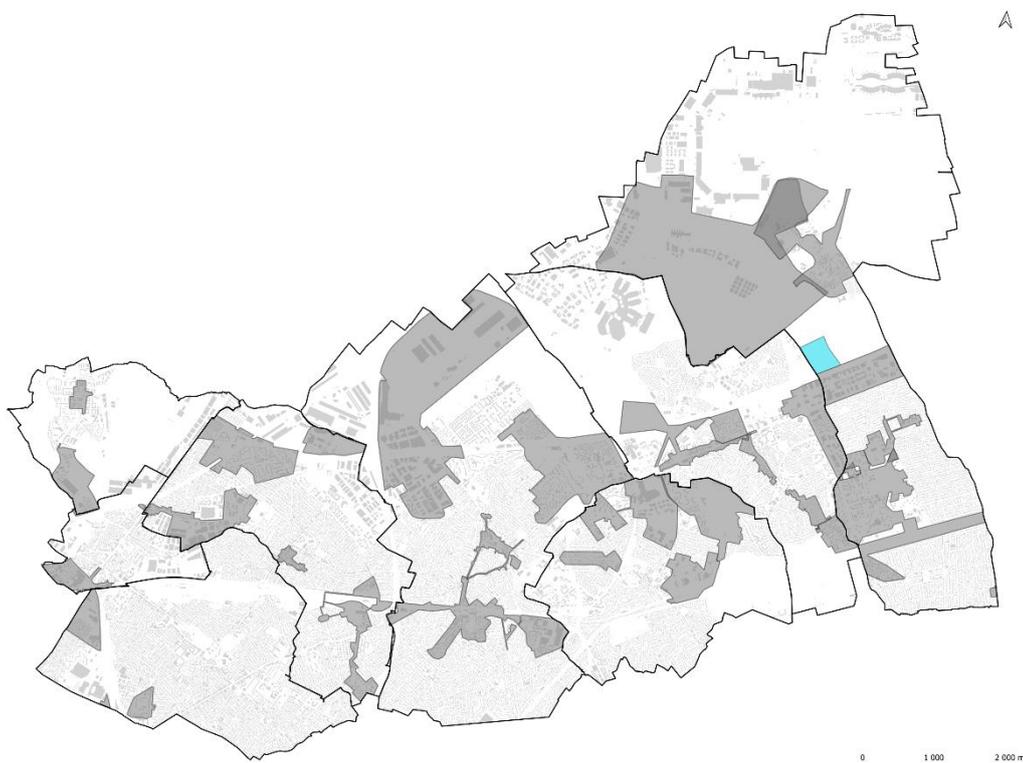
Conforter les liaisons douces sécurisées de part et d'autre de la route des Petits Ponts



Requalifier les principaux carrefours de la route des Petits Ponts et de la RD88E

### ETABLISSEMENT PENITENTIER

#### CARTE DE LOCALISATION



#### VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

Le site du futur établissement pénitentiaire est situé dans le prolongement de la maison d'arrêt de Villepinte en bordure de l'autoroute A104. Il représente une superficie de 15 ha sur la commune de Tremblay-en-France. Le projet consiste à proposer une implantation d'établissement en site non contraint c'est-à-dire dans une configuration standard pour un établissement de 700 places selon les critères de sécurité, sûreté et fonctionnalité.

Le projet retenu prévoit la construction d'environ 43 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec une hauteur maximum de R + 4 + combles.

*Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.*

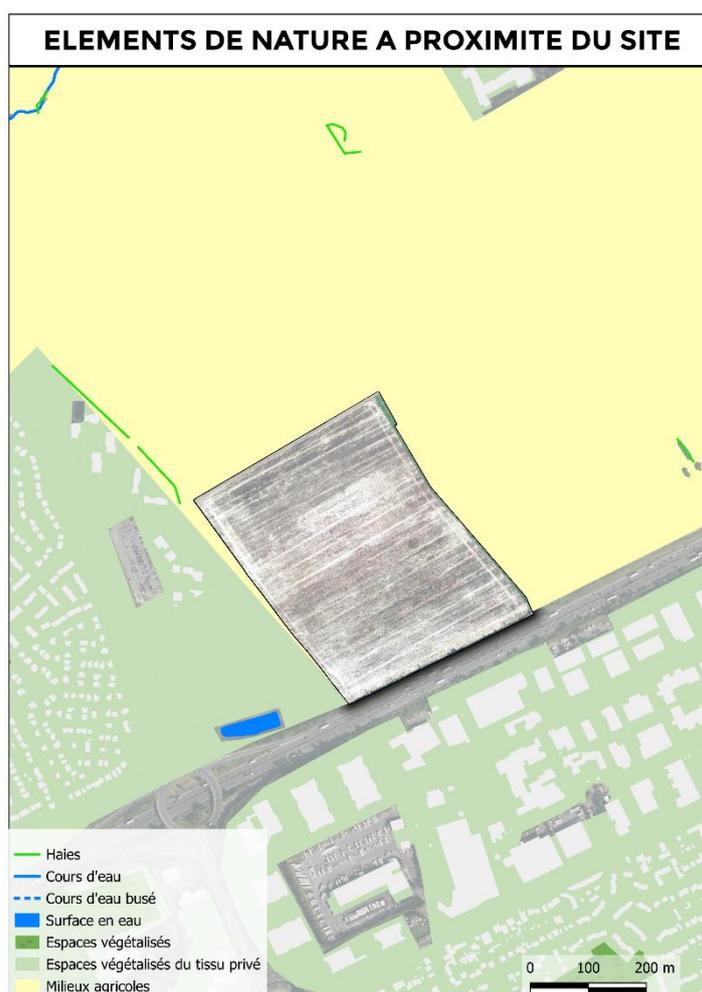
*L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de cette zone est à court terme dès la mise en application du plan local de l'urbanisme intercommunal.*

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



## Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

**Créer des bâtiments d'une hauteur maximum R+4+C**

**Soigner le traitement des façades.**

### DESSERTE ET MOBILITÉS

**Prévoir un accès à l'ouest** à partir de l'avenue Vauban.

**Accompagner la création de places de stationnement** par une végétalisation partielle haute et basse.

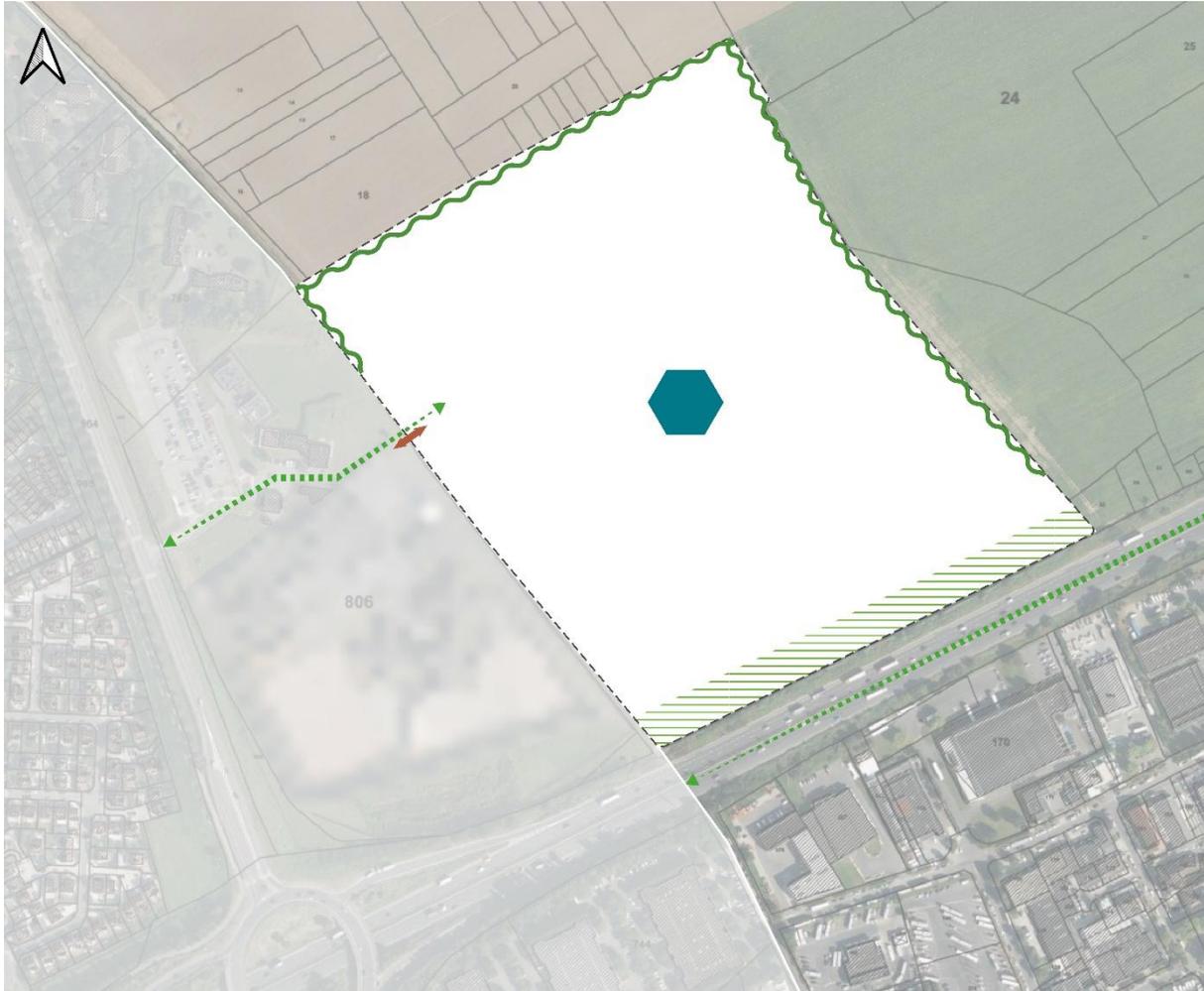
### DÉVELOPPEMENT DURABLE

**Veiller à la bonne intégration des constructions** avec l'environnement proche.

**Privilégier les essences locales.**

**Aménager de manière paysagère les transitions avec** les zones agricoles et urbanisées.

## OAP GRAPHIQUE



### LÉGENDE

#### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES



Etablissement pénitentiaire (localisation indicative)

#### DÉVELOPPEMENT DURABLE



Bande paysagère de 20 m de large à partir de la limite de propriété et parallèle à l'A104



Traitement architectural ou paysager des limites de l'établissement pénitentiaire

#### DESSERTE ET MOBILITÉS



Voie d'accès (localisation indicative) avec entrée actuelle à l'établissement non modifiée



