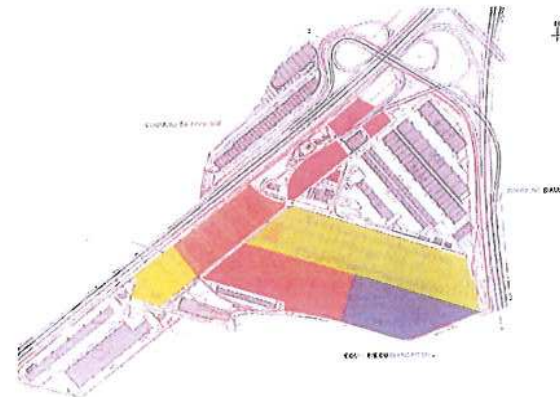
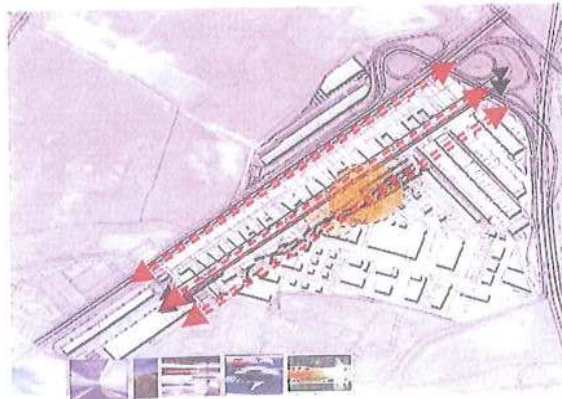
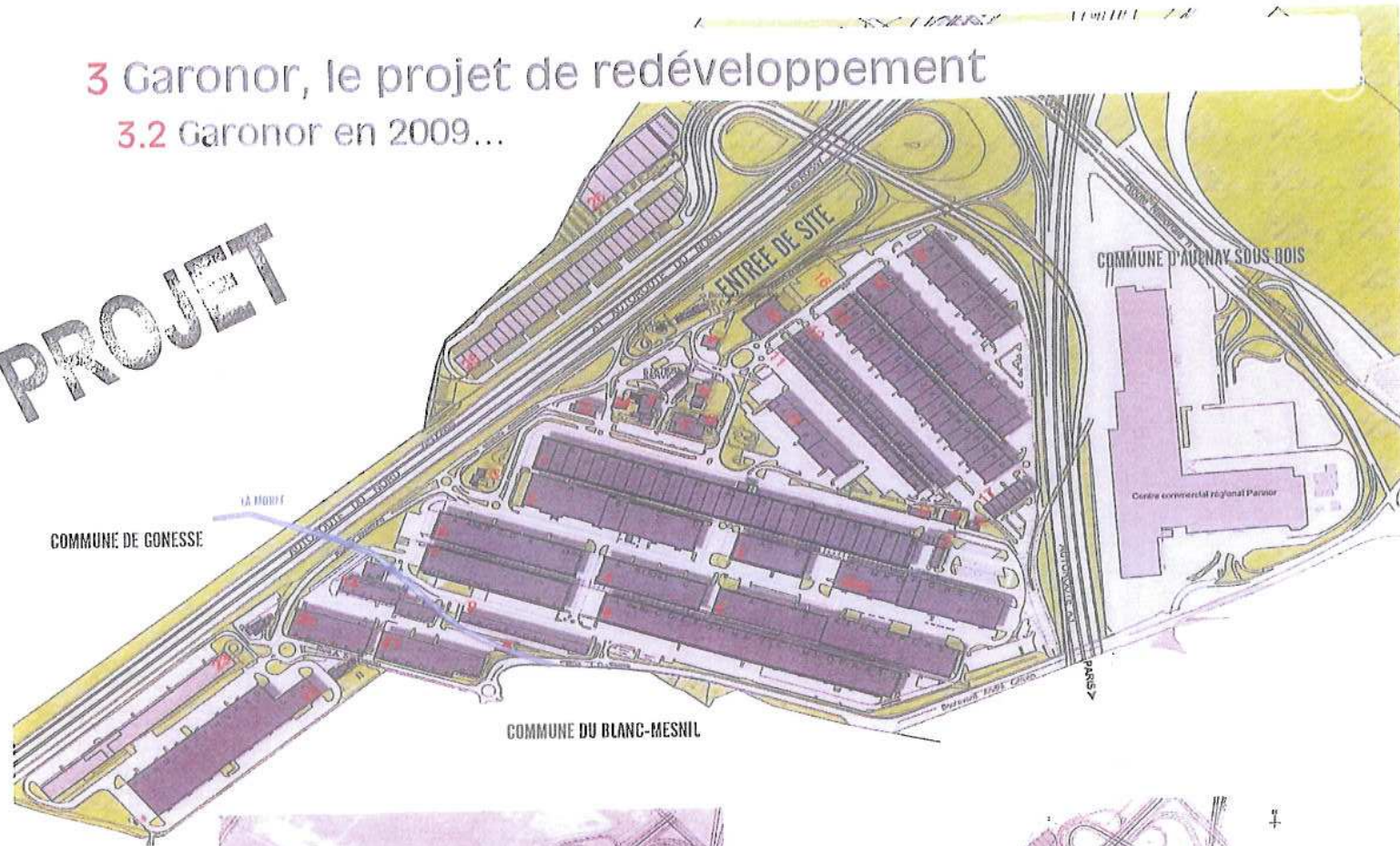


Dossier de concertation
Projet de modification du PLU
le 18 mars 2010

3 Garonor, le projet de redéveloppement

3.2 Garonor en 2009...

PROJET

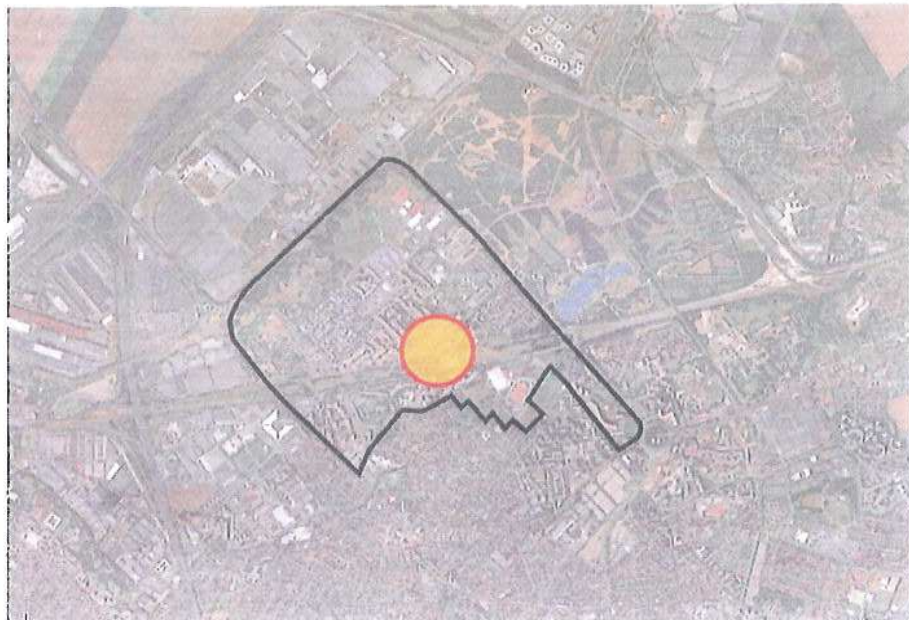
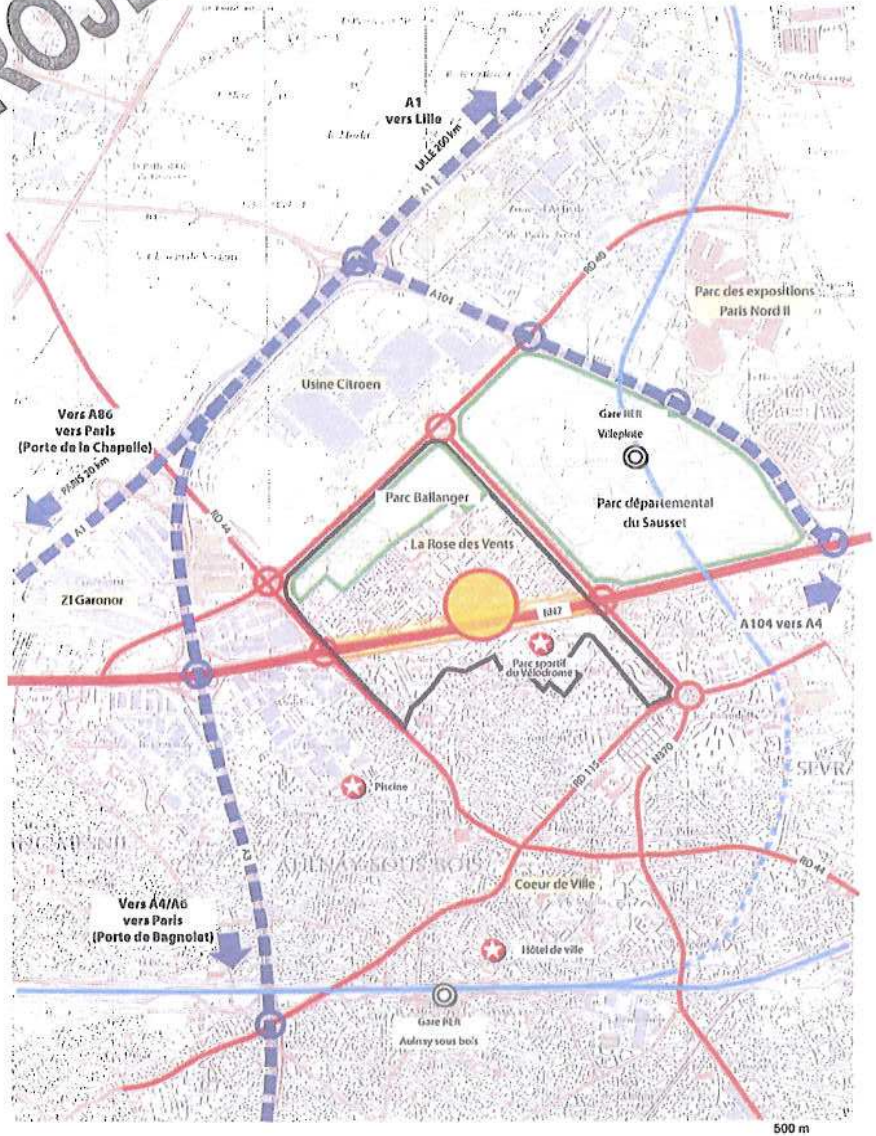











Projets pour la centralité du programme de rénovation urbaine

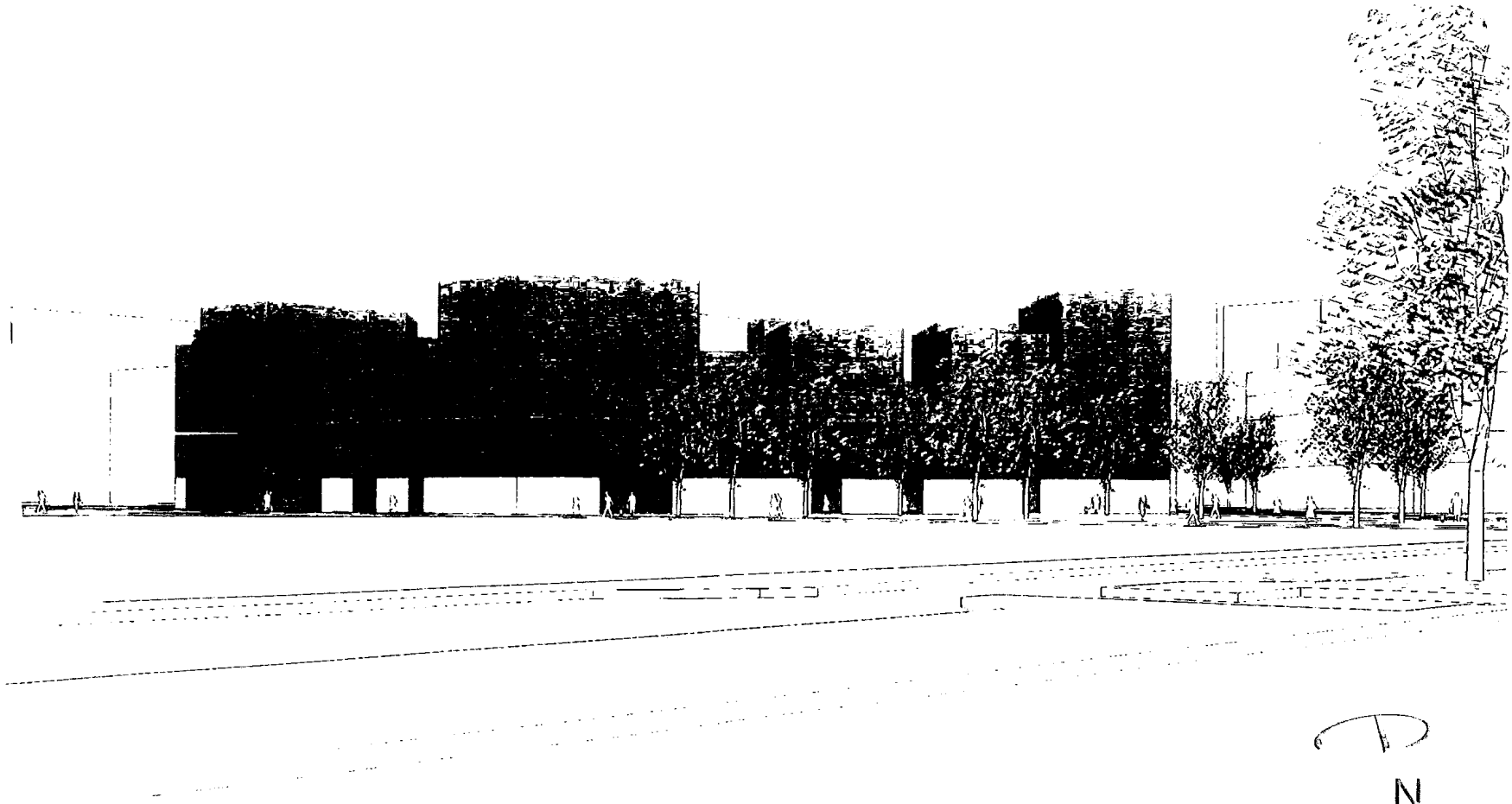
(Commerces, services d'intérêt général et logements)

PROJET



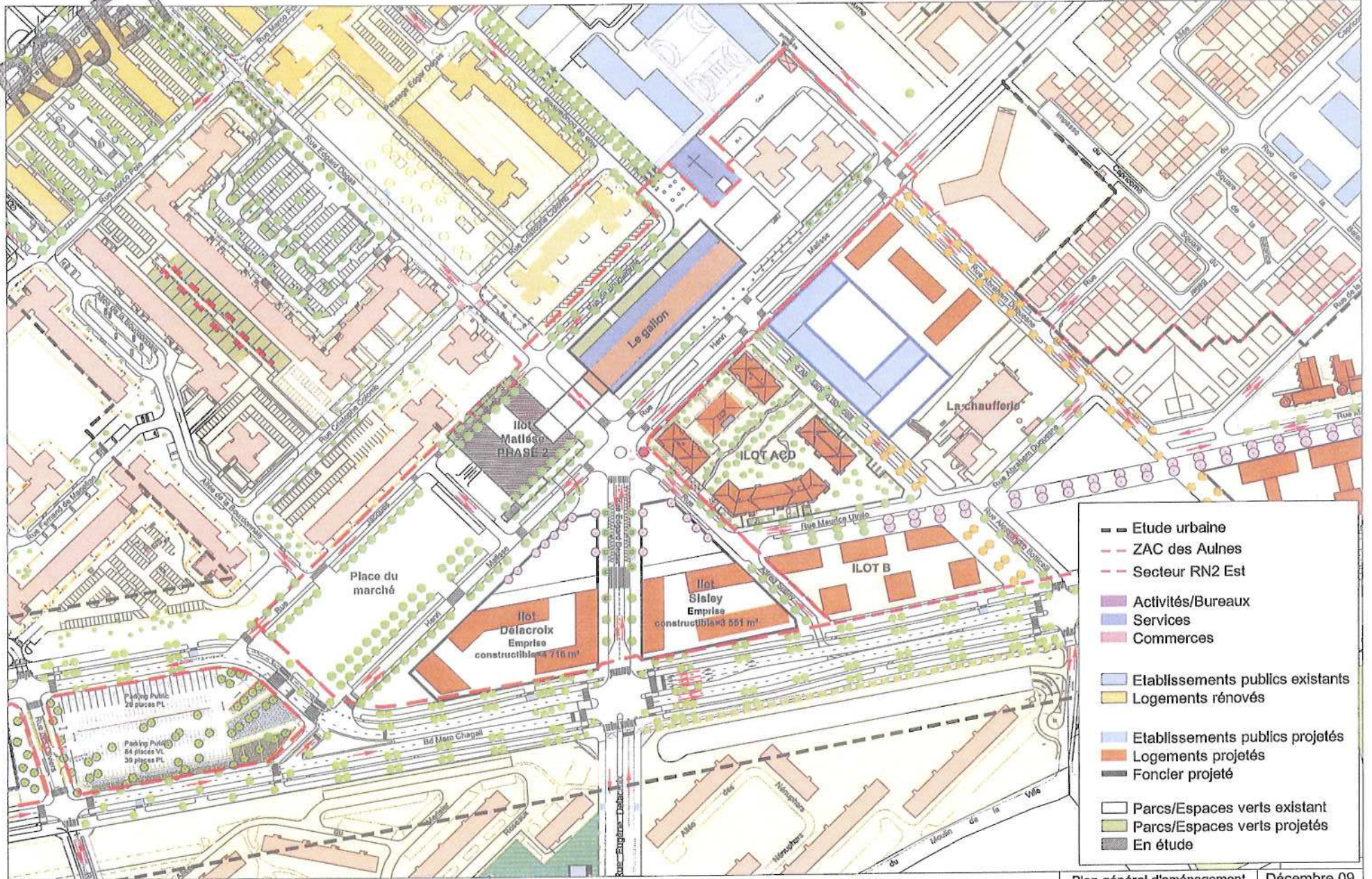
-  limite du PRU
-  parcs
-  aménagement de la RN2
-  le pole de centralité
-  autoroutes
-  réseau viaire primaire
-  Rer B

