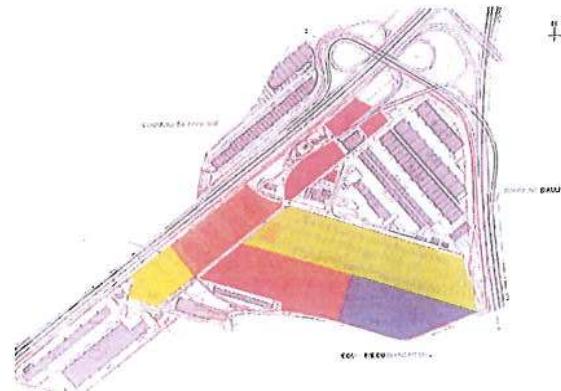
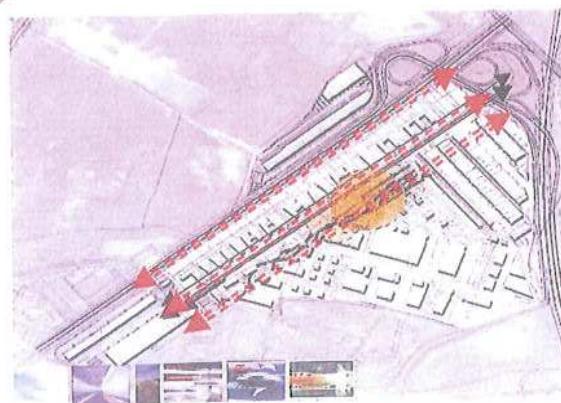
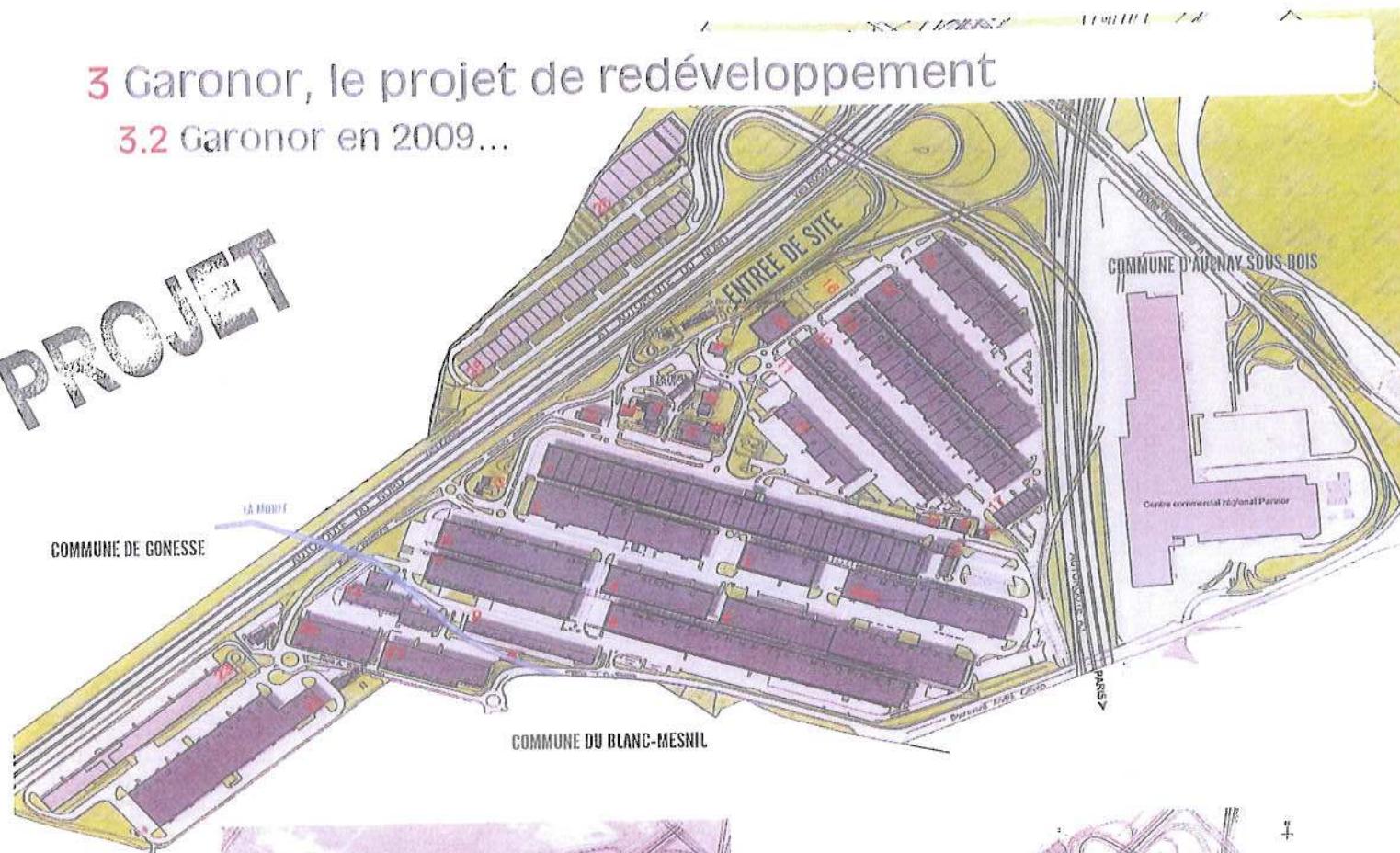


Dossier de concertation
Projet de modification du PLU
le 18 mars 2010

3 Garonor, le projet de redéveloppement

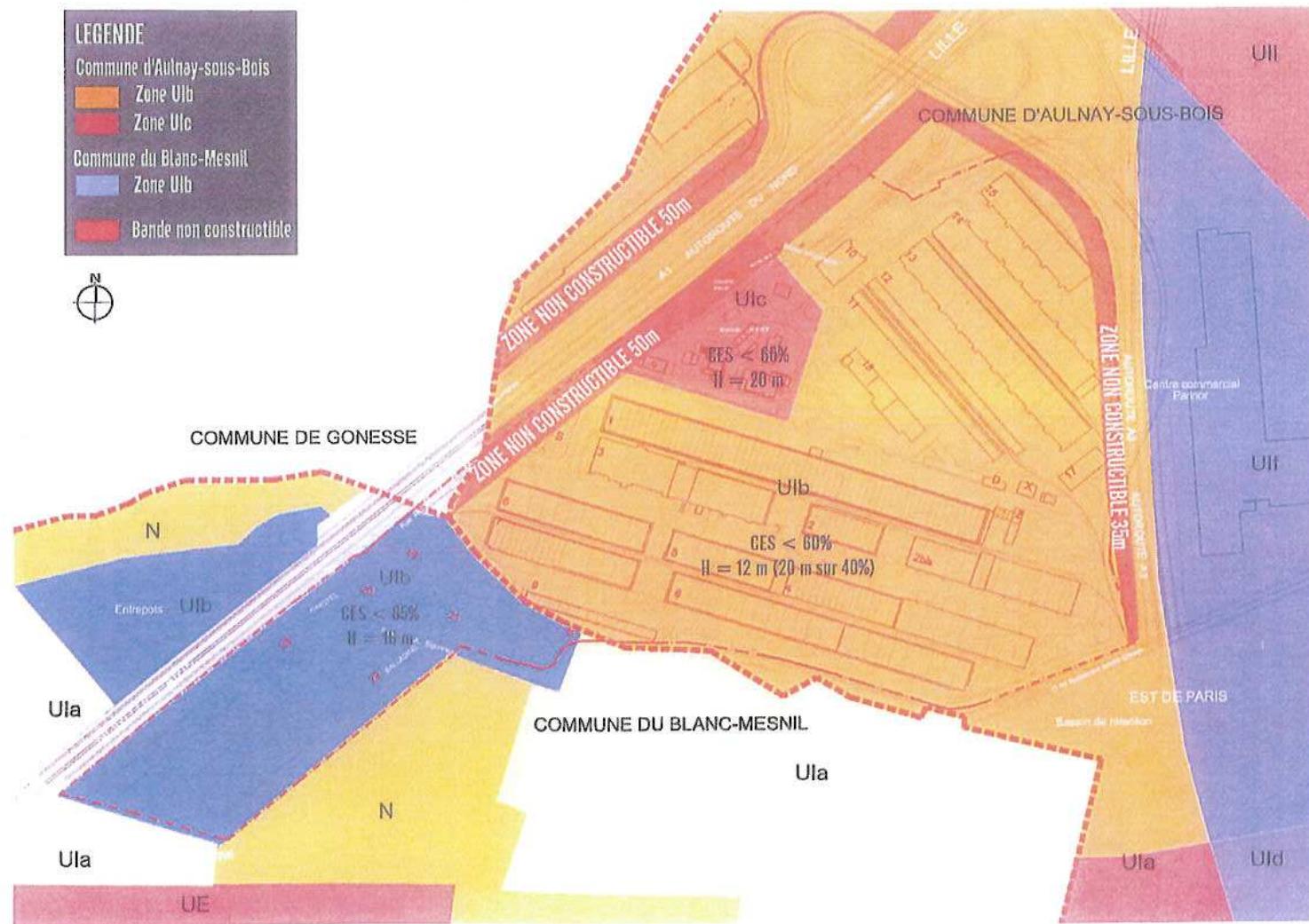
3.2 Garonor en 2009...

PROJET



3 Garonor, le projet de redéveloppement

3.4 Règles d'urbanisme existantes

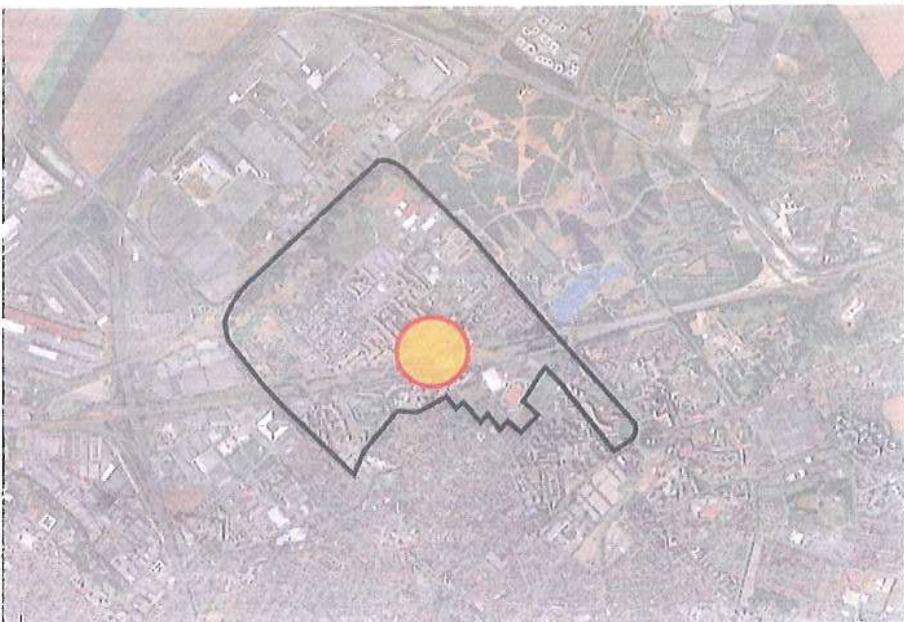
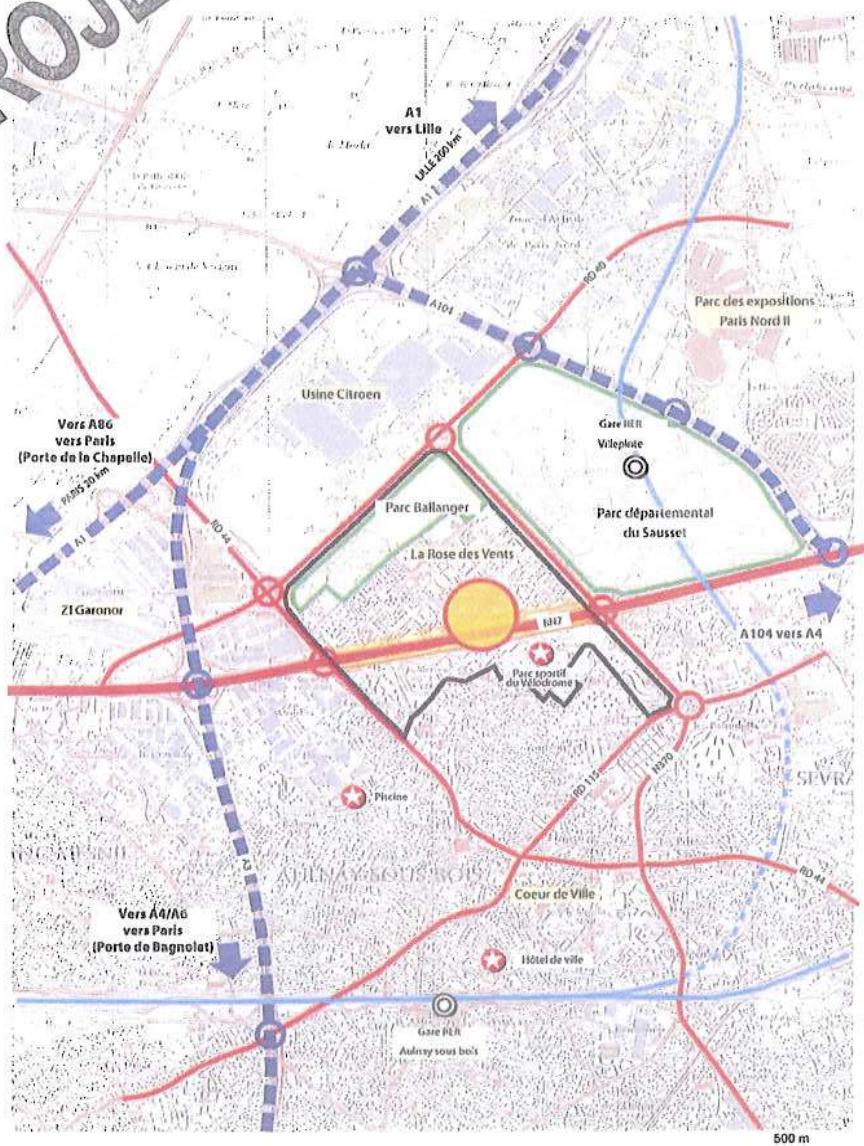




Projets pour la centralité du programme de rénovation urbaine

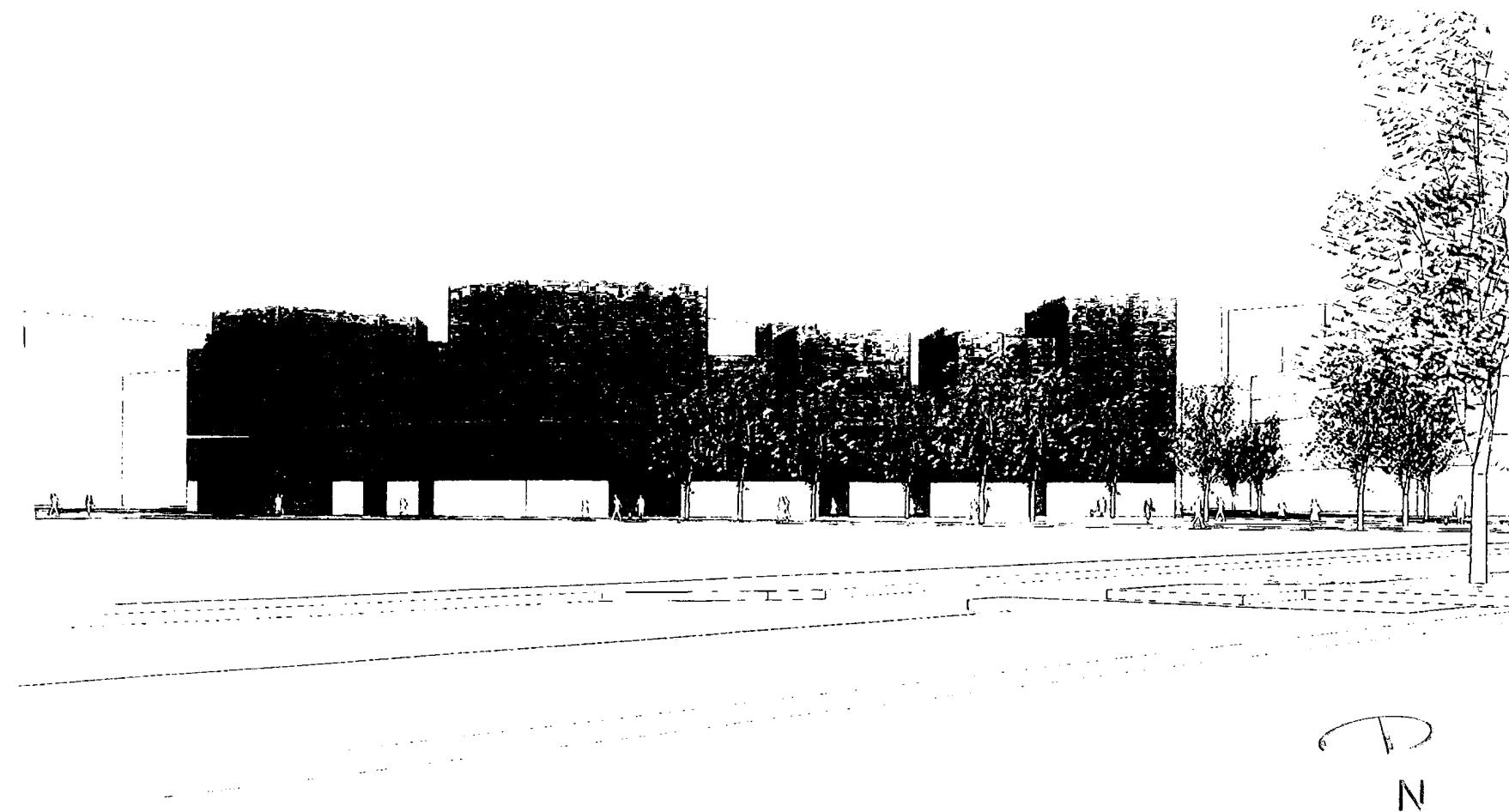
(Commerces, services d'intérêt général et logements)

