

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE





# **SOMMAIRE**

1 <sup>ère</sup>	<sup>e</sup> PARTIE : Le PLU, un outil pour définir un projet de ville	3
	1) Qu'est ce que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?	3
	2) De quoi se compose le Plan Local d'Urbanisme ?	3
	3) La place du Plan Local d'Urbanisme dans la hiérarchie des normes	4
	4) La concertation	4
2 <sup>èm</sup>	ne PARTIE : Le diagnostic territorial	5
	1) Cadre physique et paysage	5
	2) La population aulnaysienne et l'évolution de l'habitat	7
	3) Transport, mobilités, déplacements et stationnement	9
	4) Le développement économique et commercial	11
	5) Les équipements publics et services	12
3 <sup>èm</sup>	ne PARTIE : L'état initial de l'environnement	14
	1) Milieux naturels, espaces verts et biodiversité	14
	2) Les risques et nuisances	15
	3) La qualité de l'air	16
	4) L'énergie	17
	5) La gestion de l'eau	17
	6) La gestion des déchets	18
4 <sup>èm</sup>	PARTIE: Les objectifs et les explications des choix retenus	19
	1) La révision du Plan Local d'Urbanisme	19
	2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), un projet d l'horizon 2030	
	3) Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour sept secteurs à d la ville	5
	4) La traduction des objectifs dans le zonage et le règlement	25
	5) Les indicateurs de suivi et modalités d'évaluation du PLU	28
5 <sup>èm</sup>	ne PARTIE: L'évaluation environnementale	30
	1) Contexte, objectifs et méthode de l'évaluation	30
	2) L'évolution de l'environnement sans mise en œuvre du projet de PLU	30
	3) Les principales incidences prévisibles du PLU sur l'environnement et leur prise en cor	

# 1<sup>ère</sup> PARTIE : LE PLU, UN OUTIL POUR DÉFINIR UN PROJET DE VILLE

# 1) Qu'est ce que le Plan Local d'Urbanisme (PLU)?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, est un document d'urbanisme qui, à l'échelle communale, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement. Il fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire.

Le PLU dresse le portrait de la ville de demain. A travers une vision globale, qui traite à la fois de l'urbanisme, d'habitat, de déplacement, d'économie, d'environnement, etc. Ce document définit ce que seront les évolutions souhaitées de la ville pour les 20 prochaines années. Le PLU constitue ainsi un outil privilégié de mise en cohérence de ces politiques pour l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté, prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement ainsi que les spécificités du territoire.

Le PLU détermine également les conditions d'un aménagement respectueux des principes du développement durable, principes qui ont d'ailleurs été considérablement renforcé par les lois Grenelle (1 et 2) et ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové).

# 2) De quoi se compose le Plan Local d'Urbanisme?

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

Le rapport de présentation, qui comprend un diagnostic et l'état initial de l'environnement à partir desquels sont déterminés les enjeux et les grandes orientations de la politique d'urbanisme de la ville. De plus, il assure la cohérence de l'ensemble du document puisqu'il expose les choix retenus pour élaborer le Plan Local d'Urbanisme et chacun des documents qui le composent. Il contient également une évaluation environnementale, étant donné la présence du Parc du Sausset, classé site Natura 2000.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui exprime les grandes orientations retenues par la commune. Il est l'expression de la vision stratégique du développement territorial à long terme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui édictent sur des secteurs à enjeux des principes d'aménagements, écrits ou graphiques, opposables aux autorisations d'urbanisme.

Le règlement, qui fixe les règles et les servitudes d'utilisation des sols applicables dans les différentes parties de la ville.

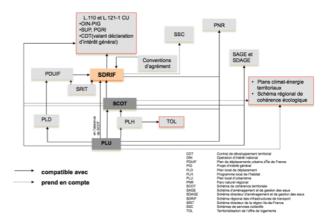
Les documents graphiques du règlement permettant de repérer les lieux d'application des règles d'urbanismes.

Les annexes, qui comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU, comme les servitudes d'utilités publiques.

# 3) La place du PLU dans la hiérarchie des normes ?

La réglementation du PLU s'applique uniquement au territoire communal. Néanmoins, le PLU tient compte de l'inscription de la ville dans un territoire plus large, celui de l'agglomération parisienne.

Le PLU constitue un document d'urbanisme réglementaire qui s'inscrit dans une hiérarchie établie des plans et schémas ayant un impact sur l'aménagement du territoire. La loi a ainsi prévu les relations de compatibilité ou de prise en compte entre les différents documents structurants, afin d'assurer la cohérence et la complémentarité des politiques localement. Il s'agit essentiellement du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et du Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF).



Source IAU-IDF : La hiérarchie des normes en Île-de-France

# 4) La concertation

Le Plan Local d'Urbanisme a été mis en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mai 2014.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a eu lieu au sein du conseil municipal le 08 avril 2015.

Au cours de l'élaboration du PLU, la concertation publique a pris des formes multiples, permettant à la fois l'information et l'expression des habitants : 8 réunions publiques, une exposition, des articles dans le magazine de la ville, *Oxygène*, un registre, ainsi qu'un feuillet d'information sur le PADD, remis à l'ensemble des ménages aulnaysiens, préalablement aux réunions de concertation.

# 2<sup>ème</sup> PARTIE: LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Aulnay-sous-Bois est située au nord de la Seine-Saint-Denis, en limite de la zone dense, à seulement 12 km des portes de Paris.

Aulnay occupe une position géographique intéressante et stratégique au sein de l'agglomération parisienne. Proche de Paris, située sur l'axe de développement économique de Roissy Charles de Gaulle (5km), elle est au carrefour des grands pôles de la région (Marne-la-Vallée, la Défense) et au cœur d'un réseau de communication dense, de qualité et varié : autoroutier (A1, A3, A104), ferroviaire (RER B, t4, Transilien K) et aérien (aéroport de Roissy et du Bourget). Par ailleurs, l'arrivée de la ligne rouge du Grand Paris Express (ligne 16), à l'horizon 2023, viendra asseoir davantage cette place au sein du territoire métropolitain. Le maillage dense et la très bonne accessibilité d'Aulnay lui confèrent donc une attractivité certaine.

# 1) Cadre physique et paysage

Le site initial d'Aulnay-sous-Bois se situe à Savigny, où l'on retrouve, dès le néolithique, des traces de la présence humaine liée à la forte présence de bois et de rivières. Néanmoins, entre 1081 et 1095, un prieuré est fondé à Aulnay à partir de l'Église Saint-Sulpice, ce qui entraînera le déplacement du centre de l'habitat aulnaysien autour de cet édifice.

La commune naît en 1789. Elle est dirigée par un pouvoir communal autonome. Au début du 19<sup>ème</sup> siècle, Aulnay est un village de 530 habitants qui a peu évolué du fait de sa situation à l'écart des grands axes stratégiques de l'époque : route de Meaux et route des Flandres.

Au 19<sup>ème</sup> siècle l'urbanisation de la commune s'accélère avec l'arrivée des moyens de transport : percement du canal de l'Ourcq (1803), construction de la ligne de chemin de fer Paris-Soissons en 1860 et l'installation de la gare d'Aulnay en 1875. L'arrivée du chemin de fer dans la deuxième moitié du 19<sup>ème</sup> siècle bouleverse en effet le mode d'occupation du sol traditionnel et accélère la transformation d'un territoire à vocation agraire en une ville principalement vouée à la résidence principale. La gare introduit une nouvelle logique territoriale.

À l'instar de l'ensemble de la région parisienne, c'est à partir de la seconde moitié du 19ème siècle que débute le processus de lotissements d'Aulnay-sous-Bois. En près de quarante ans (1882-1924), la mise en vente de terrains agricoles destinés à être lotis donne lieu à la transformation d'un territoire, qui n'était alors composé que du vieux bourg, en une véritable ville dominée par le logement pavillonnaire. Ainsi, en 1936, les lotissements regroupent environ 40 % de la population aulnaysienne qui s'élève à 31 763 habitants. A cette époque, le nord de la commune est encore cultivé et les rivières très présentes : lavoir, cressonnière, pêche et inondations.

Après la guerre, Aulnay se présente comme une petite ville pavillonnaire résidentielle, qui s'est développée à partir de la gare, laissant à l'écart le vieux village au contact de la grande plaine céréalière. Une rupture d'échelle dans l'aménagement s'opère dans les années 60. La modernisation de l'industrie exige en effet de nouveaux espaces pour se déployer. La ville s'installe alors sur les plateaux agricoles qui offrent un grand potentiel foncier. La zone industrielle, qui se développe en lien avec le nouvel aéroport de Paris, est marquée par deux implantations majeures : Garonor et l'usine Citroën. Entre 1960 et 1980, pour loger les employés, plusieurs grands ensembles de logements collectifs ont été implantés au nord de la commune.

Avec les années 80 s'amorce le renouvellement urbain d'une commune quasi entièrement urbanisée : rénovation du bourg, construction d'un ensemble d'habitat collectif social, d'un centre commercial et de locaux d'artisanat au niveau des anciennes usines Ideal Standard à Chanteloup. La réalisation du réseau maillé d'autoroutes desservant la région a épargné le centre de la commune en la contournant.

Depuis la fin des années 1980, l'ensemble des dispositifs mis en place par la politique de la Ville a été mis en œuvre dans le quartier de la Rose des Vent. De plus, la ville entend poursuivre ses actions avec le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU 2).

Le processus d'urbanisation de la ville a donné naissance à la structure urbaine actuelle. La ville d'Aulnay-sous-Bois est aujourd'hui, en dehors de ses deux grands parcs, entièrement urbanisée. Néanmoins, le potentiel mutable est considérable, particulièrement avec le site PSA, qui donne l'occasion de repenser la configuration de la partie nord de la ville avec la création d'un nouveau quartier.