PROJE

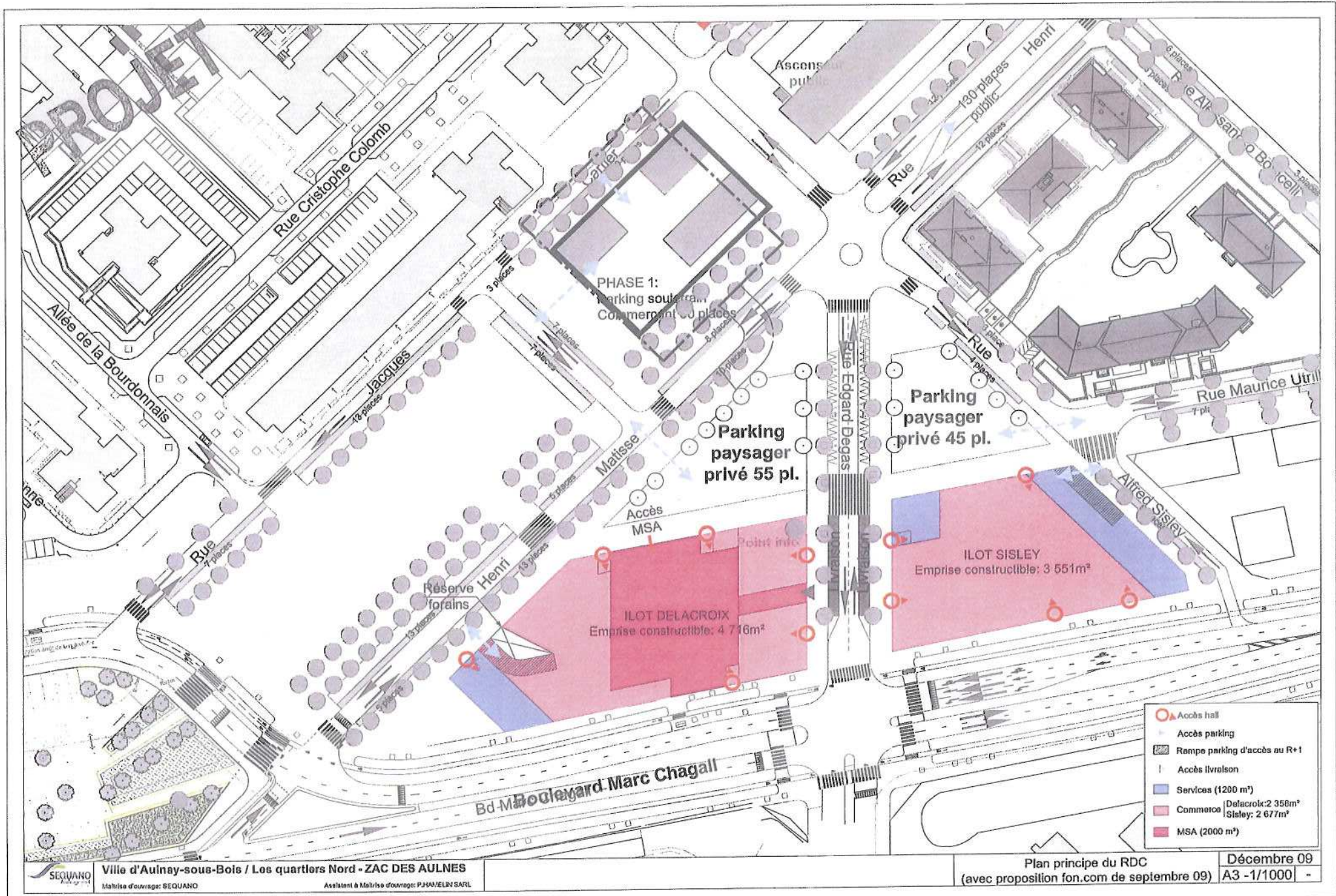


Vue Nord-Est

PROJET

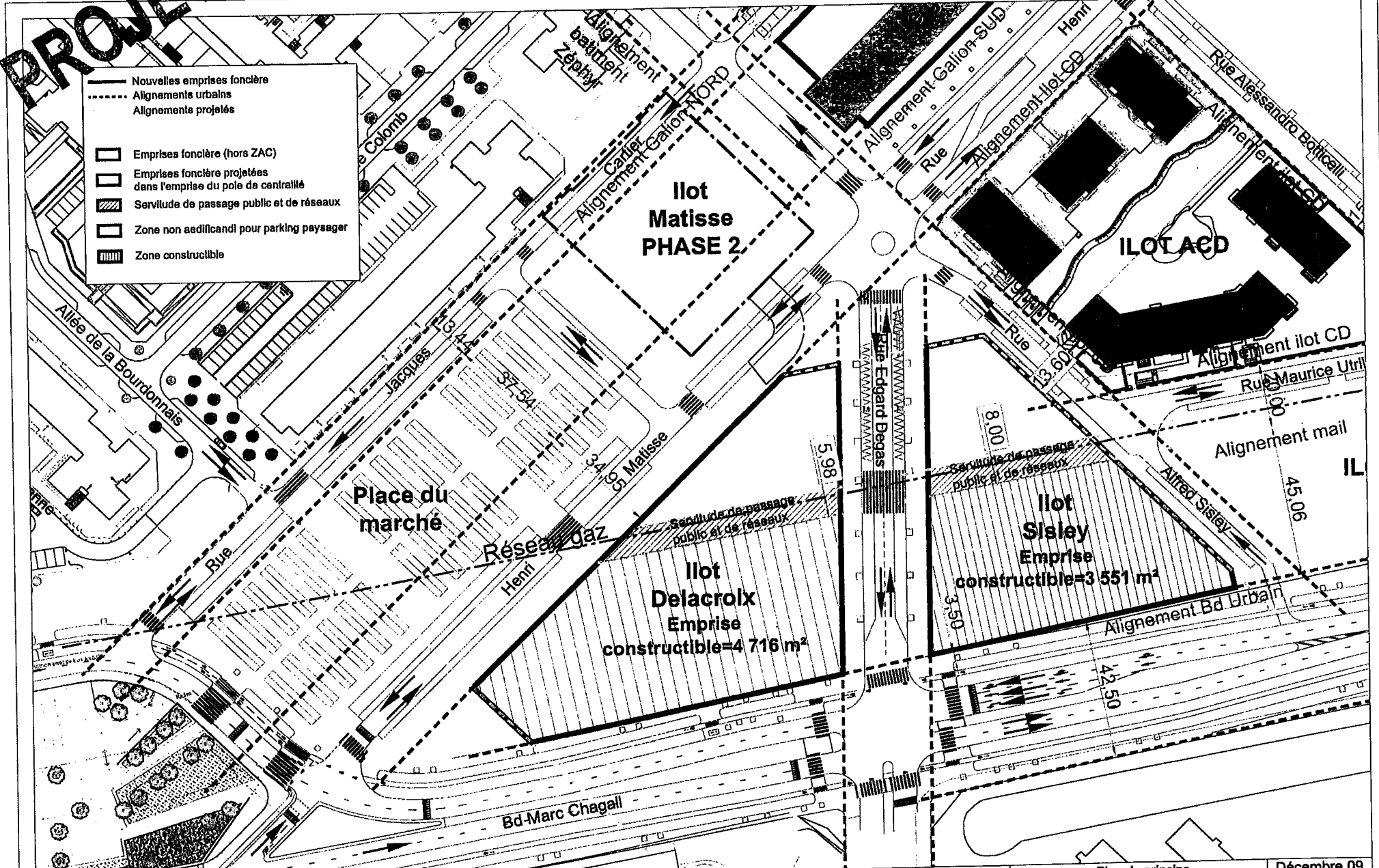


- Etude urbaine
- - - ZAC des Aulnes
- - - Secteur RN2 Est
- Activités/Bureaux
- Services
- Commerces
- Etablissements publics existants
- Logements rénovés
- Etablissements publics projetés
- Logements projetés
- Foncier projeté
- Parcs/Espaces verts existant
- Parcs/Espaces verts projetés
- En étude

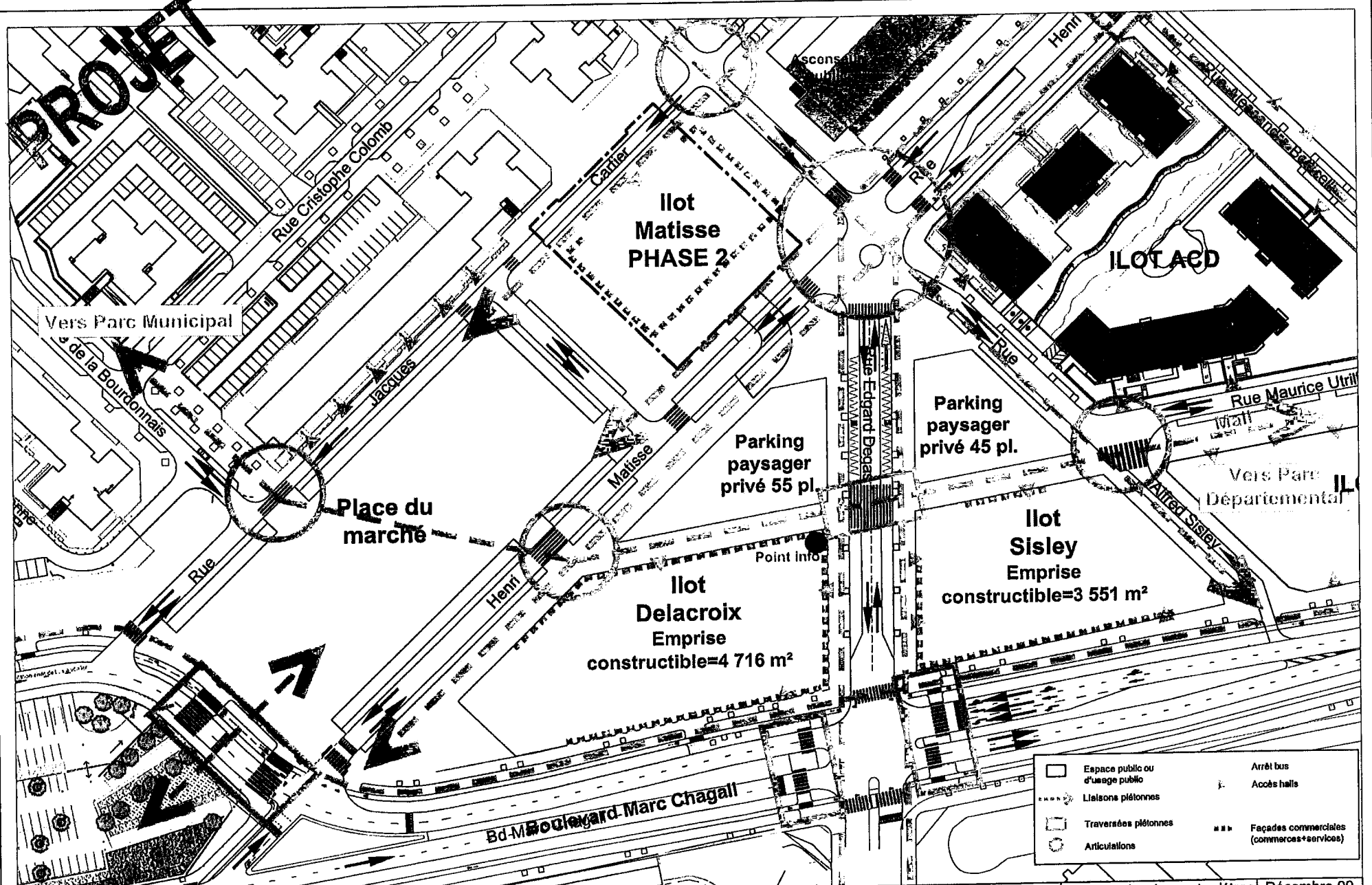


PROJET

- Nouvelles emprises foncière
- - - Alignements urbains
- Alignements projetés
- Emprises foncière (hors ZAC)
- Emprises foncière projetées dans l'emprise du pôle de centralité
- ▨ Servitude de passage public et de réseaux
- Zone non aedificandi pour parking paysager
- ▨ Zone constructible

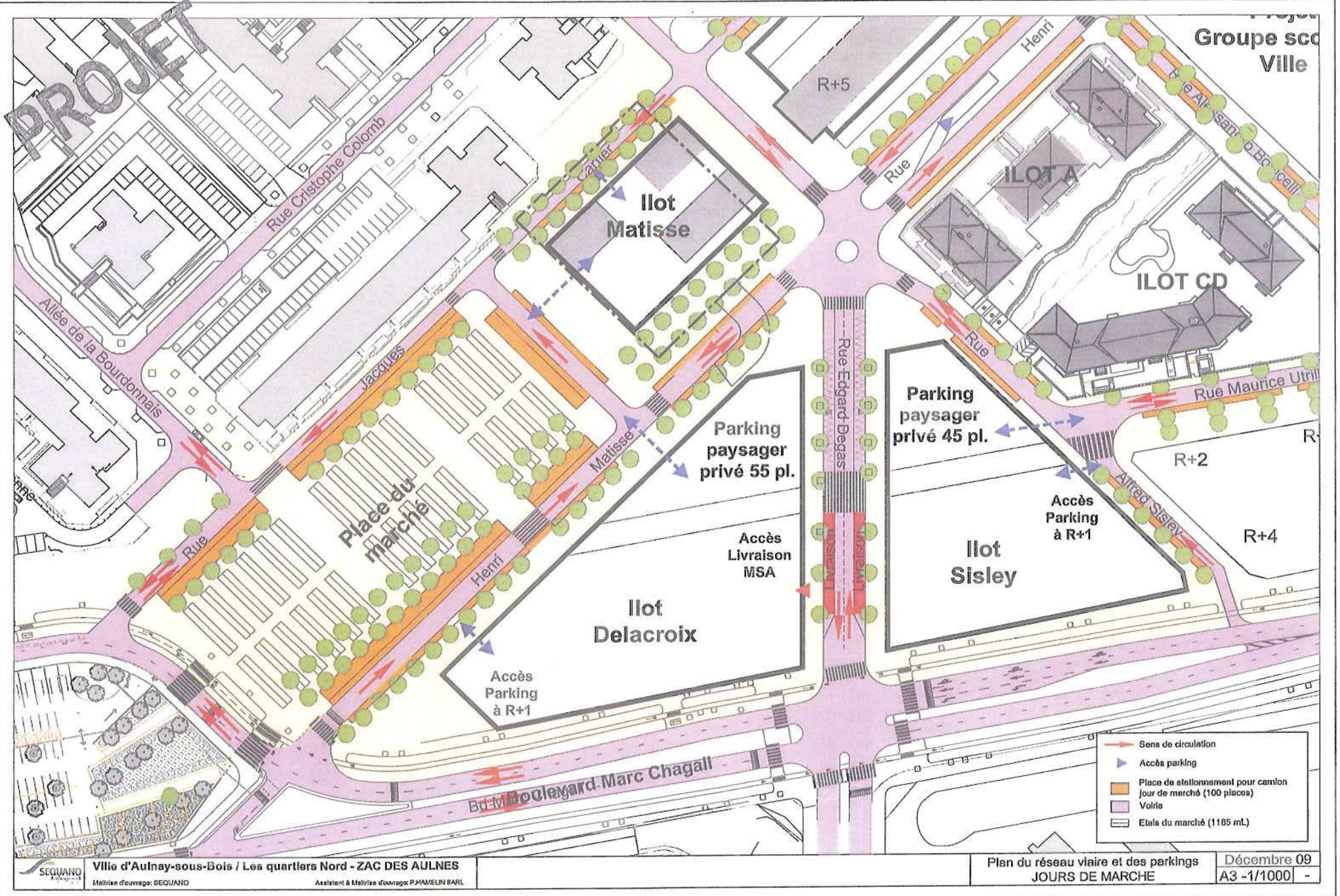


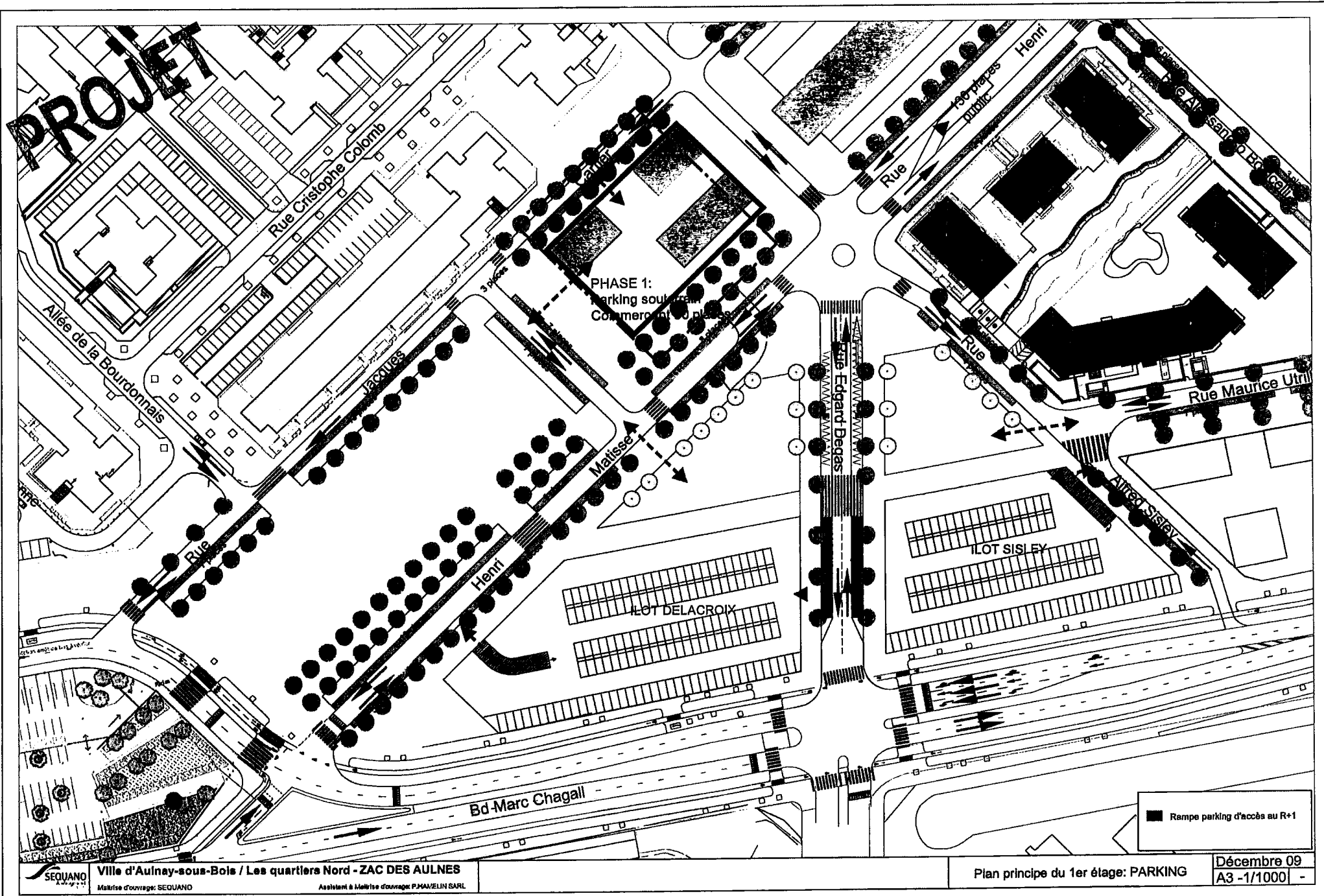
PROJET



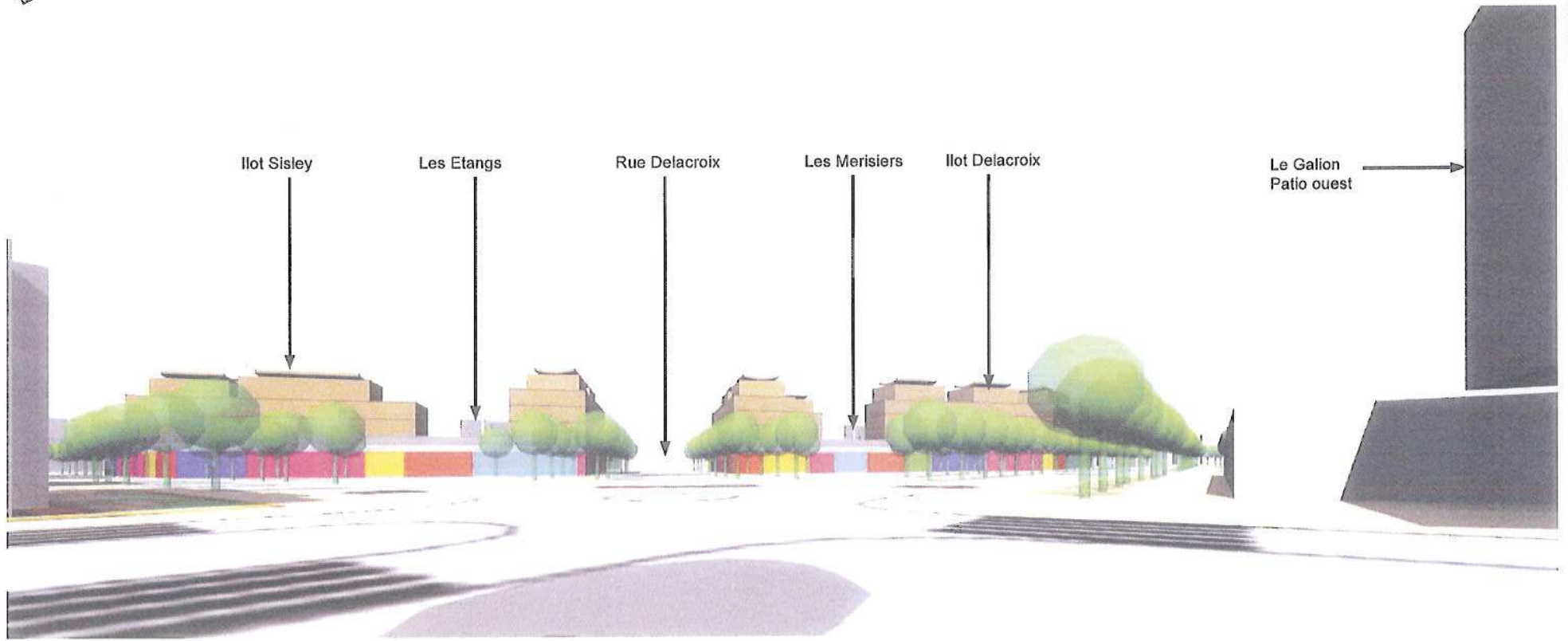
	Espace public ou d'usage public		Arrêt bus
	Liaisons piétonnes		Accès halts
	Traversées piétonnes		Façades commerciales (commerces+services)
	Articulations		