PROJET

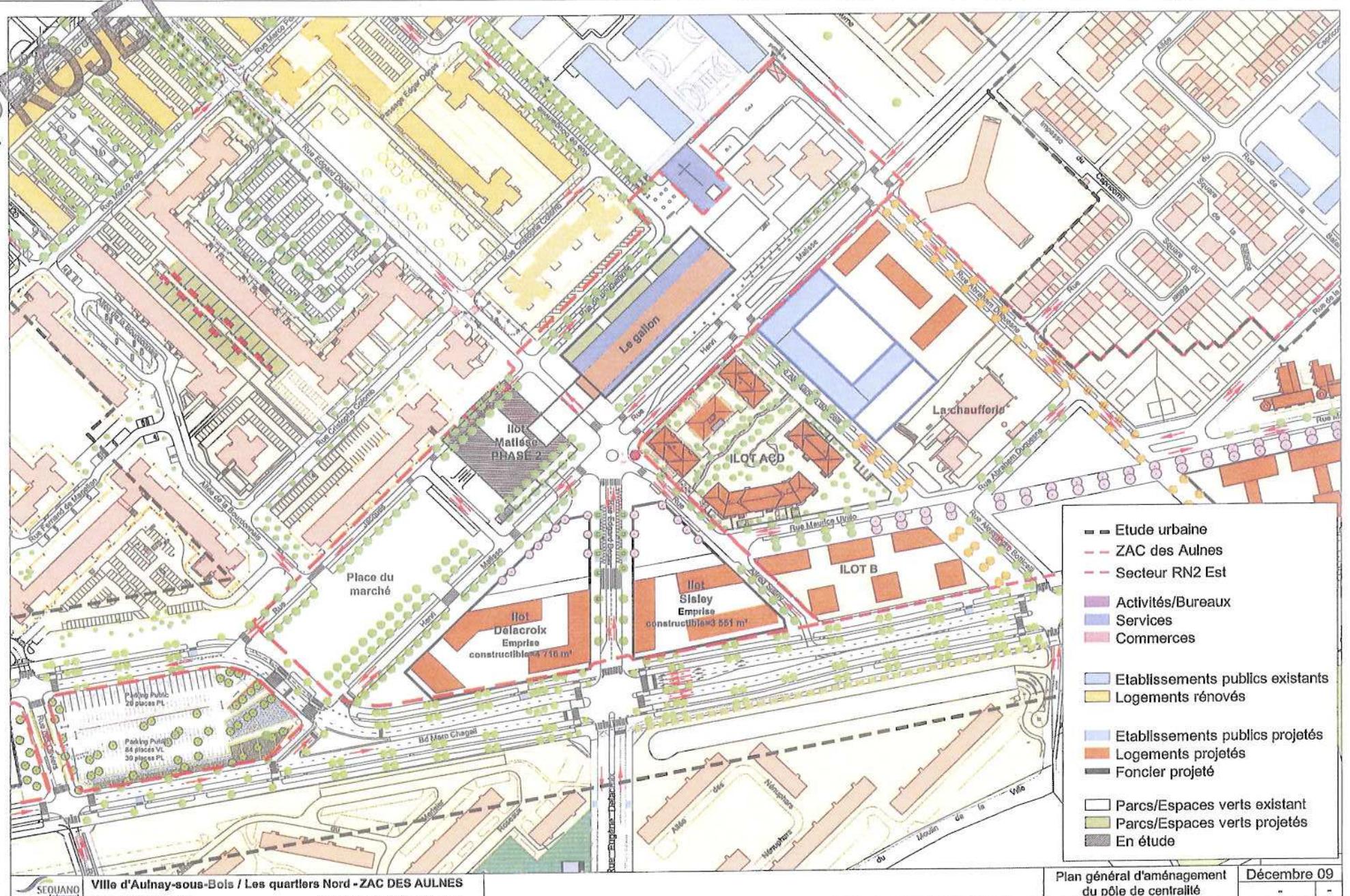


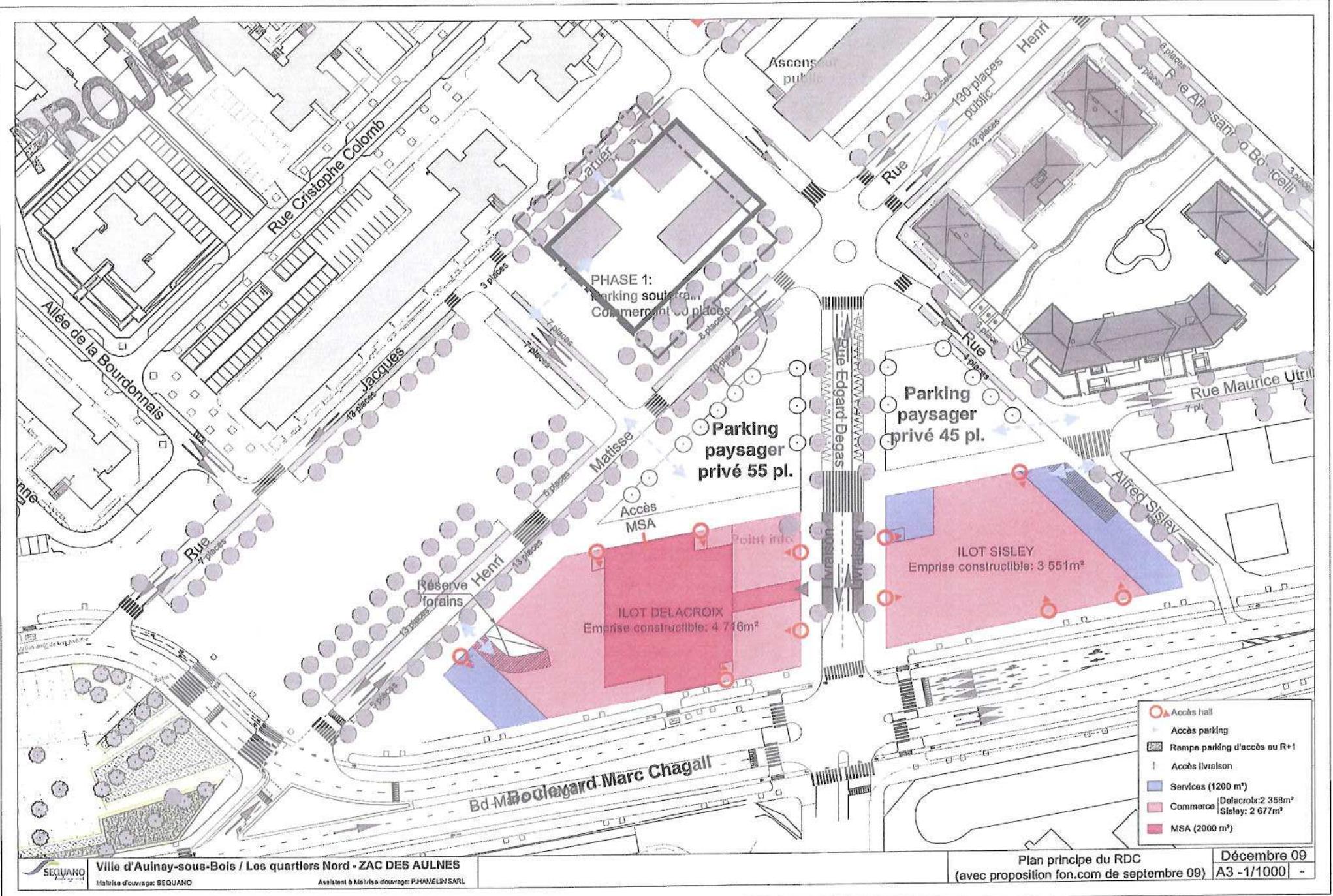
-  limite du PRU
 -  parcs
 -  aménagement de la RN2
 -  le pole de centralité
 -  autoroutes
 -  réseau viaire primaire
 -  Rer B

PROJET



Vue Nord-Est





Vers Parc Municipal

Illet
Matisse
PHASE 1

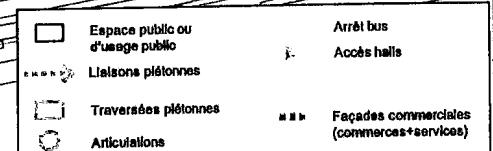
Place du marché

Parking
paysager
privé 55 pl

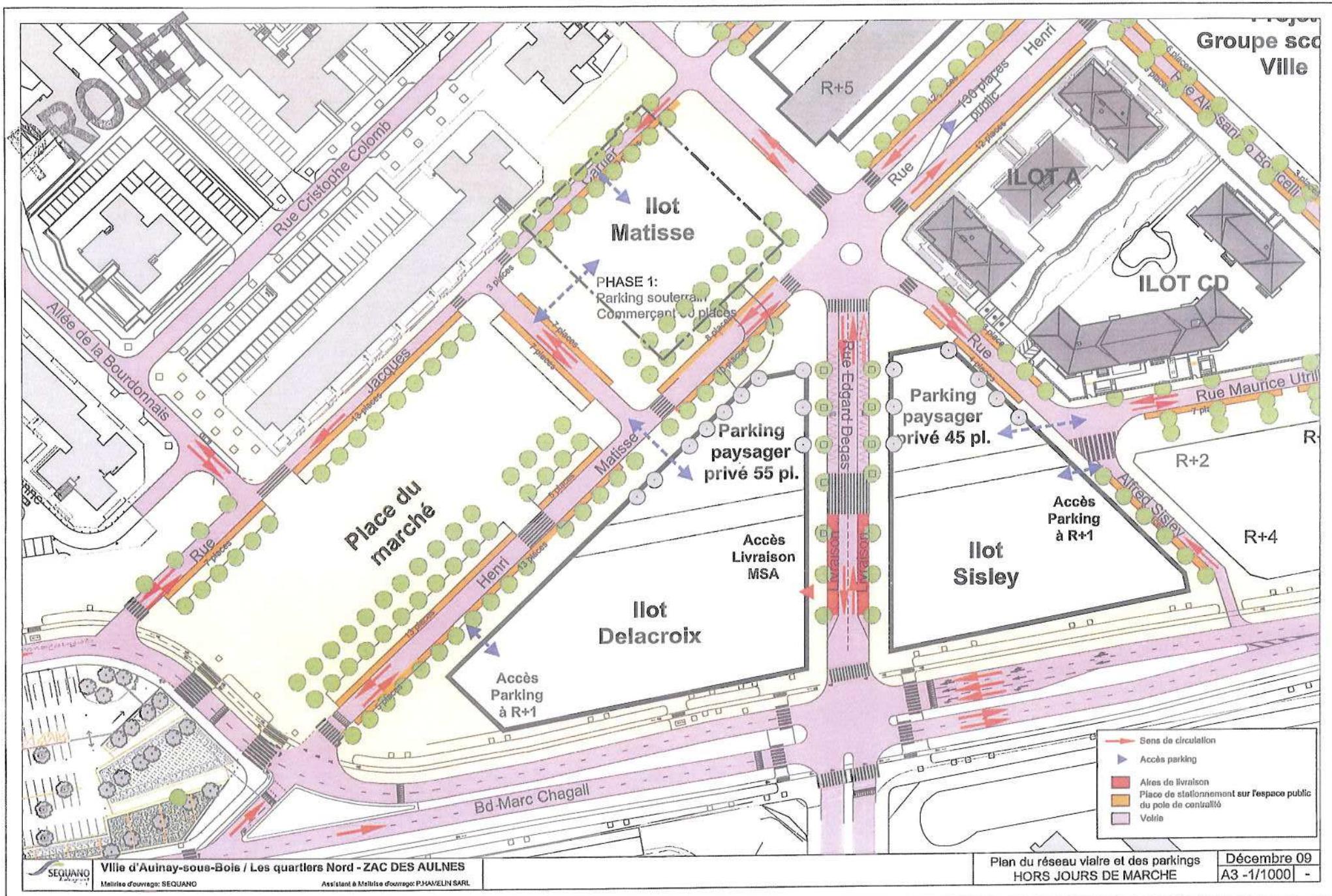
Ilot
Delacroix
Emprise
constructible=4 716 m²

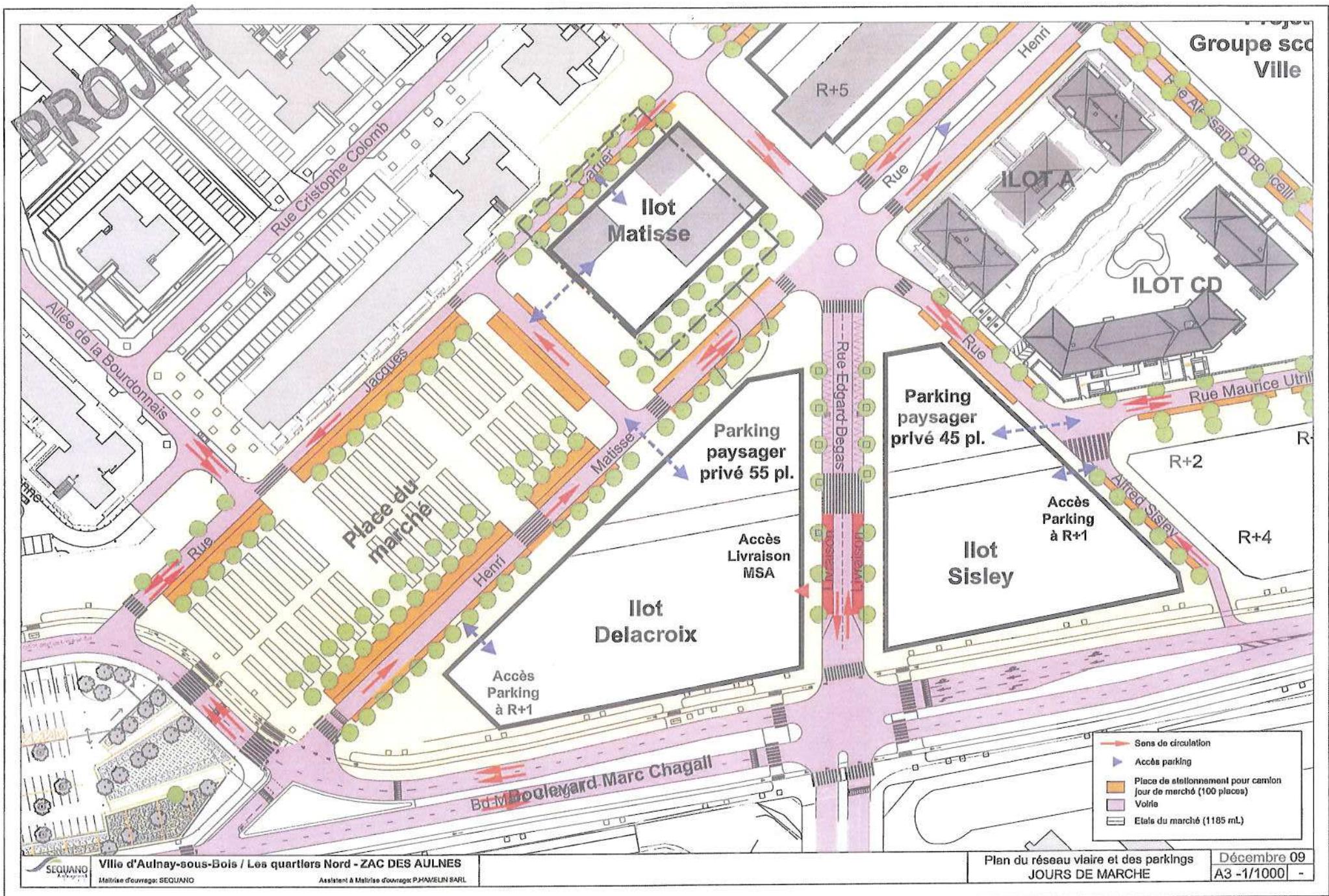
**Parking
paysager
privé 45 pl.**

**Ilot
Sisley
Emprise
constructible=3 551 m²**

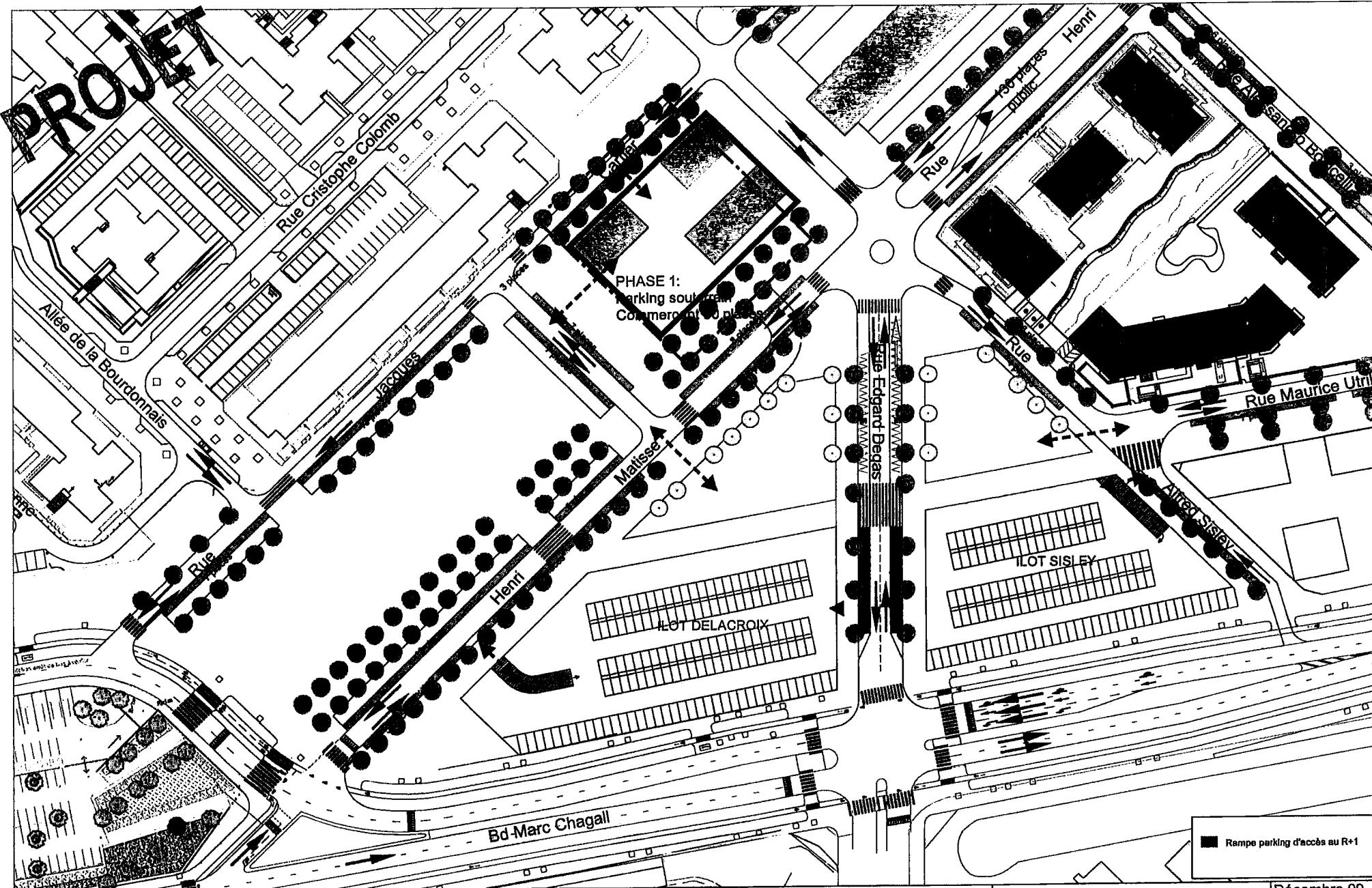


Plan des cheminement piétons et des façades commerciales	Décembre 09
A3 - 1/1000	-

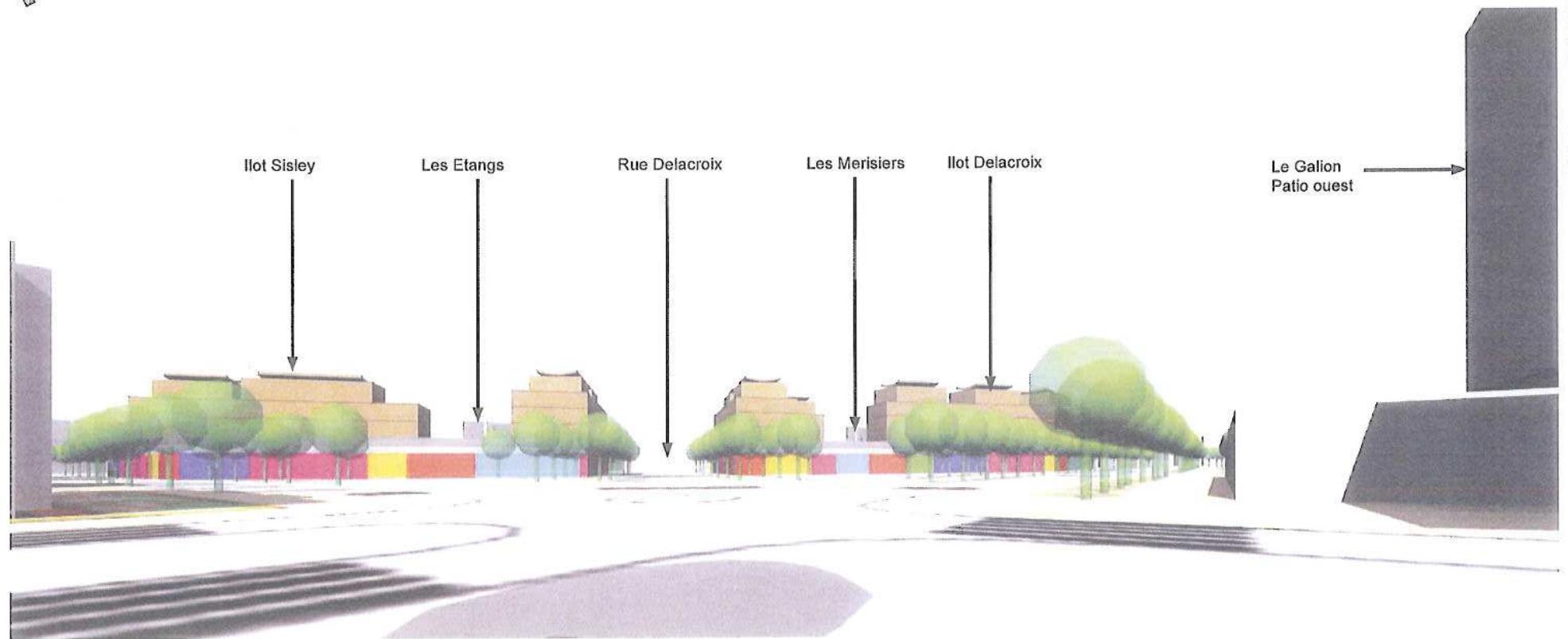




PROJET



PROJET



PROJET

VILLE DE
AULNAY SOUS BOIS
Département de la
Seine-St-Denis

Îlot Delacroix

**ÉTUDE D'UN PROGRAMME
DE LOGEMENTS & COMMERCES**

18 Février 2010



SEQUANO
AMENAGEMENT

Immeuble Carré Plaza
16-17 Promenade Jean Rostand BP 96
93022 BOBIGNY Cedex
Tél.: 01.48.00.04.00 Fax: 01.48.00.00.00