On peut distinguer cinq entités urbaines et paysagères sur le territoire aulnaysien, dont une se détache par son ampleur :

- La ville pavillonnaire: le sud de la ville, jusqu'à sa limite avec la voie ferrée est occupé essentiellement par du tissu pavillonnaire, tout comme la partie nord de la voie ferrée jusqu'à la RN2. En effet, le tissu pavillonnaire prédomine dans l'occupation spatiale de la ville. Il occupe 600 ha, soit 37% de la superficie communale;
- Les grands quartiers d'habitat collectif : situés à l'est de la ville et au nord, entre la RN2 et le parc Robert Ballanger ;
- Les zones d'activités économiques : situées au nord-ouest de la ville (zone logistique et zones d'activités, à proximité de l'échangeur A3-A1). Il existe également le secteur Chanteloup à l'est et la Croix-Saint-Marc;
- La ville en mutation : avec le centre ville, les abords des axes structurants et de la future gare du Grand Paris Express, ainsi que le site PSA ;
- Les espaces verts : les plus important (parc Ballanger et parc du Sausset) se situent au nord de la commune.

De par son histoire et l'évolution du tissu urbain, la ville présente une diversité des formes urbaines avec des quartiers ayant une identité forte et disposant de caractéristiques propres (bourg ancien, anciens lotissements, secteur d'habitat collectif, etc.).

Aulnay dispose également d'un patrimoine bâti et paysager qui témoigne de cette histoire. Les traces de la forêt de Bondy se lisent dans la rectitude des tracés de voirie qui reprennent ceux des allées et carrefours forestiers. Les traces des rivières se lisent dans la topographie en creux des thalwegs soulignés de peupliers. De plus, si le patrimoine historique protégé se limite à l'église Saint-Sulpice, Aulnay-sous-Bois compte également un patrimoine urbain remarquable faisant l'objet d'une protection.

Les enjeux pour la ville d'Aulnay-sous-Bois consistent à : préserver la ville pavillonnaire, en maintenant la diversité des formes urbaines et l'identité de chaque quartier, accompagner la ville en mutation sur les secteurs à enjeux (PSA, les abords de la gare du Grand Paris Express). Il est également essentielle de conforter et dynamiser le centre gare, de redonner une fonction urbaine aux axes structurants, ainsi que de préserver le patrimoine bâti historique et remarquable présent sur le territoire. Les caractéristiques paysagères et les entités spécifiques à Aulnay pourront ainsi être conservées.

D'autre part, il s'agit d'améliorer le cadre de vie et l'image de la ville par :

- la mise en réseau des espaces verts qui favoriseront la création de corridors écologiques et le désenclavement des grands parcs ;
- la poursuite des actions entreprises en faveur des grands quartiers d'habitat collectif;
- la redynamisation des zones d'activités économiques.

# 2) La population aulnaysienne et l'évolution de l'habitat

Un niveau démographique stable, malgré un solde migratoire négatif. Selon le dernier recensement de la population, Aulnay-sous-Bois compte 81 880 habitants (*Insee RP 2011*). Depuis 2006, le niveau démographique semble s'être stabilisé, alors que pendant de nombreuses années la dynamique démographique était très irrégulière. Néanmoins, le maintien de la population reste fragile. A l'échelle communale, la partie sud de la ville connaît une pression démographique significative, alors que le nombre d'habitants a tendance à diminuer au nord consécutivement au projet ANRU.

Un maintien de la population dû au solde naturel. Depuis 1968, le solde naturel a toujours été positif et situé à un niveau stable, légèrement supérieur à 1%, alors que le solde migratoire a quant à lui toujours était négatif depuis 1975 (-1,1% en 2011). Celui-ci traduit une difficulté à attirer de nouveaux habitants, mais surtout à maintenir sur la commune les aulnaysiens. Les départs ont concerné particulièrement les 15-44 ans. Le niveau démographique se maintient donc uniquement grâce au solde naturel qui a permis de compenser les départs.

Une densité relativement faible. La densité est inférieure à la moyenne départementale 5066 hab./km² à Aulnay, contre 6483 hab./km² au niveau départemental. Cette faible densité résulte de plusieurs facteurs : la présence d'un tissu pavillonnaire qui occupe 600 ha, d'un parc d'activité important (283 ha) et de deux grands espaces verts qui couvrent 252 ha.

Une population encore jeune et familiale, mais une tendance au vieillissement. La ville compte 30,65% de moins de 20 ans contre 28,75% pour la Seine-Saint-Denis. Néanmoins, l'évolution des classes d'âge traduit un léger vieillissement de la population, qui confirme l'évolution constatée depuis 1982. Les moins de 20 ans sont présents en plus grande proportion au nord de la ville, alors que les quartiers pavillonnaires connaissent le phénomène inverse avec un vieillissement de la population. Les couples avec enfants représentent 39,5% des ménages aulnaysiens, soit une proportion supérieure à celle du département (32,8%), toutefois leur nombre est en baisse.

Des ménages composés en majorité d'une à deux personnes, dont la taille reste élevée. Les petits ménages de 1 à 2 personnes représentent 51% des ménages de la ville ; c'est d'ailleurs une catégorie qui continue de progresser. Pourtant, la taille des ménages reste encore relativement élevée et a très peu diminué depuis 1968, passant de 3,2 à 2,8, alors que la baisse a été plus rapide au niveau national ainsi que sur les communes limitrophes. Cela peut traduire les difficultés rencontrées par les aulnaysiens dans leurs parcours résidentiels, notamment au moment de décohabiter. Le nombre de ménages en baisse (-19) en est un signe.

Une grande stabilité résidentielle, malgré un solde migratoire négatif. On peut constater une forte stabilité résidentielle. En effet, 52,7% des ménages aulnaysiens sont installés sur la commune depuis plus de 10 ans, contre 47,4% au niveau départemental.

Des ménages aux revenus moyens, mais des inégalités persistantes entre le nord et le sud. Avec un revenu médian de 15 388 €, les ménages aulnaysiens se trouvent dans une situation économique légèrement plus favorable qu'en Seine-Saint-Denis et intermédiaire vis-à-vis des communes limitrophes. Quant à la distribution des revenus, elle montre qu'Aulnay accueille à la fois des populations à bas, voire très bas revenus, mais aussi des ménages à hauts, et très hauts revenus. A l'échelle de la commune, les contrastes sociaux sont en effet fortement marqués, avec des disparités persistantes entre le nord, où sont concentrés les logements locatifs sociaux, et le sud pavillonnaire.

Un taux de chômage important chez les jeunes et dans les quartiers du nord de la ville. Après une stabilisation du chômage entre 1999 et 2006, celui-ci a augmenté. A la date du dernier recensement de la population, il s'établit à 18,1%, soit à un niveau supérieur au taux départemental (17,7%). Avec 35%, les 15-24 ans sont les plus concernés par le chômage, tout comme les habitants des quartiers du nord de la ville, ou les taux peuvent dépasser les 25%. De plus, l'augmentation du nombre de jeunes non diplômés peut interroger sur leur capacité à intégrer le marché du travail.

Un parc de logements en stagnation. Depuis 1990, le nombre de logements a très légèrement augmenté (+534 et seulement 249 entre 1999 et 2011) alors que le nombre d'habitants (+1859 entre 1999 et 2011) et de ménages (+1023 entre 1999 et 2011) connaissent une plus forte croissance. Entre 2006 et 2011, le parc de logements a diminué (-27 logements). Les besoins en logements sont évidents, surtout que pendant de nombreuses années le rythme annuel des constructions était très faible (en moyenne 66 logements par an entre 2000 et 2005 et de 124 entre 2006 et 2008). Depuis 2009, la reprise est plus vigoureuse (284 logements par an en moyenne jusqu'à 2013). Plusieurs des constructions ont été érigé dans le cadre du PRU.

Ce manque d'offre a engendré une remise sur le marché de logements vacants absorbant la demande. Ainsi, leur nombre s'est considérablement réduit, passant de 1835 à 1037 (-798) soit 3,5%, laissant peu de marge de manœuvre pour puiser dans le parc existant et abonder l'offre. Cette situation conduit au développement de marchands de sommeil et à des formes d'habitats précaires et indignes.

Une offre de logements insuffisante, sur le plan quantitatif et qualitatif, qui ne permet pas de développer les parcours résidentiels. La part des petits logements est très faible. Aulnay-sous-Bois compte seulement 17,8% de t1/t2 alors qu'il s'établit à 30,3% à l'échelle départementale. Ce taux est également inférieur à la plupart des villes limitrophes, alors que les petits ménages aulnaysiens représentent 51% des ménages et qu'il s'agit d'une typologie de bien très recherché des jeunes et jeunes couples.

**Un parc pavillonnaire important**. La ville compte en effet une plus forte proportion de logements individuels que la Seine-Saint-Denis (42,1% contre 25,9%), soit 12 424 maisons.

Un parc ancien encore très présent. Le parc de logements s'est principalement constitué entre 1946 et 1990. 19% des logements ont été construits avant 1946. Cette ancienneté (70% du parc construit avant 1975, date de la première réglementation thermique), en particulier dans le pavillonnaire, interroge sur les capacités énergétiques, ainsi que sur le poids des dépenses énergétiques dans le budget des ménages, avec un risque important de précarité énergétique.

À Aulnay-sous-Bois, le bâti résidentiel est le secteur le plus énergivore (75 ktep/an) et le plus polluant sur la commune (128 kt eq CO2/an). Le secteur pavillonnaire, quant à lui, est de loin le plus consommateur (71% des logements construits avant 1949 sont concentrés dans l'individuel). Les charges annuelles moyennes en fournitures d'énergies s'élèvent à près de 1300 €/an par ménage.

Un parc de logements sociaux difficilement accessible et en rénovation urbaine : avec 32,5% de logements sociaux, la ville satisfait à ses obligations. Néanmoins, les capacités d'emménagement dans le parc HLM sont réduites. La mobilité est en effet extrêmement faible. En 2012, le taux de rotation était seulement de 6%, ce qui limite les capacités d'attribution.

De plus, le parc social est inégalement réparti sur le territoire. Le parc locatif social se concentre en effet dans le tiers nord de la ville (les quartiers nord et le quartier Balagny abritent la moitié du parc social communal) et à l'est (quartier Ambourget et Gros Saule).