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





PROJET



PROJET

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

Ilôt Delacroix

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

18 Février 2010



SEQUANO
AMÉNAGEMENT

Immeuble Carré Plaza
15 -17 Promenade Jean Rostand BP 95
93022 BOBIGNY Cedex
Tél.: 01.48.96.84.00 Fax: 01.48.96.88.99



FON.COM

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



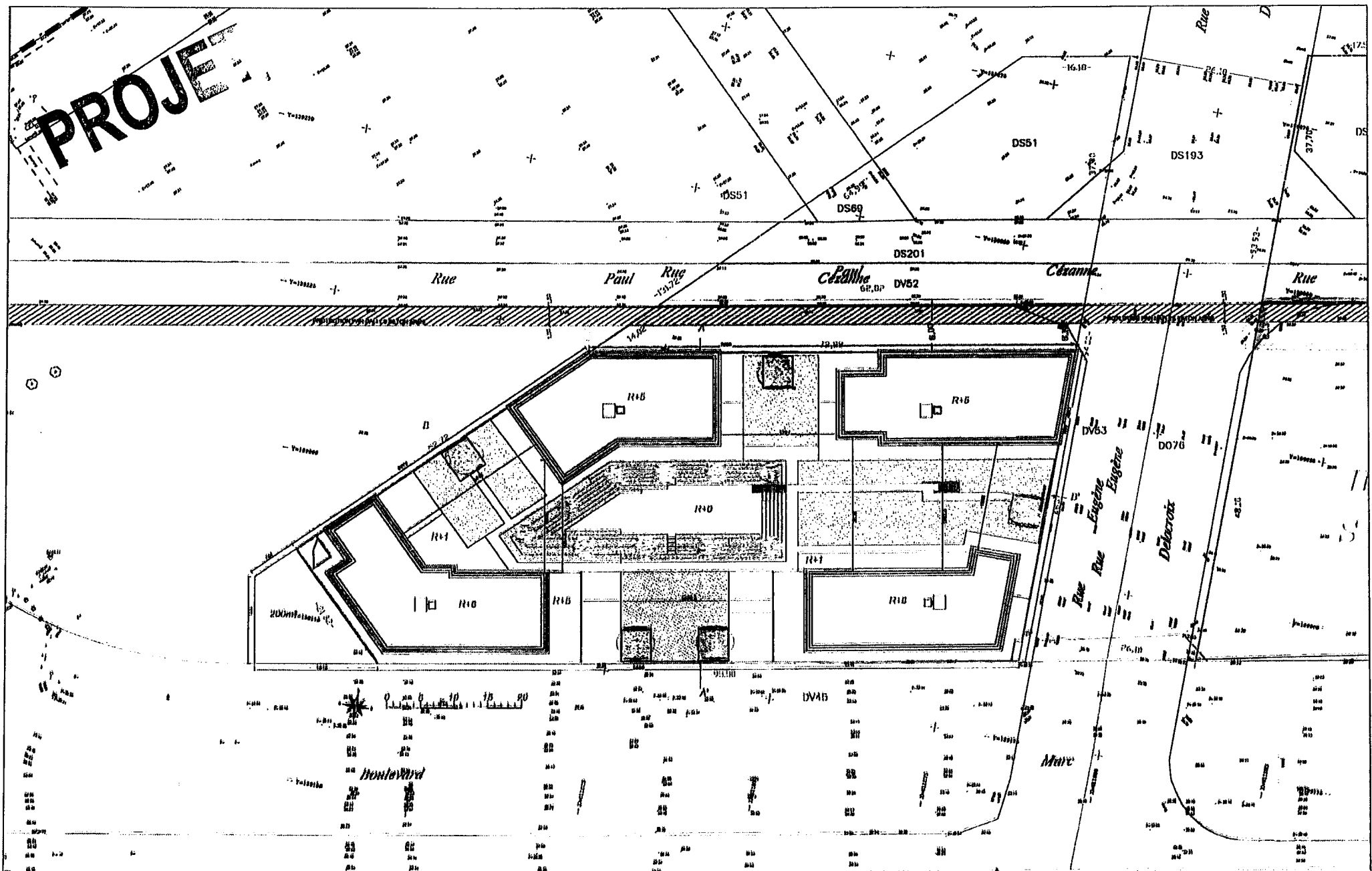
BOUYGUES Immobilier

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

Tél.: 01 48 09 75 40 - Fax: 01 48 09 75 12

ATRIUM STUDIO architecture
A.F. RODIER directeur
11, Boulevard de Sébastopol 75001 PARIS
Tél.: 01.42.33.00.55 Fax: 01.45.08.05.7
E-mail: atriumet@club-internet.fr

PROJE

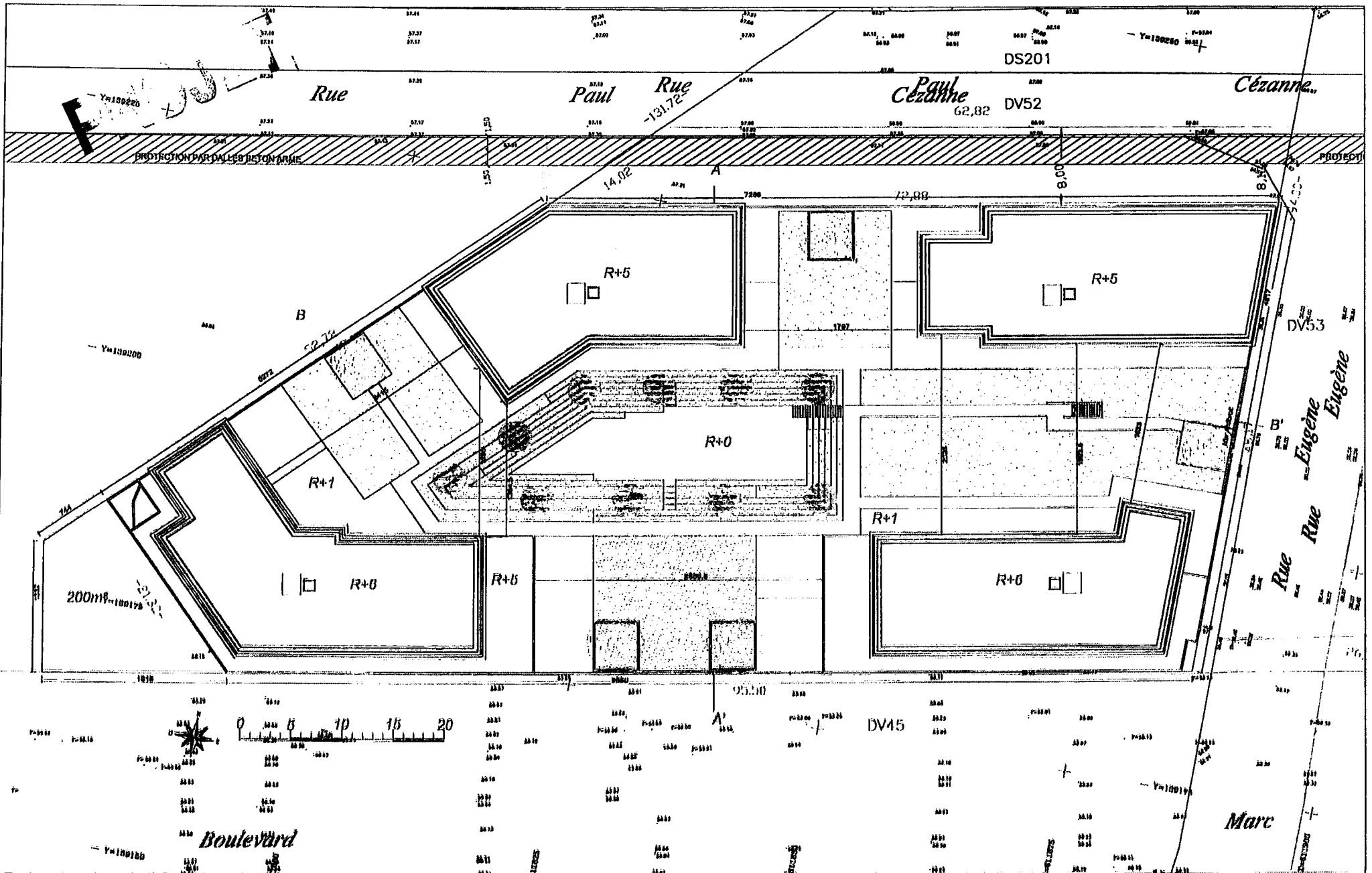


BOUYGUES Immobilier
 1, Rue du Parc à Orléans - 45000 SAINT DENIS
 Tél. : 01 46 06 76 40 - Fax : 01 46 06 76 12
FON.COM 80, rue Marebeau - 75008 PARIS
 Tél. : 01 70 64 44 44 www.poini-gourou.com

ATRIDIUM STUDIO architecture
 11 Boulevard de Sébastopol 75001 PARIS
 Tél. : 01 42 03 00 00 Fax : 01 40 08 08 75 E-mail : atridium@club-internet.fr

PLAN DE MASSE 2000/00 10 Janvier 2010

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

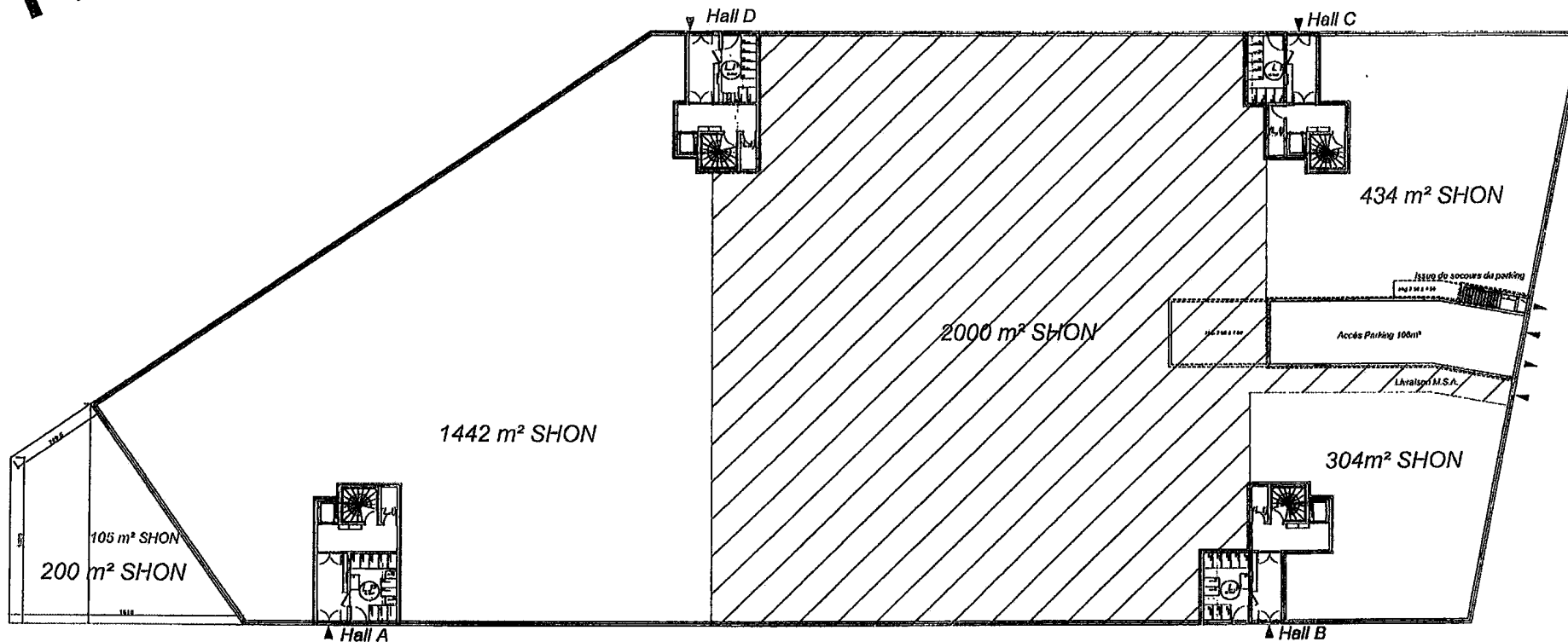


BOUYGUES Immobilier
 1, rue du Parc à Châtenay - 92000 SAINT DENIS
 Tél: 01 46 09 75 40 - Fax: 01 46 09 75 12
FON.COM 88, rue de Paris - 75008 PARIS
 Tél: 01 75 64 44 44 www.pont-source.com

ATRIUM STUDIO architecture
 11, Boulevard de Sébastopol 75001 PARIS
 Tél: 01 42 33 00 69 Fax: 01 45 06 06 75 E-mail: atrium@atrium-studio.fr
PLAN DE MASSE 30/01/11 10 Février 2010

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

PROJET



COMMERCES EQUIPEMENTS
SHON 4380m² avec extension

NIVEAU 0

Terrain géomètre 4561m²



0 5 10 15 20

Note: à contrôler avec un plan de géomètre

BOUYGUES Immobilier

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

FON.COM 36, rue Merbauf 75006 PARIS
Tél.: 01 70 64 44 44 www.point-course.com

ATRIUM STUDIO architecture

11, Boulevard de Sébastopol 75001 PARIS
Tél.: 01.42.33.00.55 Fax: 01.45.09.06.76 E-mail: atriumst@club-internet.fr

Plan Niv. 0

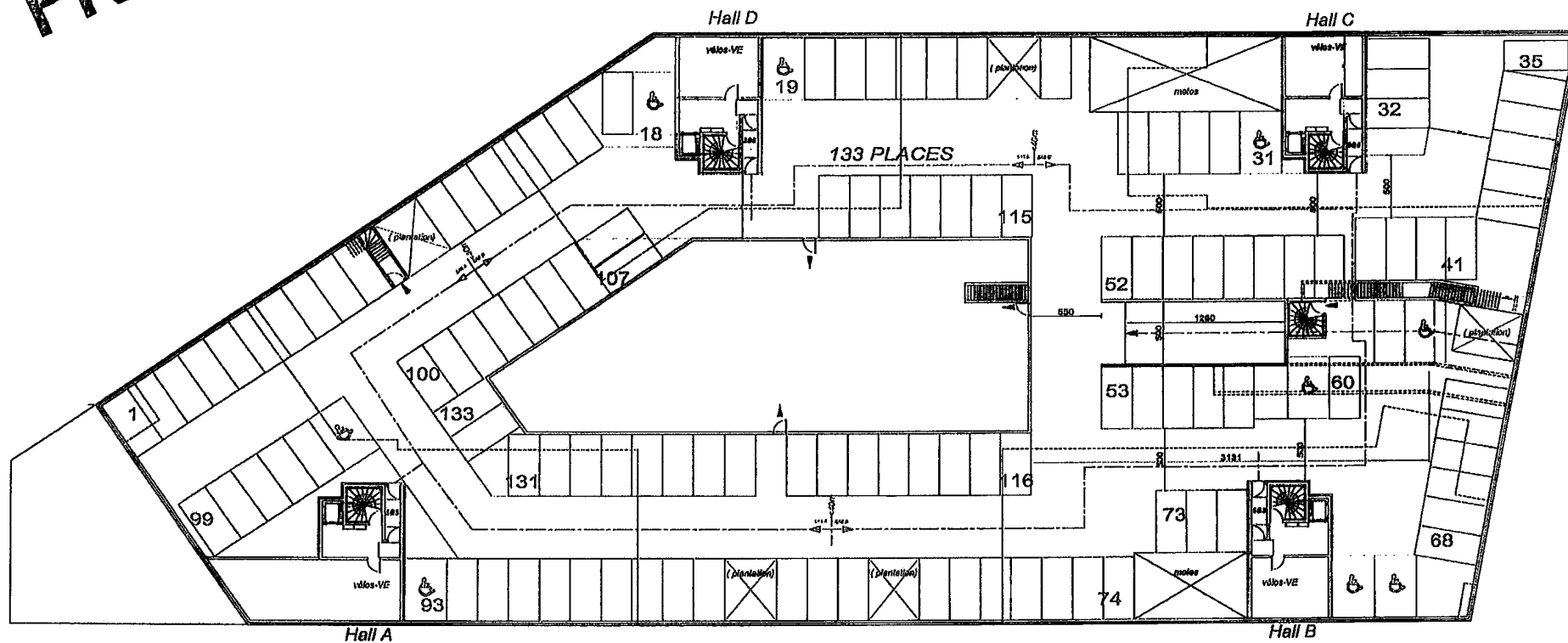
3mm/m

18 Février 2010

FAISABILITE POUR UN PROGRAMME DE LOGEMENTS

Ilot Delacroix - Aulnay sous Bois (Département de la Seine-St-Denis)

PROJET



NIVEAU 1

Terrain géomètre 4561m²

BOUYGUES Immobilier

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

FON.COM Tél.: 01 70 64 44 44 www.point-course.com

ATRIUM STUDIO architecture

11, Boulevard de Sébastopol 75001 PARIS
Tél.: 01.42.33.00.55 Fax: 01.45.08.05.75 E-mail: atrium@club-internet.fr

PLAN NIV. 1

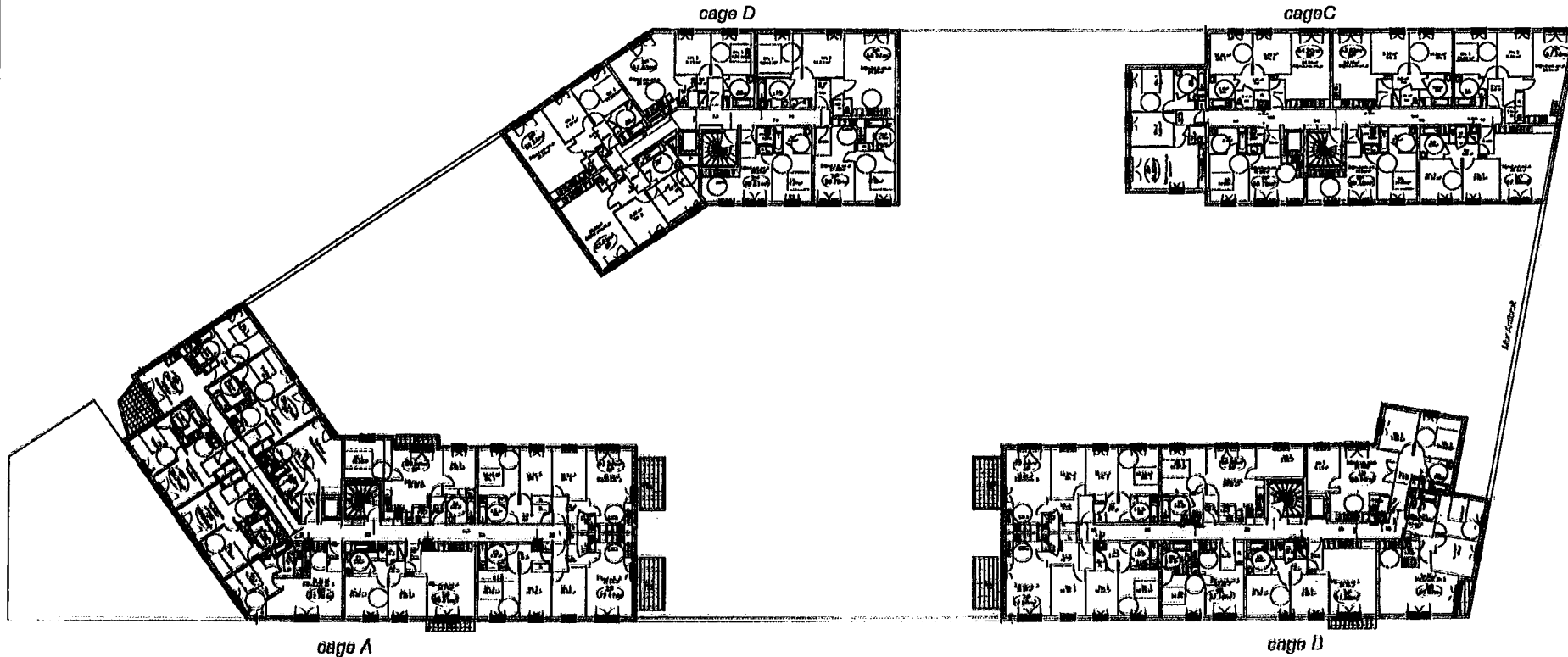
3mm/in

18 Février 2010

FAISABILITE POUR UN PROGRAMME DE LOGEMENTS

Ilot Delacroix - Aulnay sous Bois (Département de la Seine-St-Denis)