FON.COM

98, rue Marbeuf 75008 PARIS
Tél.: 01 70 84 44 44 www.point-decours.com



BOUYGUES Immobilier

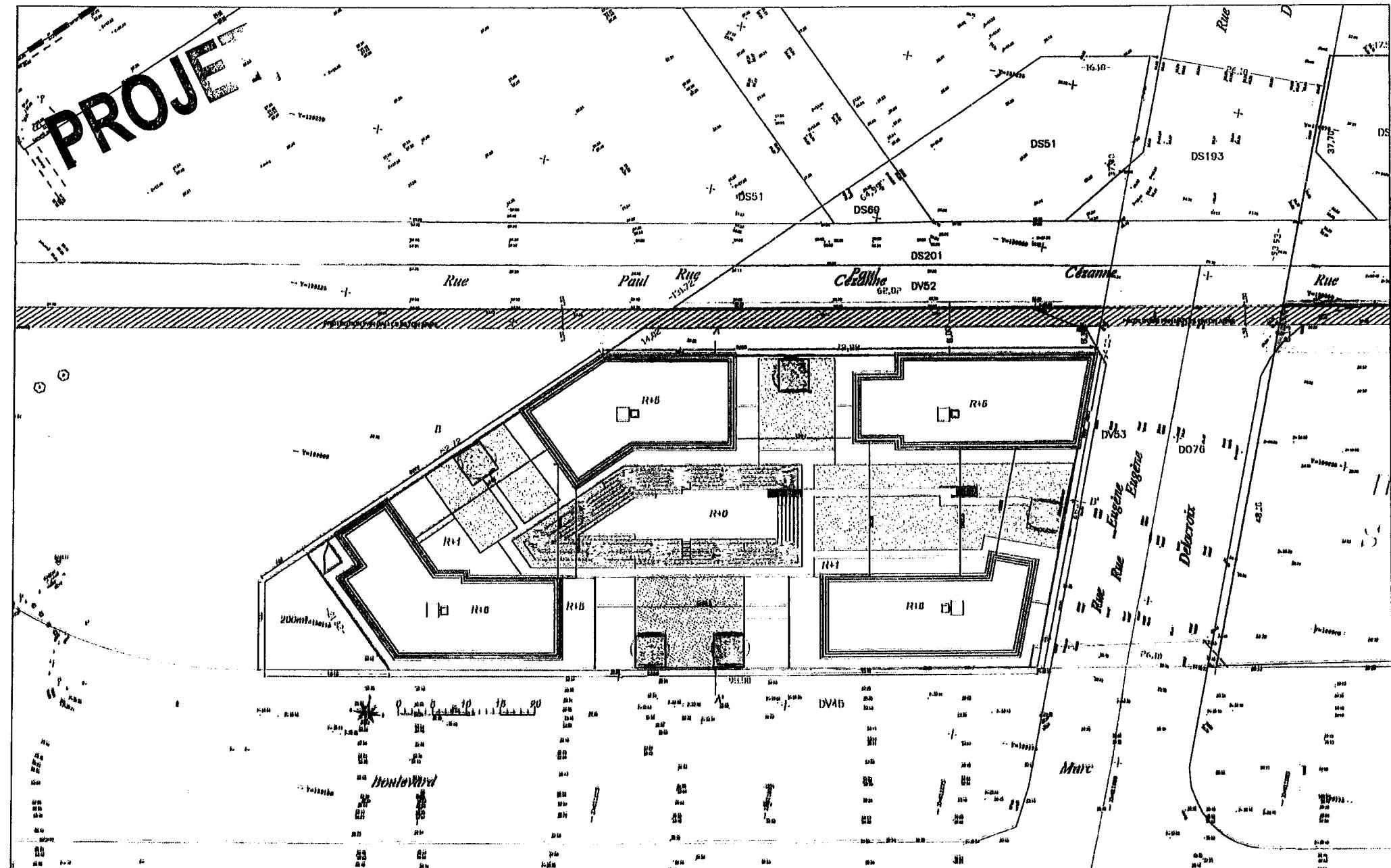
1, rue du Parc à Charbon
F-93200 SAINT DENIS

Tél.: 01 48 09 76 40 • Fax: 01 48 09 76 12

atrium studio architecture

A.F. RODIER directeur
11, Boulevard de Sébastopol 75001 PARIS
Tél.: 01.42.88.00.88 Fax: 01.48.08.08.7
E-mail: atrium@elub-internet.fr

PROJE



BOUYGUES Immobilier

1, RUE DU PARIS A CHAMONIX 17-59200 SAINT DENIS

TEL: 01 40 00 76 40 - FAX: 01 40 00 76 42

FON.COM 80, rue Marbeuf 75008 PARIS
Tél. 01 71 01 10 10 WWW.BEACH-FON.COM

FON.COM 30, rue Marbeuf 75008 PARIS
Tel. : 01 70 61 44 44 WWW.FON.COM

ATRIUM STUDIO amiliaonline

11. **ATRISTIUM STIBBIS** *Artemisia*
11. **ATRISTIUM STIBBIS** *Artemisia*

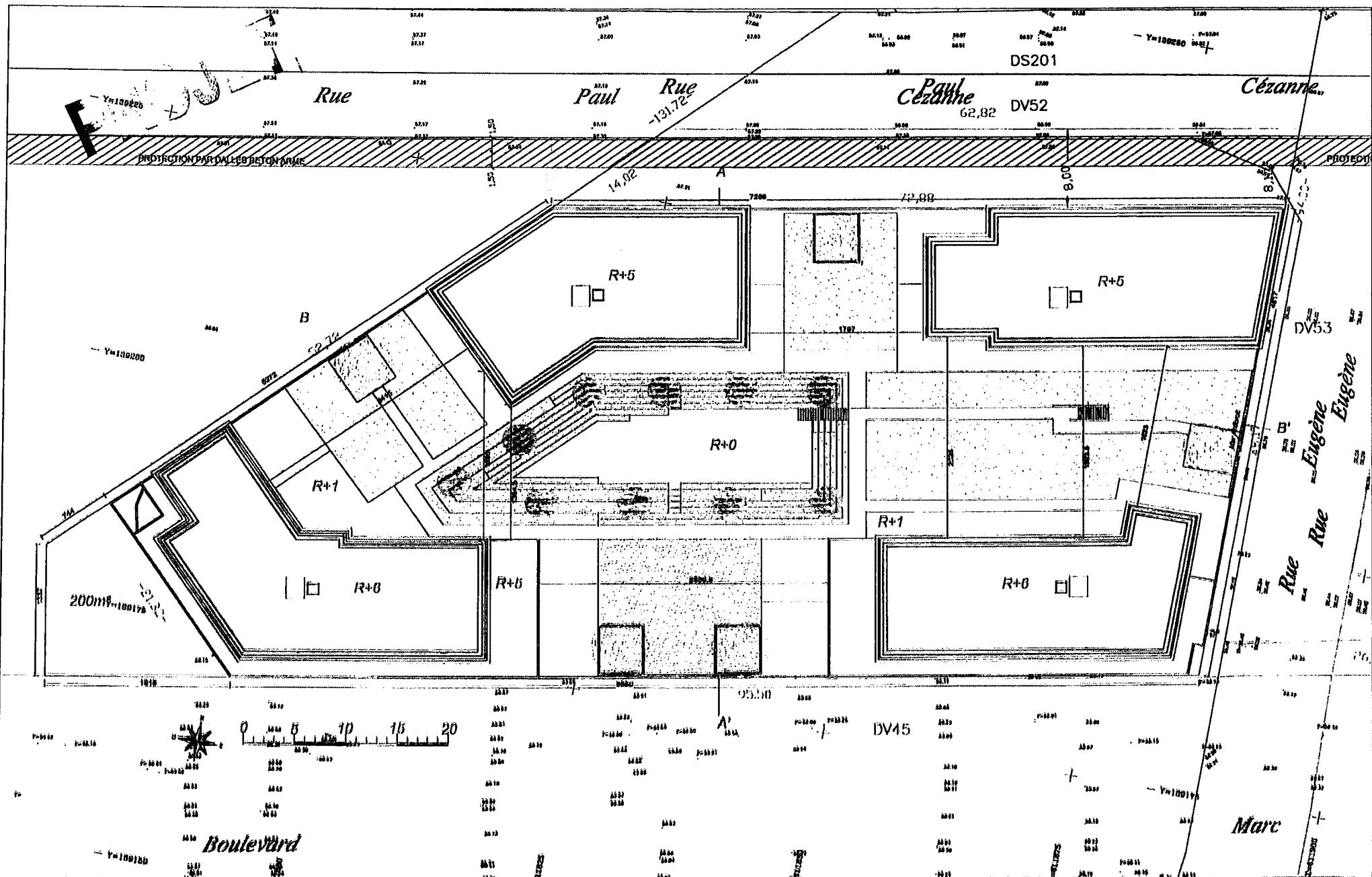
Tel.: 01.42.03.00.00 Fax: 01.40.00.00.75 E-mail: club@club.klueber.de

BLAINE MASSIE | www.blainemassie.com | www.blainemassie.com

PLAN DE MASSE

PLAN DE MASSE

FAISABILITÉ POUR UN PROGRAMME DE LOGEMENTS *Not Delabroux - Autun sous Bois (Département de la Saône-St-Denis)*



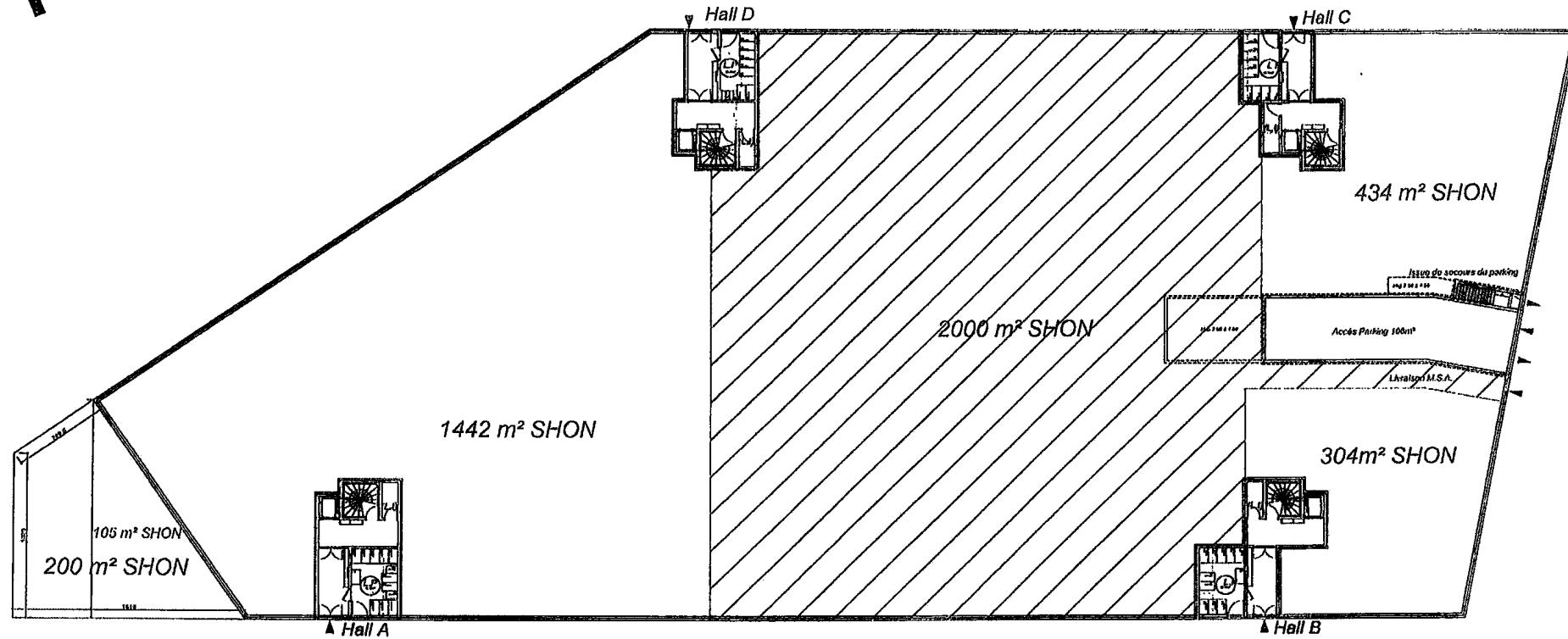
BOUYGUES Immobilier

1, Rue du Parc à Charenton
77000 SAINT DENIS
Tél. 01 48 00 78 40 - Fax 01 48 00 78 12
86, rue Marquette - 75008 PARIS
Tél. 01 70 64 44 44 www.bouygues.com

ATRIUM STUDIO architecture
14, Boulevard de Béthune 75001 PARIS
Tél. 01 42 83 08 88 Fax 01 48 08 06 78 E-mail atrium-studio@chu-internet.fr
PLAN DE MASSE | **3000m²** | **10 Février 2010**

FAISABILITÉ POUR UN PROGRAMME DE LOGEMENTS
lot Delaerix - Aulnay-sous-Bois (Département de la Seine-Saint-Denis)

PROJET



BOUYGUES Immobilier
1, rue du Parc à Charenton
F-93200 SAINT DENIS
Tél.: 01 48 09 76 40 - Fax: 01 48 09 76 12

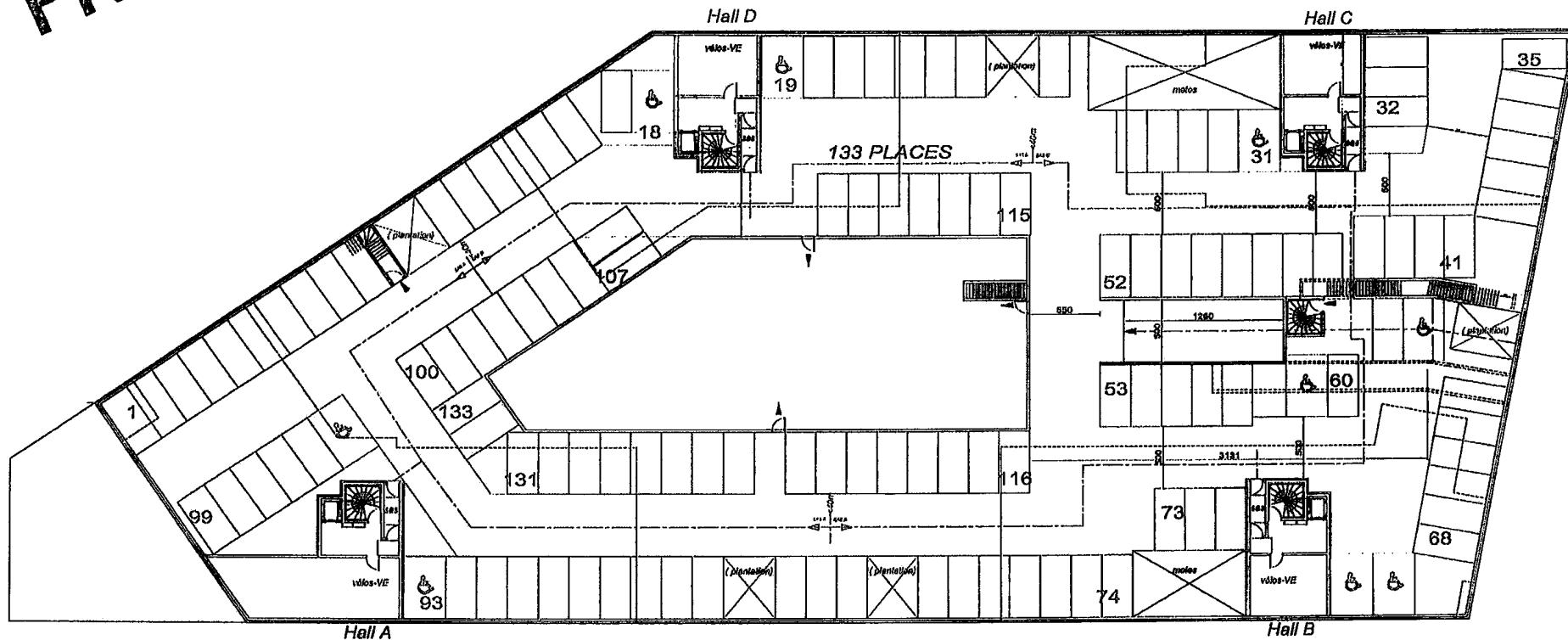
FON.COM 36, rue Marbeuf 75008 PARIS
Tél.: 01 70 64 44 44 www.point-courses.com

atrium studio architecture
11, Boulevard de Babylone 75001 PARIS
Tél.: 01.42.33.00.56 Fax: 01.46.08.05.76 E-mail: atriumst@club-Internet.fr

Plan Niv. 0 3mm/m 18 Février 2010

FAISABILITE POUR UN PROGRAMME DE LOGEMENTS
Ilot Delacroix - Aulnay sous Bois (Département de la Seine-St-Denis)

PROJET



A horizontal number line starting at 0 and ending at 20. Major tick marks are labeled with the numbers 0, 5, 10, 15, and 20. There are 10 minor tick marks between each major tick mark, representing increments of 1.

NIVEAU 1

Terrain géomètre 4561m²

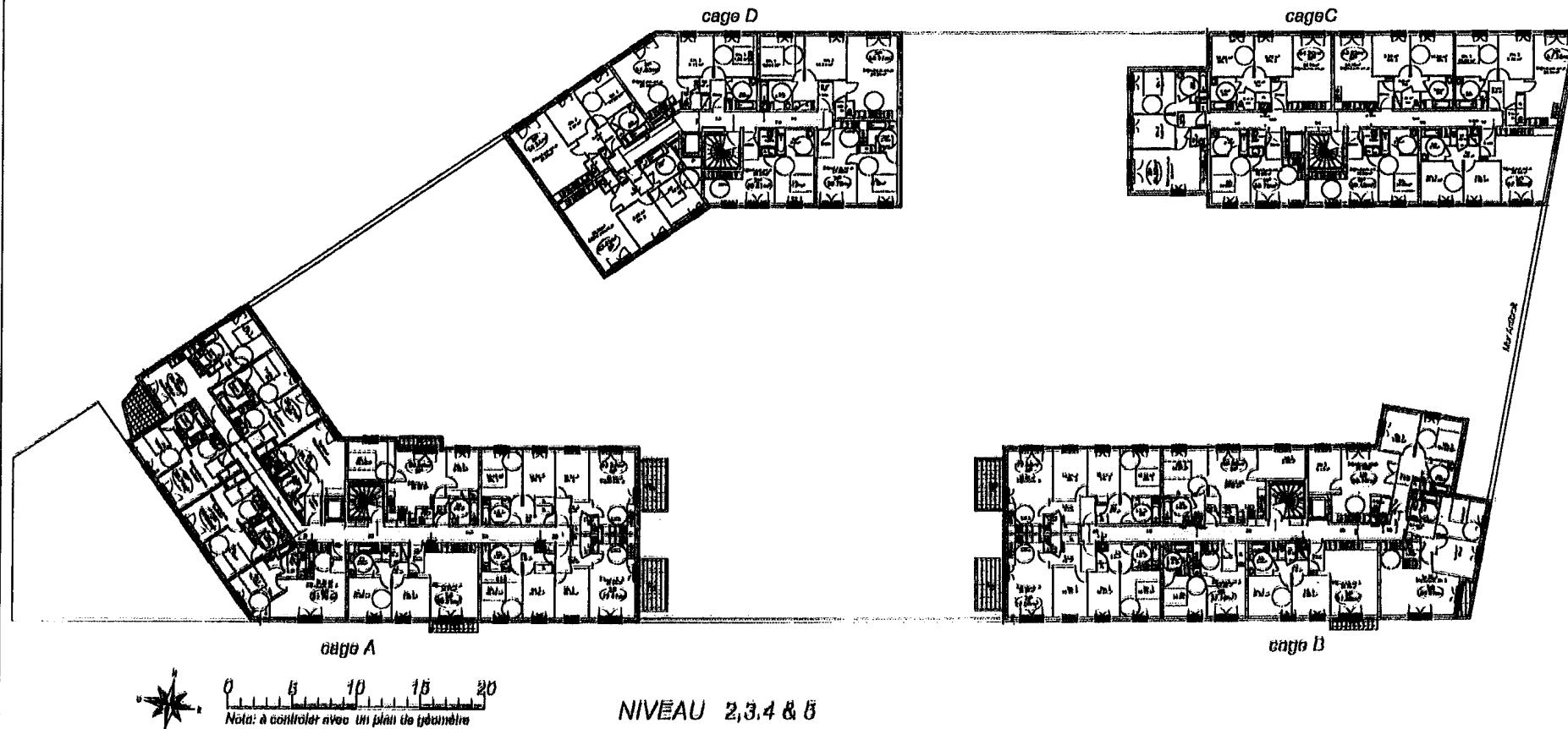
BOUYGUES Immobilier
1, rue du Parc à Charenton
F-93200 SAINT DENIS
Tél.: 01 48 09 75 40 - Fax: 01 48 09 75 12

FON.COM
38, rue Marbeuf - 75008 PARIS
Tél.: 01 70 64 44 44 www.poinit-course.com

atrium studio architecture
11, Boulevard du Sébastopol 75001 PARIS
Tél.: 01 42 33 00 55 Fax: 01 45 08 05 75 E-mail: atrium@club-internet.fr

FAISABILITE POUR UN PROGRAMME DE LOGEMENTS
ilot Delacroix - Aulnay sous Bois (Département de la Seine-St-Denis)