Depuis 2004, la moitié du parc social est inscrit dans un dispositif ANRU avec la réalisation d'un Programme de Rénovation Urbaine (PRU). Les ensembles de la Rose des Vents, des Étangs, et des Merisiers, ainsi que l'ensemble du parc du Logement Francilien en aura bénéficié. Le PRU a permis la réduction de l'offre HLM sur ce secteur, un changement qualitatif du parc et une diversification de l'offre. La compensation de l'offre démolie s'est faite majoritairement sur d'autres quartiers voire d'autres communes. La perspective d'un PNRU nouvelle génération (ANRU 2) laisse entrevoir l'opportunité d'une mise en œuvre d'un projet urbain ambitieux sur les quartiers Ambourget et Gros Saule, alors qu'ils n'avaient pas pu être intégrés dans le PRU des quartiers nord, malgré les difficultés qu'ils connaissent (lourds dysfonctionnements).

Une commune abordable à l'échelle francilienne, mais de moins en moins par rapport aux communes voisines. Que ce soit sur le marché de l'accession ou de la location Aulnay-sous-Bois a connu une telle progression qu'elle affiche désormais des prix supérieurs aux communes voisines,

notamment dans le neuf et les appartements anciens. En comparaison de Paris, Aulnay-sous-Bois reste une commune « abordable », ce qui explique son attractivité pour les ménages originaires de Paris et de l'ouest de la Seine-Saint-Denis. Cependant, aux vues de la progression des prix de l'immobilier depuis plusieurs années, jusqu'à quand le restera-t-elle ?

Ainsi, faute d'une offre suffisante, adaptée aux besoins des ménages et d'une inflation des prix, certains aulnaysiens sont amenés à quitter la ville, préférant notamment les communes limitrophes qui offrent une réponse plus adaptée. Or, ces dynamiques migratoires menacent l'équilibre socio-économique qui fait la particularité d'Aulnay-sous-Bois, conduisant les ménages aux revenus intermédiaires, nombreux sur le territoire, et les jeunes, à se loger ailleurs.

Les enjeux en matière de population et d'habitat sont extrêmement liés puisque les problématiques relatives à l'habitat conditionnent les dynamiques démographiques. Ainsi, les principaux enjeux sont : d'enrayer le déficit migratoire qui rend fragiles le maintien de la population et l'équilibre démographique de la ville, en anticipant les évolutions de la population et en donnant notamment la possibilité aux aulnaysiens de réaliser l'ensemble de leur parcours résidentiel sur la commune. C'est-à-dire par la production d'une offre de logements qui répond aux besoins des habitants, de manière quantitative, mais également qualitative, à travers la production d'une offre de logements diversifiée.

Le traitement du parc existant constitue également une priorité. Il s'agit en effet de :

- Poursuivre l'effort de rénovation urbaine et d'amélioration du parc social. Les quartiers nord ont été reconduits pour la nouvelle géographie prioritaire et les quartiers Gros Saule et Ambourget sont éligibles à un PRU 2;
- Renouveler le tissu urbain ancien ;
- Poursuivre les actions sur les copropriétés dégradées ;
- Lutter contre les formes d'habitats précaires et indignes qui se développent dans l'habitat pavillonnaire et l'ancien;
- Revitaliser le tissu pavillonnaire;
- Améliorer les performances énergétiques afin de lutter contre la précarité énergétique et de réduire les émissions de gaz à effet de serre;
- Porter une attention particulière à l'avenir du tissu pavillonnaire au regard des phénomènes de mutations dont il fait l'objet et qui conduisent au développement d'une offre parallèle et non structurée.

# 3) Transport, mobilités, déplacements et stationnement

Le réseau routier : entre accessibilité et nuisances. Le réseau routier, à l'articulation entre maillage interbanlieue et les liaisons radiales vers Paris, confère une position stratégique et une place privilégiée à la ville dans l'organisation territoriale métropolitaine. La ville est ainsi mise en relation avec les principaux pôles stratégiques de la région : Paris, Roissy, Marne-la-Vallée, la Défense, etc. Ce bon niveau de desserte constitue un atout majeur.

Le réseau routier s'articule autour de 3 niveaux. Le réseau autoroutier, qui assure un excellent niveau de desserte régionale et nationale (A1, A3, A 104), le réseau de voies structurantes, complémentaires au réseau autoroutier, permettant d'assurer une desserte intercommunale et communale, qui se compose des anciennes routes nationales (RN2, RN370) et des routes départementales (RD 115, RD 40, RD 44), toutes situées au nord de la voie ferrée et un réseau de desserte local, composé des voiries secondaires qui assurent des liaisons inter-quartier par l'intermédiaire d'un maillage dense. Néanmoins, le réseau communal est rendu discontinu par le réseau ferré traversant la ville. D'ailleurs, aucun axe structurant n'assure de liaison nord-sud.

Le réseau routier constitue un atout, mais est également à l'origine de nuisances : il engendre des effets de coupures urbaines et morcèle le territoire, avec des quartiers qui sont enclavés. Il génère également une circulation de transit importante, ainsi que des nuisances sonores et de la pollution qui pénalisent la vie locale. Ce transit automobile important est lié à la vocation même de ces axes qui traversent le territoire, et particulièrement aux déplacements domicile-travail, en particulier vers Paris et Roissy. La partie nord de la ville, qui compte les principaux axes, supporte ainsi des volumes de trafic élevés.

La pression sur le stationnement se fait sentir dans toute la ville, dans le centre, les grands quartiers d'habitat collectif, mais également dans les secteurs pavillonnaires.

Une offre de transport en commun dense et amenée à se renforcer. On constate un bon niveau desserte routier auquel vient s'ajouter un réseau de transport en commun riche.

Le réseau de transport en commun lourd est riche : RER B, ligne K du Transilien et tram-train t4. Ces trois modes de transport irriguent le centre ville avec un niveau d'offre élevé qui se trouve relayé au niveau local par un réseau de bus qui couvre l'intégralité de la commune. La ville est en effet sillonnée par 22 lignes de bus, dont 11 passent par la gare RER d'Aulnay, qui constitue, avec les deux gares routières, un pôle multimodal majeur. Il est relevé plus de 40 240 montants par jour en gare d'Aulnay, mais également 14 500 sur les deux gares routières. Néanmoins, quelques insuffisances sont localisées, comme la desserte des secteurs pavillonnaires, problématique étant donnée la trame viaire.

Le réseau projeté va permettre d'augmenter considérablement l'offre de transport en commun. Aulnay-sous-Bois va en effet accueillir en 2023, au nord, dans un secteur qui reste relativement éloigné des grandes infrastructures de transports collectifs, une gare du réseau du Grand Paris Express (ligne 16 Saint-Denis Pleyel – Noisy-Champs), mais également plusieurs à proximité (Sevran-Beaudottes, Sevran-Livry, Blanc-Mesnil). Cette ligne sera en correspondance avec les radiales ferrées desservant la Seine-Saint-Denis et permettra une liaison directe vers les principaux pôles régionaux : La Défense, Le Bourget, La Plaine-Saint-Denis et Marne-la-Vallée. Les temps de déplacements seront considérablement réduits, ce qui facilitera l'accès des aulnaysiens aux zones d'emplois et aux pôles universitaires de la région.

Il est également prévu la mise en service d'un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), ligne TZen 15 sur la RD 115. Cette ligne assurera la liaison entre la gare RER d'Aulnay et Tremblay-en-France. De plus, le service Autolib' devrait également faire son apparition à l'horizon 2015-2016.

Peu d'espaces sécurisés pour la pratique des modes actifs et un manque d'identification et de valorisation des réseaux piétons. Un Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables est en cours d'élaboration. Le diagnostic a fait ressortir la présence de deux aménagements cyclables structurants le long du canal de l'Ourcq et de la RN2. Il a été constaté un manque de cohérence du réseau cyclable, avec des « portions d'itinéraires » non reliés entre eux, une dangerosité de certains doubles sens cyclables et des zones 30 parfois difficilement identifiables par les usagers. Pour encourager la pratique du vélo, 538 places de stationnement sont à disposition sur l'ensemble de la commune, dont 244 aux abords de la gare.

Le potentiel d'itinéraire à destination des piétons est important et demande à être valorisé, principalement dans le Vieux Pays et entre celui-ci et le centre gare, où les déplacements quotidiens en direction des différents équipements de la ville et les transports sont nombreux. La ville compte également 4 sentiers de randonnées : l'Itinéraire Promenade et Randonnée du Parc Départemental du Sausset, un Sentier à Travers Champs, qui suit depuis Villepinte, l'ancien tracé du ru du Sausset, l'itinéraire de Grande Randonnée de Pays Ceinture Verte et celui du Canal de l'Ourcq.

**Des migrations domicile-travail importantes**. Une grande part des actifs aulnaysiens, de 15 ou plus, travaille en dehors de la commune (74,6%), alors qu'Aulnay-sous-Bois constitue un pôle d'emploi important. Paris, avec plus de 6800 aulnaysiens et Roissy, plus de 2100, sont les zones d'emplois privilégiées des actifs aulnaysiens. Une part importante (25%) va travailler dans une autre

ville de Seine-Saint-Denis, en particulier dans les villes desservies par le RER B. Quant à l'origine des actifs travaillant sur la commune, Aulnay a un fort pouvoir d'attraction sur les villes limitrophes et Paris.

Les deux modes de transports privilégiés par les actifs aulnaysiens pour se rendre à leur lieu de travail sont : la voiture (44,9%) et les transports en commun (44,1%) (*Source Insee RP 2011*). D'ailleurs, entre 2006 et 2011, on peut constater une baisse significative de la part de la voiture dans les déplacements domicile-travail (-3,3%) au profit de l'utilisation des transports en commun (+3,2%).

La question des déplacements est un enjeu global, il s'agit notamment d'améliorer les liaisons et continuités entre les quartiers (désenclavement, réduire les coupures urbaines, corriger l'insuffisance de liens nord-sud), d'améliorer la gestion du stationnement, de réduire l'impact des circulations de transit, d'améliorer l'usage et la compétitivité des transports en commun, de permettre un usage sécurisé des modes doux, et d'intégrer le futur pôle créé par l'arrivée du Grand Paris Express.