PROJET



NIVEAU 2,3,4 & 5

BOUYGUES Immobilier

1, rue du Parc à Gisors F-95200 SAINT DENIS
Tél.: 01 48 09 75 40 - Fax: 01 48 09 75 12

FON.COM

ATRIUM STUDIOS architecture

11, Boulevard de Sébastopol 75001 PARIS
Tél.: 01.42.86.00.55 Fax: 01.42.86.00.75 E-MAIL: atrium@studios-architecture.fr

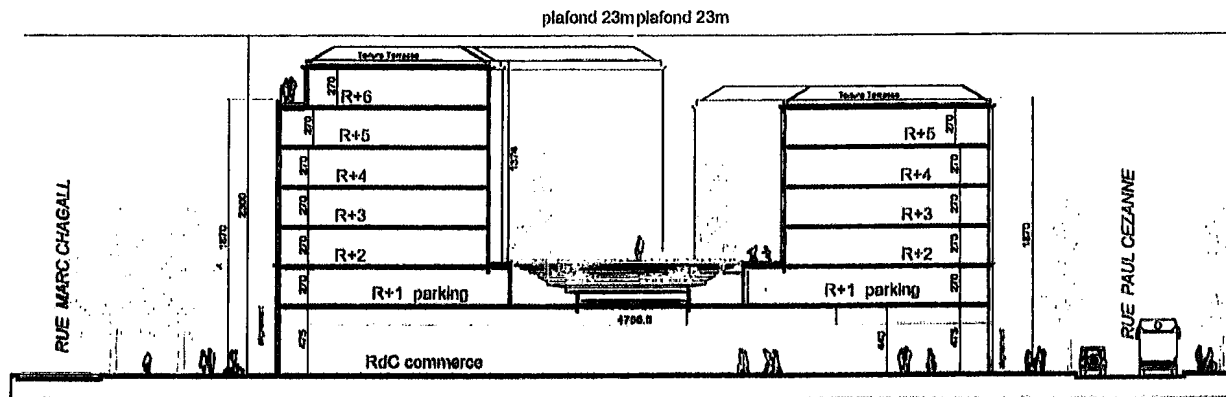
Plan Niv. 2,3,4 & 5

3/11/11/11

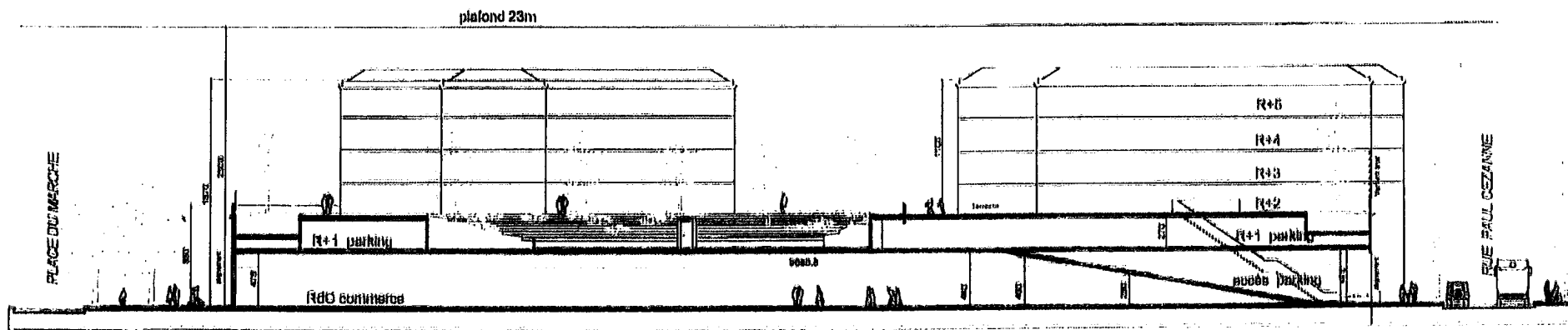
18 Février 2008

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

PROJET



Principe de Coupe transversale A A'



Principe de Coupe transversale B B'



BOUYGUES Immobilier

1, rue du Pavé à Courcouronnes F-91000 SAINT DENIS
 Tél: 01 48 00 75 40 Fax: 01 48 00 75 14
ION.COM 99, rue Maitland 75009 PARIS
 Tél: 01 70 64 44 44 www.ion-immobilier.com

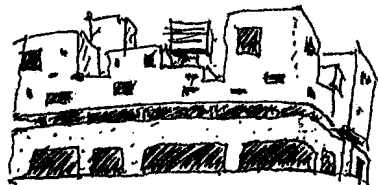
ATRIUM STUDIOS architecture

11, Boulevard de Sébastopol 75001 PARIS
 Tél: 01 42 88 00 88 Fax: 01 42 00 00 75
COUPES DE PRINCIPES annulé 10 Février 2010

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

PROJET

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



CONSTRUCTA



> faisabilité // 21 janvier 2010

PietriArchitectes

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 coeur 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 : areval@constructa.fr

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

Sequano Aménagement
Immeuble Carré Plaza
15/17 promenade Jean Rostand
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@jbpa.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

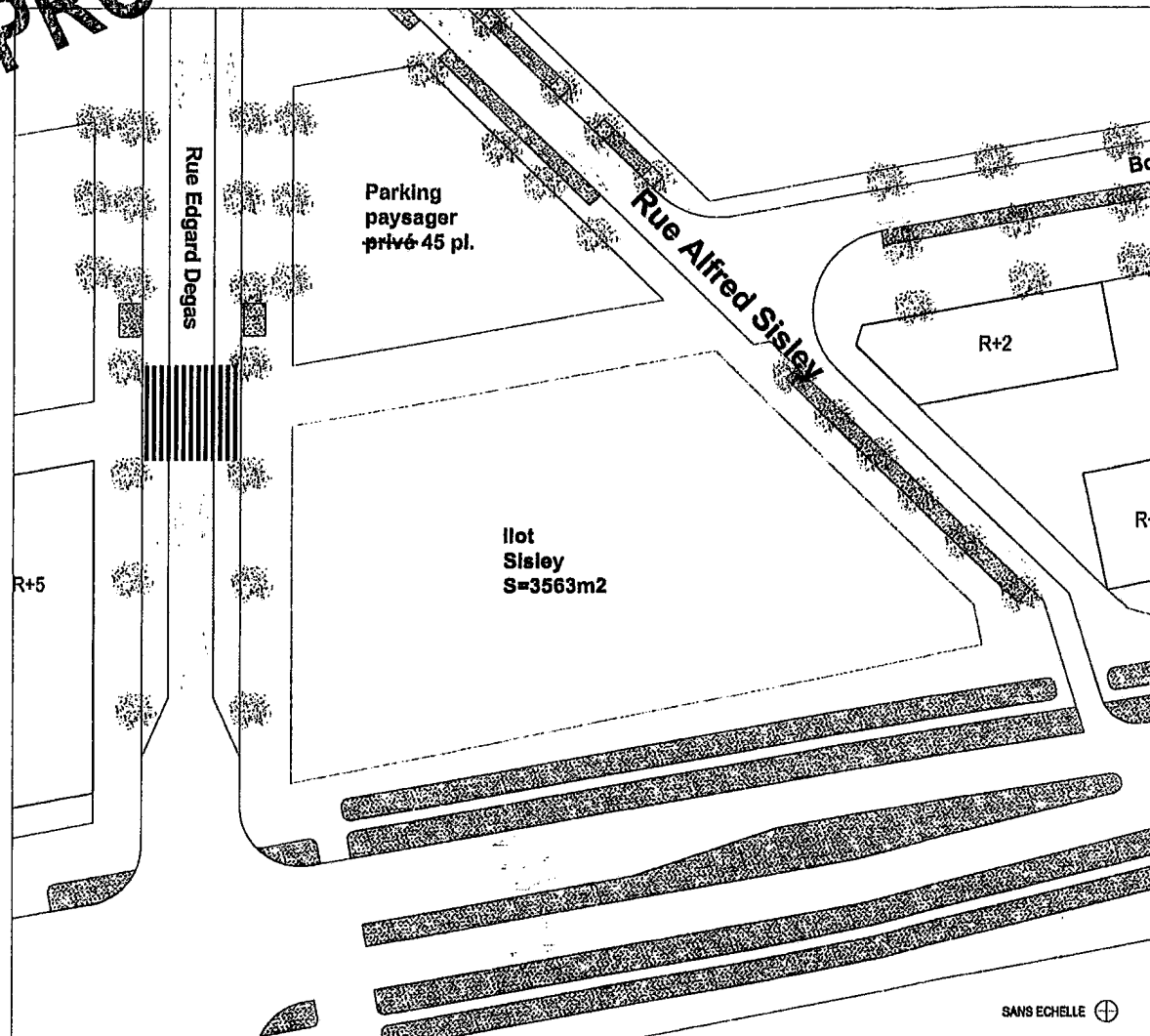
rendus

PROJET



Vue aérienne du site

PROJET



Règlementations PLU

- UC6 Implantation : soit alignement / soit 4m de recul
- UC8 Balises : hauteur minimum requise 3m et d'une profondeur de 0,80m
- UC10 Hauteur maximum : 20m
- UC12 Espaces d'accès : elles doivent être intégrées à la construction
- UC13 Espaces verts : pas de surface minimum mais les espaces libres doivent être plantés, aménagés et planter lots fermés
- UC13 Arbres : tout arbre abattu doit être remplacé 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 3581 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 commerces de plus de 70 m2, 1 place de stationnement par tranche de 70 m2 de surface commerciale
 - 1 place stationnement 2 roues par tranche de 70 m2

Règlementations Logements

- SHON PC déduction 5 m2 /logements incluses 6100 m2
SHA 4500 m2

Soit un rendement de 90% sur la shon PC et de 83% sur l'ancienne shon PC. A noter que la shon de 5 1000 m² est communiquée par l'aménageur.

88 logements répartis de la manière suivante :

	ST	2P	3P	4P	6P	TOTAL
Répartition en %	8	35	42	10	5	
Nombre d'appartements	7	31	37	9	4	88
Surfaces habitables (m2)	28	38-42	53-63	74	85	4690

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 Tetrarc, Nantes



Centre commercial à Almere, Christien de Portzamparc, Hollande



Eurville, Jean Nouvel, Lille

PROJET



Lever House, Gordon Bunshaft, New York



Patis de la BNF, Dominique Perrault, Paris



Centre commercial à Almere, Civicus et Portzamparc, Hollande

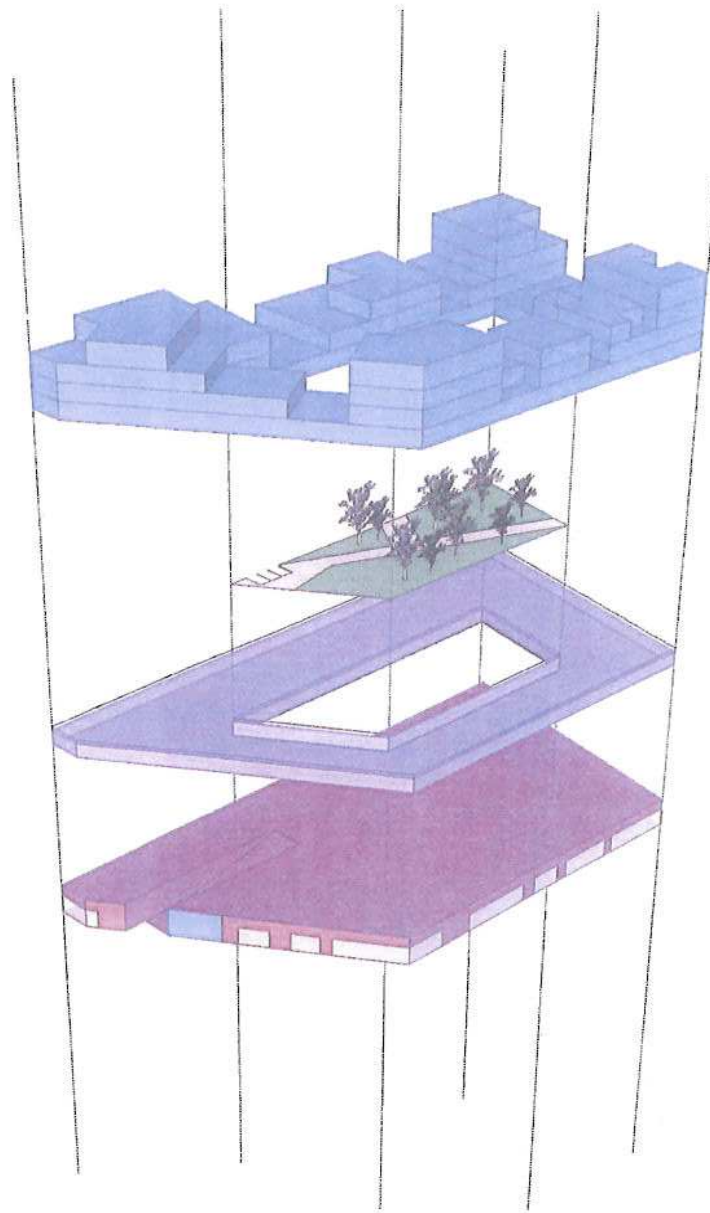
PROJET

Logements

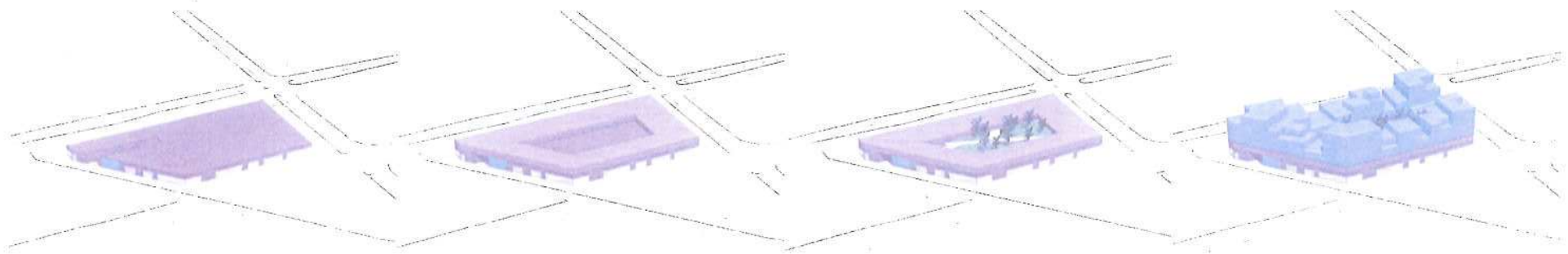
Coeur d'îlot 863 m²

Parking // 93 places

Commerces // 3173 m²



PROJET



Hauteurs sous plafond :