Chemins doux

## 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

---

### 4.2.8. Villepinte

PLUi approuvé en Conseil de Territoire en date du 07 juillet 2025

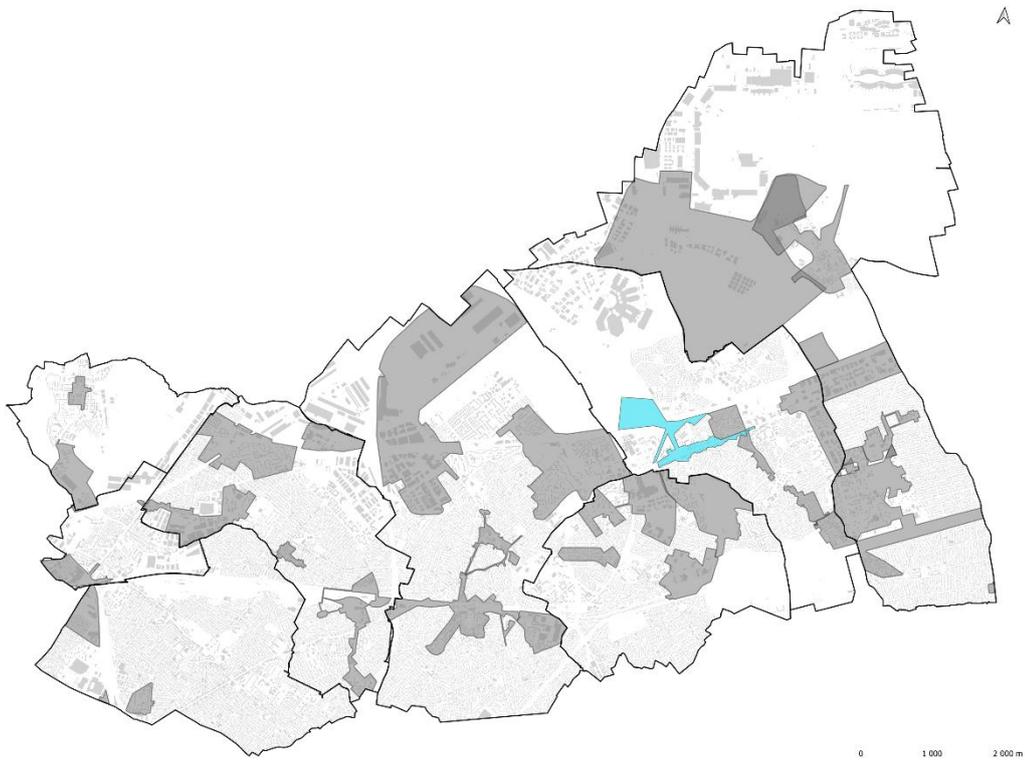


## VILLEPINTE :

<b>VILLEPINTE :.....</b>	<b>203</b>
LE BOULEVARD ROBERT BALLANGER : UNE CENTRALITE BIEN DEFINIE POUR VILLEPINTE .....	205
L'AVENUE CLEMENCEAU : UN AXE ECONOMIQUE LOCAL RENFORCE .....	211
LE PARC DE LA NOUE : UN QUARTIER A RENOVER.....	217
LE VERT-GALANT : UN VERITABLE QUARTIER DE GARE .....	224
AVENUE DE LA REPUBLIQUE .....	231
AVENUE EMILE DAMBEL.....	237

### LE BOULEVARD ROBERT BALLANGER : UNE CENTRALITÉ BIEN DÉFINIE POUR VILLEPINTE

#### CARTE DE LOCALISATION



#### VUE 3D



### CONTEXTE ET ENJEUX :

Parallèle à l'autoroute (A104) et l'ex-RN2, le boulevard Robert Ballanger représente une coupure urbaine horizontale de la commune.

Ce boulevard permet une desserte des secteurs de logements mixtes, d'hôtellerie-restauration et de commerces. Les principaux axes nord-sud de la ville convergent vers le boulevard.

L'axe routier est marqué par l'absence de liaisons douces et d'aménagements paysagers. En outre, les franchissements ne sont pas toujours sécurisés.

L'enjeu est de faire de la RD 115 une vitrine illustrant un renouvellement urbain qualitatif (traitement paysager de qualité et renforcement de la fréquentation piétonne).

### PROGRAMMATION ENVISAGÉE :

Les abords de la RD 115 sont constitués de bâtiments de gabarit importants avec des formes urbaines peu homogènes. Ils disposent d'espaces résiduels et mutables sur ses franges.

D'une part, le positionnement de la RD 115 lui confère un rôle de « vitrine urbaine », d'autre part, il s'agit d'un secteur de projets amené à évoluer avec le projet de ligne 15 en TCSP.

Les objectifs sont les suivants :

- Encadrer le renouvellement urbain en favorisant la qualité résidentielle et de la diversité commerciale.
- Mettre en cohérence l'ensemble de ce secteur.
- Faire évoluer cet axe vers un boulevard urbain.

Une attention particulière devra être portée aux zones pavillonnaires environnantes.

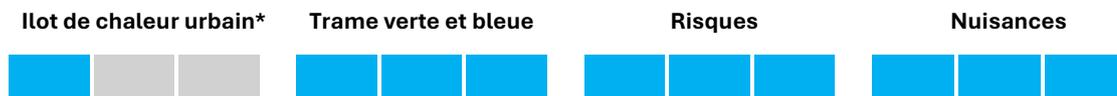
La RD 115 a pour vocation d'être un élément fort et structurant du paysage villepintois et un lieu d'animation avec le commerce. Le boulevard sera alors identifié comme une centralité, et non plus seulement comme un lieu de passage.

### Programmation logement :

Enveloppe globale et indicative de **185 logements**.

### INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



### Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

- **Structurer et développer une façade urbaine mixte** par la résorption des dents creuses et la valorisation des emprises mutables.
- **Valoriser les franges du boulevard** par un traitement urbain qualitatif : requalification, mutation des secteurs stratégiques, traitement de l'espace public, alignement, écriture architecturale...
- **Favoriser la diversification fonctionnelle,**
- **Développer une offre de logements** diversifiée et de qualité.
- **Favoriser l'installation de commerces,** de services de proximité et de petites activités.
- **Traiter les abords du boulevard** par séquence.
- **Accompagner la requalification de la RD 115 :**
  - Aménager des espaces plantés et paysagers en lien avec les projets de transports en commun et les circulations douces.
  - Requalifier les espaces publics situés aux abords du boulevard.
  - Marquer et qualifier l'entrée de ville.
- **Veiller à la cohérence architecturale** et morphologique du front bâti.
- **Permettre une densification maîtrisée le long du boulevard.**
- **Diminuer les hauteurs du bâti** depuis le boulevard vers le tissu pavillonnaire afin de préserver une transition douce et harmonieuse.

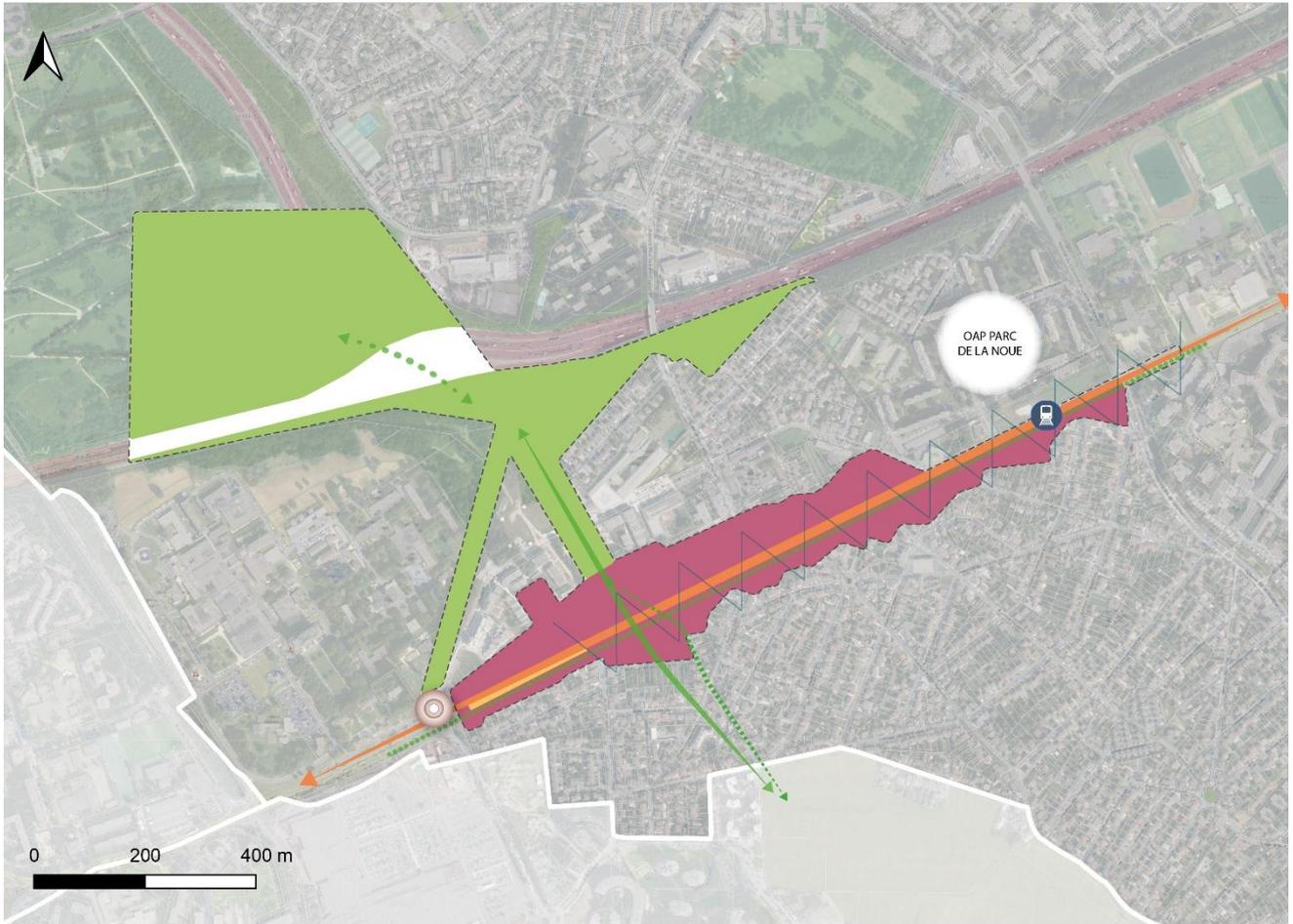
## DESSERTE ET MOBILITÉS

- En lien avec le projet de ligne 15 en TCSP : **accompagner l'aménagement d'une liaison douce** (piétons et cyclistes) structurante et sécurisée sur toute la longueur de l'axe
- **Favoriser des continuités cyclables** avec le réseau existant, complété par la création de points d'arrêts sécurisés pour les modes doux à proximité des principales polarités (équipements, commerces, etc.) et notamment via la passerelle vers le parc du Sausset

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

- **Assurer la préservation des espaces verts existants** en limitant autant que possible l'abattage d'arbre sauf pour motif phytosanitaire. La préservation doit également passer par une amélioration de la qualité du site en permettant la désimperméabilisation (par exemple : perméabilisation des circulations) et en contribuant à renforcer la diversité des strates).
- **La coulée verte doit permettre de favoriser les continuités végétales** en s'appuyant sur une palette végétale adaptée qui permet d'assurer une continuité vis-à-vis du patrimoine arboré présent sur le territoire mais doit également contribuer à favoriser la diversité et la résilience du patrimoine arboré communal. Le traitement réalisé doit assurer la diversité des strates en garantissant la mise en place d'une strate herbacée, arbustive et arborée. Cette diversité devra ainsi permettre de favoriser les continuités écologiques en sus des continuités végétales. La perméabilité des sols doit également être assurée afin de favoriser un approvisionnement en eau autant que possible par les précipitations.
- **Assurer la requalification et l'apaisement** de la RD115 en permettant un réaménagement qui limite l'incidence de la voiture (par exemple : zones de rencontres, voies partagées...)