# 4) Le développement économique et commercial

Un pôle d'emploi toujours attractif, mais un nombre d'emplois en baisse. La ville d'Aulnay-sous-Bois est positionnée au cœur de l'axe Paris - Le Bourget - Roissy et s'inscrit dans le dynamisme de la plateforme aéroportuaire de Roissy-Charles de Gaulle. De plus, cet espace se trouve pleinement intégré au projet du Grand Paris, dans lequel Aulnay a vocation à devenir un pôle économique majeur.

Aulnay-sous-Bois constitue le 5<sup>ème</sup> pôle d'emploi du département de Seine-Saint-Denis avec 30 062 emplois (*Insee RP 2011*), avec des entreprises au rayonnement international comme, l'Oréal. Néanmoins, la ville connaît une fragilisation de son tissu économique qui se traduit par un nombre d'emplois qui a reculé entre 2006 et 2011 (-1830). Ainsi, désormais, le nombre d'actifs aulnaysiens occupés est supérieur au nombre d'emplois.

Un tissu économique local tertiaire et composé de petites entreprises. Le secteur du commerce, des transports et des services divers concentre 50 % de l'emploi (14 361 postes). Il constitue ainsi le principal secteur devant l'administration publique (8 687 postes), l'industrie (5 023 postes) et le secteur de la construction (2 104 postes). Entre 2006 et 2011, seul le secteur de l'industrie a connu une baisse (-2030). Le tissu économique est essentiellement composé de petites entreprises diffusent dans le territoire (92,4% des entreprises ont moins de 9 salariés). Néanmoins, les grands groupes et les entreprises les plus importantes sont concentrés au sein des Zones d'Activités Économiques, localisées principalement au nord-ouest, à proximité des échangeurs autoroutiers.

Une fragilité du tissu économique. L'accessibilité remarquable de la ville et des zones d'activités économiques du nord-ouest, favorablement positionnées, constitue un gage d'attractivité pour les entreprises et va être renforcée par l'arrivée d'une gare du Grand Paris Express. Cependant, les zones d'activités économiques connaissent une fragilisation et des problématiques qui perdurent et qui nuisent à leur attractivité: obsolescence des produits d'immobiliers d'entreprises, un renouvellement des activités qui tend à une baisse qualitative de ces dernières, une offre foncière rare, un environnement urbain peu qualitatif, un manque de services communs aux entreprises et des zones soumises à un environnement concurrentiel fort et adaptable, etc.

Les prévisions économiques : un tissu fragile, mais un potentiel à développer et des opportunités à saisir. La création d'une gare du Grand Paris Express peut constituer un levier pour la redynamisation des zones d'activités économiques. La requalification du site PSA constitue également un potentiel majeur. De plus, la demande émanant des PME-PMI est importante, la ville doit ainsi être en capacité de répondre à la demande.

L'enjeu principal est de stopper l'érosion de l'emploi en redonnant de l'attractivité et en favorisant la compétitivité du territoire :

- Par un projet valorisant pour les zones d'activités économiques du nord-ouest ;
- En donnant un cadre satisfaisant pour le développement économique en améliorant et en développant notamment l'offre d'immobiliers d'entreprises ;
- En améliorant l'attractivité économique du centre gare et y favoriser le développement d'une offre immobilière de bureau ;
- En revitalisant le site PSA;
- En positionnant Aulnay sur l'axe de développement Paris Le Bourget Roissy et la ligne 16 du Grand Paris Express.

Un tissu commercial important mais fragilisé. Aulnay-sous-Bois est de tradition commerciale ancienne. Le tissu commercial y est en effet bien développé et constitue encore aujourd'hui, avec 900 commerces, un secteur important qui tient une place prépondérante dans l'économie locale et dans la vie quotidienne des aulnaysiens.

L'armature commerciale d'Aulnay-sous-Bois s'appuie sur plusieurs polarités, allant du rayonnement régional (O'Parinor) à la micro-centralité, en passant par un linéaire historique, le boulevard de Strasbourg et des pôles de proximité organisés autour de petites et moyennes surfaces, qui assure un service commercial aux habitants. Il se compose également d'un tissu commercial plus diffus, parmi lesquels figurent les hôtels, restaurants, services, etc. Le tissu commercial apparaît donc fragilisé. Une proportion significative d'entre eux présente des risques de fragilité à moyen terme. L'ensemble des pôles est concerné.

Les enjeux consistent pour Aulnay-sous-Bois à redynamiser son tissu commercial, à accompagner les mutations commerciales pour limiter sa fragilisation et à renforcer les polarités commerciales déjà constituées en apportant une réponse adaptée selon les différents pôles.

# 5) Les équipements publics et services

Le niveau d'équipements et de services comptent parmi les principaux éléments qui contribuent au cadre de vie et à l'attractivité de la ville. Outre les services publics traditionnels (mairies, commissariat, bureaux de postes, tribunal d'instance, etc.), la ville dispose d'un taux d'équipements publics satisfaisant et d'une offre en équipement globalement bien répartie sur l'ensemble du territoire communal, même si le sud compte moins d'équipements de proximité.

Les équipements sportifs. Qu'il s'agisse de pratiques amateurs ou professionnelles, l'activité sportive est une valeur essentielle et fédératrice pour les aulnaysiens. En effet, Aulnay ne compte pas moins de 12 000 licenciés (dont 82% d'aulnaysiens) et au moins autant de pratiquants libres dans plus de 50 disciplines différentes, par le biais d'une centaine d'associations sportives : handball, rugby, natation, escrime, etc. Les installations et équipements sportifs sont en effet nombreux.

Les équipements culturels. La gamme d'équipements culturels est relativement large. L'offre est en effet riche et diversifiée. Tous les arts (musique, arts plastiques, danse, etc.) sont investis et donnent lieu à de nombreuses manifestations. Le Vieux Pays constitue un pôle culturel majeur à Aulnay puisqu'il regroupe trois grands équipements : le conservatoire de musique et de danse, au rayonnement départemental, l'espace Jacques Prévert et l'école d'art Claude Monnet.

Les équipements de petite enfance et scolaires. Chaque tranche d'âge dispose de structures adaptées : des équipements allant de la crèche au lycée, des formations supérieures en BTS et des équipements jeunesse (7 clubs loisirs et 6 antennes jeunesse). Le taux de couverture en accueil

collectif pour la petite enfance est de 15,5% pour Aulnay-sous-Bois contre 13,4% au niveau départemental et la ville ne répond pas à l'intensité des besoins exprimés. Au niveau des équipements maternels et élémentaires, les secteurs sud et centre pourront à l'avenir difficilement répondre aux besoins supplémentaires. En effet, dans la partie centrale de la ville on constate une forte croissance des effectifs, particulièrement en élémentaire, alors que dans la partie sud de la ville, la tension est maximale sur les maternelles, compte tenu de la mutation du tissu pavillonnaire avec l'arrivée de primo-accédants avec enfants et des phénomènes de division de pavillon.

Les services sanitaires et sociaux. Le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus est en constante augmentation depuis 1982. Pour preuve, la ville compte 13 406 personnes de 60 ans et plus en 2011 contre 12 480 en 2006. Néanmoins, le taux d'équipements en hébergement complet et en lits médicalisés est plutôt faible. De plus, leur nombre devrait continuer à croître dans les années à venir.

De plus, divers équipements répondent aux besoins en terme de santé publique (éducation à la santé, planning familial, PMI, centre de soins, d'accompagnement et de préventions des conduites addictives, antenne jeunesse etc.), d'action sociale (7 antennes sociales, bureau d'aide aux victimes, etc.), et d'insertion (Maison de l'Emploi, de l'Insertion, de la Formation et de l'Entreprise (MEIFE).

**L'équipement numérique**. L'accès à internet se fait par ADSL. La « fibre FttH » (très haut débit) n'est pas développée sur Aulnay. 20 % de logements et locaux ont un débit < à 3Mbit/s. Ainsi, le réseau actuel ne permet pas de répondre aux attentes des utilisateurs (particuliers et professionnels). Les Zones d'Activités Économiques ont d'ailleurs un niveau de connexion insuffisant. Toutefois, dans un avenir proche, le réseau de fibre optique très haut débit va se déployer progressivement sur l'ensemble de la ville.

L'enjeu principal est de maintenir le niveau d'équipements en répondant aux besoins des habitants (de la petite enfance jusqu'aux personnes âgées) et en modernisant les équipements vieillissants, afin de permettre leur mise en valeur et les rendre plus attractif. Il s'agit également de renforcer la présence des équipements de proximité dans les secteurs les moins dotés (quartiers pavillonnaires sud et ouest).

Le Vieux Pays, qui regroupe trois équipements culturels majeurs, gagnerait à être mis en valeur, afin de devenir un pôle culturel d'envergure et une locomotive pour le développement culturel sur l'ensemble de la ville, alors qu'il manque aujourd'hui de visibilité.

Le développement du très haut débit constitue également un enjeu fort, afin de renforcer l'attractivité résidentielle et économique du territoire.

# 3<sup>ème</sup> PARTIE : L'ÉTAT INITIAL DE l'ENVIRONNEMENT

# 1) Milieux naturels, espaces verts et biodiversité

### Les espaces verts

Aulnay-sous-Bois est une ville verte relativement bien dotée en matière d'espaces verts qui présentent des superficies et des qualités d'ambiances très diversifiées.

L'ensemble des espaces verts communaux : parcs, jardins, espaces plantés d'accompagnement des logements et des équipements publics représentent aujourd'hui une surface de 1 236 529 m² soit un ratio de 15.07m²/habitant. (Ce ratio était de 12.2 m²/habitant en 2007).

Ce ratio est supérieur à l'objectif régional de 10m²/habitant d'espaces verts publics en zone urbaine. Si on y ajoute l'ensemble du parc départemental du Sausset (200 hectares), la superficie totale d'espaces verts de la commune s'élève à 1 436 529 m² soit 17.51m²/habitant.

Le secteur sud de la commune, qui correspond aux secteurs pavillonnaires, est cependant moins bien doté. La population s'avère donc inégalement desservie puisque les deux grands parcs sont localisés au nord de la RN2. Cependant, le secteur sud de la commune correspondant aux secteurs pavillonnaires et les jardins particuliers compensent en grande partie cette faiblesse.