Commerces : 470 cms

Parking : 270 cms

Logements : 250 cms

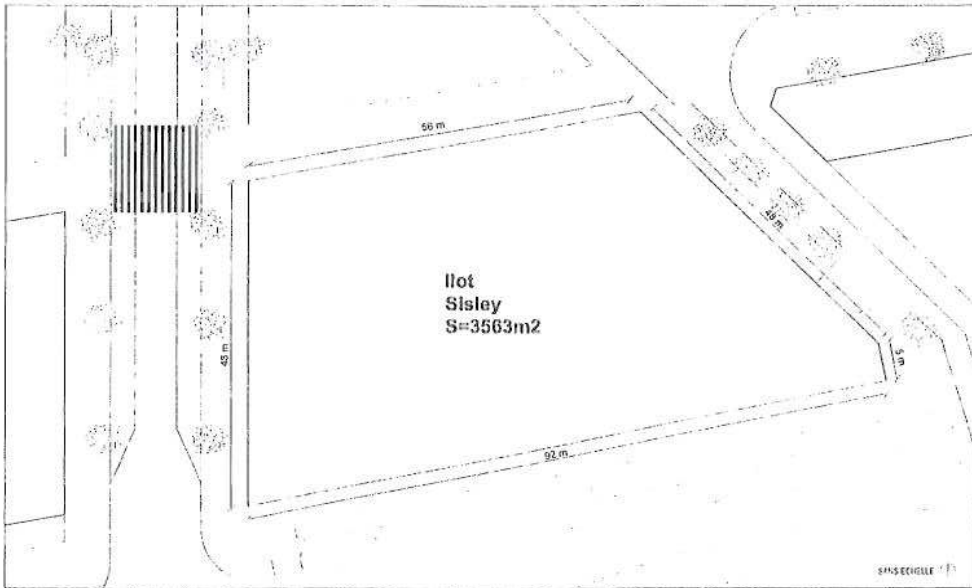
Ilôt Sisley //

Commerces

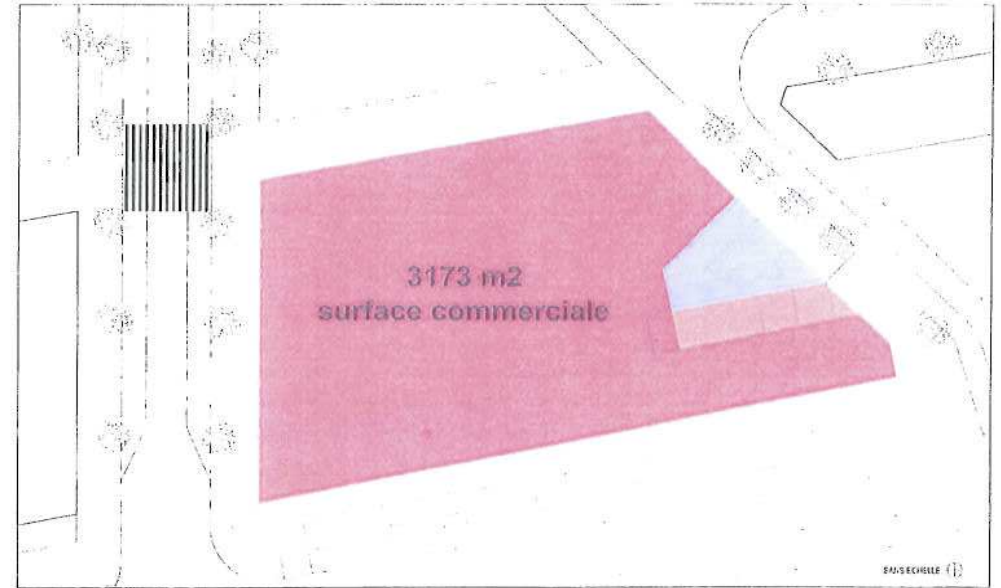
Parking

Logements

PROJET



Plan masse

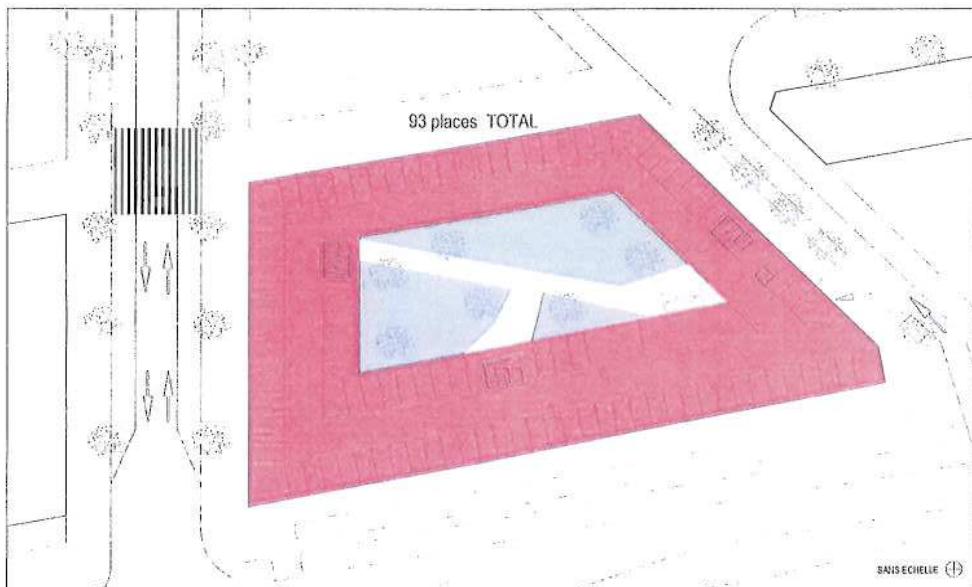


RDC Principe de RDC

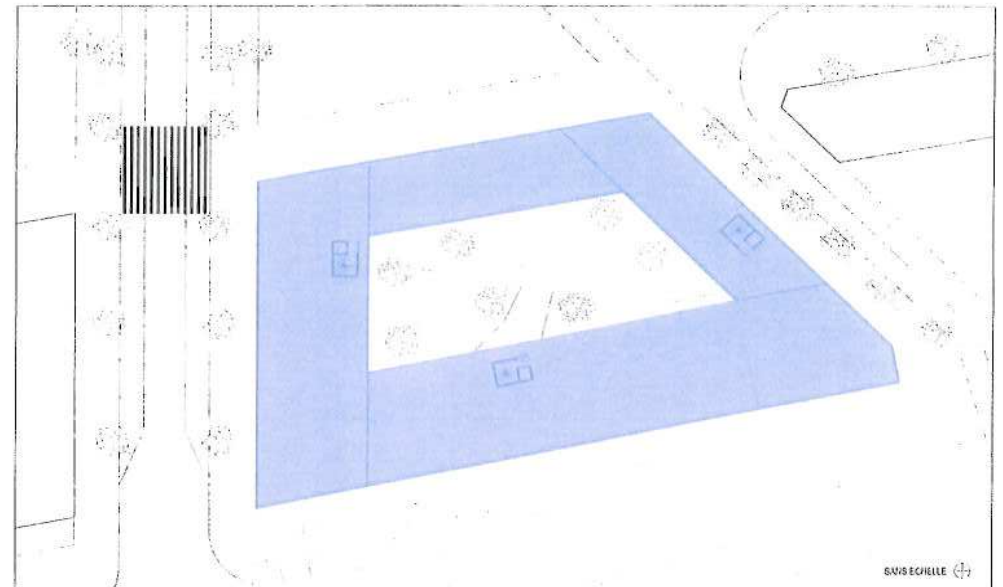
	Commerces	Parking	Logements	Jardins	Surface totale
Niveau RDC	3173 m ²	141 m ²	200 m ²		3563 m ²
Niveau R+1		2812 m ²	70 m ²	861 m ²	3563 m ²
Niveau EC			5100 m ²		

Plan masse et plan RDC

PROJET



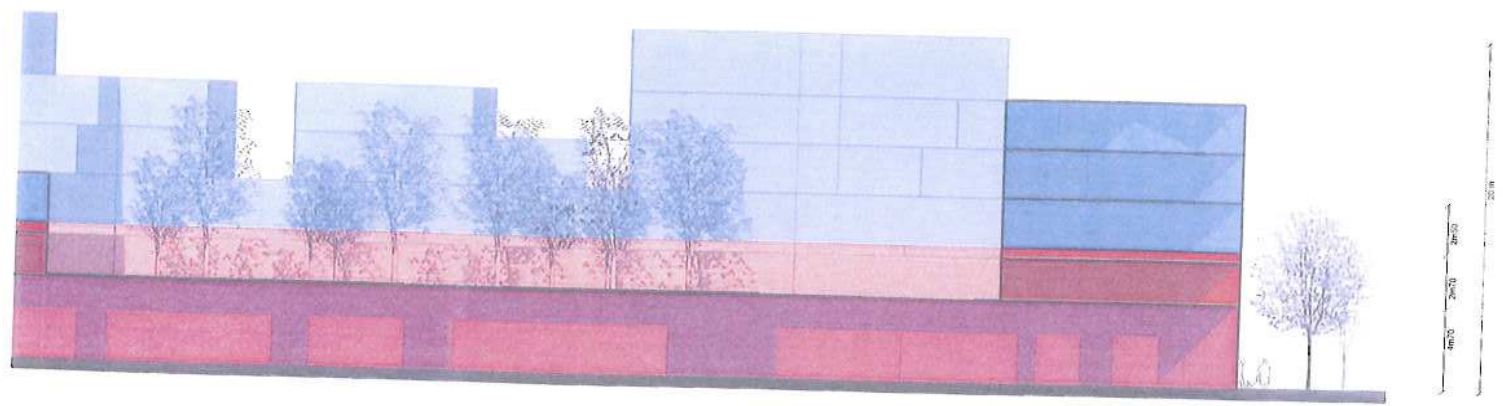
R+1 Principe de parking



EC Implantation futur étage courant

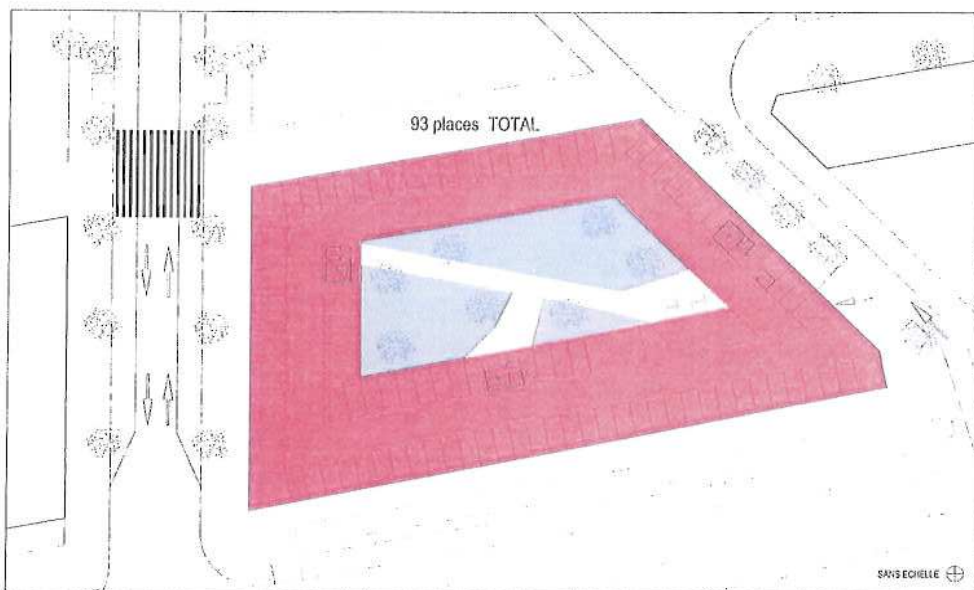
	Commerces	Parking	Logements	Jardins	Surface totale
Niveau RDC	3173 m ²	141 m ²	200 m ²		3503 m ²
Niveau R+1		2612 m ²	70 m ²	801 m ²	3563 m ²
Niveau EC			5100 m ²		