### OAP GRAPHIQUE



### LÉGENDE

#### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES



Favoriser un développement urbain mixte avec des hauteurs de R+2 voire R+3 maximum, permettant de valoriser la façade urbaine, tout en garantissant une dégressivité des hauteurs du bâti vers le tissu pavillonnaire



Créer et améliorer la zone de commerces, de services et de petites activités



Marquer et qualifier l'entrée de ville



Prendre en compte les nuisances existantes en assurant une organisation bâtie permettant de les limiter.

#### DÉVELOPPEMENT DURABLE



Conforter les espaces verts



Aménager une coulée verte



Principe de liaisons vertes et actives



Constituer un alignement d'arbres

#### DESSERTE ET MOBILITÉS



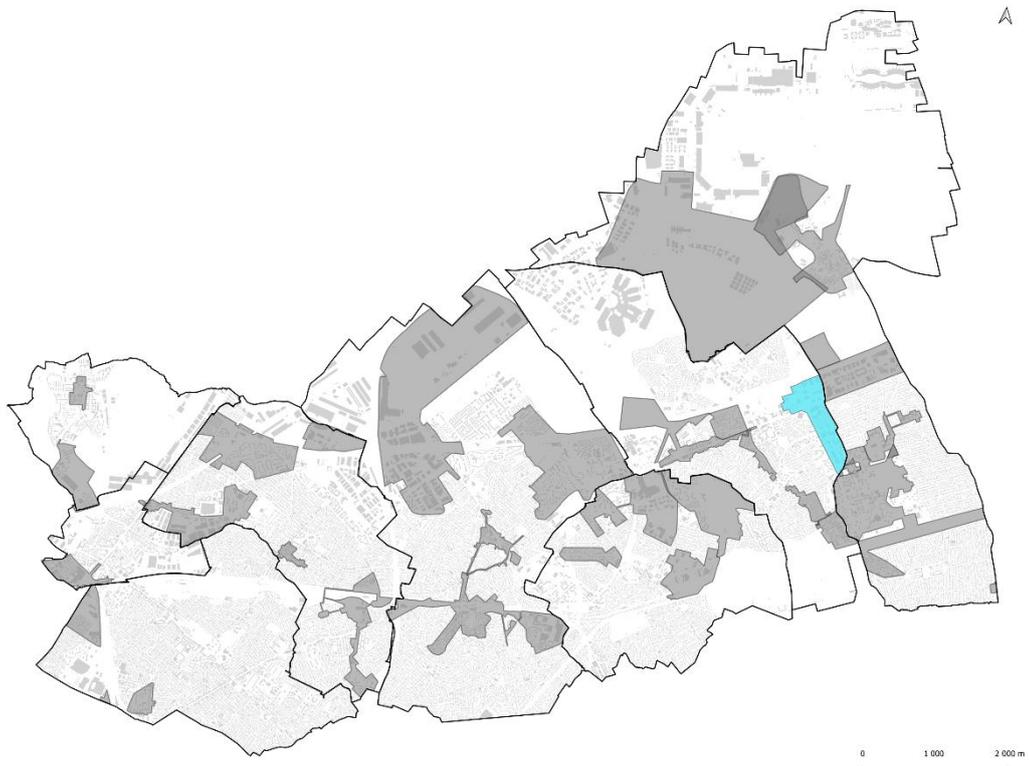
Accompagner la requalification de la RD115 en boulevard urbain intégrant le BHNS, tout en veillant à l'apaisement de l'axe grâce à un aménagement paysager et arboré ainsi que le développement de modes doux permettant de limiter l'incidence de la voiture



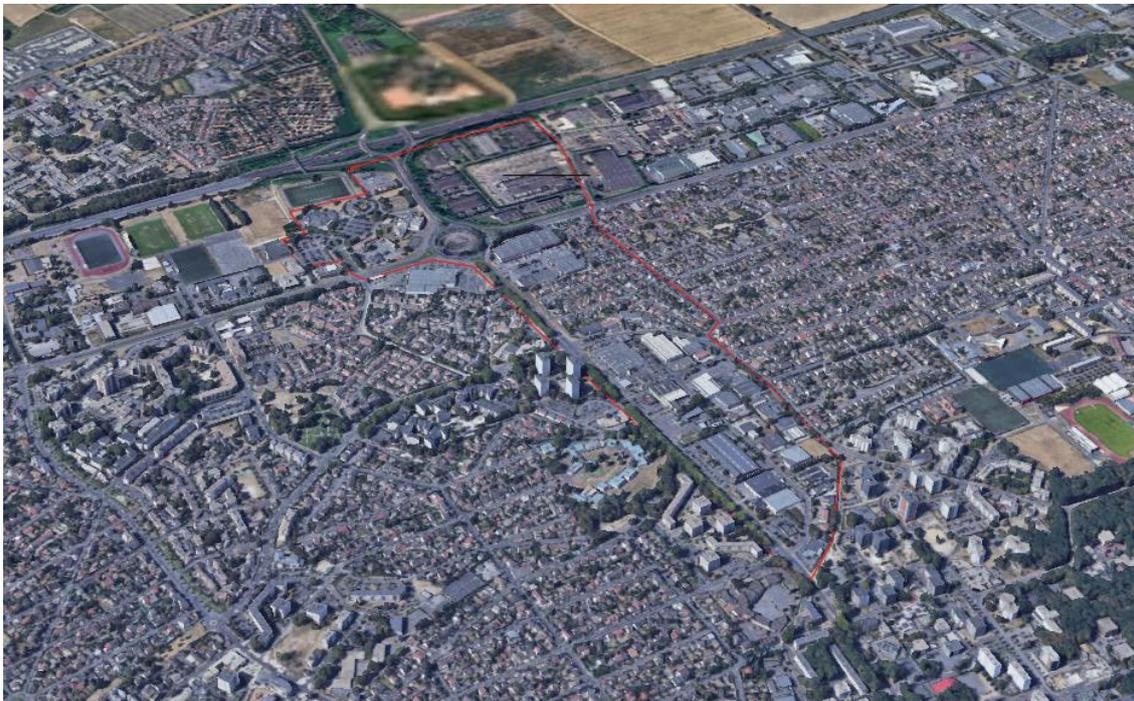
Principe de liaison douce

L'AVENUE CLÉMENCEAU : UN AXE ÉCONOMIQUE LOCAL RENFORCÉ

CARTE DE LOCALISATION



VUE 3D



### CONTEXTE ET ENJEUX :

Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'étend le long de la D40, du collège Camille Claudel à l'A104.

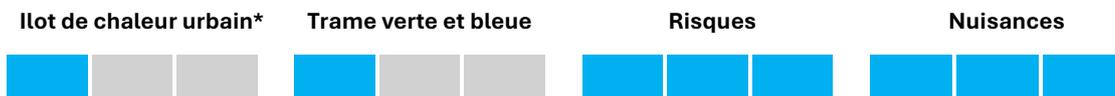
L'avenue Georges Clemenceau (D40) est un axe structurant nord-sud faisant la jonction avec le boulevard Ballanger et les villes voisines de Tremblay-en-France et Vaujours au sud. De plus, le nord de cet axe fait office d'entrée de ville, et représentante également un axe stratégique.

Les objectifs généraux définis pour ce secteur sont notamment les suivants :

- Conforter le rôle économique et commercial des zones d'activités qui s'y trouvent.
- Accompagner les nouveaux modes de déplacements et acter la nécessité de favoriser une liaison de transport collectif structurante, mais aussi de marquer l'entrée de ville au niveau du carrefour RD40/RD115.

### INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



### Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

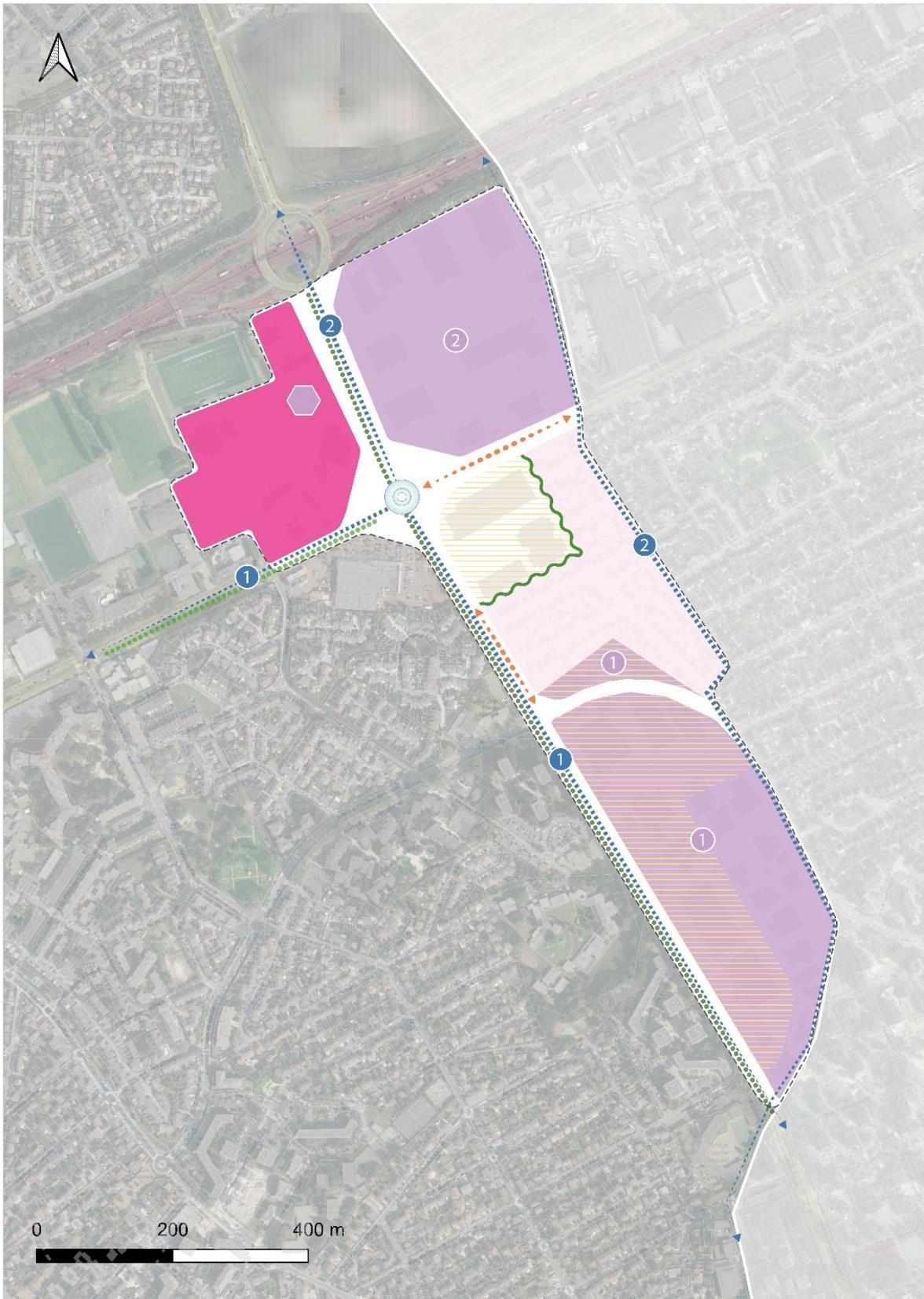
## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

- **Entamer une réflexion sur le secteur des Petits Ponts** afin de maintenir sa vocation économique et d'en améliorer la qualité urbaine. Il s'agira d'accompagner son évolution vers un pôle d'hôtellerie-restauration.
- **Conforter le pôle local lié au tourisme d'affaires** avec les espaces V et la création d'un complexe hôtelier d'affaires.
- **Conforter la zone d'activités Central Park.**
- **Articuler la zone d'activités des Merisiers** avec une activité mixte (commerciale et économique) en front de rue et uniquement économique à l'arrière.