Le patrimoine végétal communal fait l'objet de protections particulières en ce qui concerne de nombreux arbres et alignements remarquables. Les trames vertes et bleues sont identifiées afin d'être développées et valorisées.

### La richesse du patrimoine naturel et la biodiversité

Depuis 2005, l'Observatoire De la Biodiversité Urbaine (ODBU) permet de mutualiser et de partager les connaissances sur la biodiversité en ville sur les communes du département de la Seine-Saint-Denis.

La cartographie des habitats naturels et semi-naturels établis par l'ODBU en 2008 montre que le territoire aulnaysien est émaillé d'espaces qui pour certains comprennent des espèces à enjeux de conservation prioritaire. Il s'agit notamment du parc Ballanger, du parc du Sausset, et des berges du canal de l'Ourcq. Les milieux naturels les plus riches en terme de biodiversité sont surtout concentrés au nord du territoire communal ce qui s'explique à la fois par la taille des espaces verts qui offre une « superficie—refuge » importante pour les différentes espèces. C'est ainsi qu'en raison de la richesse de son avifaune et en application de la directive européenne 79/409/CEE relative à la conservation des oiseaux sauvages, le parc du Sausset est inscrit en site Natura 2000 Zone de Protection Spéciale (ZPS) des oiseaux sauvages (arrêté du 26 avril 2006).

Parallèlement le potentiel de zones humides sur le territoire aulnaysien, qui fait partie du patrimoine paysager historique, est à développer pour une mise en réseau à l'échelle du territoire communal.

#### Les enjeux principaux sont de :

- préserver la biodiversité et la place de la nature en ville par une incitation à de nouvelles pratiques pour une gestion plus naturelle des espaces verts, mais également par la mise en réseau des espaces verts qui favoriseront la création de corridors écologiques ;
- de désenclaver les grands espaces verts et ainsi faciliter l'accès à la nature pour tous les habitants par le biais de liaisons vertes ;
- d'améliorer le cadre de vie et l'image de la ville.

## 2) Les risques et nuisances

Les risques d'inondations, liés au ruissellement pluvial et aux remontées de nappe : principales vulnérabilités du territoire

Les risques d'inondations par remontée de nappe phréatique sont dus à la remontée des nappes souterraines. Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que la nappe affleure et qu'une inondation spontanée se produise. Aulnay-sous-Bois est particulièrement concernée car la nappe phréatique est située à une faible profondeur. Son niveau est suivi par un réseau d'une soixantaine de piézomètres implantés par la ville d'Aulnay-sous-Bois. Dans le cadre de l'instruction des permis de construire, des recommandations relatives à la construction de sous-sol, dans les secteurs à risque, sont formulées par les services de la ville, afin de prévenir d'éventuels risques d'inondations.

En cas de fortes pluies (lors de pluies exceptionnelles et d'orages violents) et lorsque la capacité d'infiltration ou d'évacuation des sols ou des réseaux de drainage est insuffisante, des inondations par ruissellement peuvent se produire. Ce risque, jugé fort, concerne l'ensemble de la commune d'Aulnay-sous-Bois.

### Les risques de mouvements de terrain

La nature géologique du sous-sol d'Aulnay-sous-Bois peut être la cause de mouvement terrains qui ont justifié la délimitation de deux périmètres des zones à risques, liées :

- Au retrait-gonflement des sols argileux, avec un aléa faible sur 82,64 % du territoire et en aléa moyen sur les 17,36 % restant.
- A la dissolution des masses de gypse par infiltration d'eau pouvant entraîner des affaissements ou effondrements. Les 3/4 du territoire communal sont ainsi soumis à ce risque. Seule une partie, au nord de la ville, n'est pas concernée.

#### Les risques liés au transport de matières dangereuses

Aulnay-sous-Bois est concernée par des risques liés au transport de matières dangereuses par voie d'eau (canal de l'Ourcq), canalisation (gaz à haute pression), route et voies ferrées. Il existe un plan de secours interdépartemental spécialisé.

### Des risques liés aux activités économiques faibles

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE): Aucune entreprise à risque majeur n'est située sur la commune. Néanmoins, il existe 14 installations classées en raison de leurs impacts potentiels. La majorité d'entre elles sont implantées dans les zones d'activités, à distance des lieux d'habitation, ce qui réduit les risques et conflits de voisinage.

**Sites et sols pollués :** Aulnay-sous-Bois présente une longue histoire en matière d'activités industrielles, donc quelques sites faisant l'objet d'une surveillance. La ville compte 1 site pollué : il s'agit du site de l'ancienne usine « Comptoir des Minéraux et Matières Premières » (CMMP). Le chantier de retrait des bâtiments et sols pollués s'est achevé en février 2013. Aujourd'hui, les bâtiments ont disparu. Une couche de terre superficielle de quelques dizaines de centimètres a été retirée sur le site, avant la pose d'une dalle de béton de 7000 m², véritable barrière physique entre le sous-sol et la couche de terre saine. Les eaux de ruissellement sont récupérées dans deux bassins de retenue avant d'être déversées par ajutage sur le réseau communal.

La pollution des sols est un enjeu important pour le renouvellement urbain, à ce titre, un inventaire recense les sites industriels ou d'activités de services, encore en fonctionnement ou non (117 sites). Le recensement ne préjuge pas d'une éventuelle pollution, mais les sites recensés doivent faire l'objet d'une attention particulière en cas de réaménagement.

### Les nuisances sonores

Une part importante de la population est impactée par des nuisances sonores (près de 20% des aulnaysiens). Le trafic automobile, lié à la présence et la proximité immédiate d'importantes infrastructures de transports (A1, A3, A104, RN 2) en est la principale source. Cependant, le trafic aérien semble dominant dans le nord de la ville. Les nuisances générées par les infrastructures ferroviaires ne sont pas à négliger. Des dépassements des valeurs seuils peuvent avoir lieu en proximité du réseau ferré et des grands axes routiers.

Il existe malgré tout des zones calmes. Il s'agit d'espaces extérieurs remarquables par leur faible exposition au bruit. Près de 50 % du territoire est identifié en tant que « zone calme » (quartiers pavillonnaires, parcs). Une attention particulière est portée pour ces zones.

La gestion des nuisances sonores par la ville à travers le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE): Aulnay-sous-Bois s'est dotée d'un PPBE le 20 décembre 2012. Le PPBE d'Aulnay-sous-Bois vise à limiter au maximum les sources de nuisances générées par l'exécution des compétences de la ville. Pour cela, la ville s'est dotée d'un programme d'action, engagé sur 5 ans, (2013-2017), qui vise à réduire le bruit dans les zones les plus exposées et de maîtriser son évolution dans l'ensemble des espaces verts et secteurs pavillonnaires (zones calmes). Il doit constituer un facteur d'amélioration du cadre de vie.

Les Plans d'exposition au bruit (PEB) : Étant donnée la proximité avec les aéroports du Bourget et de Roissy, l'extrémité nord de la ville est concernée.

Il est essentiel de prendre en compte l'ensemble de ces risques dans les projets urbains pour en maîtriser les éventuelles conséquences. Les enjeux sont donc : limiter l'exposition aux risques naturels, notamment le risque d'inondation, principale vulnérabilité du territoire (étudier l'évolution de la nappe et ses mouvements pour mieux appréhender le risque. Il est nécessaire de poursuivre le suivi communal du niveau de la nappe phréatique, favoriser l'absorption des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols par le maintien d'espaces verts de pleine terre, mettre en place de zones humides dans les parcs et les espaces publics). Il s'agit également de réduire les nuisances sonores et de préserver les « zones calmes » en tenant compte de cette question dans les projets afin de ne pas augmenter la part de la population exposée.

# 3) La qualité de l'air

La qualité de l'air à Aulnay-sous-Bois est connue principalement à travers le réseau AIRPARIF couvrant l'ensemble de la région Ile-de-France. En 2013, l'indice général (fond) a été faible et très faible 68% des jours, c'est-à-dire que la qualité de l'air a été globalement bonne. Cette situation peut apparaître satisfaisante, mais ne doit pas occulter la présence de polluants, liés au transports, à des niveaux qui restent préoccupants, ainsi que des dépassements des valeurs limites : les objectifs de qualité définis par la réglementation ne sont pas toujours respectés pour le dioxyde d'azote et l'ozone. En effet, pour le dioxyde d'azote, la valeur limite annuelle est dépassée en proximité des grandes infrastructures de transports routières (A1, A3).

Le trafic routier apparaît comme étant le premier contributeur pour la plupart des polluants et des émissions directes de gaz à effet de serre. Il est suivi par le bâti résidentiel et tertiaire.

Bien que le transport aérien soit un émetteur important de polluants et gaz à effet de serre, d'après les études réalisées, l'impact des deux aéroports est probablement peu significatif sur la qualité de l'air à Aulnay-sous-Bois.

# 4) L'énergie

Le secteur résidentiel est le plus consommateur sur la commune. Il représente près de 70% de la consommation en énergie primaire. L'habitat individuel est le secteur qui est le plus consommateur sur la ville d'Aulnay-sous-Bois. Sa part représente 38,5 % des consommations totales, soit plus d'un tiers. Un tiers de la consommation énergétique (33,44%) des maisons est due à l'habitat construit avant 1949.

### Un potentiel de production d'énergies renouvelables significatif :

- Le potentiel géothermique: Le bassin parisien est l'un des bassins sédimentaires qui bénéficie de conditions géologiques favorables à l'exploitation de la géothermie et peut jouer de cet atout pour la diversification de ses sources d'énergie. La géothermie est particulièrement adaptée pour le chauffage des habitations et des équipements collectifs. Toute la partie nord d'Aulnay-sous-Bois présente un potentiel identifié comme très fort, alors qu'il va de moyen à fort sur le reste de la ville.
- Le potentiel solaire: Le gisement en Île-de-France, identifié par l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME), est de 1 220 à 1 350 kWh/m²/an, soit seulement 20% de moins que dans le sud de la France, ce qui reste suffisant pour envisager l'installation de dispositifs type panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques.