PROJET

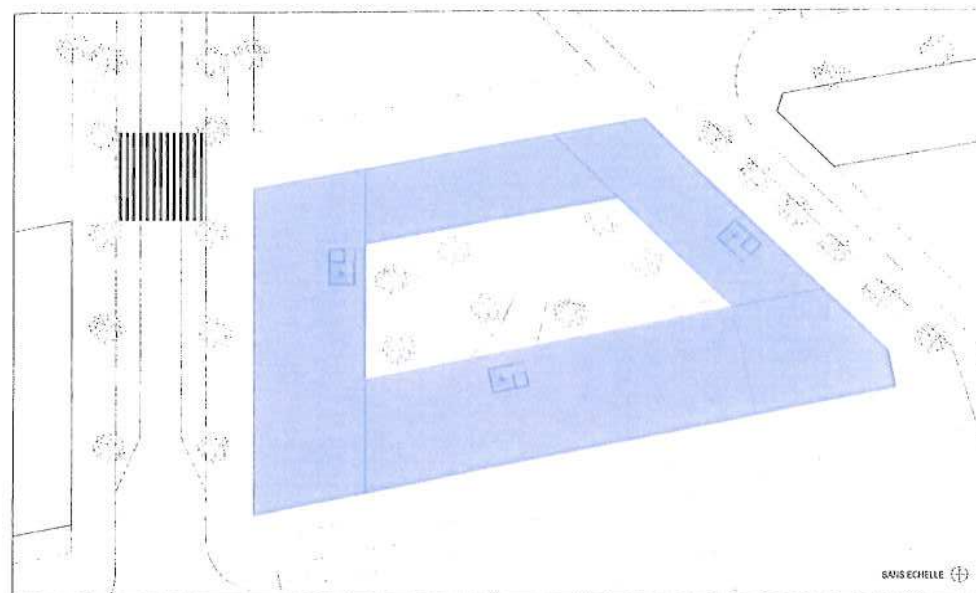


Ilôt Sisley //

PROJET



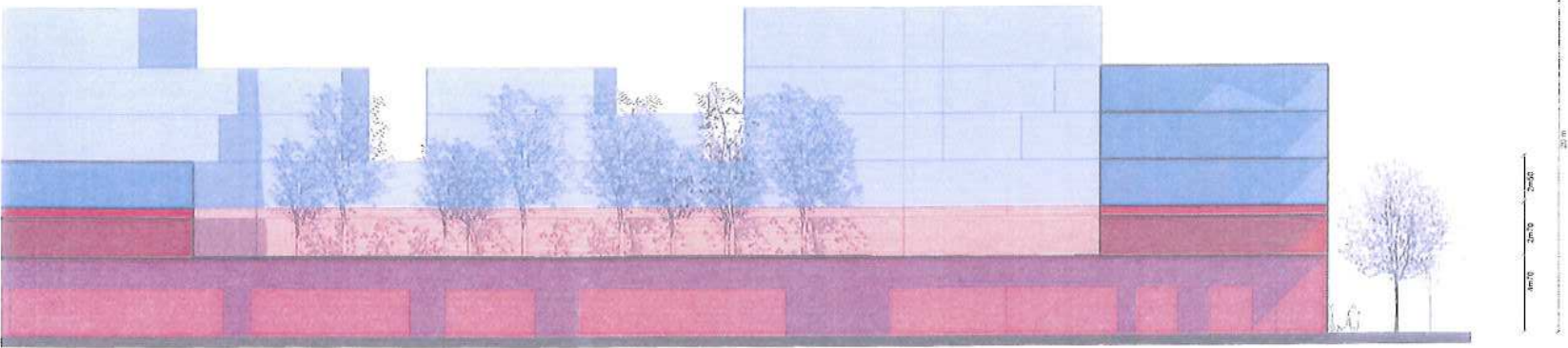
R+1 Principe de parking



EC Implantation futur étage courant

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

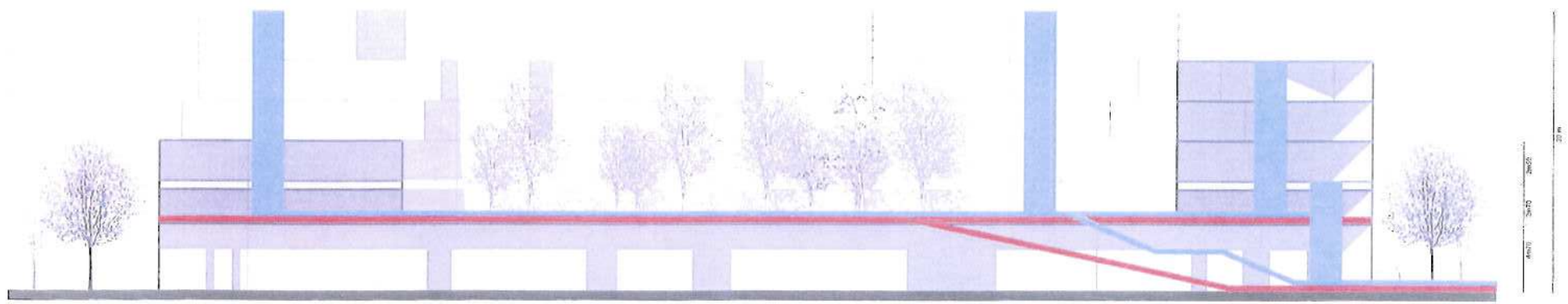
PROJET





Ilôt Sisley //

ments
ing
merces

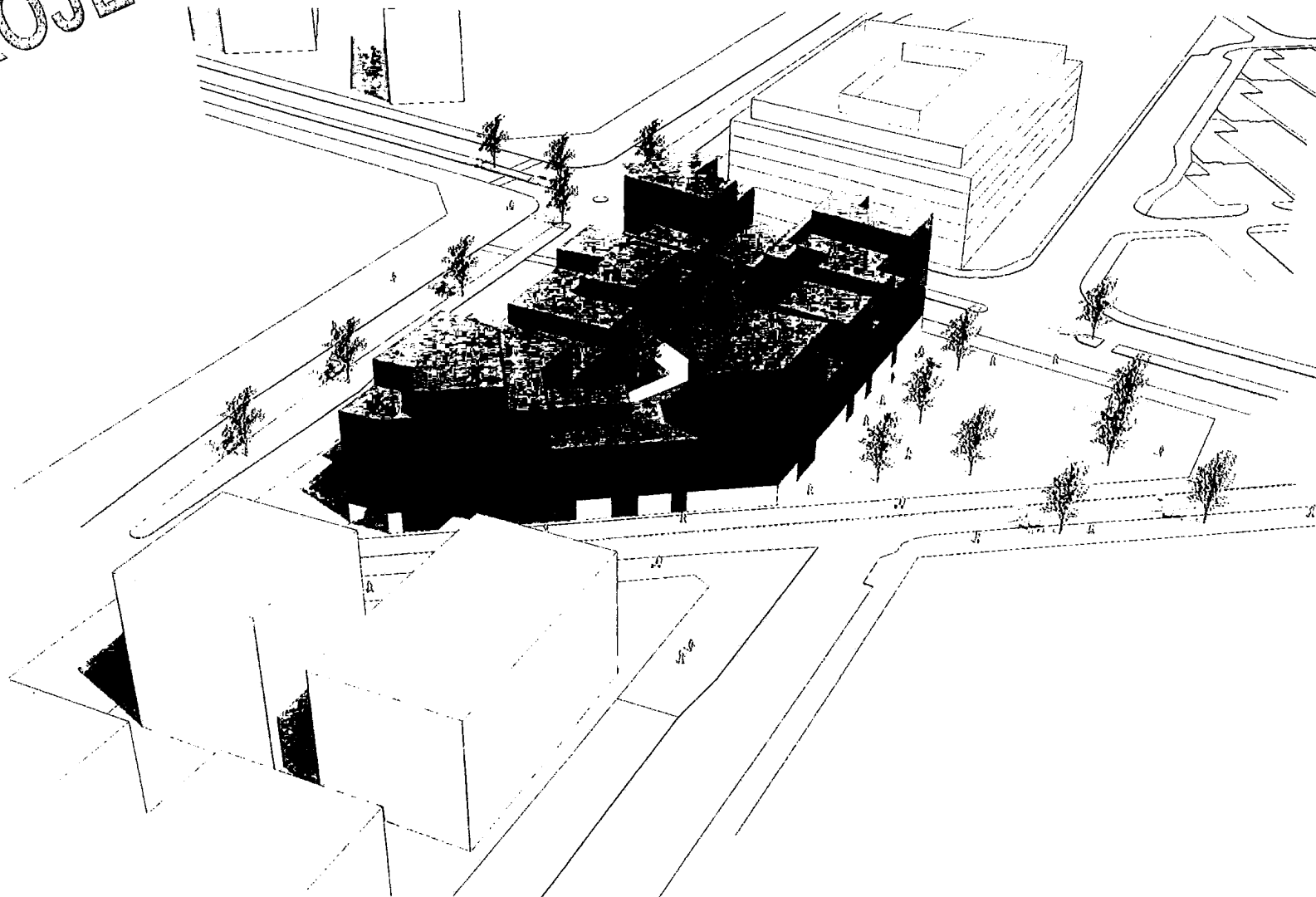
PROJET



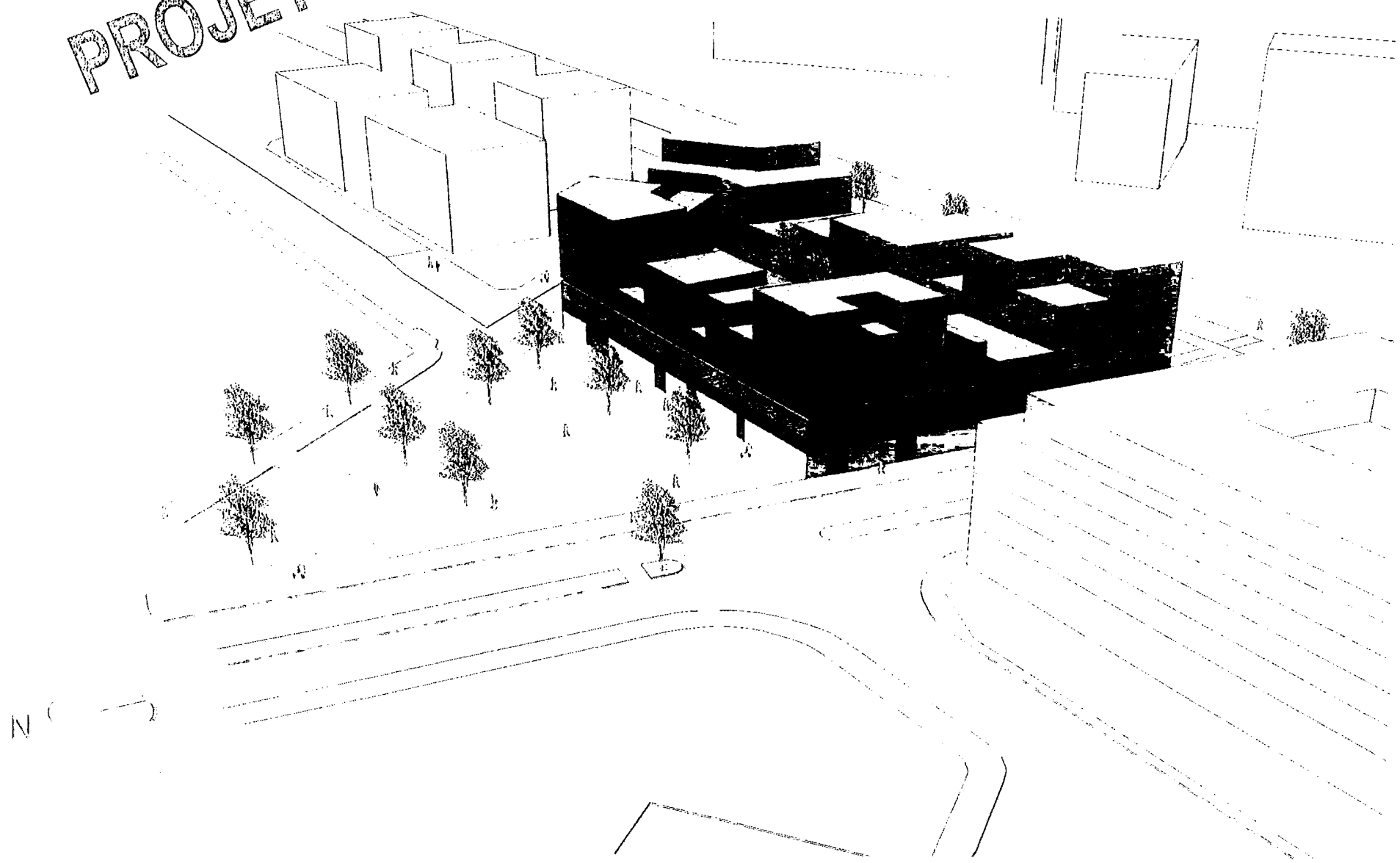
Ilôt Sisley //

-  Cheminement Piétons
-  Cheminement Automobiles

PROJET

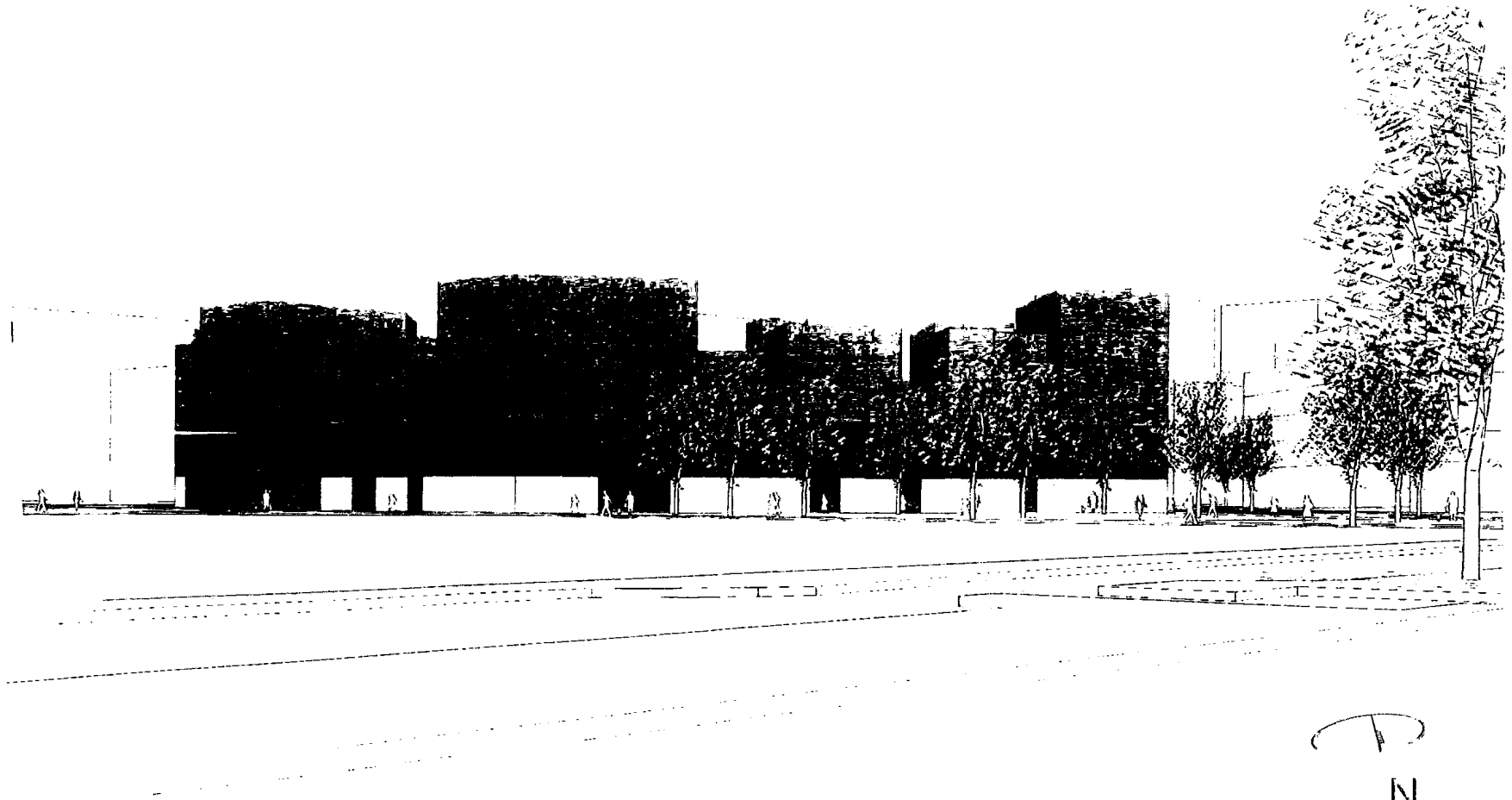


PROJET



N

PROJE



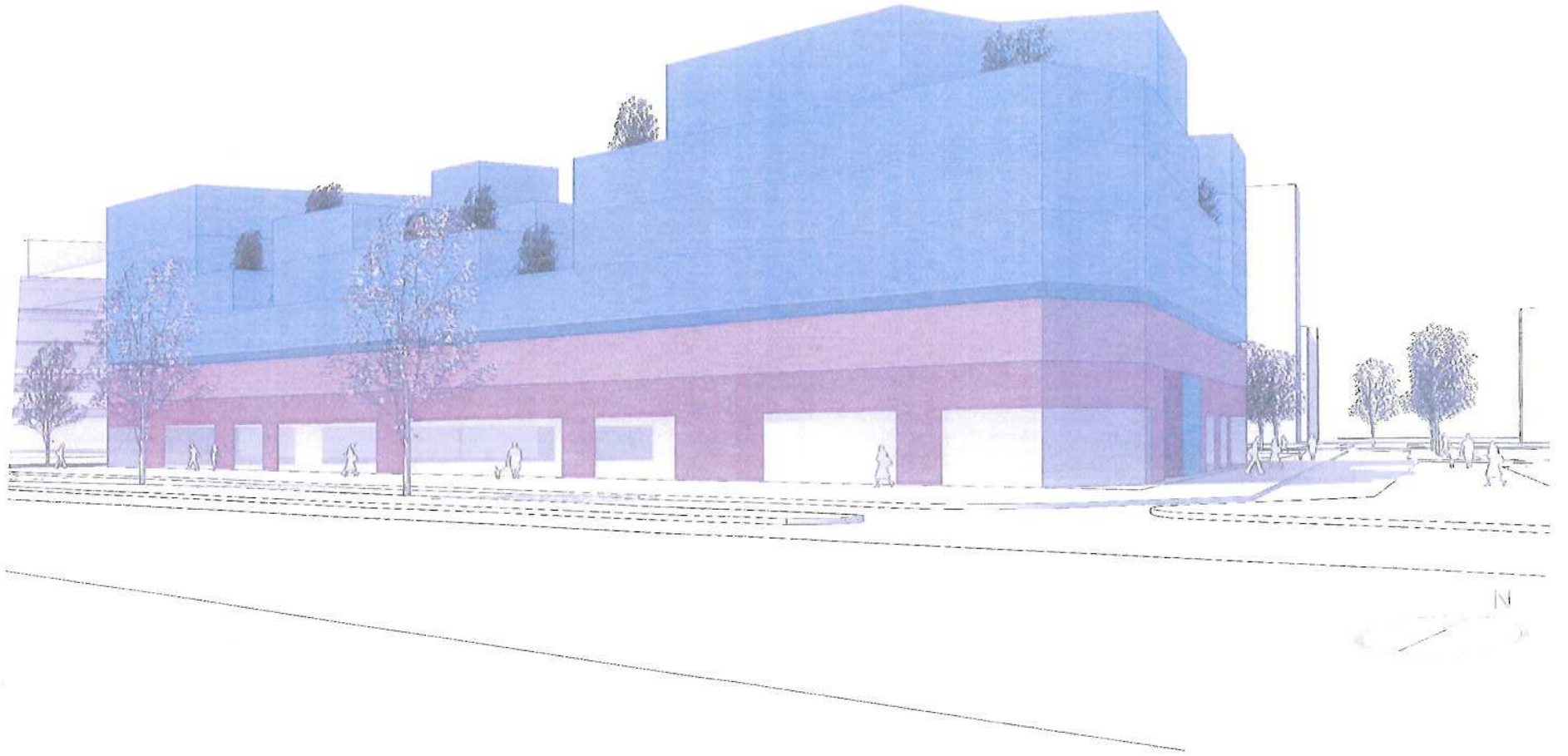
Vue Nord-Est

PROJ



Vue Nord-Ouest

PROJ

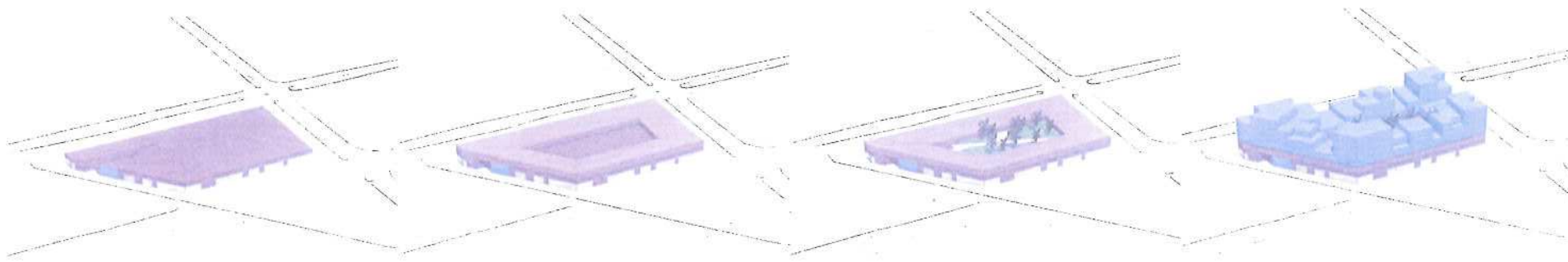


Axonométrie Vue Nord-Est Rue Alfred Sisley

PROJET



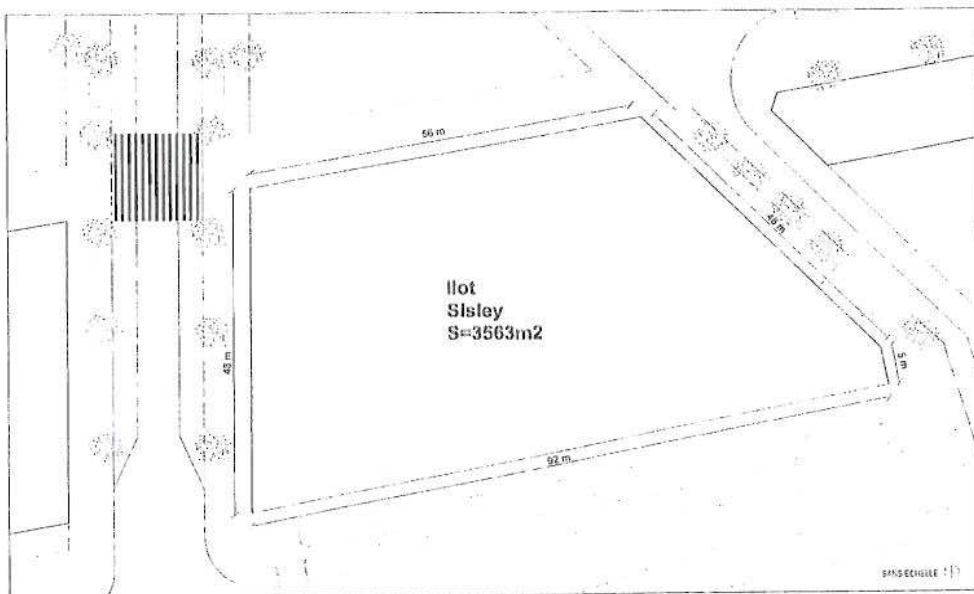
PROJET



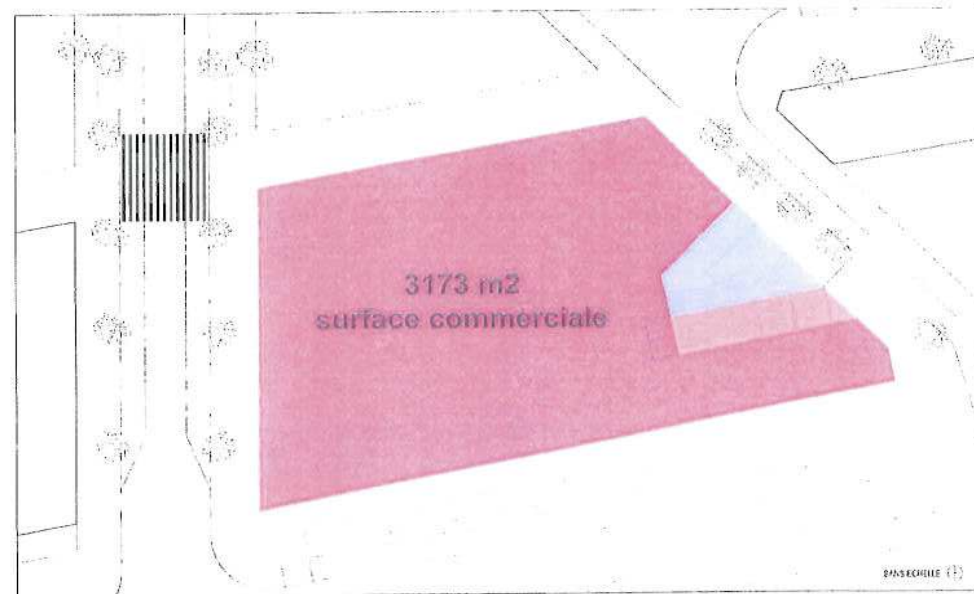
Hauteurs sous plafond :
Commerces : 470 cms
Parking : 270 cms
Logements : 250 cms

Ilôt Sisley //
Commerces
Parking
Logements

PROJET



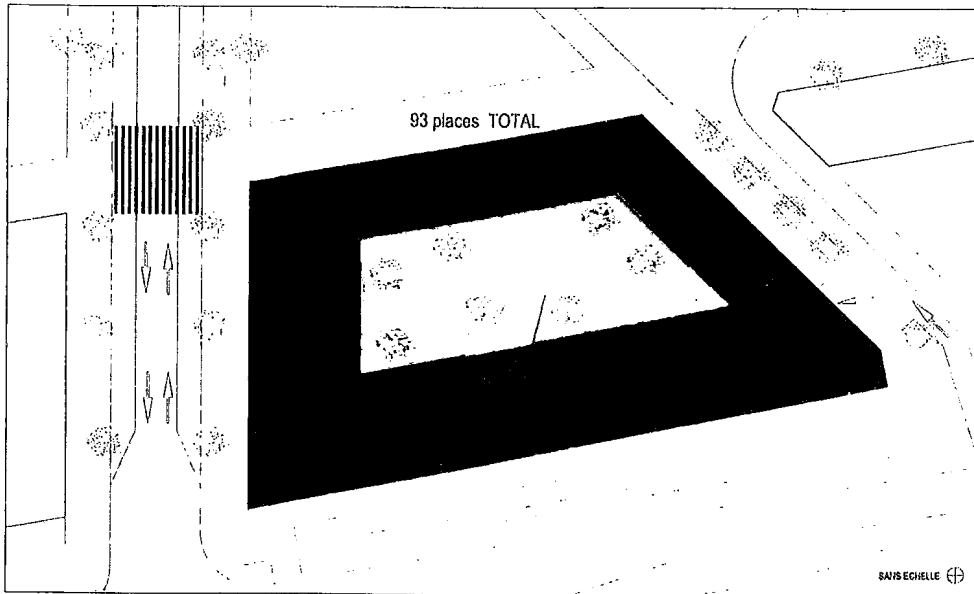
Plan masse



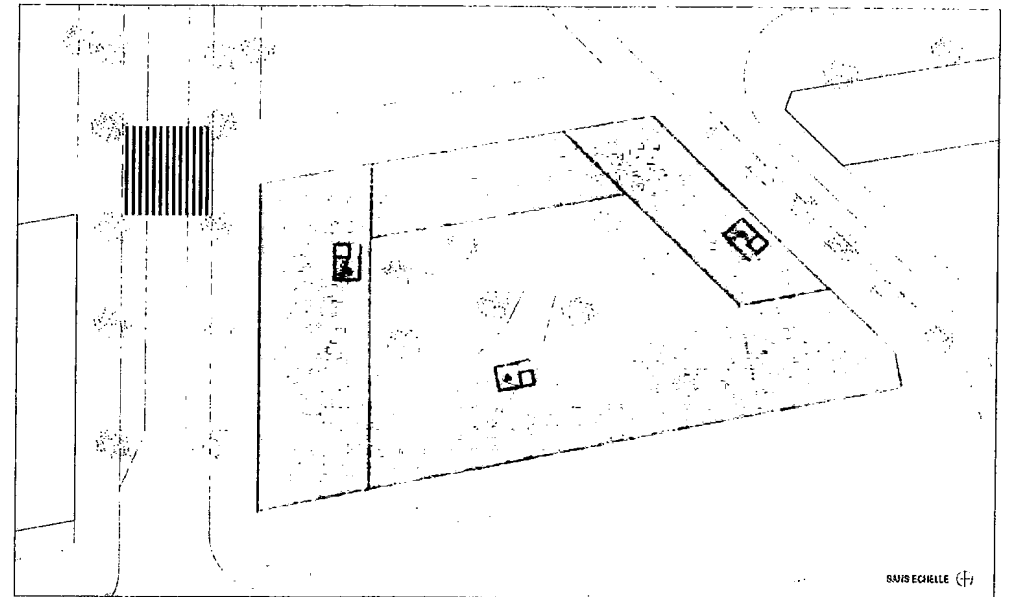
RDC Principe de RDC

	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			6100 m ²		

PROJET



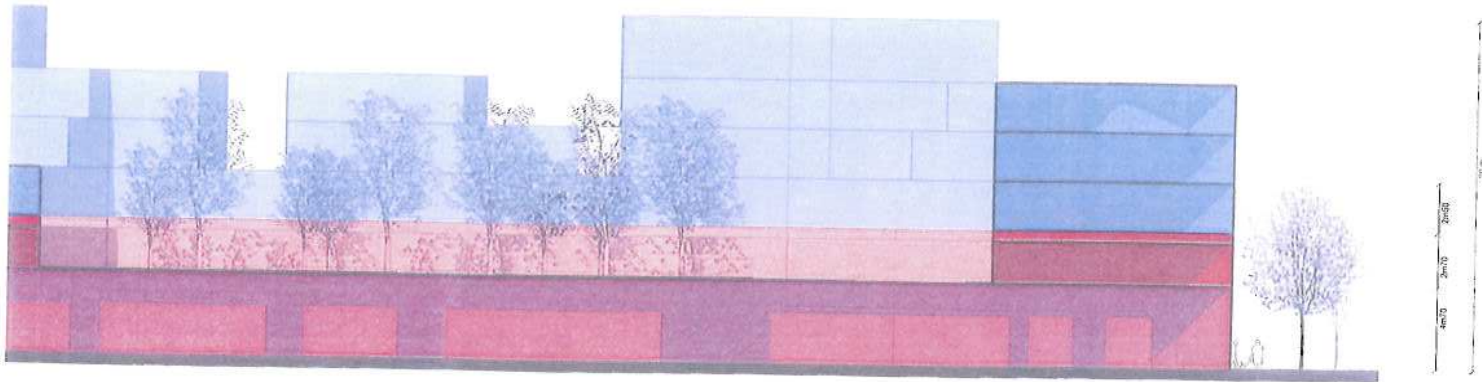
R+1 Principe de parking



EC Implantation futur étage courant

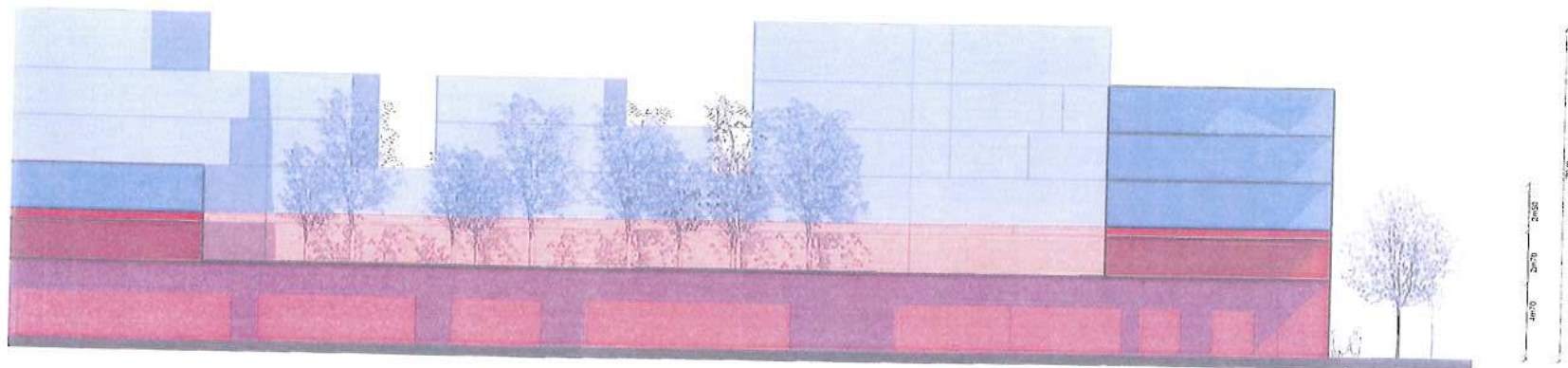
	Commerces	Parking	Logements	Jardins	Surface totale
Niveau RDC	3173 m ²	141 m ²	200 m ²		3563 m ²
Niveau R+1		2812 m ²	70 m ²	881 m ²	3563 m ²
Niveau EC			5100 m ²		