## DESSERTE ET MOBILITÉS

- **Accompagner la réalisation du projet de « Chemin des parcs »** sur l'Avenue Clémenceau (RD 40), permettant d'accorder une liaison sécurisée pour les modes doux (piétons et cyclistes).
- **Aménager le carrefour RD40 / RD115**, pour le passage des modes doux et ainsi relier les itinéraires existants.
- **Intégrer du projet de ligne 15** en TCSP et la création d'une autre liaison en BHNS entre la gare du Parc des Expositions et la gare du Vert-Galant.

### OAP GRAPHIQUE



### LÉGENDE

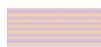
#### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES



Conforter la partie économique des Merisiers



Conforter la zone d'activités Central Park



Conforter la partie mixte économique et commerciale des Merisiers



Avoir une réflexion sur la zone d'activités des Petits Ponts : Accompagner son évolution vers la création d'une polarité de services et/ou commerces



Conforter le pôle d'hôtellerie/restauration et d'évènementiel



Développer un projet complexe hôtelier d'affaires



Encourager la préservation de la perméabilité des secteurs pavillonnaires tout en permettant leur évolutivité

#### DÉVELOPPEMENT DURABLE



Créer une frange paysagère avec les espaces pavillonnaires



Constituer un alignement d'arbres



Renforcer la fonction écologique de l'axe existant en confortant l'alignement d'arbres existant et en favorisant le développement de trames herbacées et arbustives

#### DESSERTE ET MOBILITÉS



Encourager la pacification de la voirie pour préserver les espaces pavillonnaires situés à proximité de la voirie



Pacifier les déplacements et marquer l'entrée de Ville



Accompagner le projet de TCSP (ligne 15)



Accompagner le projet de BHNS «gares PIEX-Vert Galant» (Projet du CDT Cœur Economique Roissy Terres de France)

LE PARC DE LA NOUE : UN QUARTIER À RÉNOVER

CARTE DE LOCALISATION



VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

Le Parc de la Noue représente la plus importante copropriété du territoire avec 757 logements et près de 2 500 habitants. Il est situé au cœur de la commune sur l'un des axes routiers structurants de la ville, la RD 115, et en prise directe avec le projet de ligne 15 en TCSP

Construite entre 1959 et 1963, sur le modèle des grands ensembles, la résidence se compose également d'un centre commercial de proximité et d'un groupe scolaire.

Le Parc de la Noue constitue aujourd'hui un parc social de fait, et justifie ainsi son intégration dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville.

Également, le secteur souffre d'un enclavement fort dû à sa faible accroche sur la Ville : il présente deux accès automobiles, un réseau viaire limité et une coupure urbaine forte.

Le NPNRU et l'Opération de Requalification de Copropriété Dégradée déclarée d'Intérêt National (ORCOD-IN) constituent ainsi l'opportunité de mettre en œuvre un projet urbain sur le quartier permettant de résoudre les dysfonctionnements urbains relevés en désenclavant le site et en favorisant des aménagements qualitatifs qui amélioreront le cadre de vie et l'environnement urbain.

L'ORCOD-IN du Parc de la Noue, en mobilisant un acteur dédié (l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France) et d'importants financements publics, doit permettre d'articuler sur le temps long la restructuration urbaine du quartier (avec notamment son désenclavement), la scission de la copropriété, le recyclage des immeubles les plus dégradés, la réhabilitation des immeubles conservés, la lutte contre l'habitat indigne et l'accompagnement des ménages en difficulté. L'objectif à terme est de n'avoir qu'un seul et même quartier, mêlant parc existant et nouvelles constructions, qui constituera une nouvelle centralité active de Villepinte.

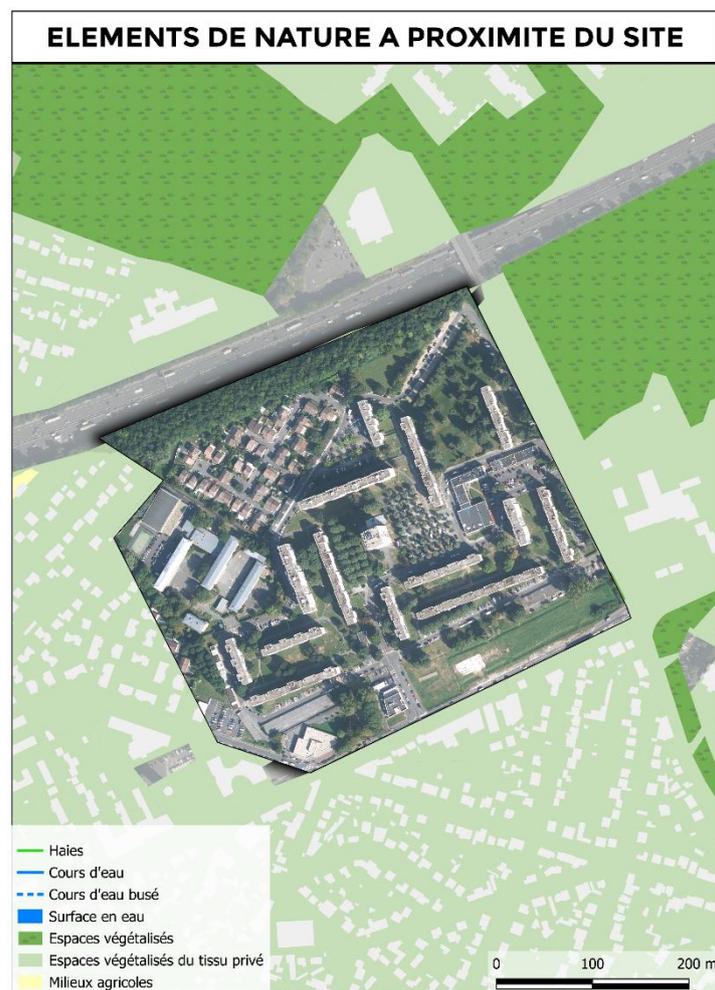
Le schéma des plans de circulation, de dessertes de transports en commun et d'ouverture sur la ville doit être consulté en amont de tout projet.

### INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



### Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

- **Améliorer et renouveler l'offre résidentielle du quartier :**
  - Démolition de bâtiments dégradés et réhabilitation des bâtiments préservés en optimisant la durabilité des constructions
  - Diversification de l'offre d'habitat, avec de nouveaux programmes collectifs dont la majeure partie sera située sur le boulevard R. Ballanger. Le long du boulevard R. Ballanger, les opérateurs devront réaliser des études préalables acoustiques afin de prendre en compte au mieux l'environnement sonore du projet et de proposer des solutions pour limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores
- **Améliorer les équipements publics sur le quartier, et rénover notamment le groupe scolaire**
- **Développer les équipements en lieu et place de la « tour A »** avec notamment la relocalisation des équipements de proximité démolis: centre de loisirs, point animation quartier, réseau d'assistantes maternelles ; la création d'une crèche à vocation d'insertion professionnelle (crèche AVIP.) et la création d'une maison pour tous destiné aux habitants du quartier.
- **Mettre en place un accompagnement de la copropriété** (Plan de sauvegarde)
- **Améliorer et pérenniser l'offre commerciale sur le quartier :** une offre commerciale le long du boulevard Ballanger, en rez-de-chaussée des immeubles. Une cohabitation harmonieuse entre les fonctions urbaines de logements et d'activités devra être mise en place, en renforçant l'isolation acoustique des logements situés au-dessus de ces locaux.
- **Créer des percées visuelles** depuis le boulevard Ballanger vers la copropriété.
- **Diversifier l'entrée du quartier avec des rez-de-chaussée actifs** composés de commerce/services organisés autour d'une place publique ouverte, conçue selon une approche bioclimatique prenant en compte la problématique des îlots de fraîcheur via notamment la création d'espaces végétalisés comprenant des arbres à hautes tiges et de zones ombragées. La mise en œuvre d'un projet paysager de qualité doit être rendue possible en favorisant les fosses d'arbres de grande taille

destinées à plusieurs arbres. La gestion des eaux de pluie de la place devra se faire au maximum à ciel ouvert. Les revêtements perméables seront privilégiés notamment pour le stationnement. Les revêtements imperméables seront en priorité de couleur claire pour éviter le relargage de chaleur la nuit, tout en évitant l'éblouissement.

- **Dans la bande Ballanger :** au vu de la proximité avec le boulevard Ballanger, une étude acoustique devra être réalisée et fournie au moment du dépôt du permis de construire pour la bonne prise en compte des nuisances existantes. Les mesures prises pour réduire ces nuisances devront dans la mesure du possible répondre aux orientations écrites suivantes :

En matière d'environnement :

- La réalisation d'essais de perméabilité lors des études VRD des différents projets prévus au sein de l'opération d'ensemble est recommandée afin d'étudier la faisabilité de revêtements perméables ou de dispositifs de gestion des eaux pluviales à la source ;
- La mise en place d'une charte chantier à faibles nuisances sera imposée aux constructeurs des chantiers du secteur.
- La performance énergétique des bâtiments sera encadrée par la RE2020.
- Le projet devra maximiser le recours aux énergies décarbonées en écartant les énergies fossiles dont le gaz : Le raccordement au réseau de chaleur qui est classé sera rendu obligatoire sauf impossibilité technique.
- En complément, d'autres dispositifs permettant de mobiliser des énergies renouvelables ou de récupération pourront être mis en place.