Concernant la qualité de l'air et l'énergie, l'enjeu est commun. Il s'agit de limiter la contribution du territoire à la pollution atmosphérique et aux émissions de gaz à effet de serre, en agissant sur les transports, par le développement des modes alternatifs à l'automobile, et d'autre part sur la limitation des consommations énergétiques dans le bâtiment et le développement d'énergies renouvelables. Il s'agit également de réduire les charges énergétiques qui pèsent sur les ménages, notamment dans le tissu pavillonnaire où la précarité énergétique est particulièrement ciblée et préoccupante.

# 5) La gestion de l'eau

En dehors du canal de l'Ourcq, le réseau hydrographique est aujourd'hui caché, même s'il marque sensiblement le relief du territoire. En effet, d'anciens rus (le Sausset et la Morée), entièrement canalisés, servent aujourd'hui essentiellement d'émissaires pour les réseaux d'assainissement.

Le sous-sol de la commune contient une nappe phréatique proche de la surface. Dans certains secteurs, située dans le quart sud-est de la ville, elle se situe à une profondeur de moins de 2 mètres. Dans la moitié est de la ville à une profondeur de 2 à 3 mètres et plus profonde dans la moitié ouest (3 à 4 mètres de profondeur). Les niveaux de cette nappe sont suivis par un réseau d'une soixantaine de piézomètres implantés par la ville d'Aulnay.

Aulnay-sous-Bois est équipée d'un réseau d'assainissement en majorité séparatif (collecte séparée des eaux usées et des eaux de pluie), hormis deux secteurs pavillonnaires au sud de la commune équipés d'un réseau unitaire. Les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration du SIAAP (le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne) à Achères. Depuis décembre 2013, dans le cadre de la modernisation de l'assainissement francilien, une nouvelle station d'épuration a été ouverte au Blanc-Mesnil, la station d'épuration Seine Morée.

Les principaux dysfonctionnements actuels sont les débordements des réseaux lors d'événements orageux, en raison de la faible pente des réseaux d'assainissement. Lors de fortes précipitations, ces réseaux (communal et départemental) ne sont pas toujours dans la capacité de collecter l'ensemble des eaux pluviales, ce qui peut entraîner des inondations.

**L'eau potable :** L'essentiel de l'eau potable distribuée provient de l'usine de Neuilly-sur-Marne qui traite l'eau de la Marne (3/5). Le rendement moyen du réseau est de l'ordre de 88%. Ce niveau acceptable sera encore amélioré par le remplacement des canalisations afin d'atteindre un taux supérieur à 90%.

En 2013, pour les 82 538 usagers, le volume d'eau consommée s'est élevé à 4 358 767 m³. À titre de comparaison, celui-ci était d'environ 5 000 000 m³ en 2002. La consommation d'eau est donc à la baisse et cela se poursuit depuis 1994. Cela est en partie lié à la baisse de consommation des abonnés industriels.

Le SEDIF (Syndicat des Eaux d'Île-de-France) effectue des mesures de qualité de l'eau qui ont conclu que l'eau potable distribuée aux aulnaysiens est de bonne qualité, c'est-à-dire qu'elle respecte les normes en vigueur. Elle ne contient pas de pesticides et très peu de nitrates. L'Agence Régionale de Santé a émis un avis similaire.

L'enjeu pour la ville est de favoriser une gestion qualitative et quantitative des ressources en eau, des eaux usées et des eaux pluviales, pour contribuer à la qualité des milieux récepteurs, aux efforts d'économie des ressources et à la maîtrise des risques d'inondation.

# 6) La gestion des déchets

La ville d'Aulnay-sous-Bois assure à ses habitants la collecte des déchets ménagers et assimilés. Le traitement est, quant à lui, confié par délégation au SYCTOM, l'agence métropolitaine des déchets ménagers (anciennement SYCTOM de l'agglomération parisienne), via le SITOM 93 (Syndicat Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères). Les différents types de services assurés sur le territoire d'Aulnay-sous-Bois sont :

- La collecte traditionnelle des ordures ménagères ;
- La collecte sélective des emballages ménagers, verre, papier, journaux et magazines ;
- La collecte des encombrants ;
- La collecte en apport volontaire en déchèterie ;
- La fourniture de bacs ou de conteneurs de pré-collecte ;
- La fourniture d'Eco-composteurs.

La collecte des ordures ménagères résiduelles: En 2013, le tonnage global des déchets gérés par le service public, toutes collectes confondues, a atteint 47 309 t, ce qui représente une moyenne par an et par habitant de 569 kg. Le tonnage global des déchets ménagers s'établit à 39 262 t, soit 472 kg par an et par habitant. Le tonnage a connu une hausse de 2,08% entre 2012 et 2013. Pour sensibiliser les aulnaysiens aux nouveaux modes de collecte, au tri sélectif et à l'intérêt du recyclage, des agents d'environnements de proximité interviennent dans les écoles, en centres de loisirs et en porte-à-porte.

Les éco-composteurs: depuis 1995, la ville d'Aulnay-sous-Bois propose aux habitants la fourniture de composteurs individuels pour les déchets fermentescibles (tontes, feuilles, épluchures et restes de repas). Près de 4 000 éco-composteurs individuels ont été distribués depuis cette date (277 en 2013) et plus de 30% des pavillons de la ville en sont équipés. Ce système est une des solutions pour réduire efficacement la production de déchets.

Un enjeu, réduire le volume des déchets : le 25 novembre 2011, la ville d'Aulnay, en partenariat avec l'ADEME, s'est lancée dans la réalisation d'un Programme Local de Prévention des Déchets sur son territoire (PLPD). L'objectif est fixé par le gouvernement : réduire les tonnages de déchets ménagers et assimilés au minimum de 7% sur 5 ans, soit environ 2 200 tonnes. Cela représente pour Aulnay une diminution de 26 kg par habitant et par an. Il s'agit également d'optimiser la gestion des déchets.

# 4<sup>ème</sup> PARTIE : LES OBJECTIFS ET LES EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

# 1) La révision du Plan Local d'Urbanisme

Depuis, l'approbation du PLU le 24 janvier 2008, des attentes et obligations nouvelles ont émergé au plan local et national.

En effet, au regard des orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), dont la révision a été approuvée en fin d'année 2013, du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé en 2014, dans un contexte législatif évolutif (lois Grenelles 1et 2, loi ALUR) et surtout, suite à la publication le 28 janvier 2014 de la loi portant modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles qui prévoit la mise en place de la Métropole du Grand Paris au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la ville a souhaité formaliser sa vision du développement urbain communal. Ainsi a été voté en conseil municipal du 21 mai 2014 la mise en révision générale du PLU. La révision du Plan Local d'Urbanisme se justifie donc à plusieurs titres :

## Pour poser les nouveaux enjeux au regard d'un diagnostic actualisé, qui :

- prend en compte les évolutions récentes et à venir (création d'une gare du Grand Paris Express, aménager un nouveau quartier sur le site PSA, TZen 15, ANUR 2);
- intègre les données les plus récentes concernant le territoire afin de mettre en avant les principaux atouts, potentiels, dynamiques et problématiques du territoire, à partir desquels les orientations du PADD ont pu être définies.

En vue d'actualiser et traduire au PLU les enjeux et les projets de développement de la ville à savoir :

- Préserver le tissu pavillonnaire: mener une réflexion sur les moyens de garantir et de renouveler les caractères urbains, paysagers et patrimoniaux, caractéristiques du tissu aulnaysien;
- Accompagner et encadrer les transitions urbaines entre les secteurs pavillonnaires et les axes urbains structurants reliant les centralités, pour mieux maîtriser le développement de ces secteurs. Favoriser l'intégration au tissu urbain des coupures urbaines engendrées par les infrastructures ferroviaires et routières (A3, RN 2, RER B notamment);
- Reconsidérer les projets d'aménagements en cours pour mieux les adapter au tissu urbain environnant :
- Actualiser les orientations du projet de ville dans les domaines de l'habitat, de l'environnement et du cadre de vie, du développement économique et commercial, du transport et des mobilités.

Pour adapter et compléter les documents du PLU aux évolutions législatives récentes, en particulier des dispositions issues des lois portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, et pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), du 24 mars 2014, qui sont venus modifier le contenu du code de l'urbanisme et des PLU.

Pour actualiser et intégrer au PLU les orientations relatives aux documents de planification supra-communaux, notamment le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, approuvé en décembre 2013 et du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France 2014 concernant les politiques de transport et de mobilité, en vue de répondre aux évolutions attendues sur le territoire, générées particulièrement par l'arrivée de la gare du Grand Paris Express. De plus, conformément aux évolutions législatives (loi Grenelle 2), les PLU doivent désormais prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et le Plan Climat Énergie Territorial (PCET), adopté par Aulnay-sous-Bois en 2013.

Le contexte législatif et territorial ayant fortement évolué depuis l'approbation du PLU en 2008, les évolutions à apporter au contenu du Plan Local d'Urbanisme venaient modifier l'économie générale du PLU, justifiant ainsi sa révision générale.

# 2) <u>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables</u> (PADD), un projet de ville à l'horizon 2030

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit permettre de répondre aux enjeux communaux révélés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement. Il doit également respecter les orientations définies par les documents supra-communaux avec lesquels le PLU possède un rapport de compatibilité ou de prise en compte. Il expose ainsi les grandes orientations retenues par la commune. Il est donc l'expression de la vision stratégique du développement territorial à long terme.

Le PADD donne ainsi un cadre de référence. Les interventions des différents acteurs, tout au long de la vie du PLU, doivent s'inscrire et s'accorder pour concourir à l'évolution souhaitée du territoire, exprimée dans le PADD à travers un préambule et 4 grands axes :

### Préambule : « une identité forte à préserver et mettre en valeur comme atout pour l'avenir »

Les orientations déclinées dans cet axe doivent permettre d'accorder une importance particulière et fondamentale aux éléments constitutifs de l'identité aulnaysienne : patrimoine bâti historique, remarquable, naturel et paysager. Ainsi protégés et mis en valeur, ces éléments pourront constituer des atouts pour l'avenir et non des obstacles à l'évolution de la commune. Il s'agit en effet de conforter l'identité d'Aulnay-sous-Bois et d'en faire un élément d'attractivité.