PROJET



Ilôt Sisley //

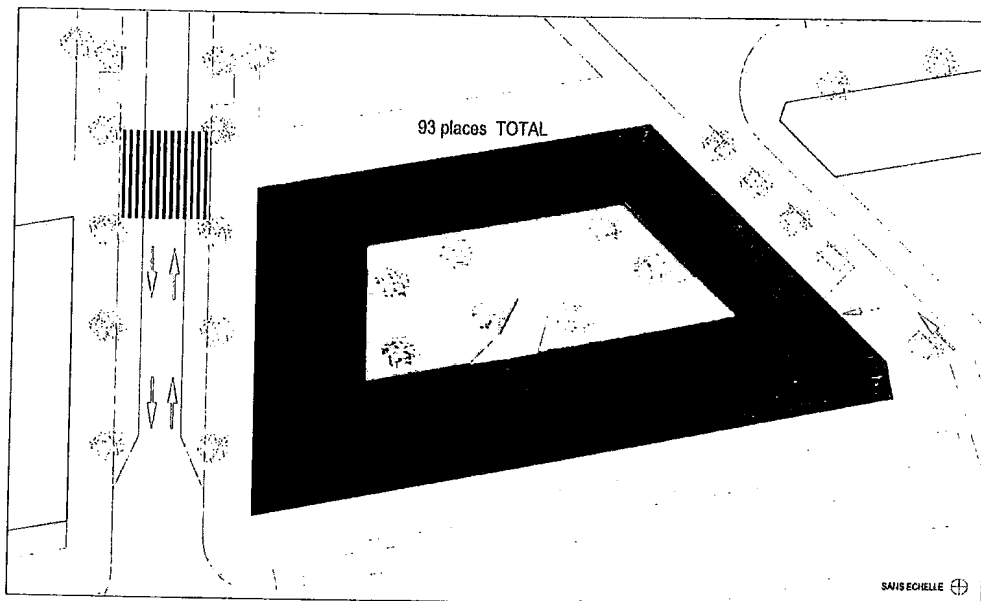
PROJET



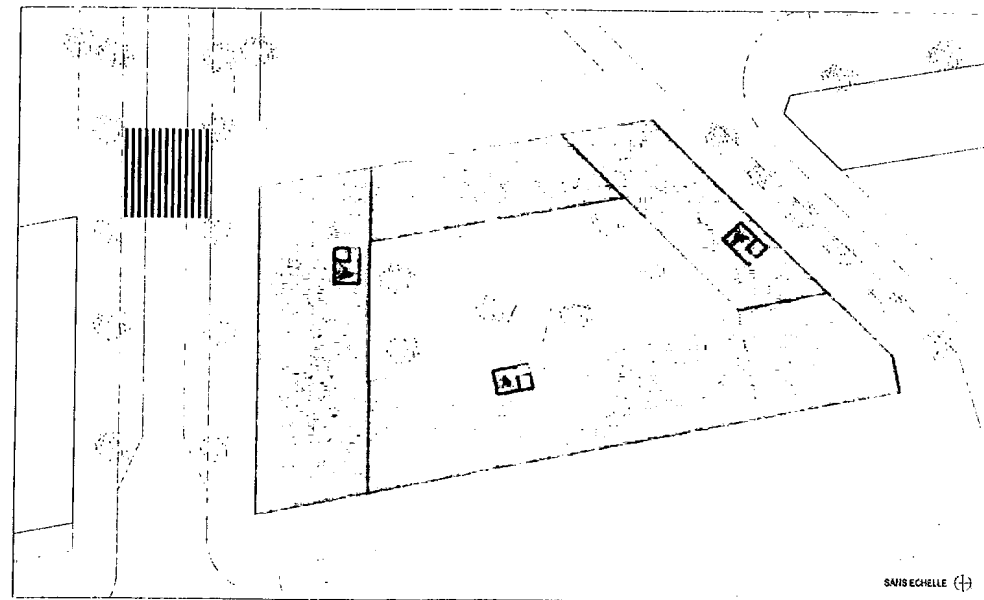
Ilôt Sisley //

ments
ing
merces

PROJET



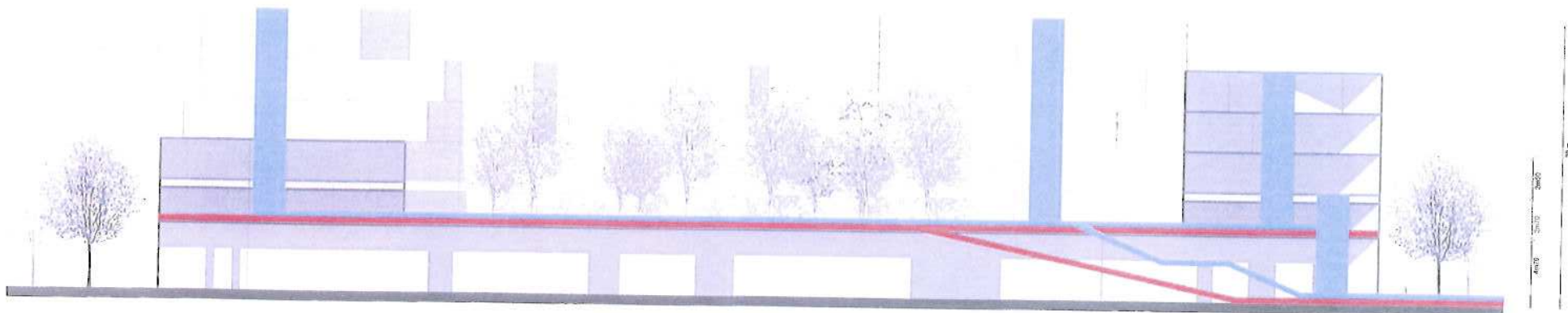
R+1 Principe de parking





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		2812 m ²	70 m ²	861 m ²	3563 m ²
Niveau EC			5100 m ²		