En matière de qualité de l'opération :

- Lors de la conception, l'aménageur veillera à minimiser l'exposition aux nuisances par le choix de l'implantation du bâti et la distribution des pièces :
  - Du côté boulevard Ballanger, favoriser l'implantation des usages les moins sensibles (locaux commerciaux ou techniques) en rez-de-chaussée et les logements en étages supérieurs ;
  - Organiser la distribution des pièces en fonction du contexte acoustique en éloignant dans la mesure du possible les espaces de nuit des axes

- principaux et en orientant les pièces principales vers le cœur d’îlot ;
- Pour les logements de type T3 et plus, le caractère traversant avec double orientation devra être privilégié pour permettre la ventilation naturelle des pièces. Les logements de type T2 et T1 en rez-de-chaussée, mono-orientés côté boulevard Ballanger devront être évités.
- o Au-delà du travail sur la conception bioclimatique, les projets devront justifier de la mise en œuvre d’enveloppes performantes permettant de réduire le risque de surchauffe par un bon déphasage, d’assurer le confort d’hiver par une bonne résistance thermique et de garantir une bonne qualité de l’air par la mise en œuvre de revêtements intérieurs limitant l’émission de COV.
- o La conception des espaces extérieurs devra contribuer à la réduction de l’exposition des habitants au bruit, notamment par la diminution des couloirs de bruit et par la végétalisation (arbres, arbustes).

### En matière de qualité des matériaux utilisés :

- o Le choix des matériaux devra favoriser la réduction des nuisances engendrées par les infrastructures de transports terrestres:
  - Les logements devront a minima respecter les normes acoustiques en vigueur. Les logements sociaux devront tendre vers la certification NF HABITAT HQE ;
  - Favoriser l’utilisation des matériaux de façade absorbant les ondes sonores que ce soit pour les logements ou pour les locaux commerciaux et techniques.

### DESSERTE ET MOBILITÉS

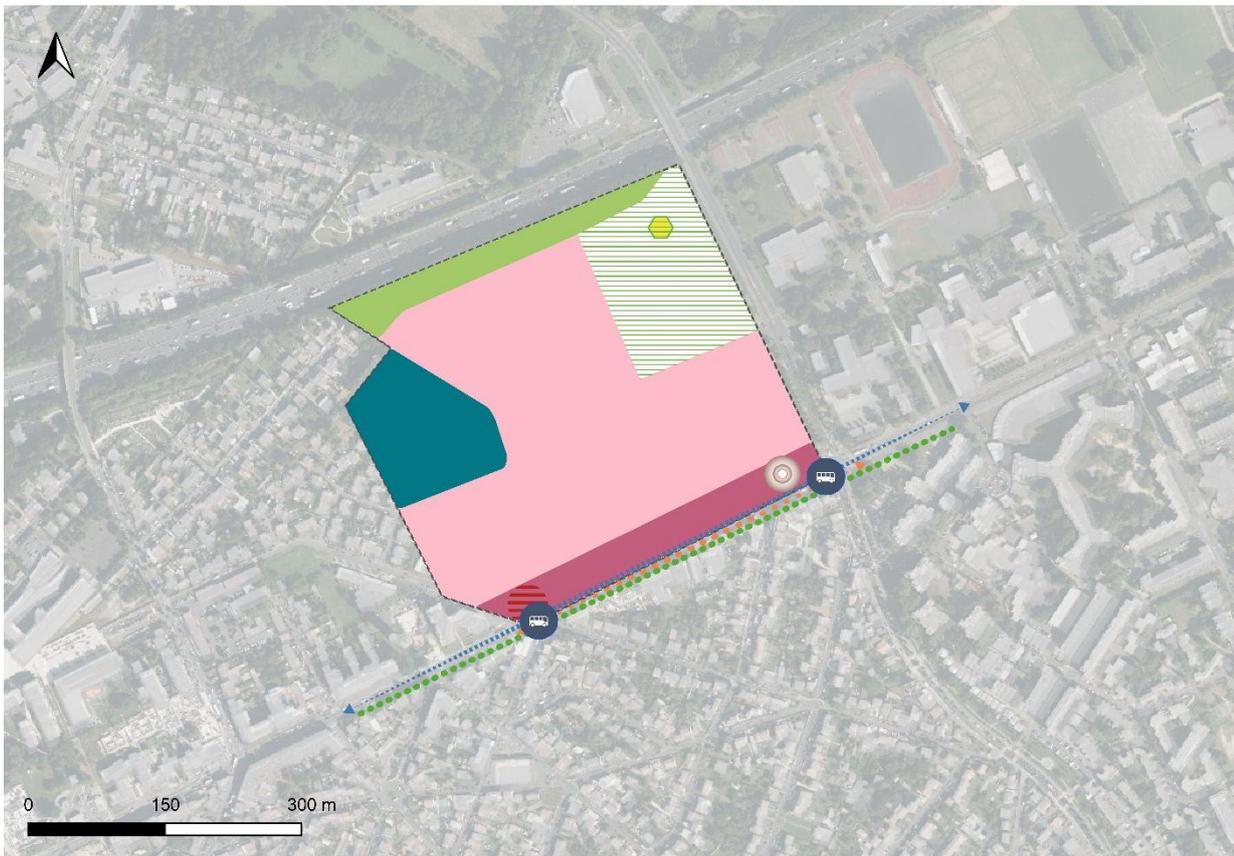
- **Créer de nouvelles connexions entre le quartier et la ville :**
  - o Nouvelle voirie et de nouvelles liaisons piétonnes depuis le boulevard Ballanger
  - o Création de deux nouveaux accès à l’ouest et au sud
- **Remailler le Parc de la Noüe :**
  - o Créer de nouvelles voies internes et requalification des voies existantes pour améliorer la circulation et la desserte des différents immeubles
  - o Réorganiser et requalifier des zones de stationnement
  - o Délimiter des espaces publics et privés.

- **Désimperméabiliser le stationnement voiture, en favorisant les revêtements semi-perméables de type pavés enherbés**
- **Favoriser les mobilités douces dans le projet d’aménagement du quartier :**
  - o Aménager des infrastructures adaptées aux piétons et aux cyclistes de façon à encourager les déplacements non motorisés
  - o Mettre en œuvre des stationnements adaptés pour les mobilités douces (vélos, trottinettes, etc.) sur les espaces publics en lien avec les commerces et le parc
  - o Intégrer le stationnement pour les mobilités douces avec attention dans les lots privés : faciliter l’accès depuis l’espace public et l’usage interne grâce à un dimensionnement et un éclairage adaptés ainsi que des accroches faciles d’usage.

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

- **Valoriser, préserver et restaurer les aménités environnementales du site**
- **Valoriser des espaces verts, créer des aires de jeux et de loisirs**
- Tendre à atteindre l’objectif de 10 m2 d’espaces verts / habitant fixé par le SDRIF
- Préserver les arbres présents au sein du quartier et imposer leur remplacement systématique en cas d’abattage (compensation à fonctionnalité équivalente).
- Les espaces végétalisés à conforter doivent permettre de développer une part majoritaire de pleine terre avec une végétation diversifiée en matière de strates et d’essences de manière à favoriser la biodiversité et la gestion à la source et/ou à la parcelle des eaux pluviales. Ils doivent également être dimensionnés et conçus de manière à favoriser l’émergence d’un espace refuge climatique pour les populations en constituant un milieu plus frais (végétalisation, présence de l’eau possible, ombrage). L’accueil de la biodiversité doit être recherché que ce soit à travers la création d’habitats (nichoirs, hibernaculums, diversité de milieux etc...) ou par la plantation d’essences favorables (pollinifères, mellifères, à baies...)

### OAP GRAPHIQUE



### LÉGENDE

#### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES



Périmètre du NPNRU et de l'ORCOD-IN



Programmer la rénovation urbaine du secteur :

- Nouvelles connections entre le quartier et la ville et remaillage du Parc de la Noüe, suite à des démolitions
- Amélioration de l'offre d'équipements publics
- Amélioration et diversification de l'habitat
- Mise en valeur de la qualité paysagère du site



Favoriser la mixité sociale sur le secteur de l'actuelle Poste (localisation indicative)



Encadrer un développement urbain mixte de la **bande Ballanger** en réduisant l'exposition des futurs habitants aux nuisances (bruit/qualité de l'air).



Rénover le groupe scolaire



Dynamiser l'entrée du quartier avec des RDC actifs organisés autour d'une place conçue de façon à tenir compte de la problématique des îlots de chaleur urbains

#### DÉVELOPPEMENT DURABLE



Espaces verts à conforter, en préservant les espaces verts existants et en renaturant une partie de l'emprise de l'actuel centre commercial



Jardins familiaux à créer (localisation indicative)



Constituer un alignement d'arbres



Maintenir les boisements en place

#### DESSERTE ET MOBILITÉS



Prévoir la pacification de la voirie à l'occasion de l'implantation du TCSP



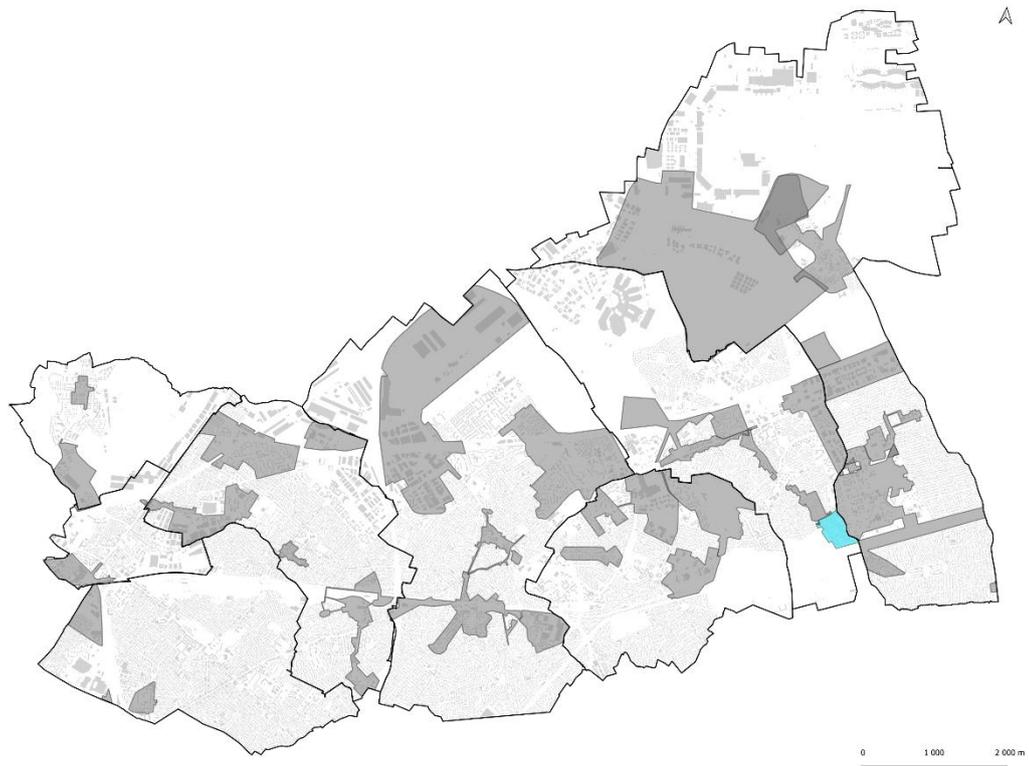
Anticiper l'arrivée du TCSP et la réduction du trafic automobile attendu et favoriser le développement de mobilités non nuisantes le long de la bande Ballanger.