### • Axe 1 : « Aulnay, mieux vivre au quotidien »

L'amélioration du cadre et de la qualité de vie étant de forts enjeux, les orientations définies ont pour objectifs de pérenniser le tissu commercial existant, jouant un rôle important dans la vie quotidienne des aulnaysiens; de limiter l'exposition aux risques et nuisances, pouvant altérer au quotidien le cadre de vie des aulnaysiens et notamment prévenir, réduire et gérer le risque d'inondation, principale vulnérabilité du territoire. Il est tout autant important de maîtriser les nuisances sonores et limiter la pollution de l'air, en grande partie liée à la circulation automobile.

Il s'agit également de mettre en œuvre de grandes liaisons vertes structurantes (continuités écologiques et paysagères – trame verte et bleue). D'une part, elles permettront d'embellir la ville, de mettre en valeur les différents espaces publics, ainsi que les cheminements à destination des piétons et des cyclistes, tout comme de désenclaver les grands parcs en améliorant notamment leur accessibilité comme leur mise en relation. D'autre part, elles contribueront à la préservation de la biodiversité et des espaces verts et naturels de la ville.

Les espaces verts, la qualité des espaces publics, le tissu commercial, la prise en compte des risques et nuisances constituent ainsi des moyens de contribuer au « mieux vivre Aulnay au quotidien ».

### ■ Axe 2 : « Aulnay, pour toutes les générations »

L'objectif poursuivi est de permettre à chaque aulnaysien, quel que soit son âge, de disposer d'un espace de vie dans lequel il peut s'épanouir et jouir d'équipements et services adaptés à ses besoins. Il s'agit notamment de répondre aux besoins en matière d'habitat ainsi qu'à l'enjeu des parcours résidentiels en favorisant la production d'une offre de logements diversifiée et répondant aux besoins de plus en plus spécifiques, notamment des personnes âgées. De plus, c'est également adapter le niveau d'équipements pour les rendre accessible à tous, notamment par des équipements de proximité.

Le second objectif doit permettre d'améliorer les conditions de déplacements dans la ville ainsi que les liaisons entre les quartiers. Il s'agit tout d'abord de réduire les coupures urbaines créées par les grandes voies qui structurent la ville en les requalifiant, afin de les pacifier et de recréer une dynamique entre les quartiers. Ensuite, de renforcer les transports en commun, en favorisant le rabattement vers les gares et l'intermodalité, en adaptant le réseau de bus, en développant des lignes de

bus rapides et attractives sur les principaux axes. Pour finir, en donnant aux modes de transports alternatifs les moyens de jouer un rôle au quotidien, c'est-à-dire permettre un usage sécurisé des modes doux, favoriser le partage des véhicules et l'utilisation de véhicules non polluants.

Ces interventions doivent faciliter l'accessibilité de tous les aulnaysiens aux équipements et services présents sur la ville, ce qui permettra d'assurer la cohérence de la ville, afin de renforcer le sentiment d'appartenance des Aulnaysiens à la commune.

### Axe 3: « Aulnay, une ville au développement urbain maîtrisé »

Plusieurs objectifs sont poursuivis par cette orientation, l'objectif majeur étant d'assurer un développement respectueux du cadre urbain et de vie actuel : respect des spécificités de chaque quartier, de la diversité des formes urbaines, la préservation du tissu pavillonnaire et le traitement des transitions afin d'éviter les ruptures urbaines. Pour cela, des secteurs de développement préférentiels sont identifiés : centralités existantes et à venir, notamment avec la gare du Grand Paris Express, le long des axes structurants (RN 2, RN 370, RD 115, RD 40, RD 44) et à proximité des principales infrastructures de transports en commun existantes et à venir (TZen 15 – Ligne 16).

Il s'agit également d'assurer un renouvellement exemplaire des secteurs en mutation alors que de nombreux espaces sont amenés à évoluer : le site PSA, ou un nouveau quartier est à créer, les abords de la gare du Grand Paris Express, les axes structurants sur lesquels peuvent se développer des transports en commun en site propre, comme la RD 115, et auxquels il faut redonner une fonction urbaine.

Le renforcement de l'attractivité résidentielle d'Aulnay est également recherché par l'amélioration du parc de logements existant : parc pavillonnaire, social et de copropriété. Il s'agit notamment de lutter contre les formes d'habitat indigne et précaire, mais également d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, alors que la précarité énergétique constitue un risque majeur.

Assurer un développement urbain maîtrisé signifie également de veiller à l'impact des projets et leurs conséquences sur l'environnement, notamment de prendre en compte le risque d'inondation, de limiter les consommations énergétiques et de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre.

La réussite du développement urbain à venir d'Aulnay-sous-Bois réside donc dans cette maîtrise.

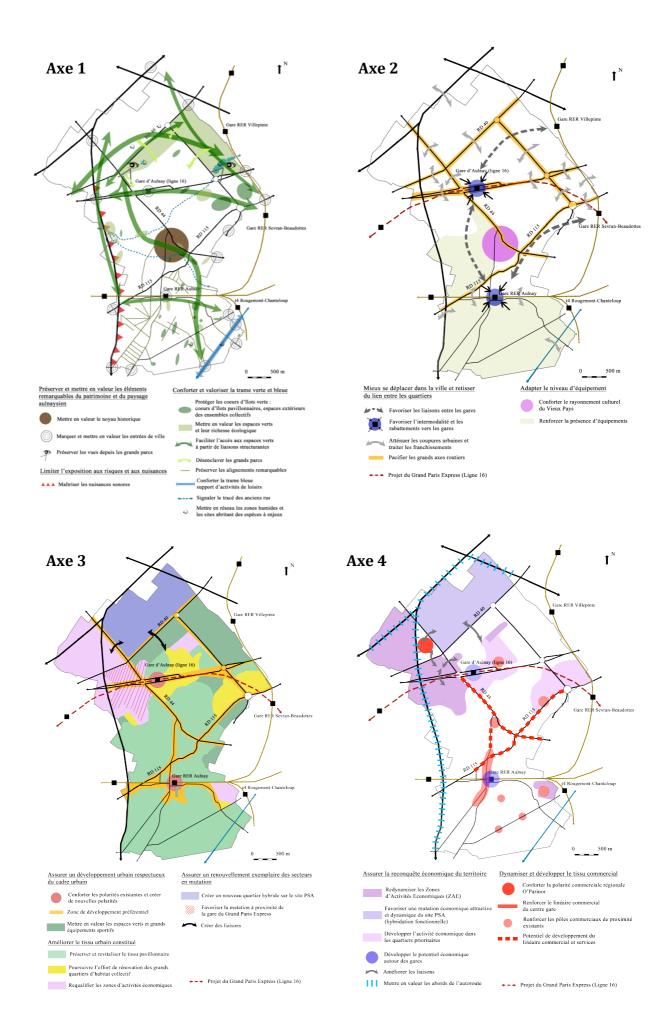
### ■ Axe 4 : « Aulnay, un avenir en dynamique »

Ce quatrième axe vise à donner un cadre satisfaisant pour le développement des entreprises, en augmentant l'attractivité, la compétitivité et le dynamisme économique du territoire, la ville pouvant s'appuyer sur différents leviers : la mutation du site PSA, l'arrivée de la ligne 16 du Grand Paris Express, la redynamisation et requalification des zones d'activités économiques et l'attractivité économique des gares.

Il s'agit également de favoriser la formation et l'insertion professionnelle, c'est-à-dire l'employabilité des aulnaysiens, car le taux de chômage et le nombre de non diplômé est important. De plus, la part des aulnaysiens travaillant sur le territoire est relativement faible.

Alors que les pôles commerciaux connaissent une certaine fragilité, cet axe poursuit en dernier objectif le dynamisme et le développement du tissu commercial de l'ensemble des pôles existants, dont le rôle est important pour les aulnaysiens.

Ainsi, à travers la définition des orientations générales retenues au PADD, la ville d'Aulnay-sous-Bois recherche l'amélioration du cadre et de la qualité de vie pour ses habitants, le renforcement de l'attractivité (résidentielle et économique) du territoire, le maintien des équilibres, le dynamisme économique, une valorisation des éléments soulignant l'identité aulnaysienne, ainsi que le développement nécessaire de la ville, tant en matière d'habitat, d'équipements, de services, de commerces, d'économie et de transports, afin de répondre aux besoins de ses habitants, actuels et futurs.



# 3) <u>Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</u> pour sept secteurs à enjeux de la ville

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de compléter le dispositif réglementaire (écrit et zonage) du PLU en donnant les grandes lignes d'aménagements sur des secteurs à forts enjeux. Elles sont établies dans le respect des orientations définies au sein du PADD. De plus, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Ainsi, les projets, opérations d'aménagement ou de construction à venir, sur les 7 périmètres concernés par une OAP, devront respecter les principes d'organisation urbaine et d'aménagement qui y sont définis.

### Les 7 périmètres qui font l'objet d'une OAP :

# • Requalification et restructuration de la Zone d'Activités Économiques de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière et du quartier Balagny

L'objectif est de permettre une redynamisation de cette importante zone d'activités économiques, et ainsi renforcer l'attractivité (pour de nouvelles entreprises), la compétitivité et le poids économique de la zone, par la réalisation d'un projet valorisant : consituer un cadre plus attractif pour les entreprises et les salariés. Il s'agit également de favoriser l'intensification et la mutation du secteur avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express à l'entrée de la zone.

La revitalisation des zones d'activités économiques Mardelles et Garenne peut servir d'appui à l'amélioration du quartier de Balagny qui jouxte la zone.

### • Renouvellement urbain des quartiers Mitry-Ambourget, Savigny et Gros Saule

La perspective d'un PNRU nouvelle génération (ANRU 2) laisse entrevoir l'opportunité d'une mise en œuvre d'un projet urbain ambitieux sur les quartiers Ambourget et Gros Saule, qui n'avaient pu être intégrés dans le PRU des quartiers nord, malgré les difficultés qu'ils connaissent (lourds dysfonctionnements).