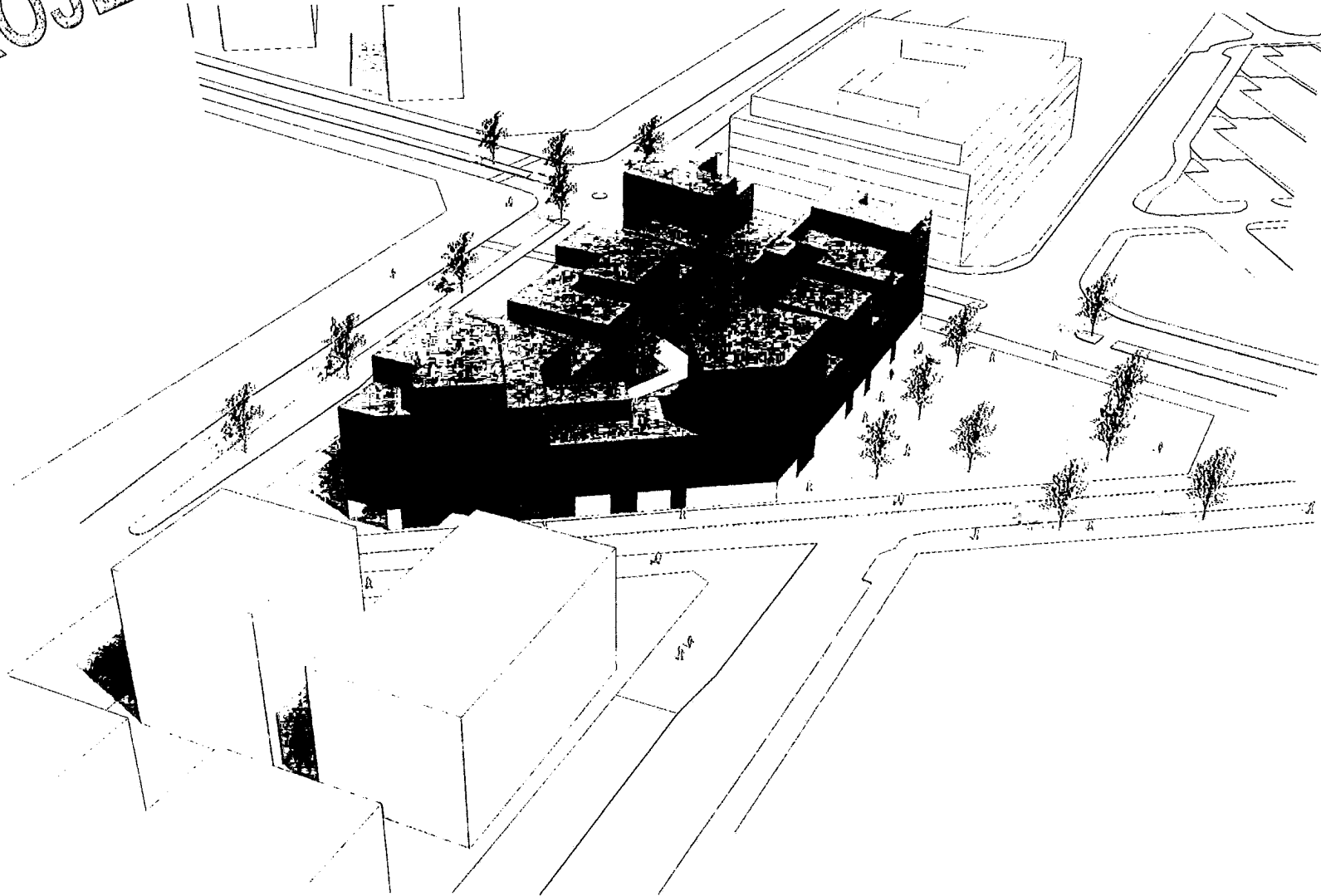
PROJET



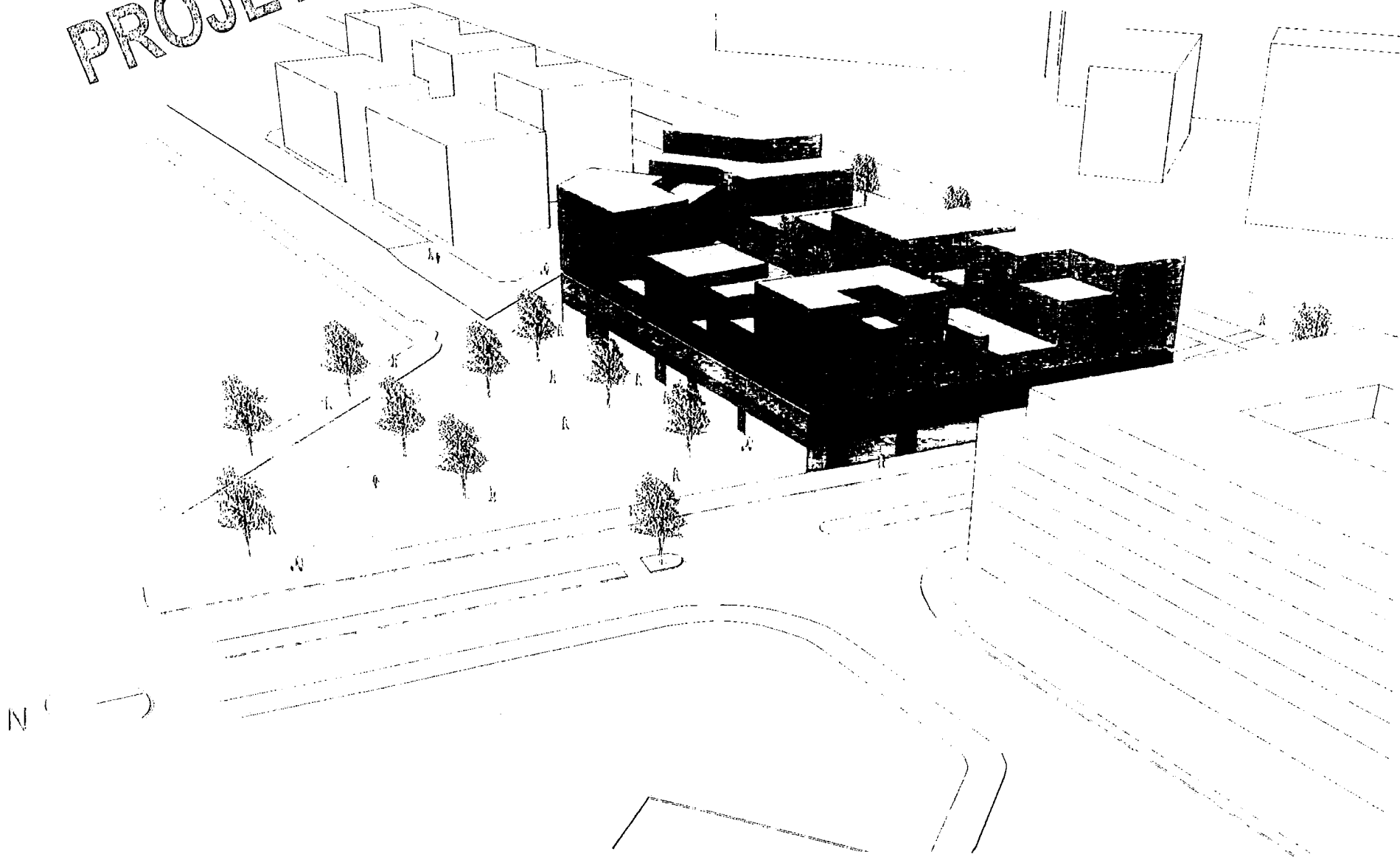
Ilôt Sisley //

-  Cheminement Piétons
-  Cheminement Automobiles

PROJET



PROJET

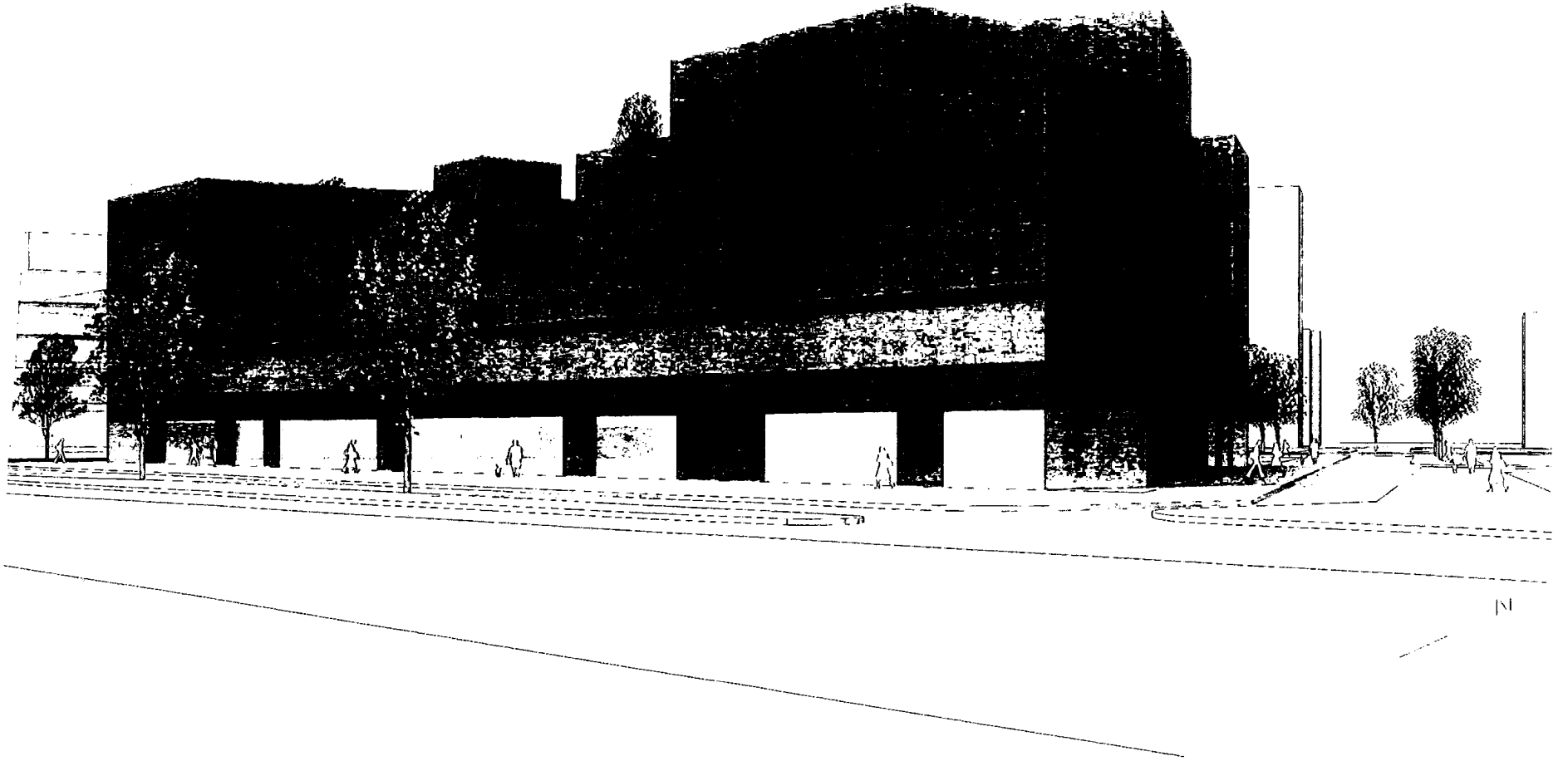


Axonométrie vue Nord-Ouest Rue Eugène Delacroix

PROJ

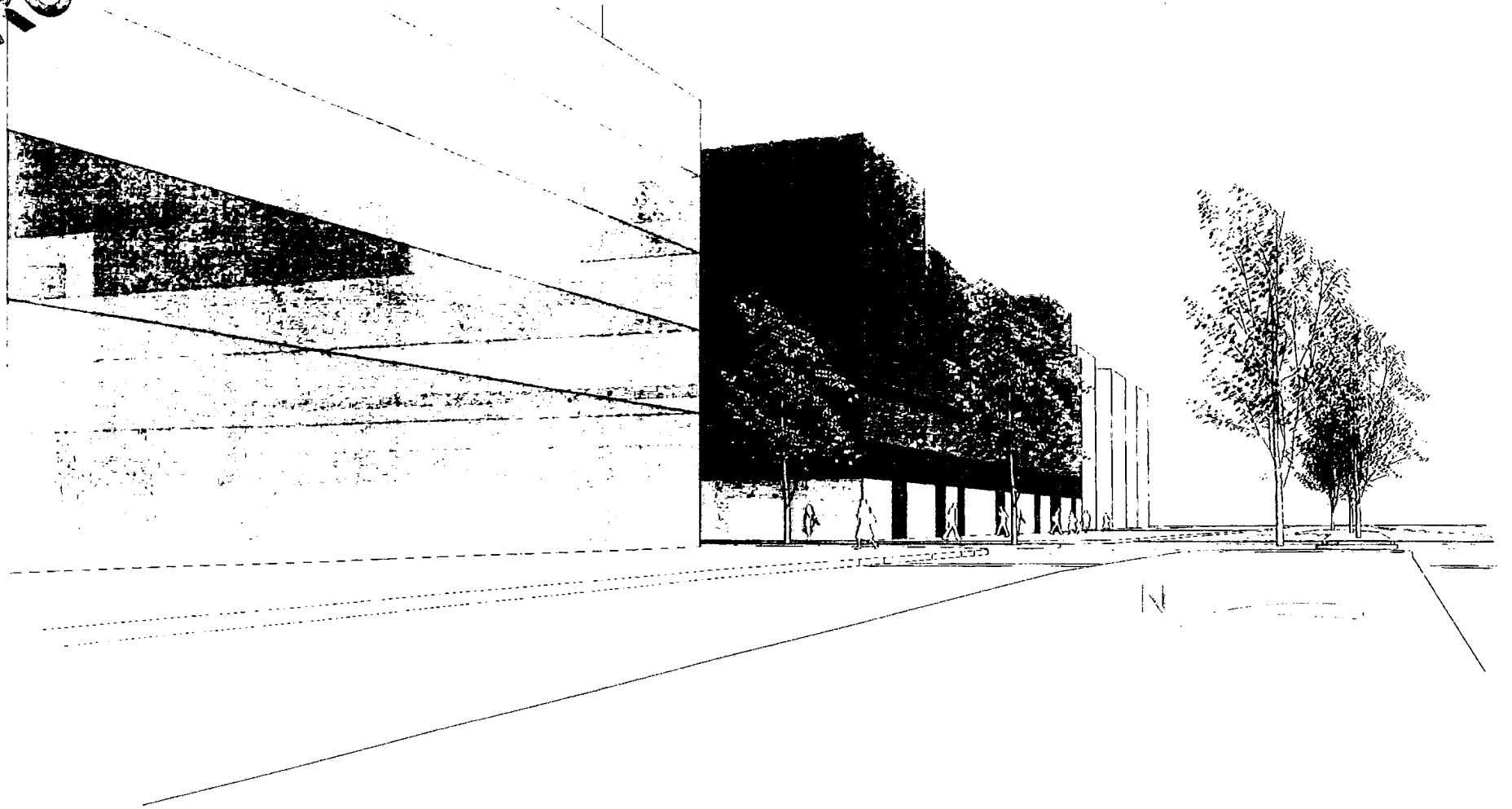


PROJ



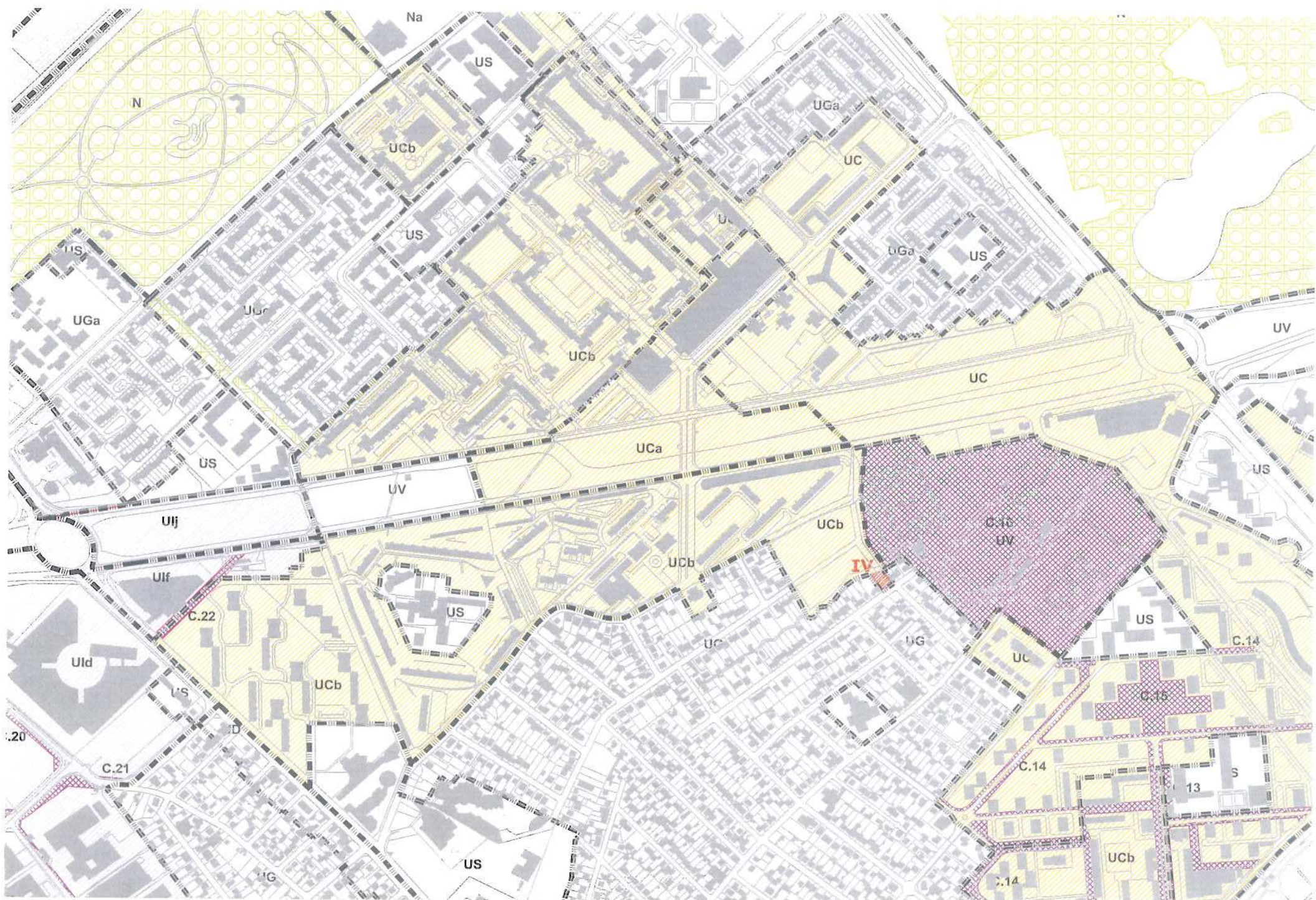
Axonométrie Vue Nord-Est Rue Alfred Sisley

PROJET





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.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



Etude aménagement espaces extérieurs - Trail vert Urbanisme & Paysage

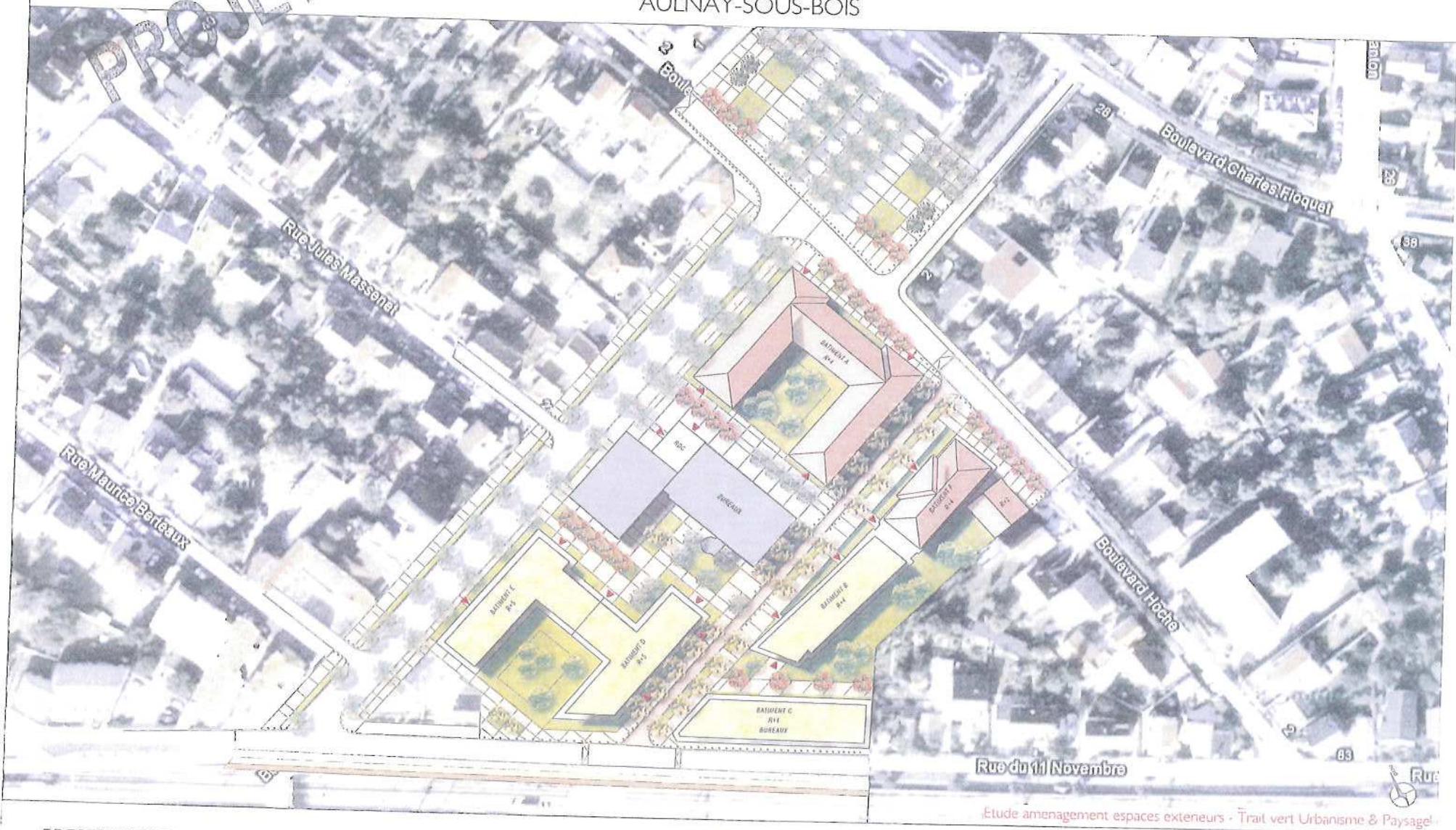
PRESENTATION DU 10 Mars 2010
PLAN DE MASSE AVEC AMENAGEMENT PAYSAGER

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



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

VUE DE LA VOIE DOUCE DEPUIS L'AGLE 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 DE LA VOIE DOUCE DEPUIS L'AGLE 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.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

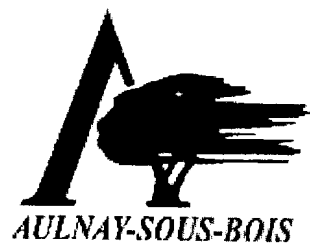


PRESENTATION DU 10 Mars 2010

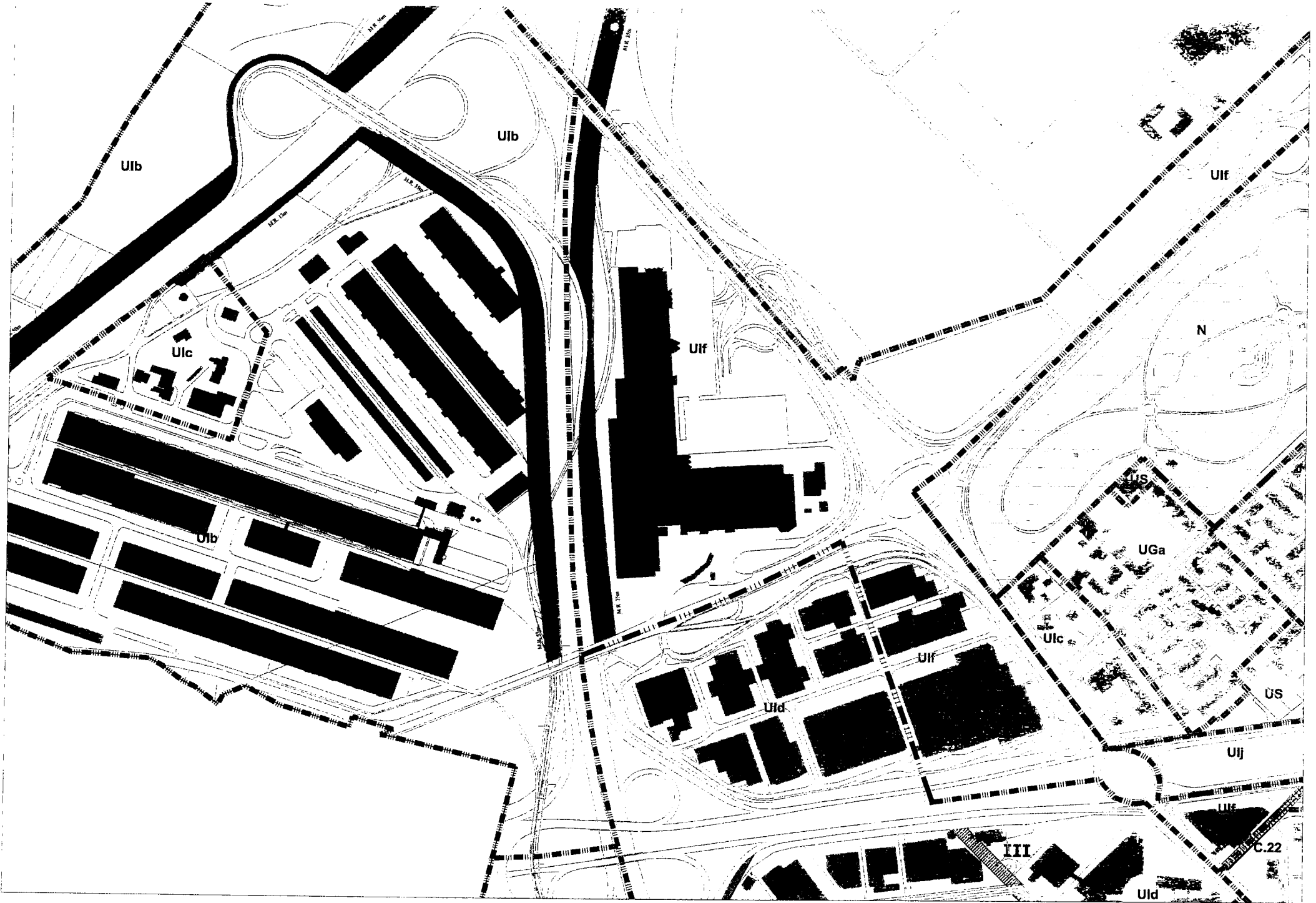
VUE DEPUIS LA PLACE DE LA MAIRIE

MAITRE D'OEUVRE:

MARC FARCY ARCHITECTE D.P.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



UIb

UIb

UIc

UIf

UIf

N

UIb

UIg

UGa

UIc

UIh

UIf

UIh

UIj

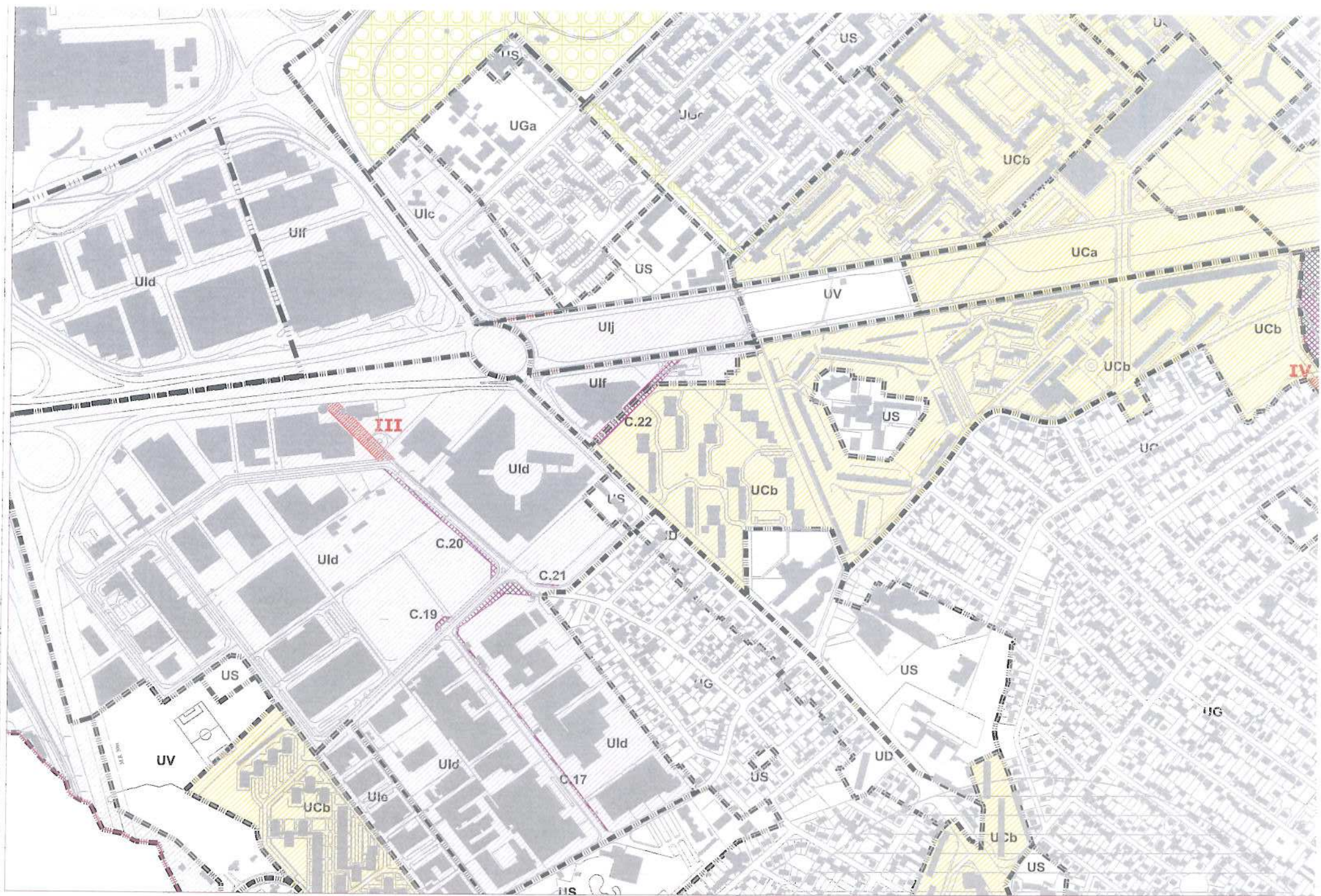
UIi

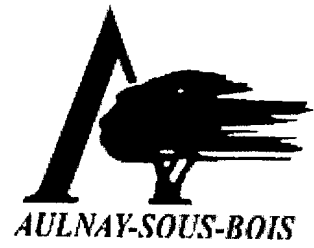
C.22

UIl



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





Projets de logements sociaux

(rue Riquet – Aulnay-sous-Bois)



OPH AULNAY SOUS BOIS
 10 rue de la République
 93100 Aulnay-sous-Bois
 Tel: 01 48 11 10 10 - Fax: 01 48 11 10 11

Département de Seine saint Denis
 Commune de AULNAY SOUS BOIS
 Rue Riquet - Rue Doudeauville

36 LOGEMENTS

PLAN-MASSE-PROJET



Martin & Coeur
 SIGEAULT, TAHER Architectes ASSOCIÉS - Equipement APS
 11 rue de la République - 93100 Aulnay-sous-Bois
 11 rue de la République - 93100 Aulnay-sous-Bois

APS
 TOURS LEY 2000
 INDICE 101
 STA-168
 1/2000
 P12489 12/00