PROJET



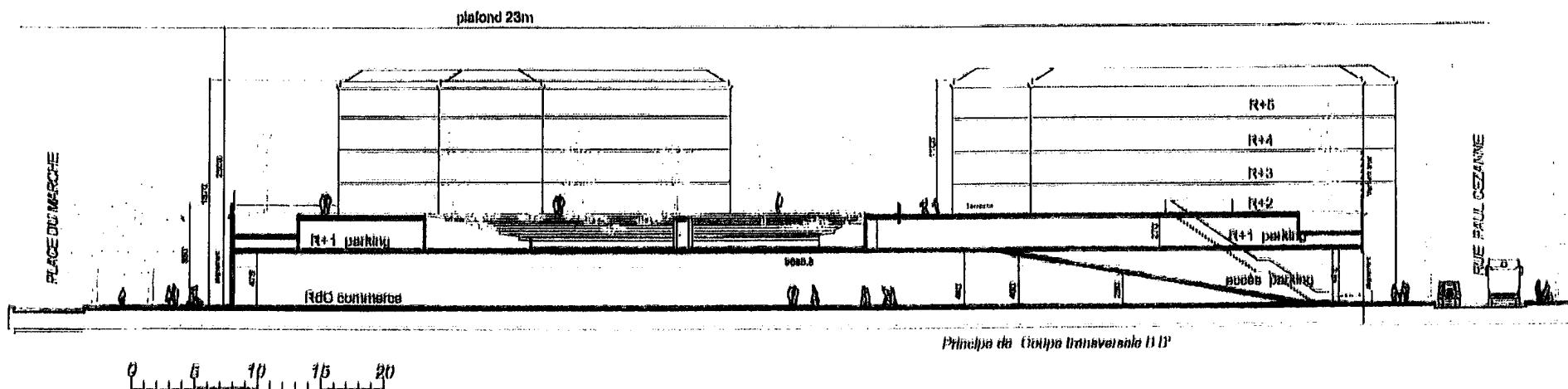
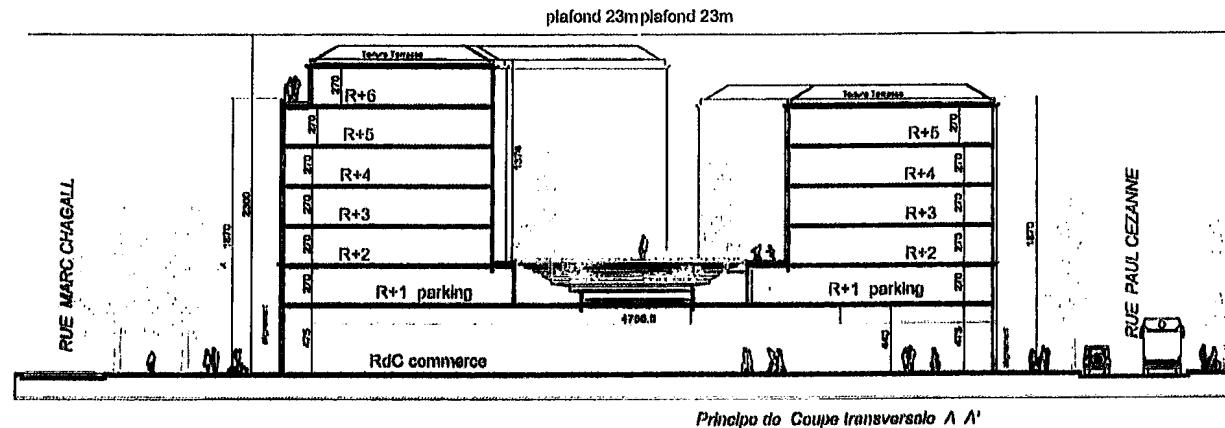
BOUYGUES Immobilier
1, rue du Port à l'Ormeau - 93600 SAINT-DENIS
Tél. 01 48 68 75 46 - FAX 01 48 68 75 12
FON.COM

ATRIUM STUDIO architecture
11, Boulevard du Général de Gaulle 75001 PARIS
Tél. 01 45 05 05 05 Fax: 01 45 05 05 75 www.atrium-studio.com

Plan Niv. 2,3,4 & 5 3mm/m 10 Février 2000

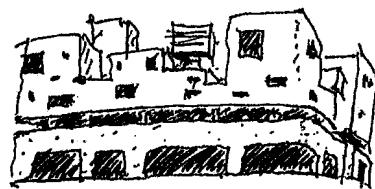
FAISABILITE POUR UN PROGRAMME DE LOGEMENTS
HOT Belaerolx - Aulnay sous Bois (Département de la Seine-St-Denis)

PROJET



PROJET

AULNAY-SOUS-BOIS // Pôle commercial + logements // îlot Sisley



PROJET

Sommaire

- 01- Plan général
- 02- Fiche technique
- 03- Vue aérienne
- 04- Plan masse gabarit / réglementations PLU
- 05- Cahier des charges
- 06 Références superposition
- 07- Références cœur d'îlot
- 08- Schéma de principe
- 09- Diagramme de superposition
- 10- Plan masse / plan RDC
- 11- Plan R+1 / plan EC
- 12- Coupes 1 et 2
- 13- Vues en perspectives

PROJET

Maîtrise d'ouvrage:

Constructa
134, boulevard Haussmann
75008 Paris
tél : 01 56 59 64 23 / fax : 01 56 59 64 13
mél : arevel@constructa.fr

Fon.com
36 rue Marbeuf
75008 Paris
tél : 01 70 64 44 44

Sequano Aménagement
Immeuble Carré Plaza
15/17 promenade Jean Rosland
BP 95 93022 Bobigny Cedex
tél : 01 48 98 64 61

Maîtrises d'oeuvres:

PietriArchitectes
Jean-Baptiste Pietri / Anthony Fournier-Baixas
2 rue de Valois
75001 Paris
tél : 01 44 78 68 48 / fax : 01 44 78 68 28
mél : bureau@bjpa.fr

Aulnay-sous-Bois - Pôle commercial + logements

zone : UCa
hauteur maximale : 20m
cos : sans objet
places de stationnements : 1 pl./logt.

faisabilité du 14 janvier 2010
> Alexandre Goinard

faisabilité du 21 janvier 2010
> Alexandre Goinard

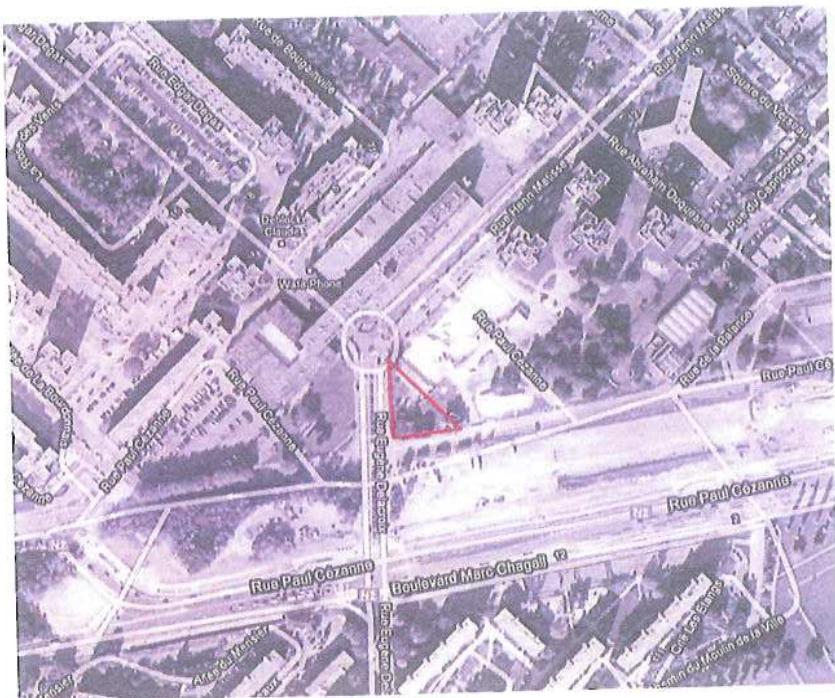
Réf : PAAUF210110

fiche technique

terrain

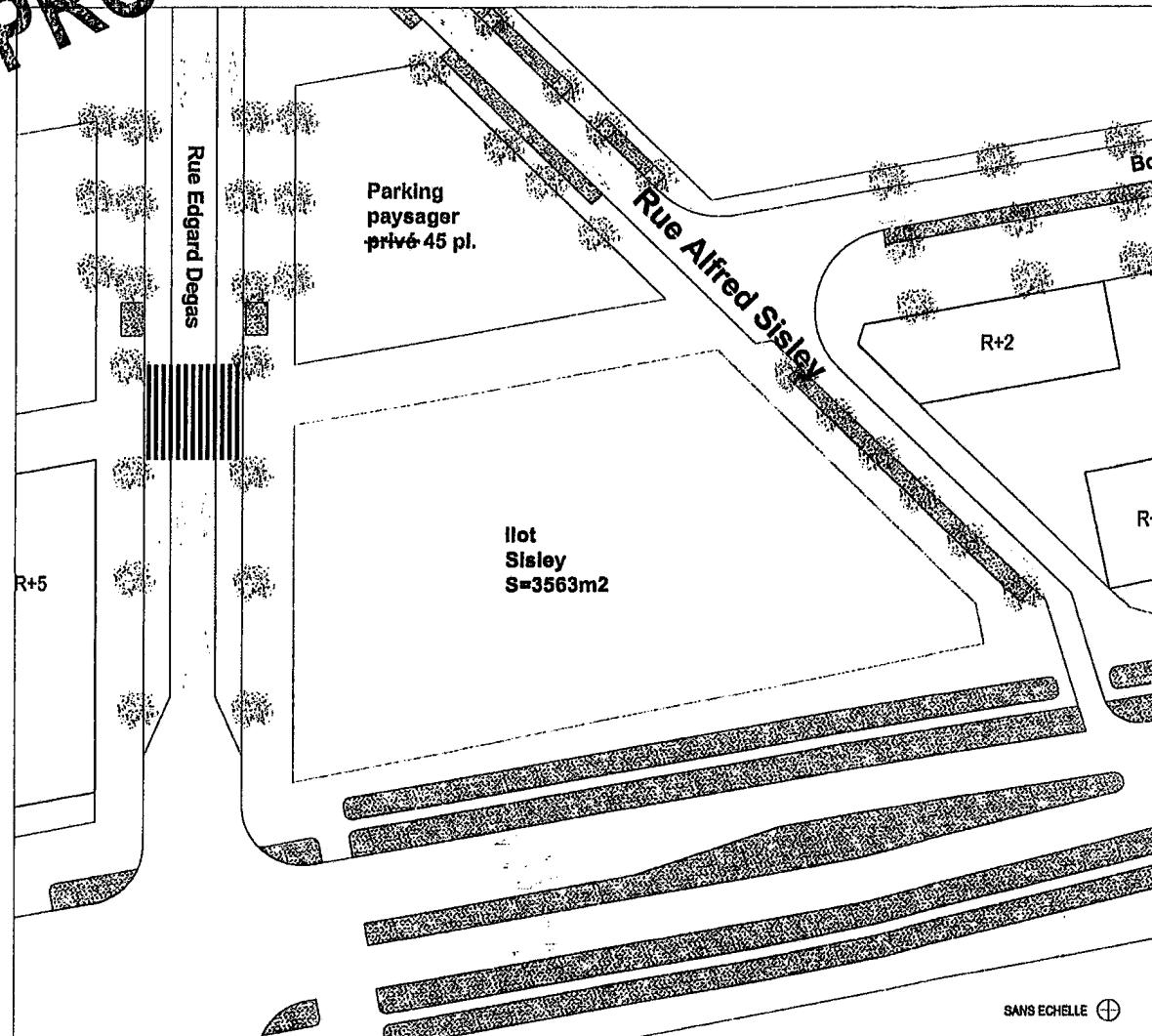
rendus

PROJET



Vue aérienne du site

PROJET



Règlementations PLU

- **UC6 implantation** : sol alignement / sol 4m de recul
- **UC8 Galeries** : hauteur minimum requise 3m et d'une profondeur de 0,80m
- **UC10 Hauteur minimum** : 20m
- **UC12 Rampe d'accès** : elles doivent être intégrées à la construction
- **UC13 Espaces verte** : pas de surface minimum mais les espaces libres doivent être plantés, aménager et planter lots terrasses
- **UC13 Arbres** : tout arbre abattu doit être replanté par un équivalent
- **UC13 Aire de stationnement** : 1 arbre toutes les 4 places
- **UC14 Pas de COS** pour les locaux commerciaux, à vérifier pour logements

PROJET

Règlementations Pôle commercial

- **lot Sisley** surface commerciale demandée : 3 300 m² en RDC pour une surface d'îlot de 3501 m²
- Hauteur 4m libre sous poutres

Règlementations Parking

- **Logements** :
 - 1 place minimum par logement : 88 logements → 88 places
 - 1 place par tranche de 80 m² par logement
 - 5 % de surface de stationnement automobile réservées au 2 roues
- **Commerces** :
 - 1 place de stationnement pour 3 employés
 - pour commerce de plus de 70 m², 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface commerciale
 - 1 place stationnement 2 roues par tranches de 70 m²

Règlementations Logements

- SHON PC déduction 5 m² / logements inclus 6100 m²
- SHA 4590 m²

Soit un rendement de 80% sur le shon PC et de 83% sur l'ancienne shon PC. A noter que le shon de 5100 m² est communiquée par l'aménageur.

88 logements répartis de la manière suivante :

Répartition en %	ST	2P	3P	4P	5P	TOTAL
	0	35	42	10	5	
Nombre d'appartements	7	31	37	9	4	88
Surfaces habillables (m ²)	28	38-42	53-63	74	85	4590

Chaque logement a idéalement un prolongement extérieur (sauf pour les studios)

Les surfaces compactes demandées imposent des cuisines ouvertes (voire une chambre commandée) pour les 2P et 3P.

Pour les 3P, nous souhaitons avoir de façon égale deux types : un 3P compact comme décrit au dessus et un 3P « classique » avec cuisine fermée à 63m²

Le stationnement demandé est de 1 place /logement

PROJET



Urban Mac, agence Tétrarc, Nantes



Centre commercial à Almere, Christian de Portzamparc, Hollande



Euralille, Jean Nouvel, Lille

Références superposition

PROJET



Lever House, Gordon Bunshaft, New York



Palais de la BNF, Dominique Perrault, Paris



Centre commercial à Almere, Christian de Portzamparc, Hollande

Références cœur îlot

PROJET

Logements

Coeur d'îlot 863 m²

Parking // 93 places

Commerces // 3173 m²

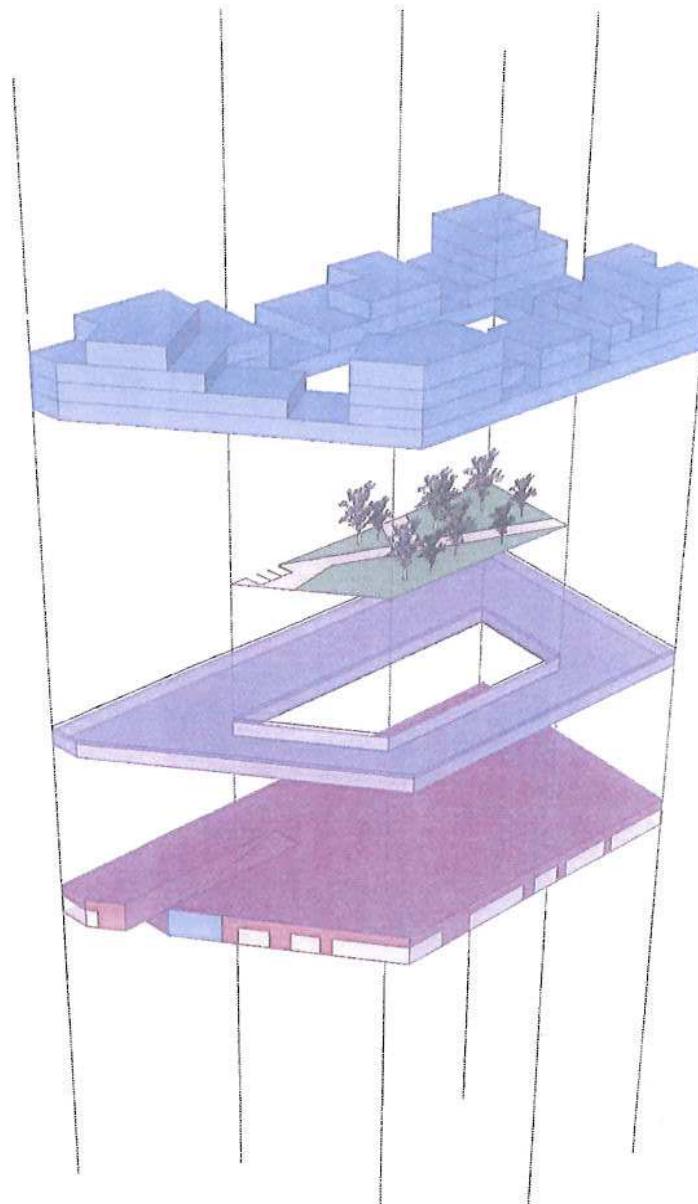
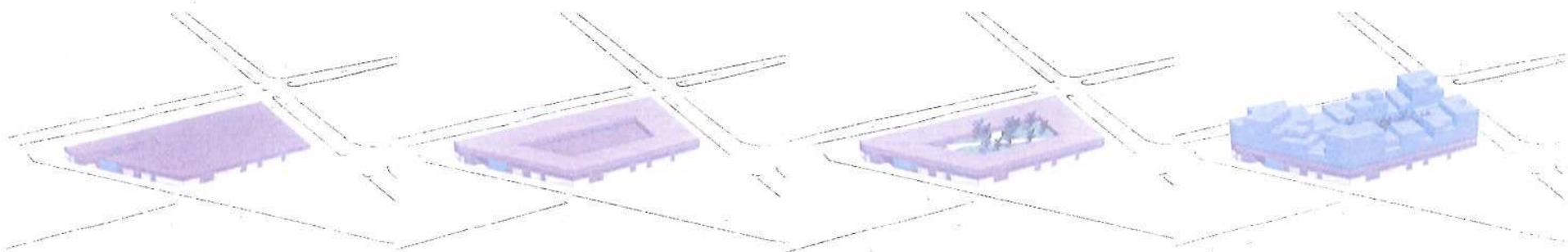


Schéma de principe

PROJET



Hauteurs sous plafond :