Future station du TCSP (localisation indicative)

LE VERT-GALANT : UN VÉRITABLE QUARTIER DE GARE

CARTE DE LOCALISATION



VUE 3D



### CONTEXTE ET ENJEUX :

Le quartier du Vert Galant constitue un secteur stratégique qui dispose d'un potentiel majeur avec la gare RER, au regard de son positionnement et de l'attractivité dont il bénéficie. Cette OAP sectorielle permet d'encadrer sa mutation au prisme de 3 principaux enjeux :

Affirmer la centralité du secteur par la création de nouveaux espaces publics et la requalification des espaces publics existants :

- Valoriser les espaces publics.
- Exploiter les mutations à venir pour créer des espaces publics conviviaux (place, placettes, square...).
- Augmenter le confort piéton par l'élargissement des trottoirs.

Encadrer la mutation du secteur par un développement urbain cohérent :

- Maitriser le potentiel de densification du secteur et sa qualité architecturale.

Prendre en compte les enjeux environnementaux notamment en matière de qualité paysagère, de lutte contre le réchauffement climatique et de nature en ville :

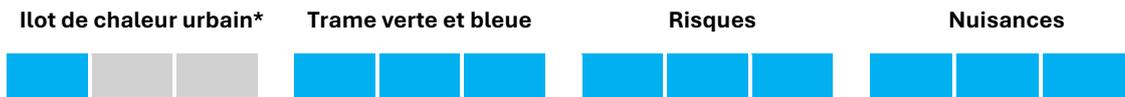
- Prolonger la qualité paysagère de la coulée verte sur l'av République à long terme.
- Créer des îlots de fraîcheurs en augmentant significativement le pourcentage de pleine terre et en renforçant les continuités paysagères entre les espaces verts privés.
- Systématiser les percées visuelles vers les cœurs d'îlot végétalisés pour augmenter la sensation de nature en ville.

### PROGRAMMATION :

Enveloppe globale et indicative de **390 logements**.

### INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



### Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.



## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

## Maitriser le développement urbain :

- **Accompagner la mutation des îlots** et favoriser la reconstruction de la ville sur la ville.
- Définir des îlots d'intervention opérationnels.
- Diversifier la hauteur du bâti en limitant la hauteur en présentant des **failles et des émergences ponctuelles en R+5+C**.
- Mettre en place des percées visuelles toute hauteur vers les cœurs d'îlot.
- **Développer un projet d'équipement** proche de la gare.

## Diversifier l'offre commerciale :

- Reconfigurer les linéaires commerciaux sur la séquence sud de l'avenue de la gare.
- Transformer le linéaire commercial de l'avenue de la Gare entre l'intersection avenue Napée et l'intersection place de la Gare afin d'y implanter de l'artisanat, du commerce de détail (alimentaire et non-alimentaire) ainsi que des hôtels et de la restauration pour renforcer la commercialité et la vitalité du cœur marchand, de concert avec la requalification des espaces publics, la pacification du transit et la possibilité de déployer des terrasses.

## DESSERTE ET MOBILITÉS

## Apaiser la circulation automobile et favoriser les circulations douces :

- **Accompagner l'ouverture du Bois de la Tussion et du parc de la Poudrerie** aux habitants, et intégrer à la réflexion la création d'une liaison douce entre le Bois de la Tussion et le parc de la Poudrerie.
- Requalifier / valoriser les espaces publics afin d'améliorer le confort et la sécurité des circulations actives et améliorer l'attractivité commerciale de l'avenue de la gare.

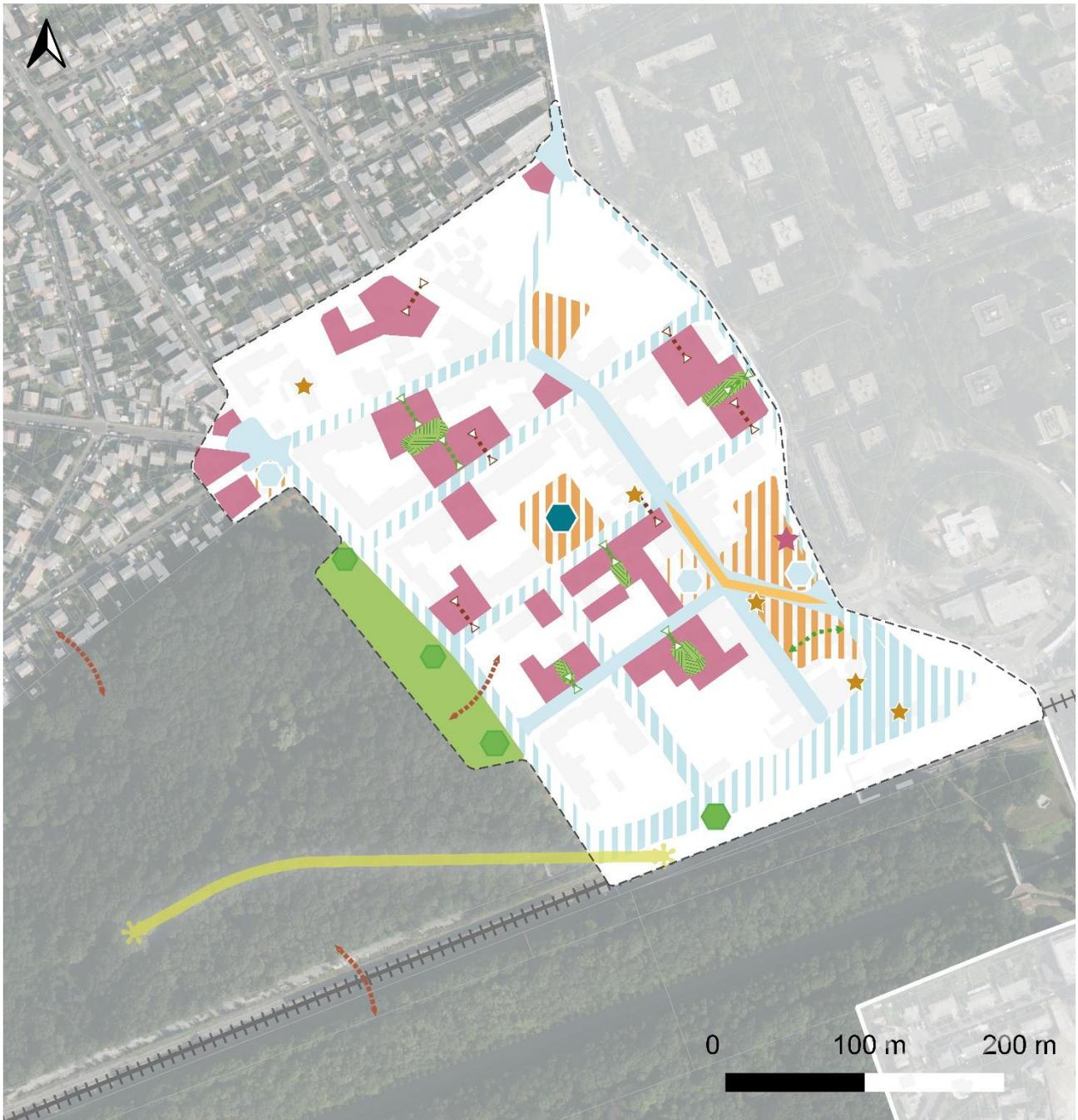
- Hiérarchiser la trame viaire afin de mettre en cohérence le statut des voies avec leurs vocations.
- Accompagner la requalification des espaces publics par une réflexion sur l'apaisement des voiries (zones de rencontres etc...)

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

## Améliorer le cadre de vie :

- Pour l'ensemble du périmètre de l'OAP, **s'assurer de la prise en compte des risques liés au gypse** dans la réalisation des nouvelles constructions.
- Valoriser les perspectives vers le bois de la Tussion.
- Aménager un accès vers le parc de la Poudrerie ;
- Favoriser la qualité paysagère dans les espaces privés et les percées visuelles.
- Assurer la préservation des espaces verts existants en limitant autant que possible l'abattage d'arbre sauf pour motif phytosanitaire. La préservation doit également passer par une amélioration de la qualité du site en permettant la désimperméabilisation (par exemple : perméabilisation des circulations) et en contribuant à renforcer la diversité des strates).
- Les espaces végétalisés à créer doivent permettre de développer une part majoritaire de pleine terre avec une végétation diversifiée en matière de strates et d'essences de manière à favoriser la biodiversité et la gestion à la source et/ou à la parcelle des eaux pluviales. Ils doivent également être dimensionnés et conçus de manière à favoriser l'émergence d'un espace refuge climatique pour les populations en constituant un milieu plus frais (végétalisation, présence de l'eau possible, ombrage). L'accueil de la biodiversité doit être recherché que ce soit à travers la création d'habitats (nichoirs, hibernaculums, diversité de milieux etc...) ou par la plantation d'essences favorables (pollinifères, mellifères, à baies...)

### OAP GRAPHIQUE



### LÉGENDE

#### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

	Îlots mutables à destination de logement en R+3+C maximum
	Ilots à restructurer en priorité
	Linéaires commerciaux stricts
	Emergences de hauteur R+5+c maximum
	Bâtiments remarquables
	Faïlles au-dessus du R+1
	Implantation de principe pour un équipement et/ou service

#### DÉVELOPPEMENT DURABLE

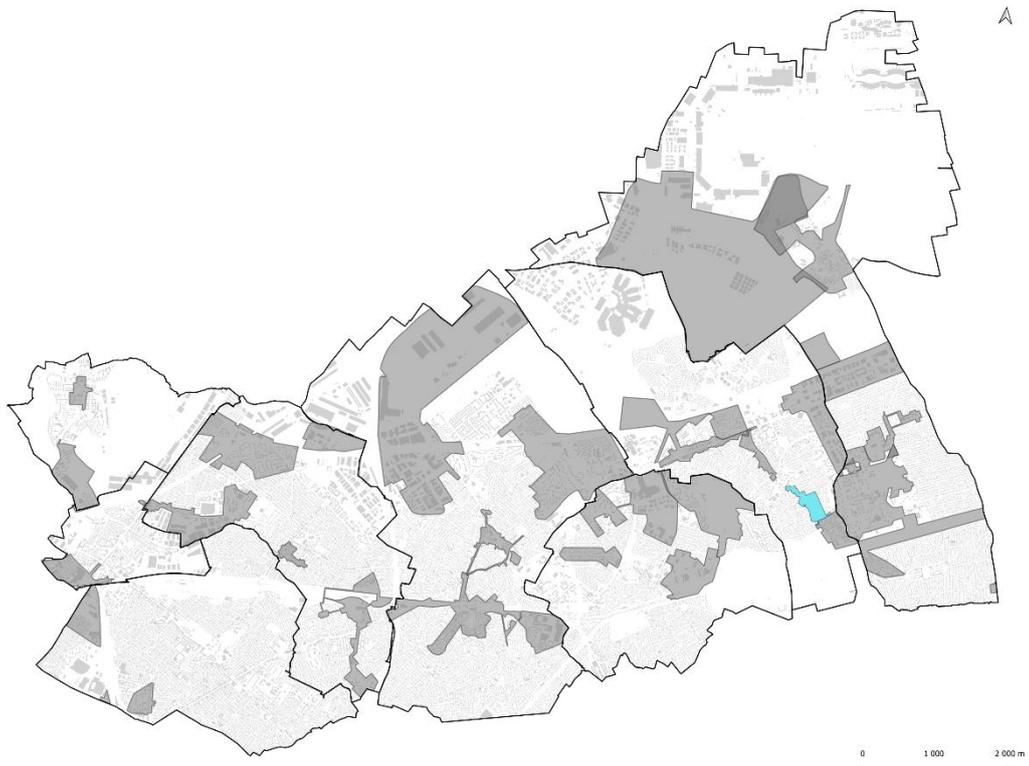
	Conforter les espaces verts
	Cœurs d'îlots à végétaliser
	Connexion au parc de la Poudrerie à activer
	Espaces singuliers à valoriser
	Percées visuelles vers le cœur d'îlot vert