Commerce : 470 cms

Parking : 270 cms

Logements : 250 cms

Ilôt Sisley //

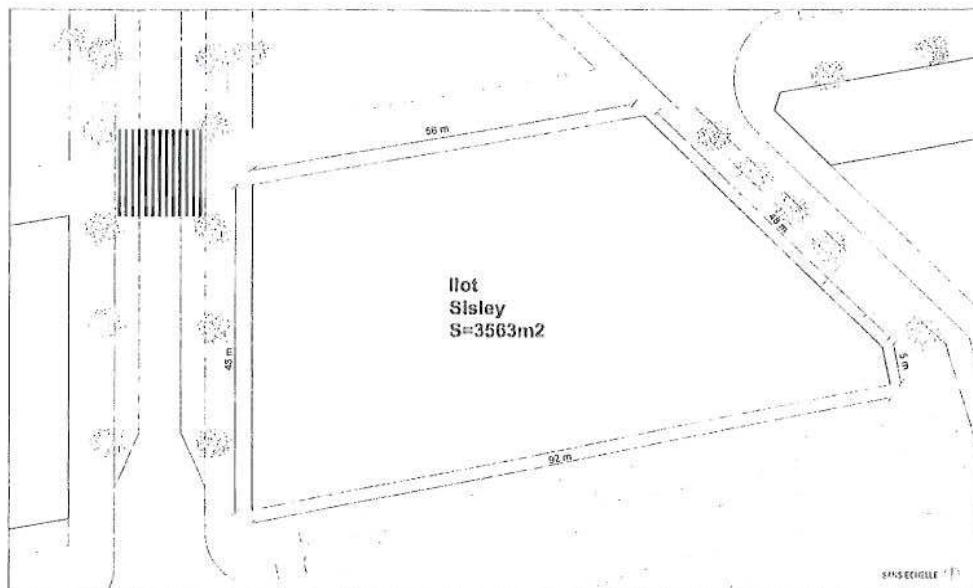
Commerce

Parking

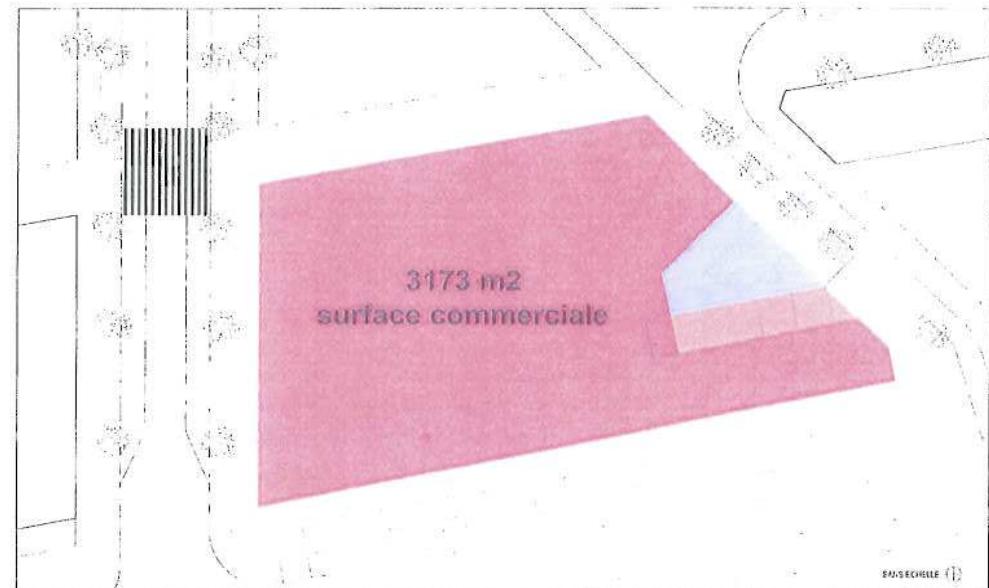
Logements

Superposition

PROJET



Plan masse

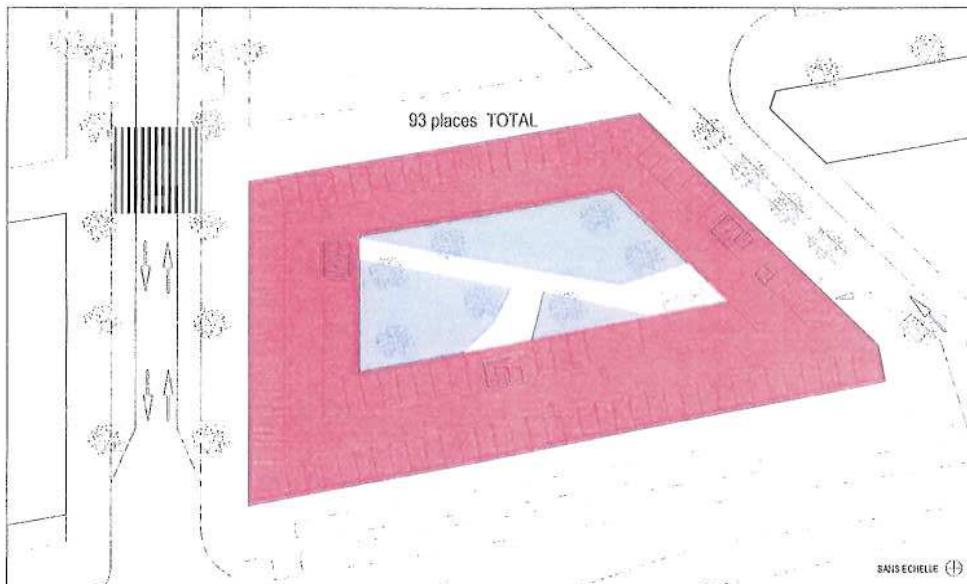


RDC Principe de RDC

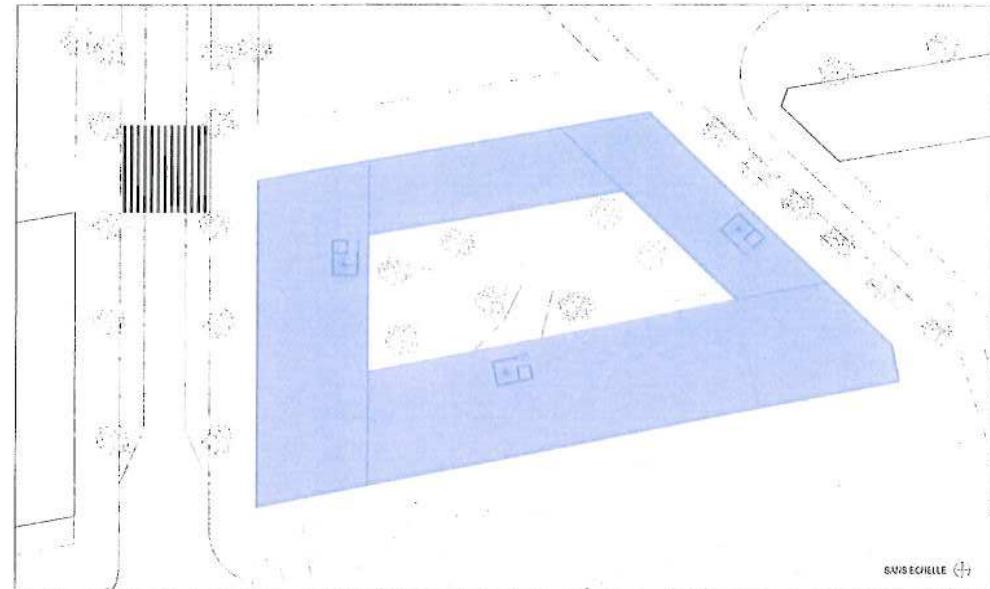
	Commerces	Parking	Logements	Jardins	Surface totale
Niveau RDC	3173 m ²	141 m ²	200 m ²		3563 m ²
Niveau R+1		2612 m ²	70 m ²	881 m ²	3563 m ²
Niveau EC				5169 m ²	

Plan masse et plan RDC

PROJET



R+1 Principe de parking

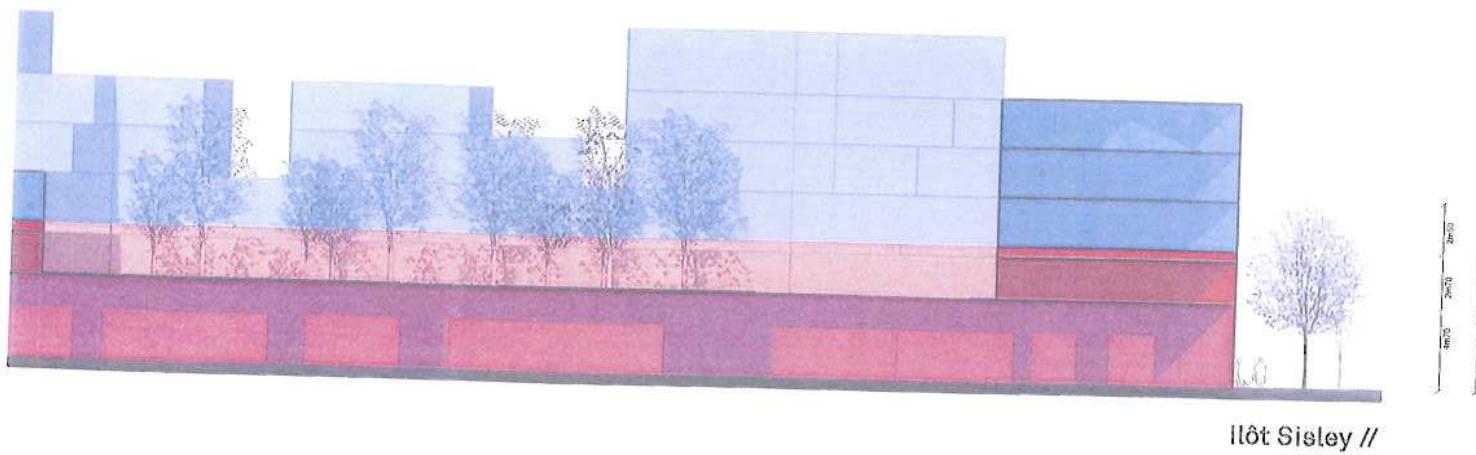


EC Implantation futur étage courant

	Commerces	Parking	Logements	Jardins	Surface totale
Niveau RDC	3173 m ²	141 m ²	200 m ²		3503 m ²
Niveau R+1		2612 m ²	70 m ²	801 m ²	3583 m ²
Niveau EC			5100 m ²		

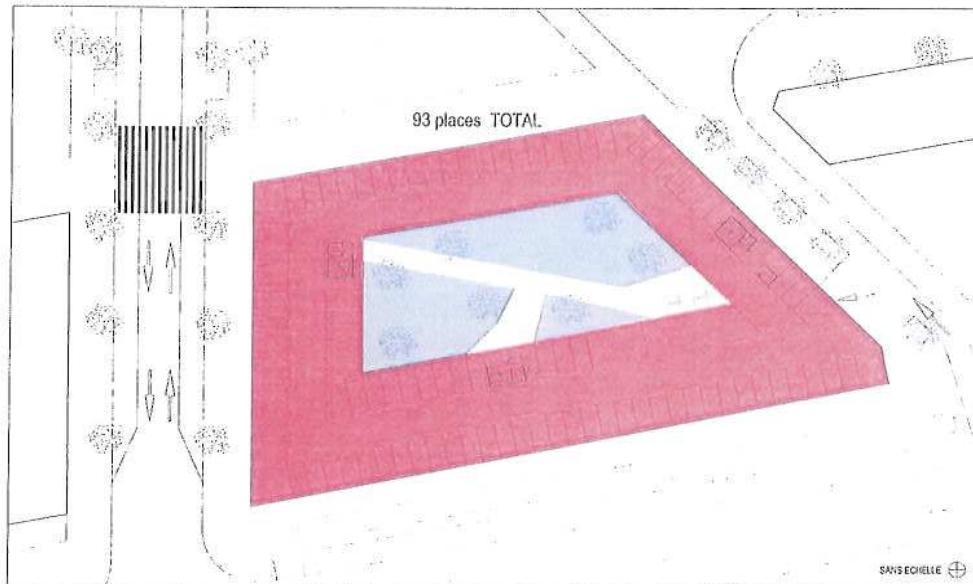
Plan R+1 et EC

PROJET

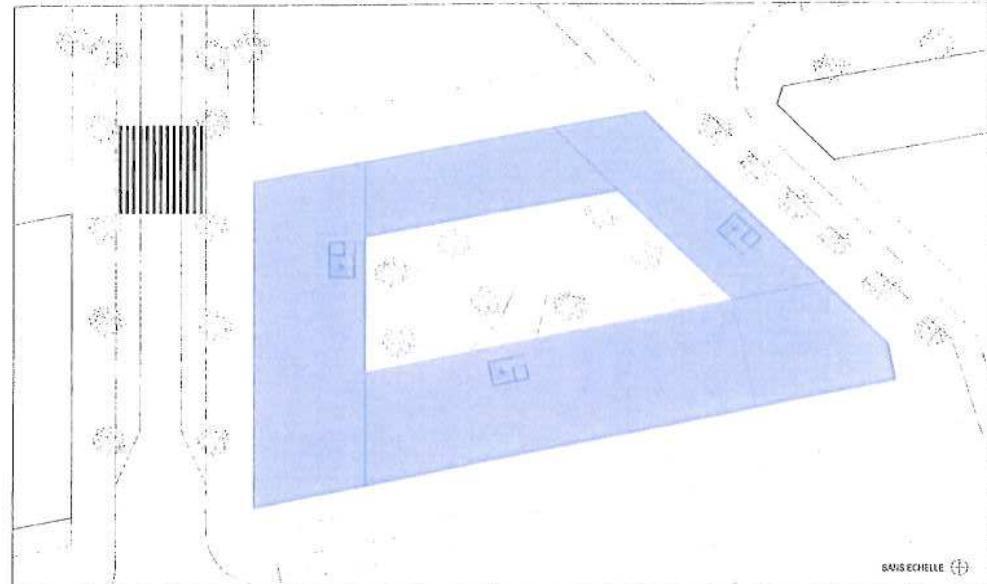


Coupe 1

PROJET



R+1 Principe de parking

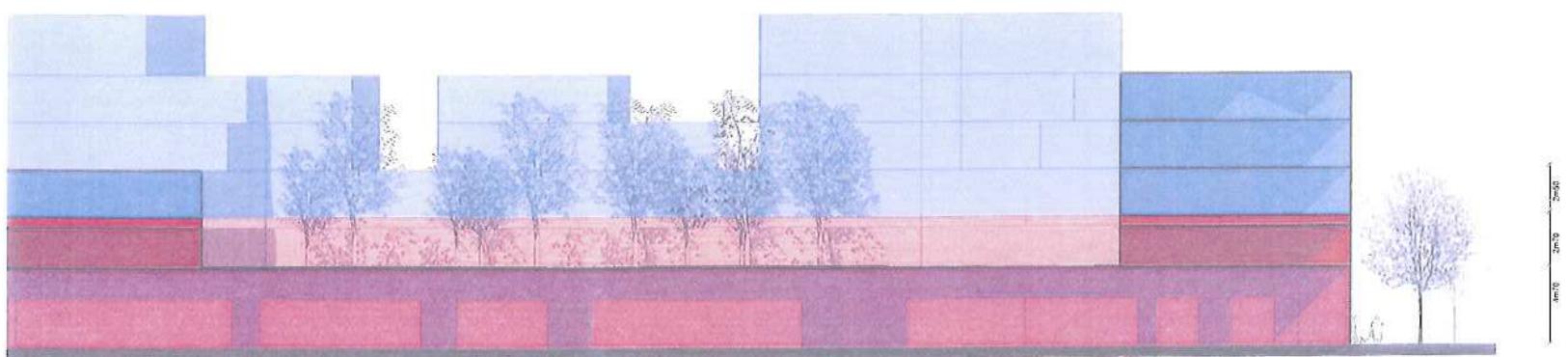


EC Implantation futur étage courant

	Commerce	Parking	Logements	Jardins	Surface totale
Niveau RDC	3173 m ²	141 m ²	200 m ²		3563 m ²
Niveau R+1		2612 m ²	70 m ²	661 m ²	3563 m ²
Niveau EC			5109 m ²		

Plan R+1 et EC

PROJET



Îlot Sisley II

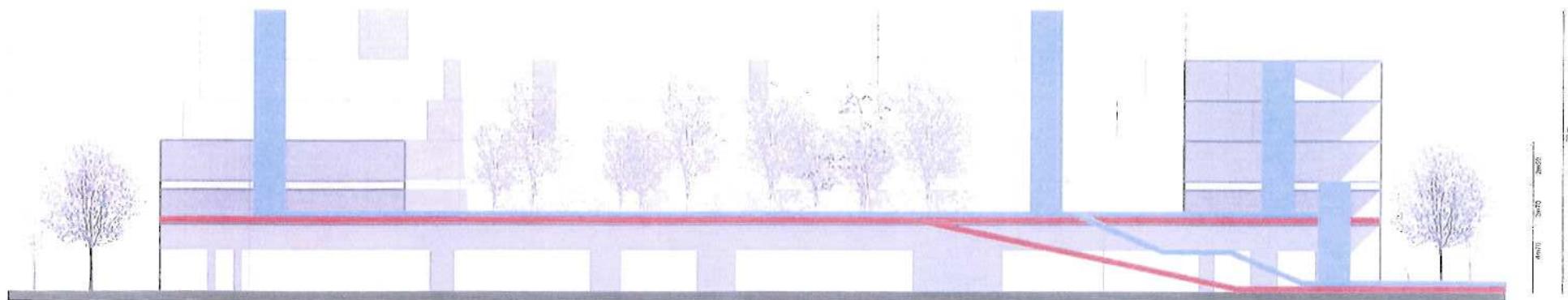
ments

ing

merces

Coupe 1

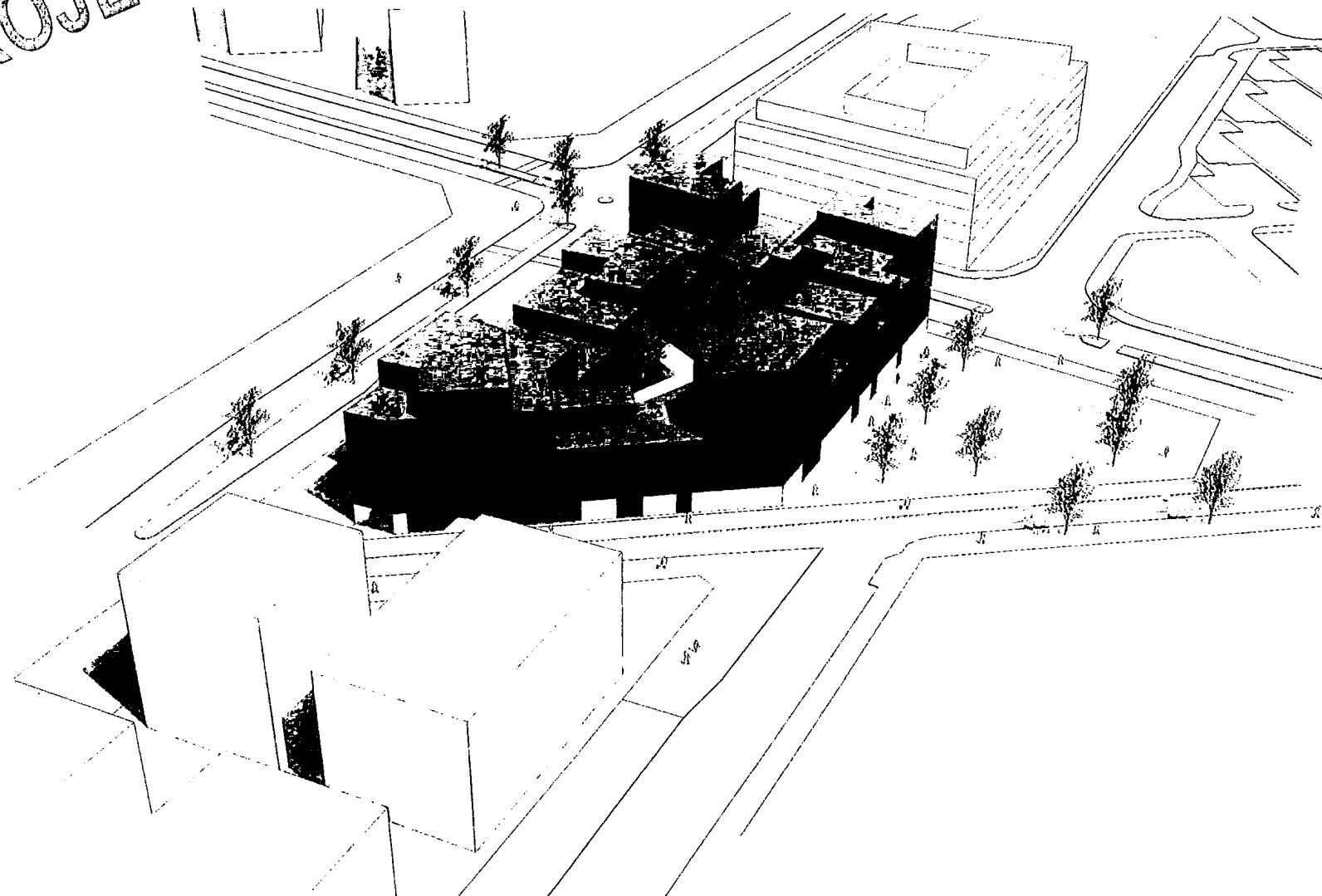
PROJET



Îlot Sisley //

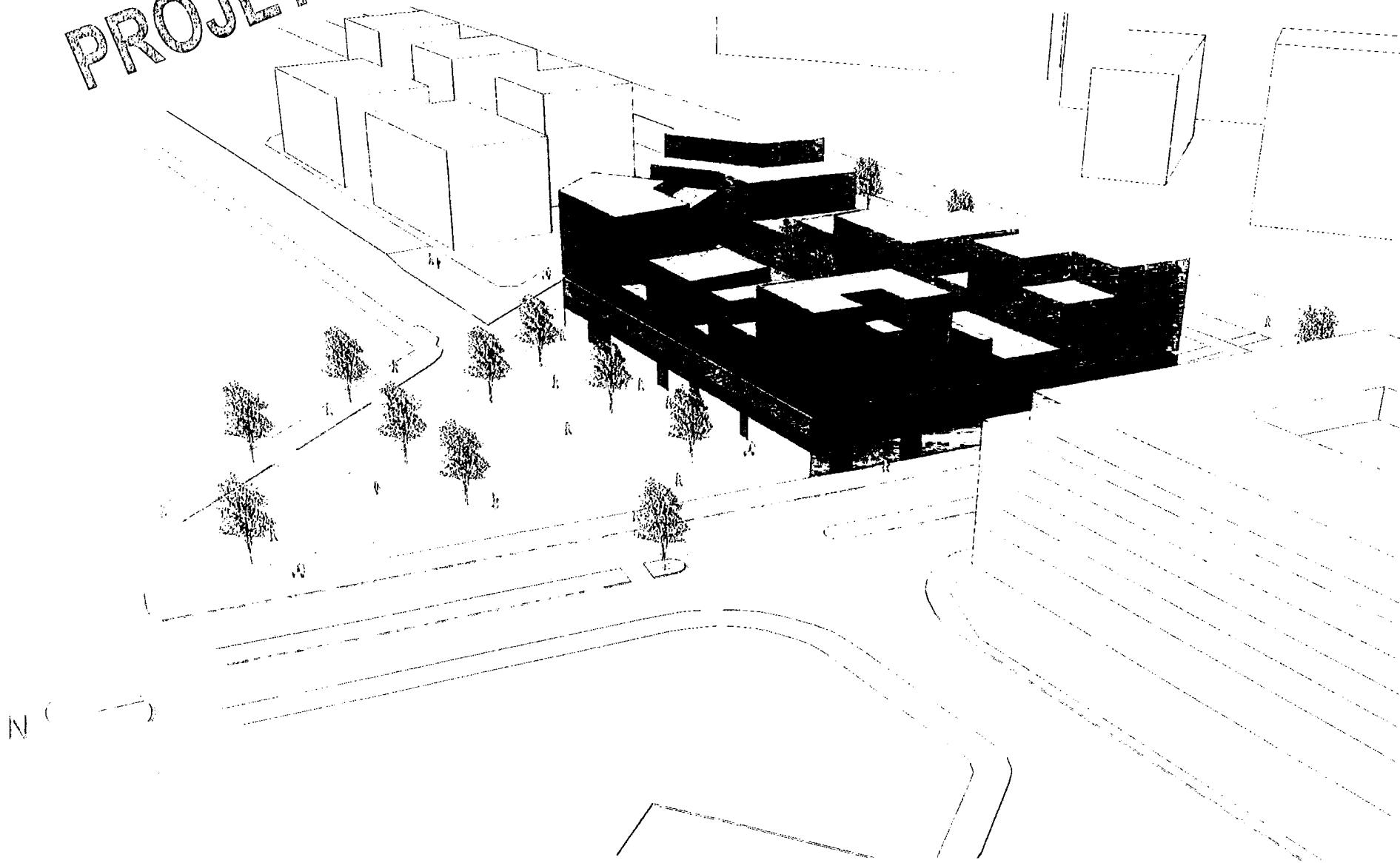
- Cheminement Piétons
- Cheminement Automobiles