#### DESSERTE ET MOBILITÉS

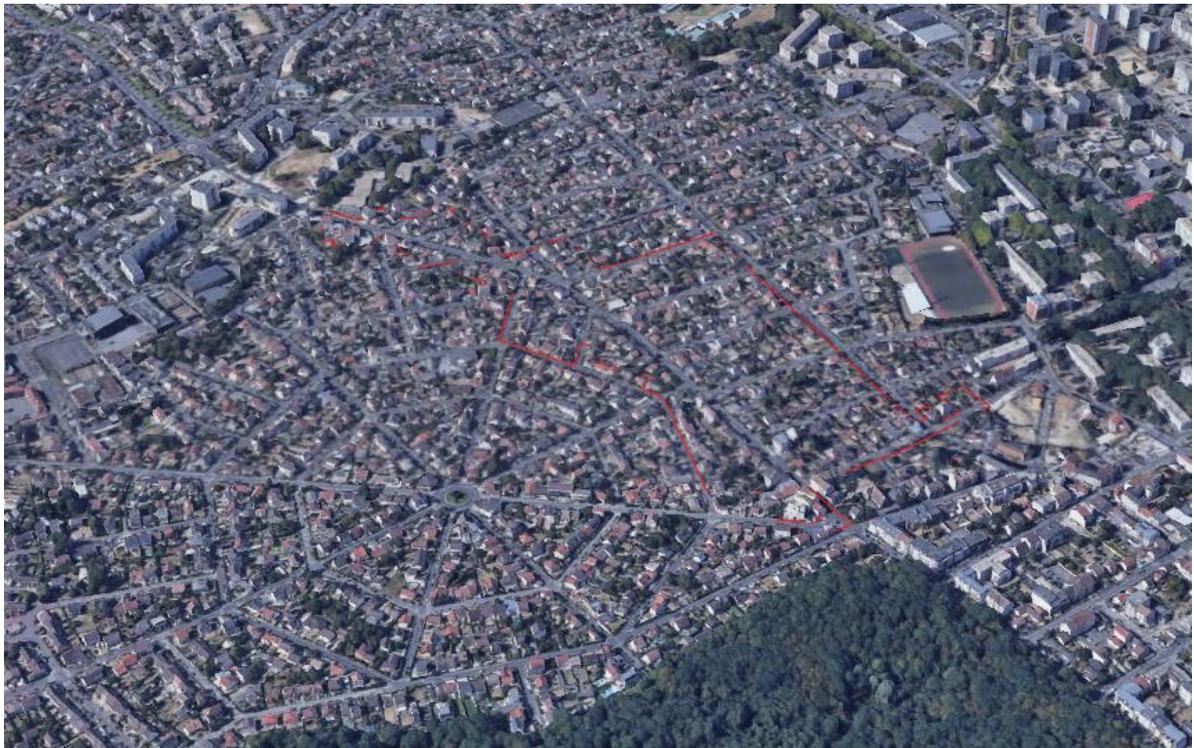
	Espace public à créer
	Espaces publics à requalifier
	Espaces publics à valoriser
	Accompagner l'ouverture du Bois de la Tussion et du parc de la Poudrerie afin de faciliter l'accès aux habitants
	Principe d'aménagement d'une sente piétonne intégrant des commerces en rez-de-chaussée

AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE

CARTE DE LOCALISATION



VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

Maitriser le développement urbain en mettant en place des **transitions bâties harmonieuses** entre le tissu pavillonnaire et les emprises mutables de l'avenue de la république.

Augmenter le confort piéton par l'élargissement des trottoirs.

Prolonger la qualité paysagère de la coulée verte sur l'av République à long terme par la mise en place d'une emprise réservée.

Créer des îlots de fraîcheurs en confortant la **pleine terre** et en renforçant les **continuités paysagères** entre les espaces verts privés.

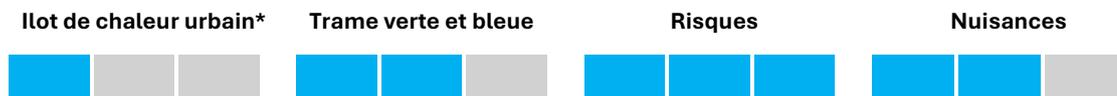
Systematiser les **percées visuelles** vers les cœurs d'îlot végétalisés pour augmenter la sensation de nature en ville.

## Programmation :

Enveloppe globale et indicative de **400 logements**.

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



### Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

## Maîtriser le développement urbain :

- Définir des îlots d'intervention opérationnels ;
- Limiter la hauteur du bâti avec **des bandes de transition** avec le tissu pavillonnaire.
- Diversifier la hauteur du bâti par la mise en place de **failles** et des **émergences ponctuelles**.
- Mettre en place des percées visuelles toute hauteur vers les cœurs d'îlot.

## Maîtriser l'offre commerciale :

- Sur l'avenue de la République, les destinations artisanats et commerce de détail sont à proscrire afin de leur permettre de se développer dans les polarités adéquate. Les destinations de services et de restauration restent autorisées pour animer les places et placettes.

## DESSERTE ET MOBILITÉS

## Apaiser la circulation automobile et favoriser les circulations douces :

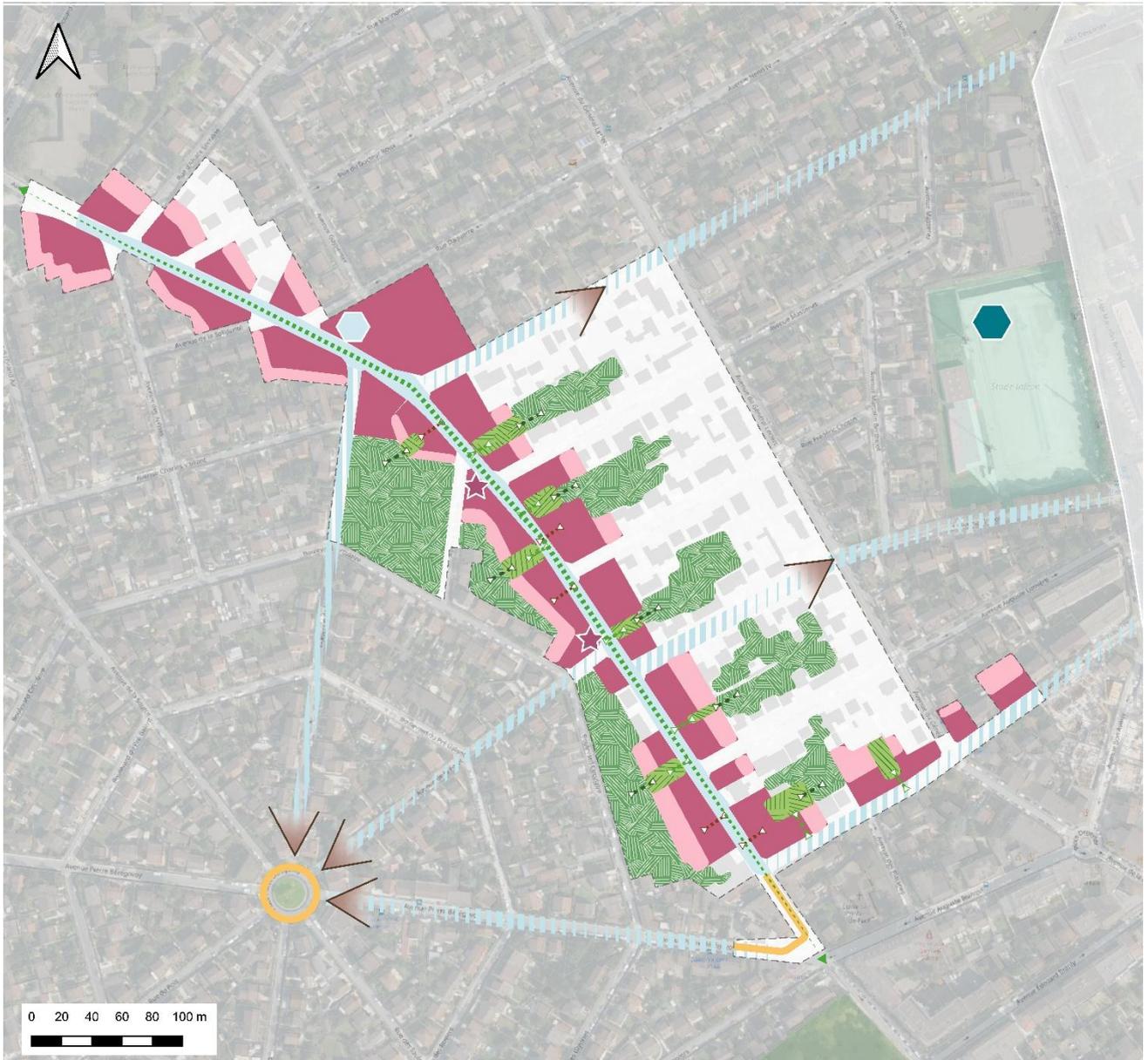
- Requalifier l'avenue à court et moyen terme afin d'améliorer le confort et la sécurité des piétons.
- L'élargissement de la voie permettra de prolonger l'itinéraire cycle existant sur l'Avenue Emile Dambel et offrir un meilleur confort piéton.
- Favoriser et sécuriser les déplacements piétons/ cycles par l'aménagement de trottoirs confortables et d'itinéraires cycles dédiés.
- Aménager des continuités piétonnes qualitatives vers les nouveaux arrêts de transports en commun (TCSP ligne 15).
- Réglementer le stationnement automobile pour réduire le nombre de places ventouses.
- Aménager un espace de covoiturage.
- Accompagner la requalification des espaces publics par une réflexion sur l'apaisement des voiries (zones de rencontres etc...)