PROJET



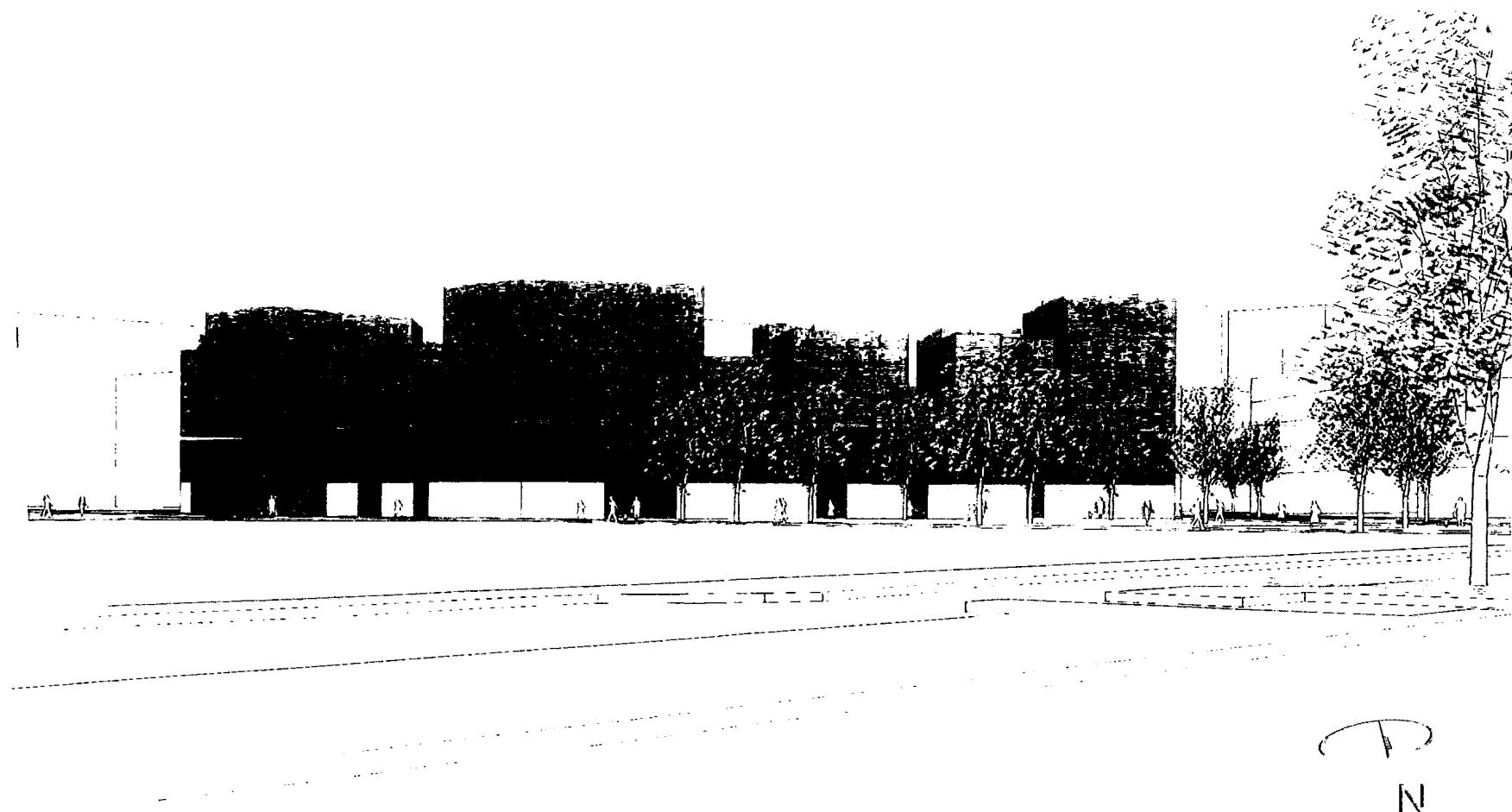
Axonométrie vue Nord-Est Rue Alfred Sisley

PROJET



Axonometric vue Nord-Ouest Rue Eugène Delacroix

PROJET



P

N

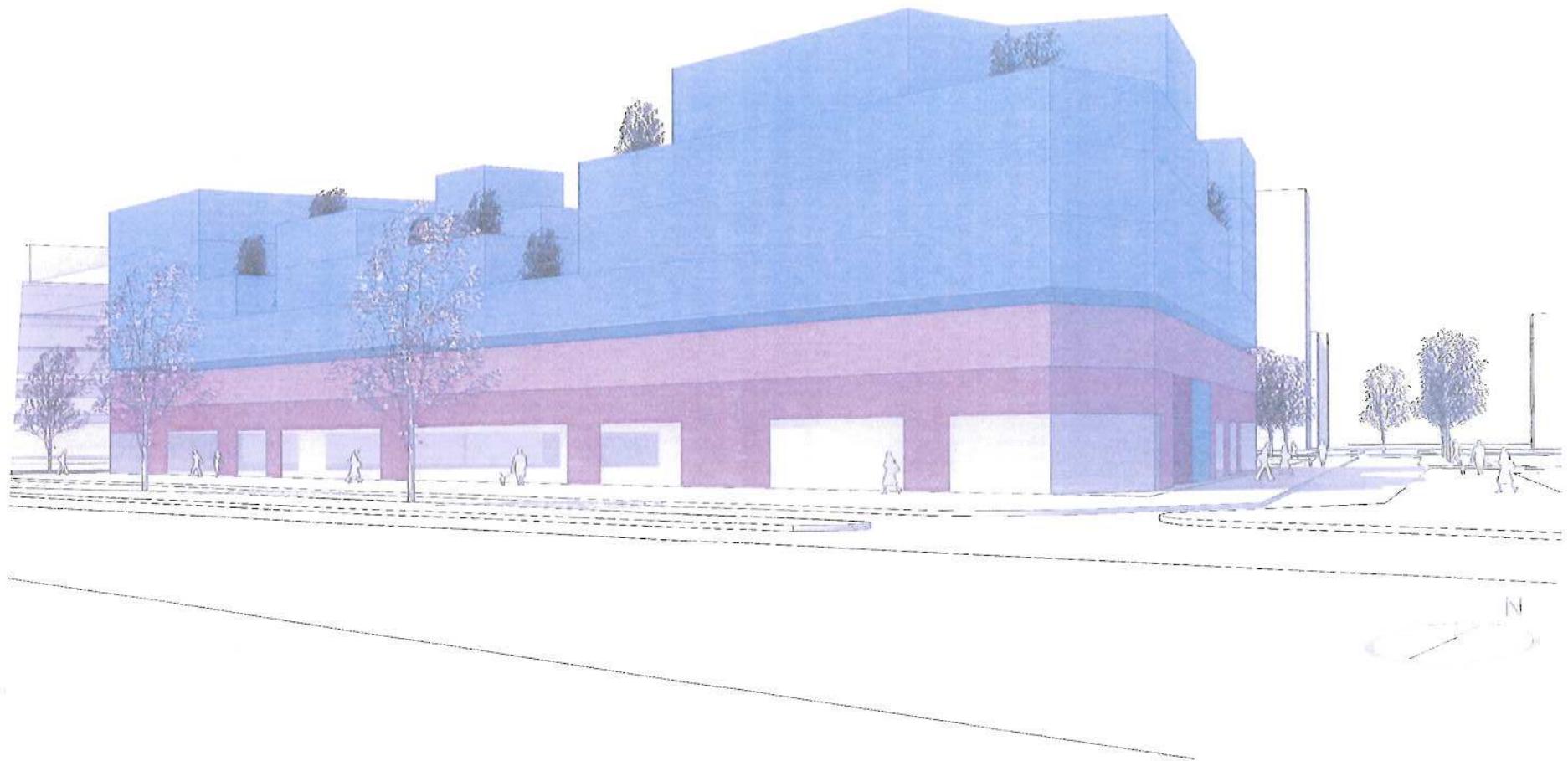
Vue Nord-Est

PROJ



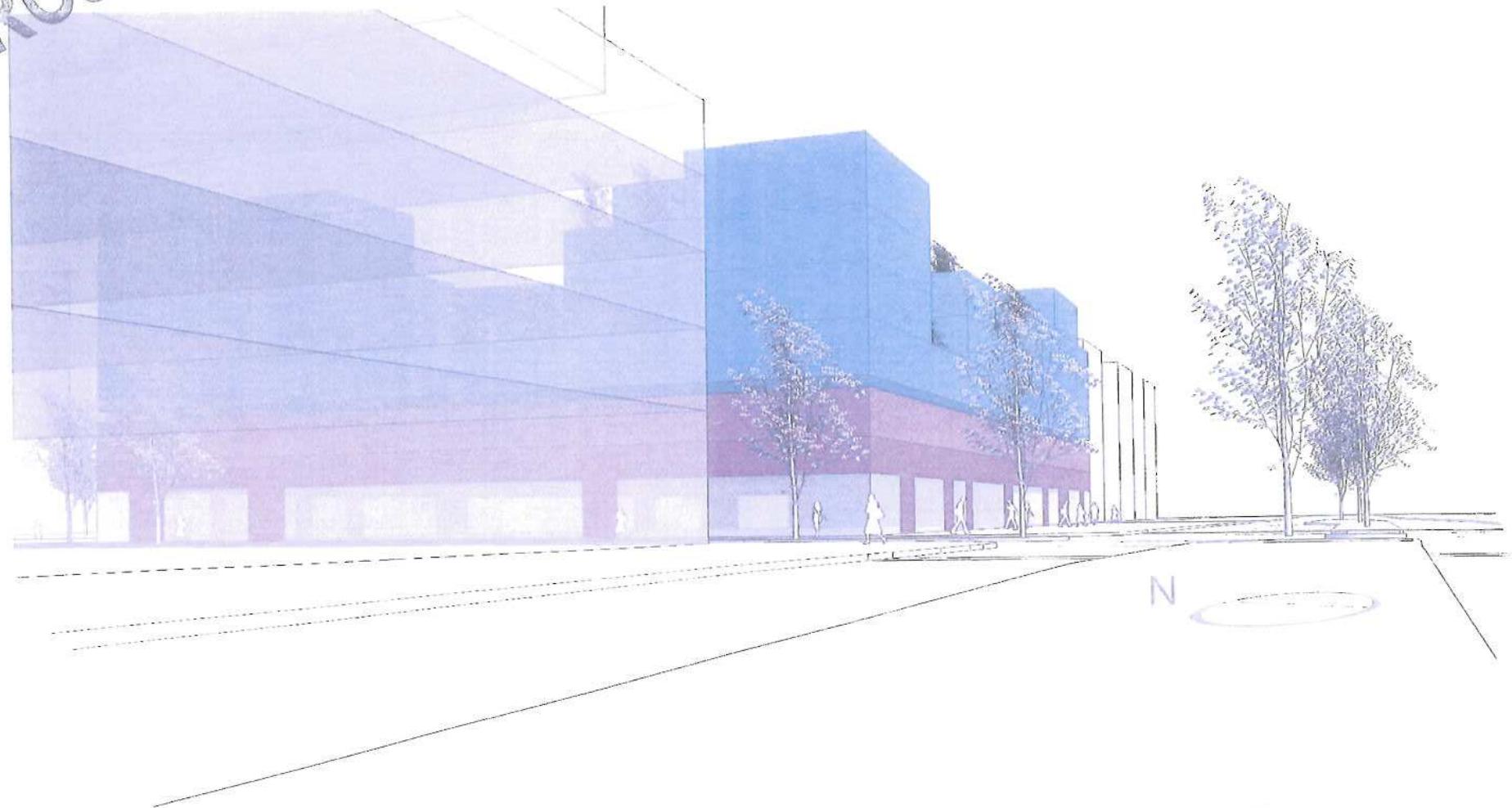
Vue Nord-Ouest

PROJ



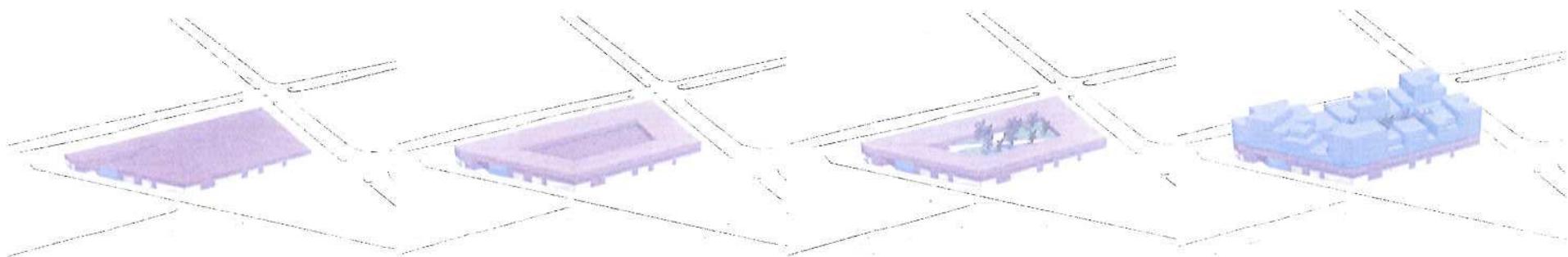
Axonometric Vue Nord-Est Rue Alfred Sisley

PROJET



Vue 2 depuis Bd Marc Chagall

PROJET



Ilôt Sisley //

Commerce

Parking

Logements

Hauteurs sous plafond :

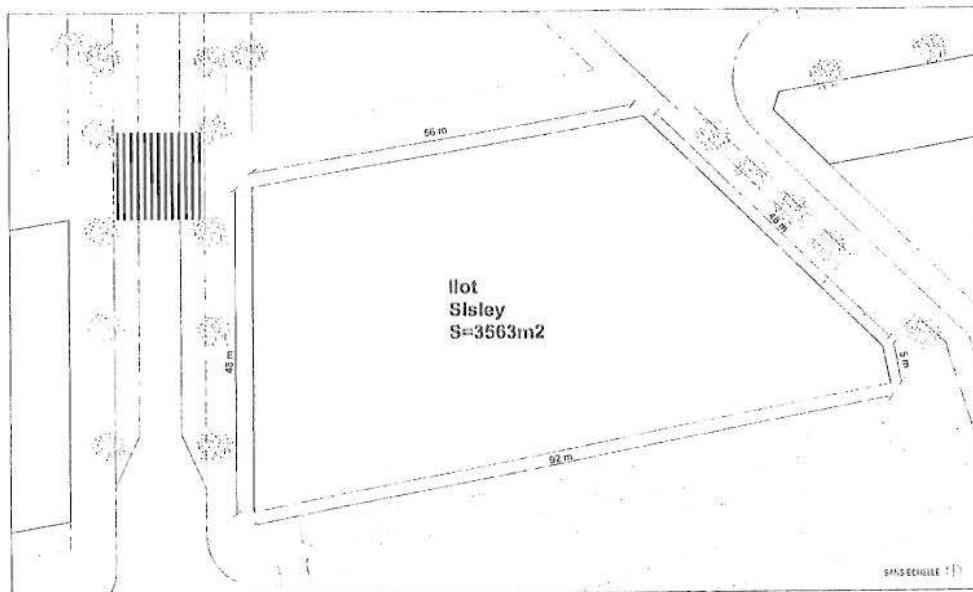
Commerce : 470 cms

Parking : 270 cms

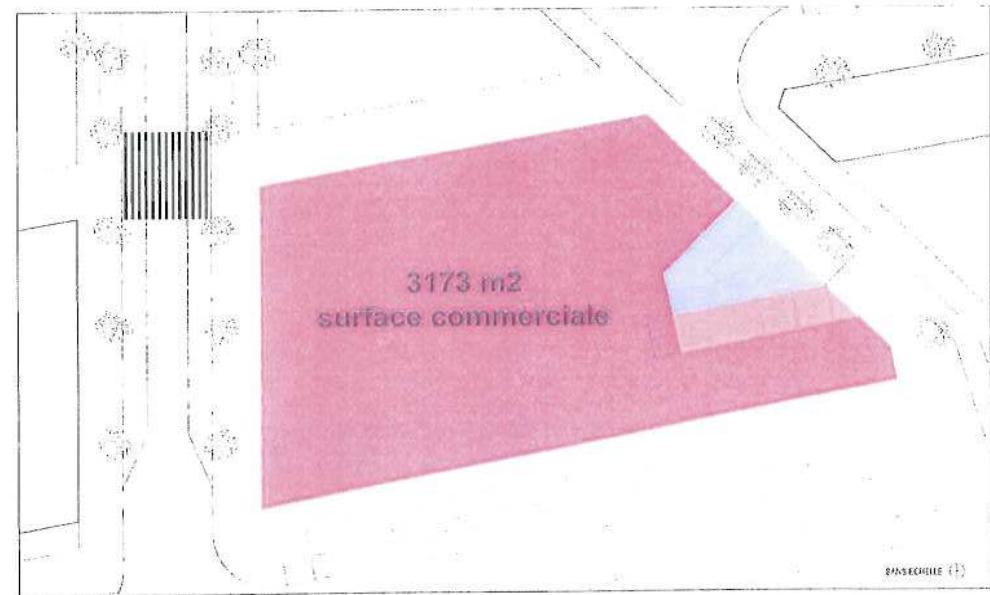
Logements : 250 cms

Superposition

PROJET



Plan masse

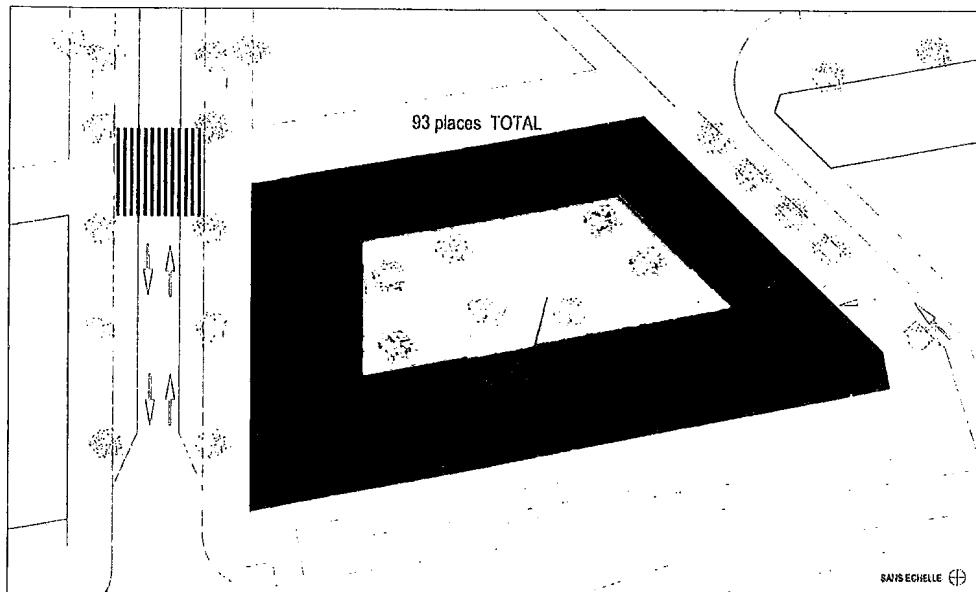


RDC Principale de RDC

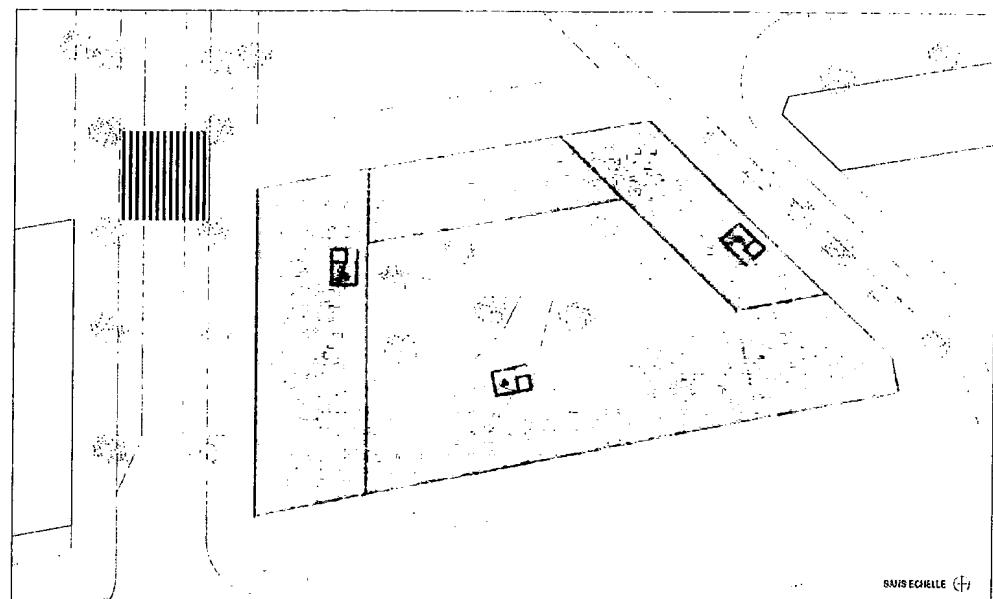
	Commerces	Parking	Logements	Jardins	Surface totale
Niveau RDC	3173 m ²	141 m ²	200 m ²		3563 m ²
Niveau R+1		2612 m ²	70 m ²	881 m ²	3563 m ²
Niveau EC			6100 m ²		

Plan masse et plan RDC

PROJET



R+1 Principe de parking

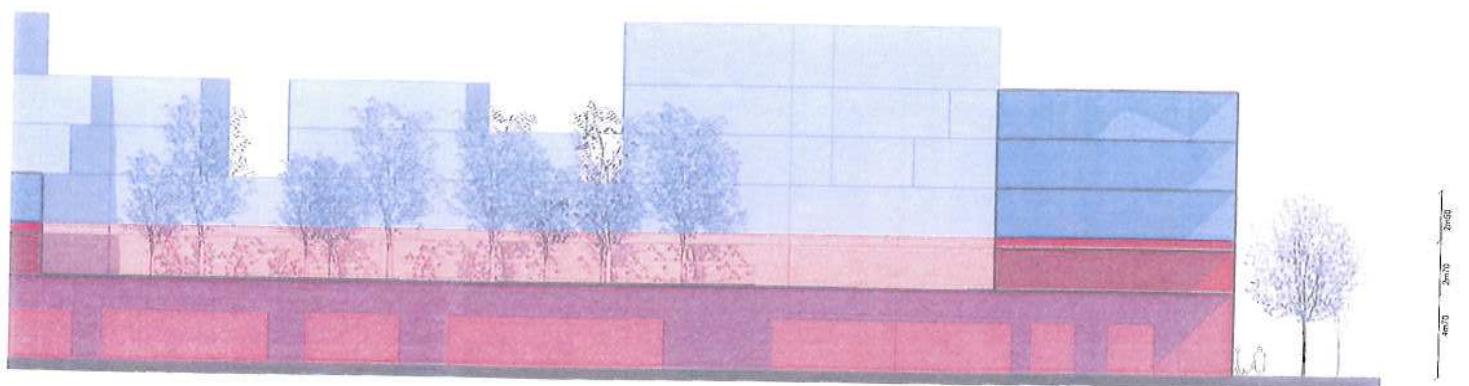


EC Implantation futur étage courant

	Commerce	Parking	Logements	Jardins	Surface totale
Niveau RDC	3173 m ²	141 m ²	200 m ²		3563 m ²
Niveau R+1		2612 m ²	70 m ²	881 m ²	3563 m ²
Niveau EC				5100 m ²	

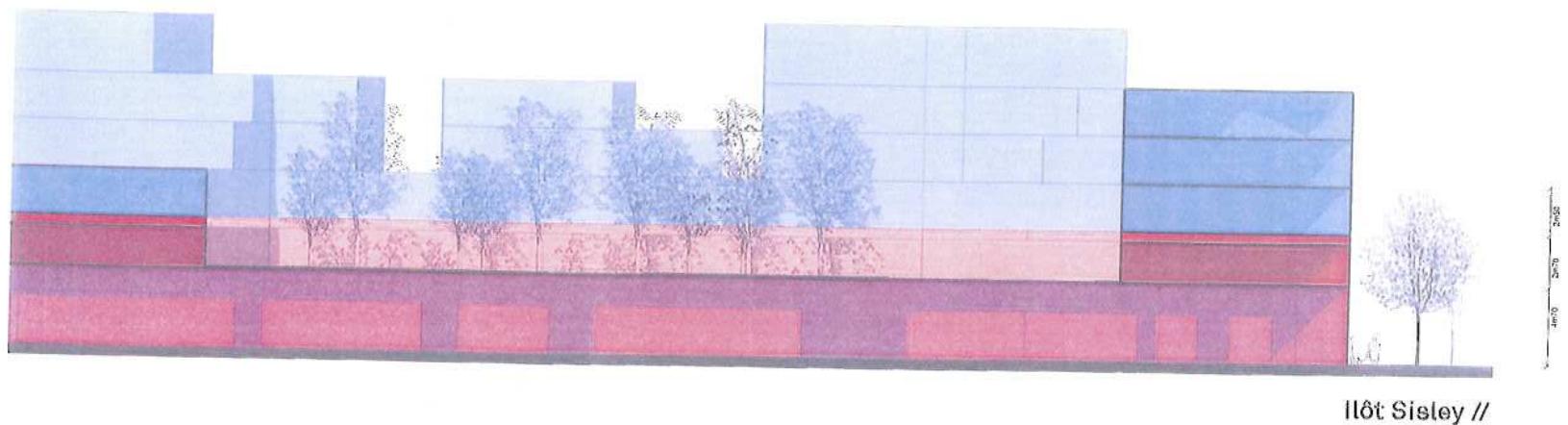
Plan R+1 et EC

PROJET



Coupe 1

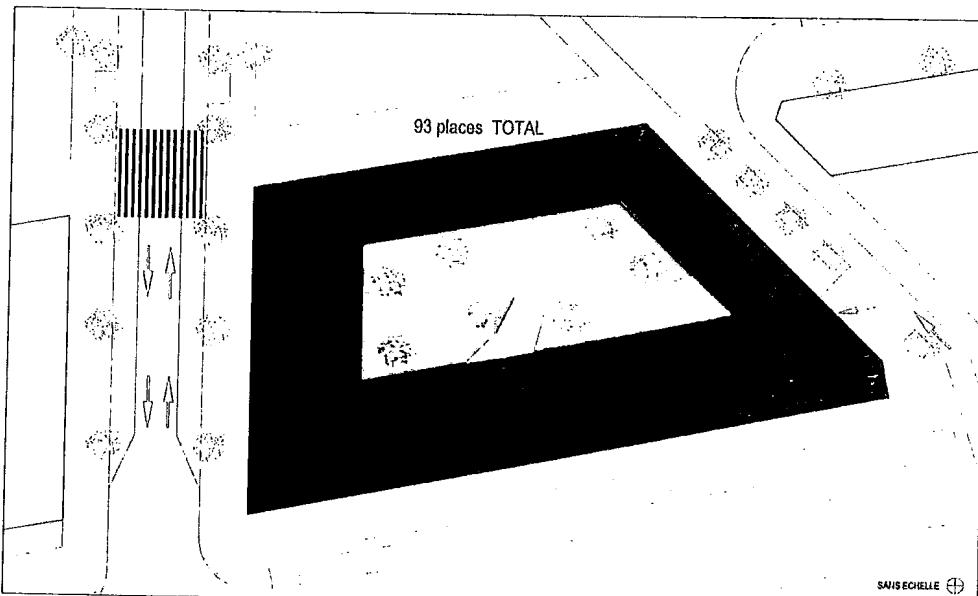
PROJET



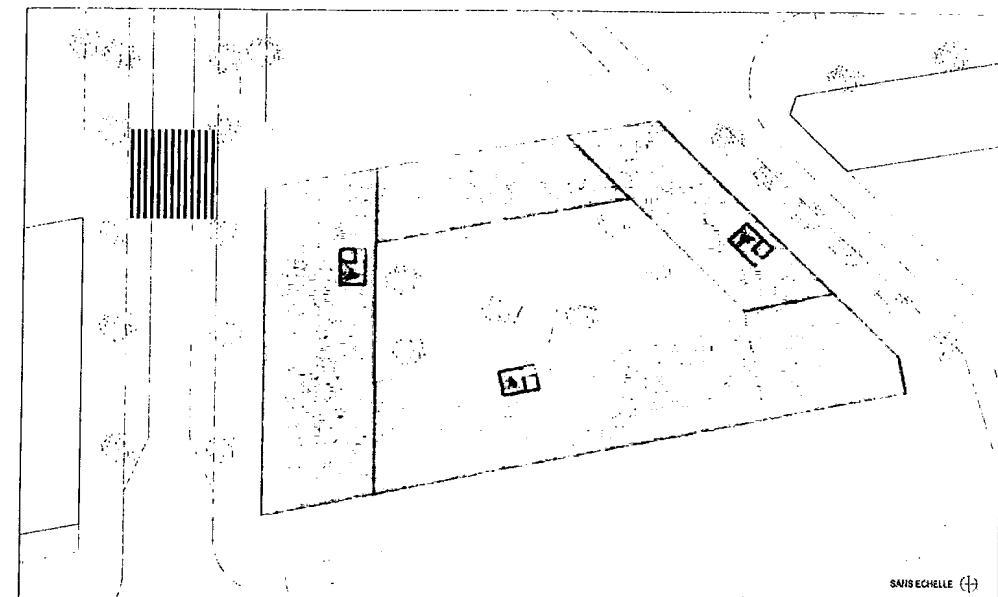
ments
ing
merces

Coupe 1

PROJET



R+1 Principe de parking

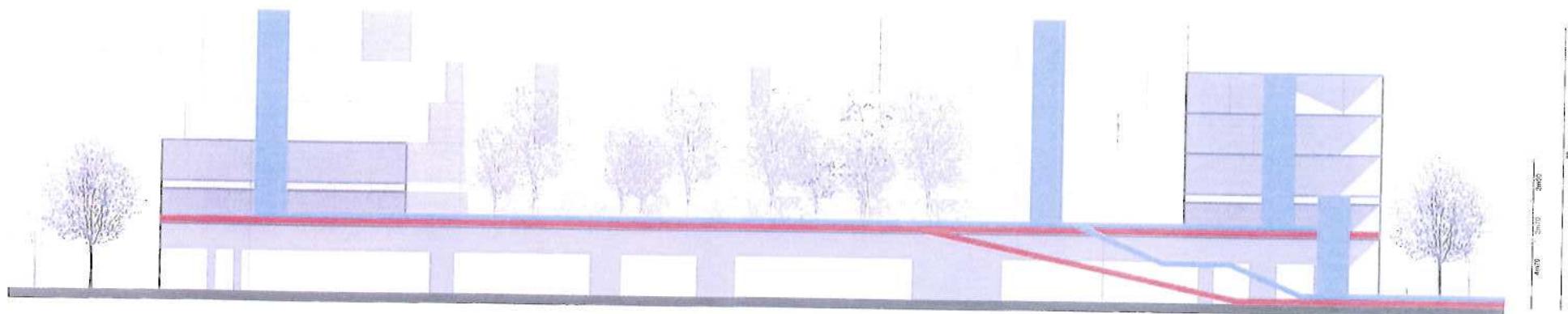


EC Implantation futur étage courant

	Commerces	Parking	Logements	Jardins	Surface totale
Niveau RDC	3173 m ²	141 m ²	260 m ²		3563 m ²
Niveau R+1		2612 m ²	70 m ²	861 m ²	3563 m ²
Niveau EC			5100 m ²		

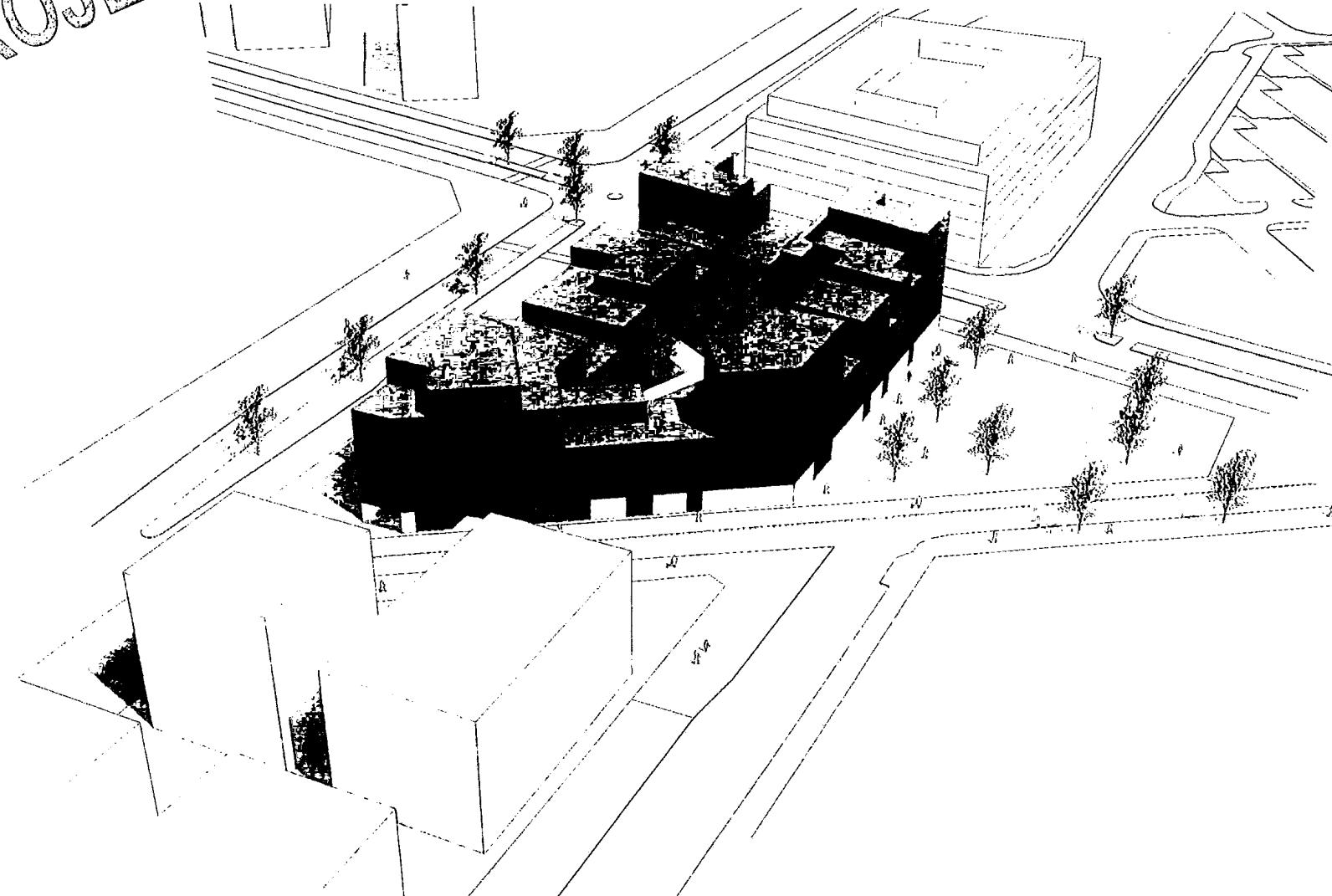
Plan R+1 et EC

PROJET



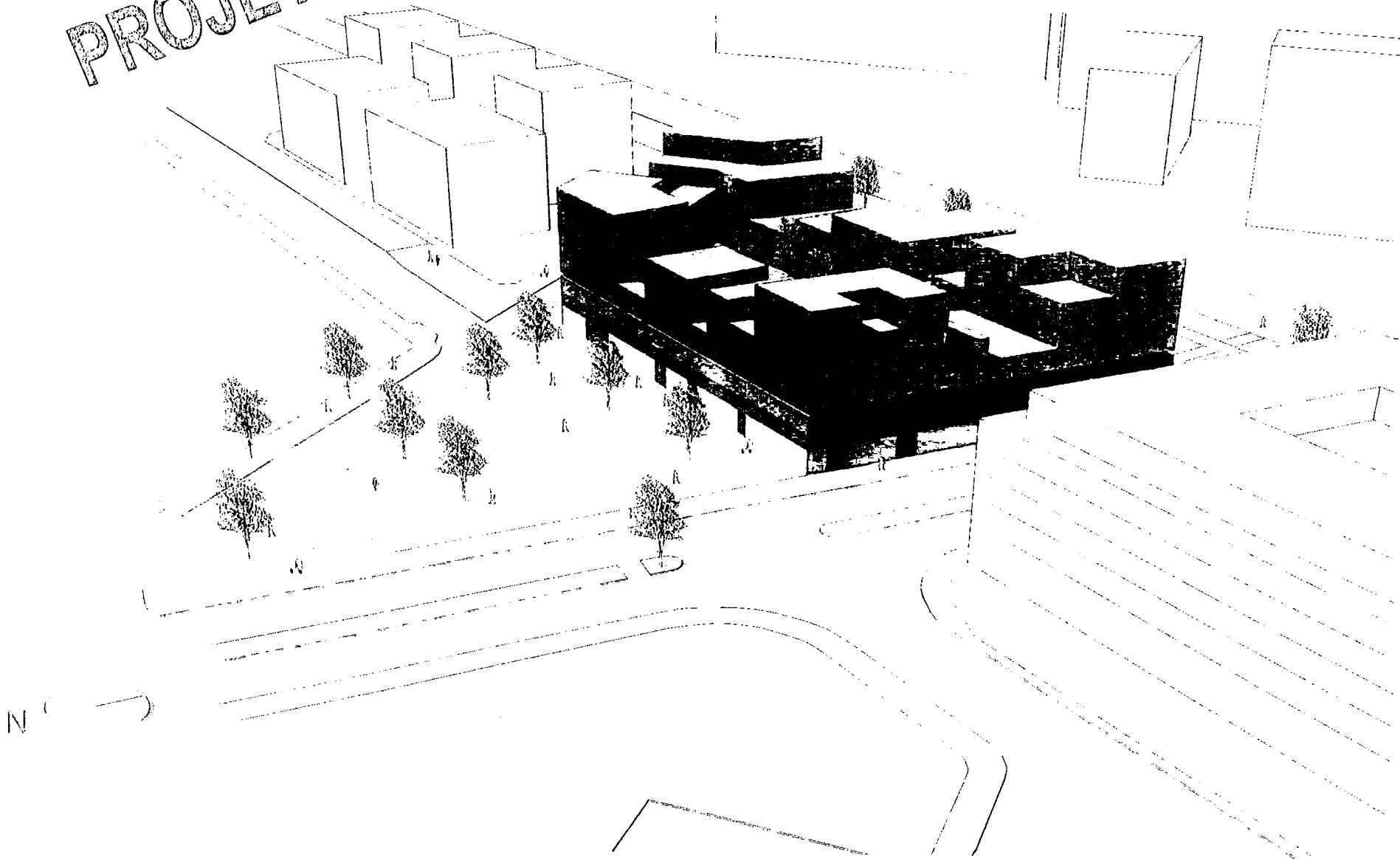
- Cheminement Piétons
- Cheminement Automobiles

PROJET



Axonométrie vue Nord-Est Rue Alfred Sisley

PROJET



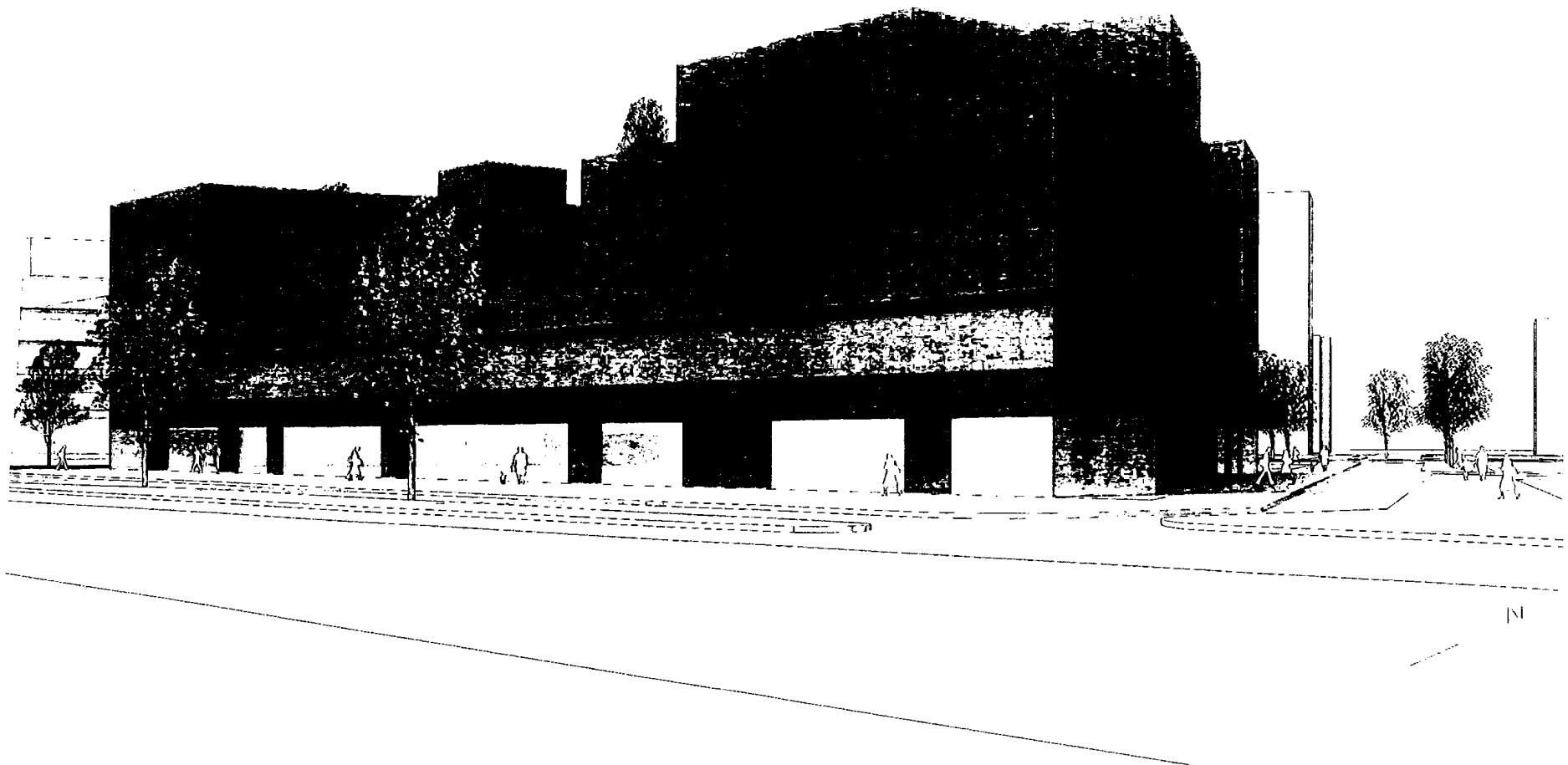
Axonométrie vue Nord-Ouest Rue Eugène Delacroix