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

## Améliorer le cadre de vie :

- Prolonger la qualité paysagère de la coulée verte sur l'Avenue de la République.
- Favoriser la qualité paysagère dans les espaces privés et les percées visuelles
- Assurer la préservation des espaces verts existants en limitant autant que possible l'abattage d'arbre sauf pour motif phytosanitaire. La préservation doit également passer par une amélioration de la qualité du site en permettant la désimperméabilisation (par exemple : perméabilisation des circulations) et en contribuant à renforcer la diversité des strates).
- Les espaces végétalisés à créer doivent permettre de développer une part majoritaire de pleine terre avec une végétation diversifiée en matière de strates et d'essences de manière à favoriser la biodiversité et la gestion à la source et/ou à la parcelle des eaux pluviales. Ils doivent également être dimensionnés et conçus de manière à favoriser l'émergence d'un espace refuge climatique pour les populations en constituant un milieu plus frais (végétalisation, présence de l'eau possible, ombrage). L'accueil de la biodiversité doit être recherché que ce soit à travers la création d'habitats (nichoirs, hibernaculums, diversité de milieux etc...) ou par la plantation d'essences favorables (pollinifères, mellifères, à baies...)

## OAP GRAPHIQUE



## LÉGENDE

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

	Îlots mutables à destination de logement en R+2+C maximum
	Bande de transition avec le tissu pavillonnaire R+1+C
	Emergences de hauteur R+3+C maximum
	Failles au-dessus du R+1
	Perspective à valoriser
	Création d'un nouveau groupe scolaire
	Consolider le tissu commercial

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

	Cœurs d'îlots existants
	Cœurs d'îlots à végétaliser
	Percées visuelles vers le cœur d'îlot vert
	Continuités paysagères des cœurs d'îlots verts

### DESSERTE ET MOBILITÉS

	Espace public à requalifier
	Espaces publics à valoriser
	Espace public à créer
	Conforter les liaisons douces en lien avec la coulée verte réalisée

AVENUE EMILE DAMBEL

CARTE DE LOCALISATION



VUE 3D



## CONTEXTE ET ENJEUX :

Maitriser le développement urbain en mettant en place des transitions **bâties harmonieuses** entre le tissu pavillonnaire et les emprises mutables sur les avenues Robert Ballanger et Emile Dambel.

Valoriser le linéaire de la coulée verte par la création **d'évènements sur l'espace public** permettant de la séquencer.

Créer des îlots de fraîcheurs en augmentant significativement le pourcentage de **pleine terre** et en renforçant les **continuités paysagères** entre les espaces verts privés.

Systématiser les **percées visuelles** vers les cœurs d'îlot végétalisés pour augmenter la sensation de nature en ville. Renforcer l'armature paysagère par la création d'une **nouvelle promenade plantée**.

## PROGRAMMATION :

Enveloppe globale et indicative de **250 logements**.

## INDICATEURS DE SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Les niveaux de sensibilité pour la présente OAP sont les suivants. Ils permettent de faire le lien avec les préconisations transversales mais également les OAP thématiques. Ils constituent une photographie à l'instant T et ne présagent pas des aménagements et évolutions à venir.



### Le contexte environnemental dans lequel s'inscrit l'OAP sectorielle :



\* L'indicateur de vulnérabilité aux ICU s'appuie sur une analyse croisée des formes urbaines favorables aux phénomènes d'îlots de chaleur et de données sociales. Un niveau faible ne signifie pas nécessairement que le secteur n'est pas concerné par le phénomène d'ICU.

## LES ORIENTATIONS ÉCRITES

## QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

## Maîtriser le développement urbain :

- Définir des îlots d'intervention opérationnels.
- Limiter la hauteur du bâti avec **des bandes de transition** avec le tissu pavillonnaire.
- Diversifier la hauteur du bâti par la mise en place de **faïlles** et des **émergences ponctuelles**.
- Mettre en place des percées visuelle vers les cœurs d'îlot.

## Maîtriser l'offre commerciale :

- Sur l'avenue de Emile Dambel, les destinations artisanats et commerce de détail sont à proscrire afin de leur permettre de se développer dans les polarités adéquate. Les destinations de services et de restauration restent autorisées pour animer les places et placettes.

## DESSERTE ET MOBILITÉS

## Améliorer le cadre de vie :

- Valoriser les espaces publics par la création d'événements le long de l'avenue Emile Dambel (places, placette, œuvre d'art...).

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

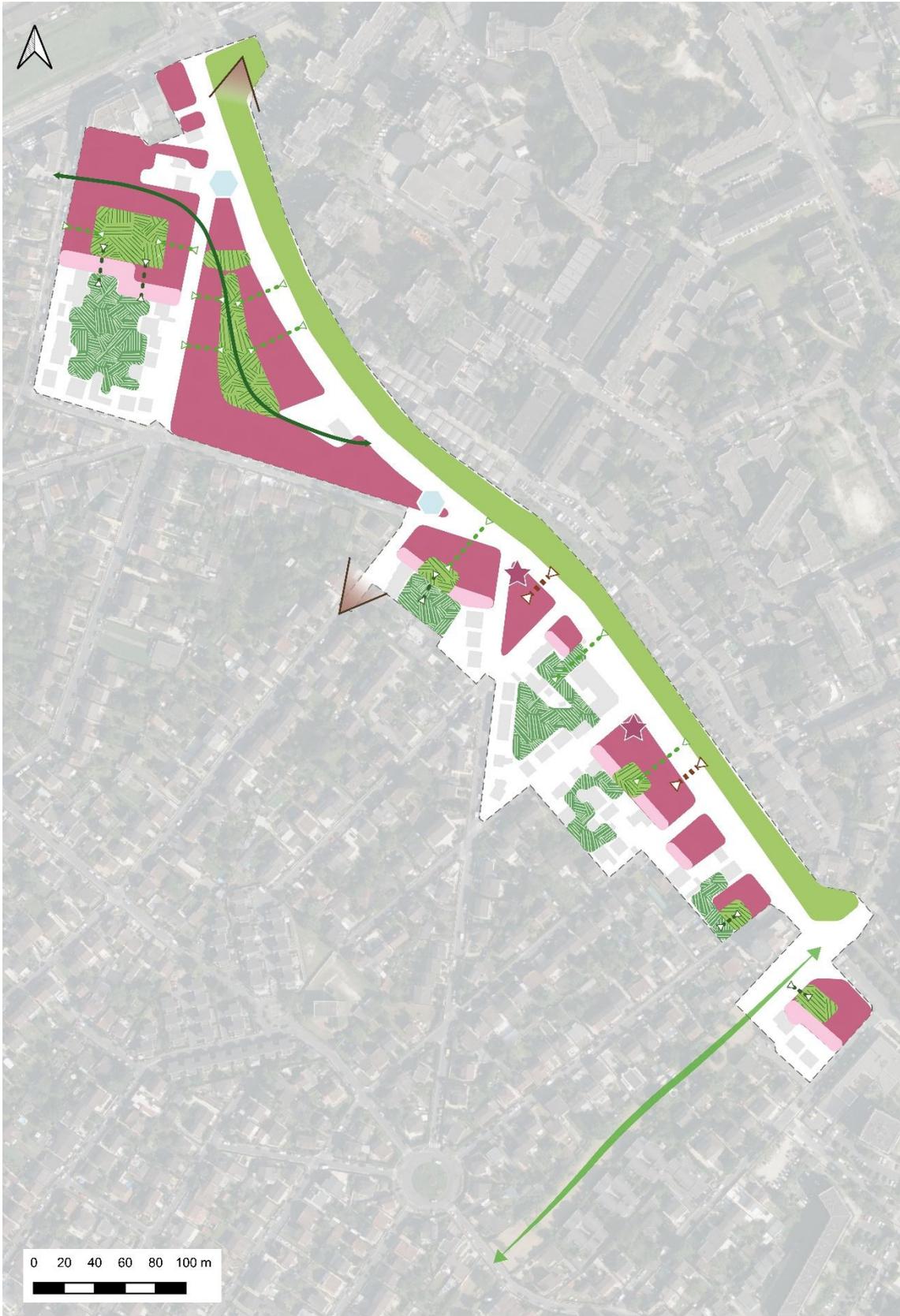
## Améliorer le cadre de vie :

- Favoriser la qualité paysagère dans les espaces privés et les percées visuelles.
- Aménager une promenade paysagère dans la continuité de l'Avenue Charles de Gaulle.
- Assurer la préservation des espaces verts existants en limitant autant que possible l'abattage d'arbre sauf pour motif phytosanitaire. La préservation doit également passer par une amélioration de la qualité du site en permettant la désimperméabilisation (par exemple : perméabilisation des circulations) et en contribuant à renforcer la diversité des strates).
- La coulée verte existante doit être préservée et le renforcement de sa qualité peut également être envisagé à travers un travail de diversification des strates sur le secteur en veillant ainsi à garantir la

présence arbustive qui est propice à la biodiversité.

- les cœurs d'îlots à végétaliser doivent permettre de développer une part majoritaire de pleine terre avec une végétation diversifiée en matière de strates et d'essences de manière à favoriser la biodiversité et la gestion au point de chute des eaux pluviales. Ils doivent également être dimensionnés et conçus de manière à favoriser l'émergence d'un espace refuge climatique pour les populations en constituant un milieu plus frais (végétalisation, présence de l'eau possible, ombrage). L'accueil de la biodiversité doit être recherché que ce soit à travers la création d'habitats (nichoirs, hibernaculums, diversité de milieux etc...) ou par la plantation d'essences favorables (pollinifères, mellifères, à baies...)
- La coulée verte à créer doit permettre de favoriser les continuités végétales en s'appuyant sur une palette végétale adaptée qui permet d'assurer une continuité vis-à-vis du patrimoine arboré présent sur le territoire mais doit également contribuer à favoriser la diversité et la résilience du patrimoine arboré communal. Le traitement réalisé doit assurer la diversité des strates en garantissant la mise en place d'une strate herbacée, arbustive et arborée. Cette diversité devra ainsi permettre de favoriser les continuités écologiques en sus des continuités végétales. La perméabilité des sols doit également être assurée afin de favoriser un approvisionnement en eau autant que possible par les précipitations.
- Prendre en compte les nuisances existantes dans le cadre des futurs aménagements et constructions.

OAP GRAPHIQUE



## LÉGENDE

### QUALITÉS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES

-  Îlots mutables à destination de du logement en R+2+C maximum
-  Bande de transition avec le tissu pavillonnaire R+1+C
-  Emergences de hauteur R+3+C maximum
-  Failles au-dessus du R+1
-  Perspective à valoriser

### DÉVELOPPEMENT DURABLE

-  Cœurs d'îlots existants
-  Cœurs d'îlots à végétaliser
-  Percées visuelles vers le cœur d'îlot vert
-  Continuités paysagères des cœurs d'îlots verts
-  Coulée verte existante
-  Coulée verte projetée et cheminements piétons à créer

### DESSERTE ET MOBILITÉS

-  Espace public à créer et/ou à conforter
-  Principe de liaison douce existante à conforter