PROJ'



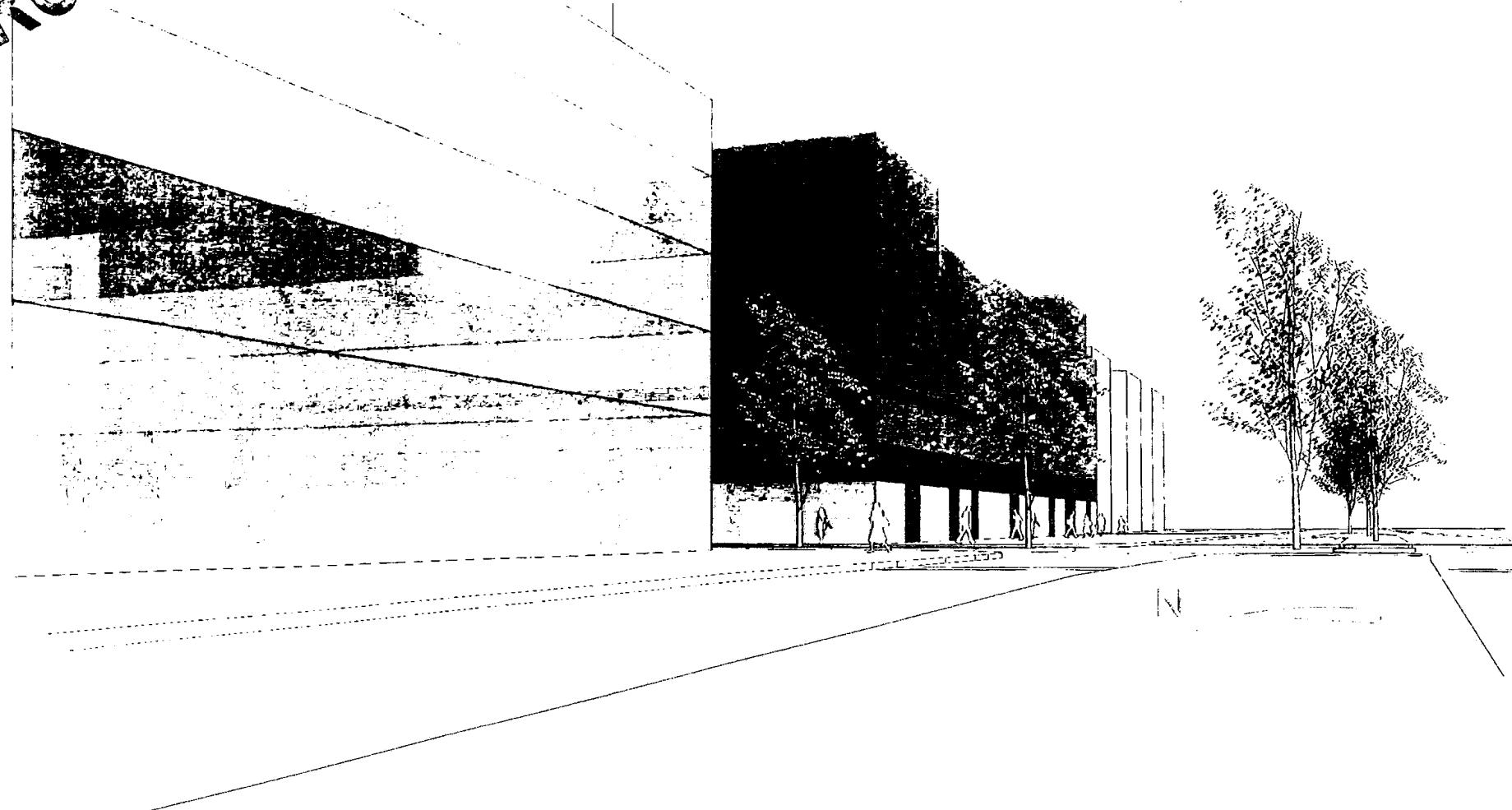
Vue Nord-Ouest

PROJ

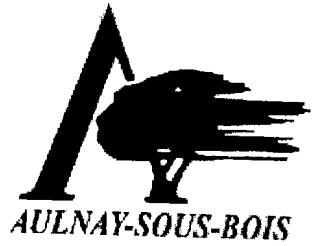


Axonométrie Vue Nord-Est Rue Alfred Sisley

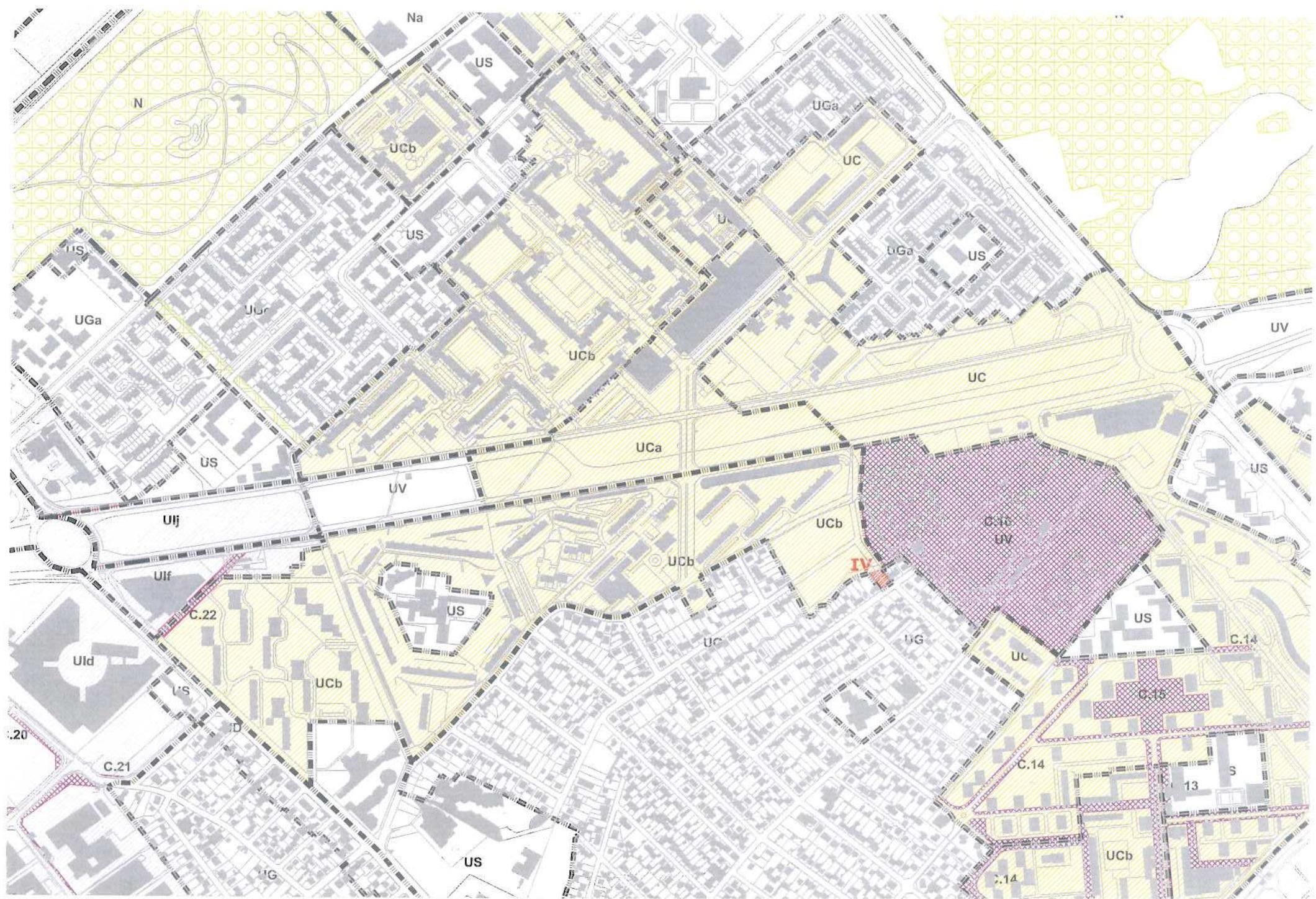
PROJET



Vue 2 depuis Bd Marc Chagall



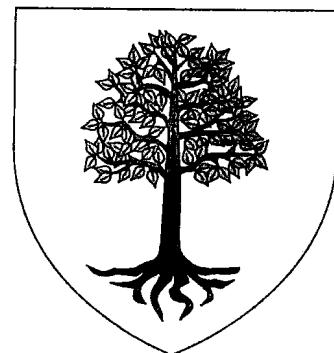
Projet d'extension du secteur UCa
sur la centralité du PRU



PROJET

ETUDE DE REAMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA MAIRIE

Bd Felix Faure, Bd de l'Hotel de ville
AULNAY-SOUS-BOIS



PRESENTATION DU 11 MARS 2010

MAITRE D'OEUVRE :

MARC FARCY ARCHITECTE D.P.LG
75, avenue Niel 75017 PARIS
Tel : 01 42 27 12 12 - Fax : 01 47 63 62 95

ETUDE DE REAMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA MAIRIE
Bd Felix Faure, Bd de l'Hotel de ville
AULNAY-SOUS-BOIS



Etude aménagement espaces extérieurs - Trait vert Urbanisme & Paysage

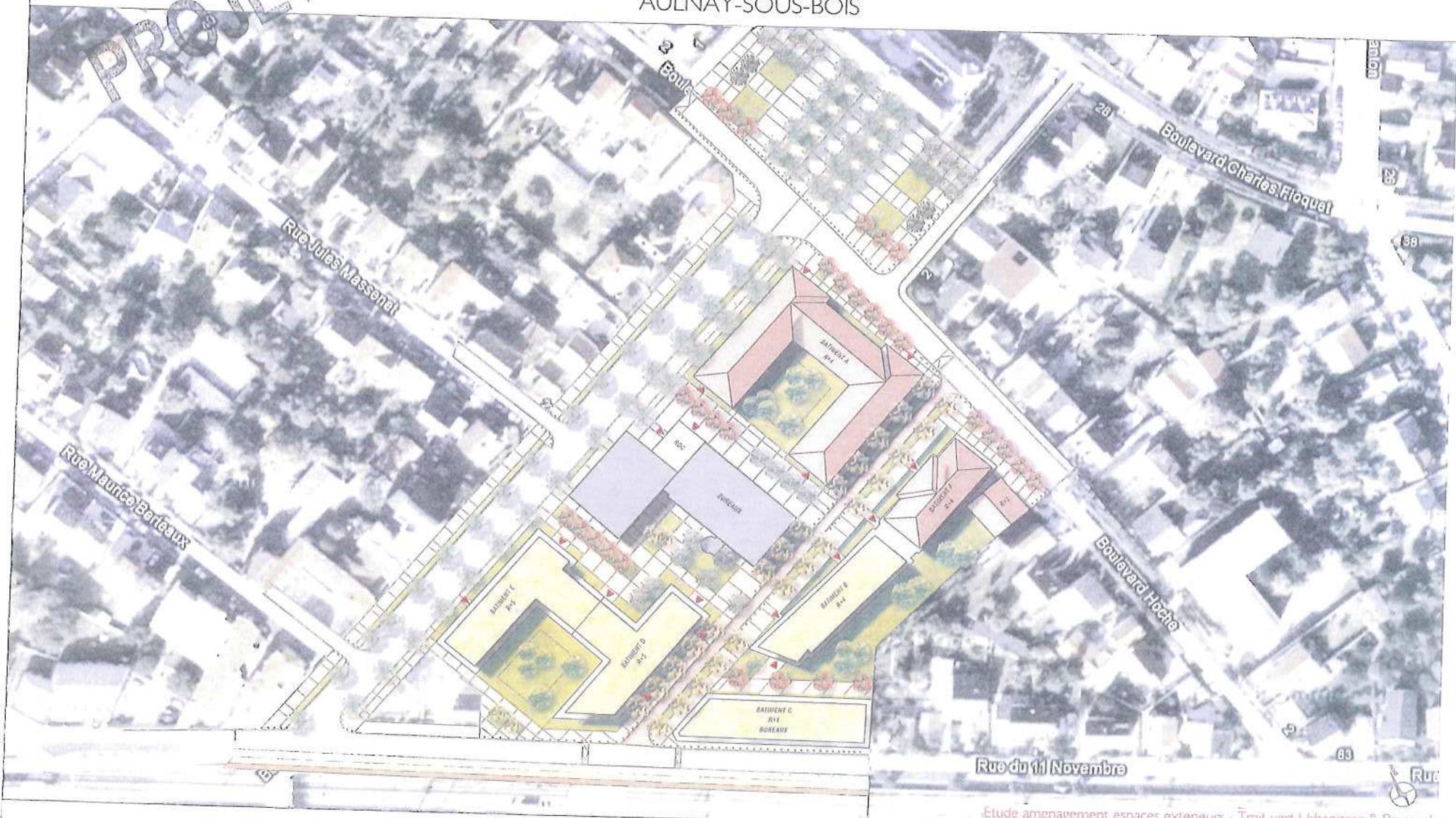
PRESENTATION DU 10 Mars 2010
PLAN DE MASSE AVEC AMENAGEMENT PAYSAGER

MAITRE D'OEUVRE :

MARC FARCY ARCHITECTE D.P.L.G
75, avenue Niel 75017 PARIS
Tel: 01 42 27 12 12 - Fax: 01 47 63 62 95

ETUDE DE REAMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA MAIRIE
Bd Felix Faure, Bd de l'Hotel de ville
AULNAY-SOUS-BOIS

PROJET



PRESENTATION DU 10 Mars 2010
PLAN DE MASSE AVEC AMENAGEMENT PAYSAGER

Étude aménagement espaces extérieurs - Trait vert Urbanisme & Paysage

MAITRE D'OEUVRE :

MARC FARCY ARCHITECTE D.P.L.G
75, avenue Niel 75017 PARIS
Tel: 01 42 27 12 12 - Fax: 01 47 63 62 95

PROJET

ETUDE DE REAMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA MAIRIE

Bd Felix Faure, Bd de l'Hotel de ville
AULNAY-SOUS-BOIS



PRESENTATION DU 10 Mars 2010

VUE DE LA VOIE DOUCE DEPUIS L'ANGLE AVEC LA RUE DU 11 NOVEMBRE

MAITRE D'OEUVRE :

MARC FARCY ARCHITECTE D.P.LG
75, avenue Niel 75017 PARIS
Tel: 01 42 27 12 12 - Fax: 01 47 63 62 95

PROJET

ETUDE DE REAMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA MAIRIE
Bd Felix Faure, Bd de l'Hotel de ville
AULNAY-SOUS-BOIS



PRESENTATION DU 10 Mars 2010

VUE DE LA VOIE DOUCE DEPUIS L'ANGLE AVEC LA RUE DU 11 NOVEMBRE

MAITRE D'OEUVRE:

MARC FARCY ARCHITECTE D.P.L.G
75, avenue Niel 75017 PARIS
Tel: 01 42 27 12 12 - Fax: 01 47 63 62 95

PROJET

ETUDE DE REAMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA MAIRIE
Bd Felix Faure, Bd de l'Hotel de ville
AULNAY-SOUS-BOIS



PRESENTATION DU 10 Mars 2010

VUE DEPUIS LA PLACE DE LA MAIRIE

MAITRE D'OEUVRE:

MARC FARCY ARCHITECTE D.P.LG
75, avenue Niel 75017 PARIS
Tel: 01 42 27 12 12 - Fax: 01 47 63 62 95

PROJET

ETUDE DE REAMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA MAIRIE

Bd Felix Faure, Bd de l'Hotel de ville
AULNAY-SOUS-BOIS

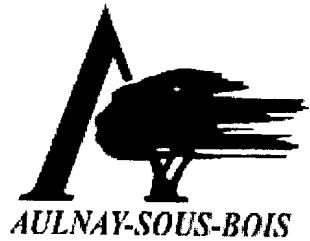


PRESENTATION DU 10 Mars 2010

VUE DEPUIS LA PLACE DE LA MAIRIE

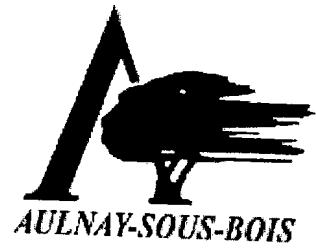
MAITRE D'OEUVRE :

MARC FARCY ARCHITECTE D.P.L.G
75, avenue Niel 75017 PARIS
Tel : 01 42 27 12 12 - Fax : 01 47 63 62 95

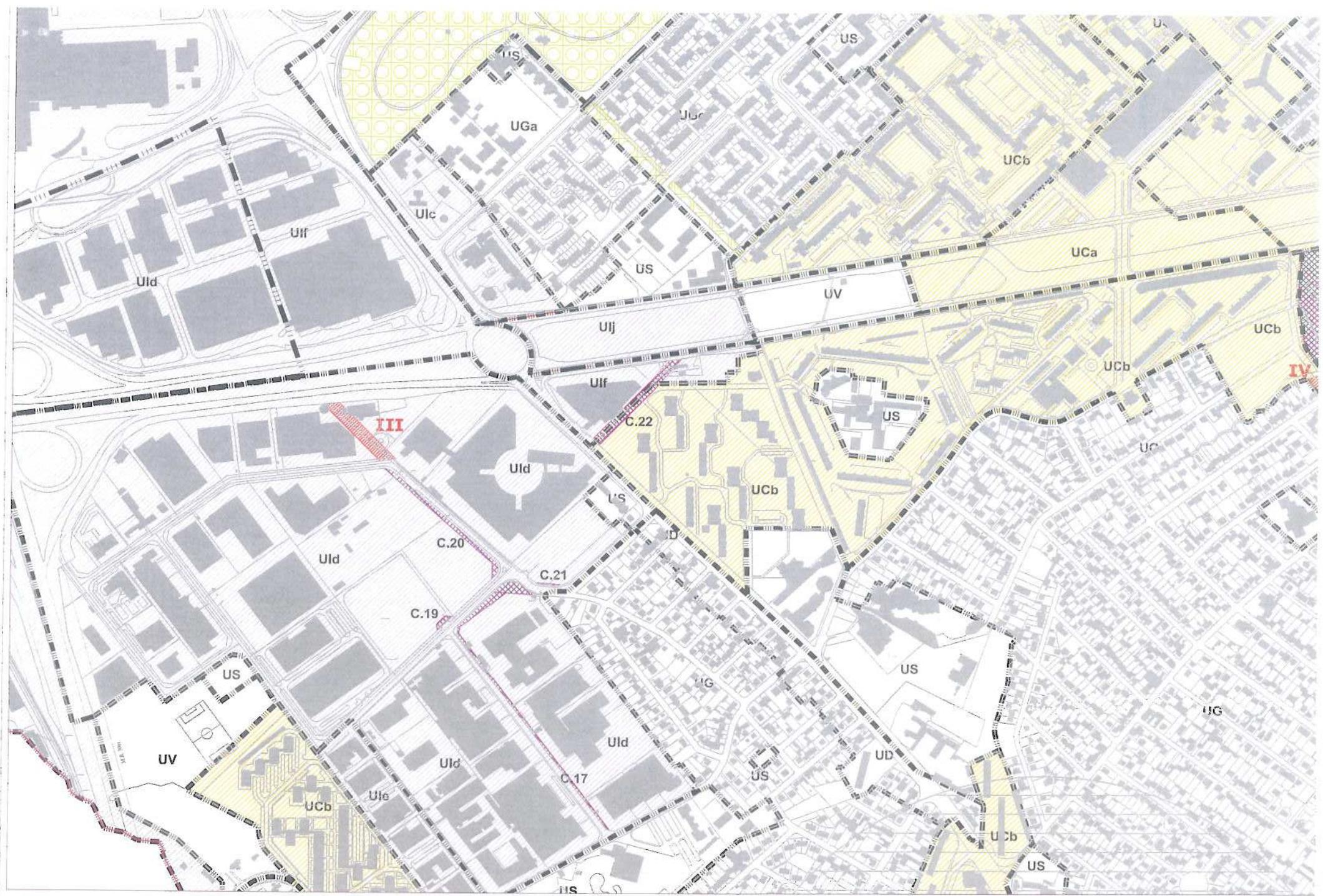


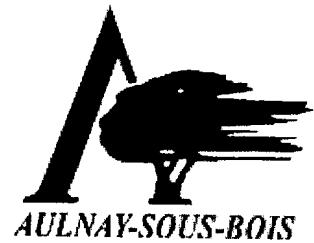
Projet de modification des zonages sur le secteur de la Fosse à la Barbière





Projet de modification de l'emplacement réservé C22
en vue de créer une voie nouvelle





Projets de logements sociaux

(rue Riquet – Aulnay-sous-Bois)