Les orientations d'aménagement définies pour ce secteur doivent permettre la réalisation d'un projet urbain ambitieux permettant de résoudre les dysfonctionnements urbains relevés en favorisant des aménagements qualitatifs améliorant le cadre de vie et l'environnement urbain et ainsi donner une autre image de ces quartiers.

### Requalification de la RD 115

Les orientations d'aménagement définies sur ce secteur ont pour objectif d'encadrer le renouvellement de la RD 115, alors que cet axe structurant est amené à devenir un boulevard urbain support d'un développement préférentiel venant en accompagnement du TZen 15, dont la mise en service devrait susciter des dynamiques urbaines importantes sur toute sa longueur.

La RD 115 constitue donc un secteur stratégique. Or, aujourd'hui, cet axe majeur dans l'organisation territoriale d'Aulnay demeure peu qualitatif. La mutation de cet axe doit ainsi être accompagnée. De plus, le développement privilégié sur cet axe structurant doit permettre d'apporter une réponse aux besoins en matière d'habitat, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

### ■ Requalification du secteur RN2 Est – Vélodrome

L'OAP définie sur le secteur RN2 Est - Vélodrome doit permettre de requalifier et de donner une dynamique nouvelle aux équipements sportifs du « vélodrome » et aux quartiers qui le bordent. La mise en œuvre de l'OAP doit permettre de faire de l'ensemble du secteur un élément fort et structurant

du paysage aulnaysien et de l'identité de la commune, alors que ce secteur, potentiellement porteur de développement de par sa position géographique et les nombreux délaissés, est aujourd'hui peu valorisé. Les terrains jouxtant la RN 2 sont en effet porteurs d'un développement urbain à moyen et long terme, propre à apporter une plus grande mixité fonctionnelle, mais également important dans les liens à retisser entre les quartiers.

### Renforcer le pôle culturel du Vieux Pays

Il s'agit d'affirmer la présence et la lisibilité des équipements culturels, mais aussi de participer à la création d'une trame verte et paysagère. L'identité du site sera ainsi valorisée. Quant aux aménagements réalisés, ils participeront à l'amélioration du cadre de vie, à l'attractivité du site et à dynamiser le tissu commercial.

En effet, situé au centre de la commune, le secteur du Vieux Pays correspond au centre historique d'Aulnay, à l'emplacement du bourg ancien et comprend de par son statut de nombreux bâtiments historiques, équipements publics, un pôle culturel d'envergure, ainsi qu'un nombre important d'espaces verts et publics. Néanmoins, l'organisation actuelle des espaces publics offre peu de lisibilité à ces équipements alors même qu'un potentiel d'espaces verts publics et de chemins piétons en permettrait la valorisation.

# • Création d'un nouveau quartier sur le site PSA

La fermeture de l'usine PSA, qui occupait 187 ha (11% de la superficie communale), donne l'occasion de repenser la configuration de la partie nord de la ville avec la création d'un nouveau quartier. Ce secteur présente un caractère stratégique et attractif de par sa position actuelle qui, à terme, sera renforcée par sa proximité avec la gare du Grand Paris Express d'Aulnay.

Le potentiel de mutation du site PSA incite donc à approfondir les réflexions sur le devenir de ce site. Il s'agit en effet de permettre l'émergence d'un projet cohérent sur l'ensemble du site qui favorise l'hybridation fonctionnelle. L'enjeu est de conjuguer l'implantation d'entreprises permettant la création d'emplois à court terme, et les réflexions stratégiques sur l'évolution du site à moyen et long terme, pour trouver une cohérence sur son évolution, aussi bien sur le plan économique qu'en terme d'aménagement.

Les orientations d'aménagement définies visent à encadrer et favoriser la mise en place d'un projet urbain ambitieux afin de restructurer cet espace à fort potentiel.

#### Conforter le Centre Gare au cœur d'un axe est-ouest requalifié

L'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portée sur ce secteur est de conforter le dynamisme et l'attractivité d'un des principaux secteurs stratégiques de la ville, le centre gare, en valorisant notamment sa position sur un axe transversal est-ouest au sud de la voie ferrée. De ce fait, la zone d'activités économiques de Chanteloup sera dynamisée et pérennisée grâce à des orientations favorisant la création d'un cadre plus attractif pour les entreprises. Il s'agit également d'appuyer le dynamisme commercial de ce pôle communal.

# 4) La traduction des objectifs dans le zonage et le règlement

Le règlement du PLU d'Aulnay-sous-Bois se compose de deux volets : les pièces écrites et les documents graphiques.

Tout en prenant en compte la diversité des formes et des fonctions urbaines actuelles du territoire et les évolutions récentes, les dispositions règlementaires du PLU d'Aulnay-sous-Bois ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixés dans son PADD et dans ses OAP. Ainsi, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

Le PLU définit ainsi 10 zones, dont 8 zones urbaines, une zone naturelle et une zone agricole. Pour chaque zone, le règlement définit le droit des sols : occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à condition, condition de desserte par la voirie et par les réseaux, implantation, emprise au sol, hauteur, aspect extérieur et abords des constructions, obligation en matière de stationnement, d'espaces libres, de plantations, de performances énergétiques et d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Ainsi, pour chaque zone, les règles d'urbanisme sont déclinées selon les 16 articles définis par le code de l'urbanisme.

#### La zone UA : Le centre ville dense et animé

Elle correspond à la zone dense du centre ville et constitue le pôle de centralité de la ville situé de part et d'autre de la gare. Cette zone regroupe les principaux pôles d'attractivité et d'animation à l'échelle de la ville. Cette zone multifonctionnelle regroupe au sein de son tissu diverses fonctions urbaines. Les formes d'habitat sont dominées par la présence d'immeubles collectifs.

Objectifs : Dans la zone centrale, il s'agit de développer la centralité existante en lien avec les transports en commun présent. La constructibilité est donc encouragée, notamment aux abords du pôle gare RER, véritable moteur de centralité lié aux flux de déplacements qu'il génère. Il s'agit en effet de maintenir voire développer le caractère multifonctionnel de la zone afin de conserver et renforcer son attractivité. Il s'agit également de permettre la création de façades urbaines continues.

### La zone UD : Les franges des espaces de centralités et les axes structurants

Cette zone correspond à la périphérie de la zone de centralité, ainsi qu'à des secteurs urbains de densité intermédiaire formant des petits centres de quartiers. Elle concerne également les espaces urbains situés le long des axes structurants d'Aulnay (RD44, RD115, rue Arthur Chevalier) qui sont destinés à devenir des secteurs de développement préférentiels. Elle constitue notamment la zone de transition entre la zone dense du centre ville et les quartiers d'habitat pavillonnaire. Cette zone est dominée par la vocation résidentielle, bien qu'elle accueille également d'autres fonctions urbaines, mais dans des proportions beaucoup plus modérées qu'en zone UA.

Objectifs : Dans cette zone, il s'agit de constituer un tissu urbain mixte à dominante d'habitat collectif dans des volumes bâtis qui formeront une transition entre les espaces de centralité (UA) et les espaces pavillonnaires (UG). Il s'agit également de structurer certains axes telle la RD115.

### ■ La zone UG: Le tissu pavillonnaire

La zone UG regroupe l'ensemble des secteurs pavillonnaires au sein desquels l'habitat individuel est nettement dominant. Cette zone est la plus étendue sur le territoire de la ville.

Objectifs: Il s'agit de préserver la morphologie urbaine (volumétrie, implantation des constructions, perception des jardins), valoriser ces formes urbaines représentatives de l'histoire de la ville et l'ambiance qui se dégage de ces quartiers, en favorisant l'entretien et l'adaptation du bâti. Il s'agit également de mettre en valeur les patrimoines d'Aulnay-sous-Bois. La ville pavillonnaire constitue en effet un patrimoine urbain, architectural et paysager caractéristique de la ville.

### La zone UC : Les opérations de grands ensembles

La zone UC regroupe les secteurs d'ensembles d'habitat collectif de grande taille implantés sur de vastes unités foncières.

Objectifs: Cette zone a pour objectif de permettre la gestion de ce tissu urbain spécifique, avec des règles de constructibilité plus restreintes, notamment en terme de hauteur. Il s'agit également de permettre l'évolution de ces ensembles: réhabilitation du bâti, traitement paysager des espaces libres, tout en préservant les éléments végétaux de qualité qui participent à la structuration et à l'identification de ces espaces. Le PLU y encourage la diversité des fonctions urbaines. Il favorise également le renouvellement et la mise en œuvre des projets ANRU, notamment du PRU 2.

### La zone UH : Les secteurs de projet

Cette zone correspond essentiellement à la partie ouest du site PSA, à requalifier suite à la fermeture de l'usine, sur lequel un nouveau quartier, favorisant l'hybridation fonctionnelle, est à créer. De plus, il s'agit également des abords de la future gare du Grand Paris Express, ainsi que des secteurs amenés à muter, tel le centre nautique, une partie de la RN2 Est, etc.

Objectifs : Favoriser l'émergence d'un nouveau quartier sur le site PSA qui correspond aux nouvelles exigences en matière d'urbanisme et d'environnement et qui soit intégré à la ville. L'objectif est donc d'adopter, sur ce secteur, une stratégie d'aménagement globale et encadrée afin de concevoir un nouveau quartier. Dans une moindre mesure, la démarche est similaire pour les autres secteurs. Les secteurs présents en zone UH ont pour vocation à devenir des espaces regroupant au sein du tissu urbain diverses fonctions : habitat, commerces, équipements, services, artisanats, activités tertiaires et hôtellerie, etc.

### La zone UI : Les espaces d'activités

La zone UI correspond aux espaces d'activités économiques de la ville, principalement situés au nord et nord-ouest de la ville.

Objectifs: L'objectif est ici pour le territoire de s'adapter au mieux aux conditions économiques actuelles afin de maintenir un tissu économique riche, source d'emplois pour les aulnaysiens. Il s'agit de prévoir des règles d'urbanisme adaptées à la réalité de chaque site d'activité et favoriser la redynamisation des Zones d'Activités Économiques, particulièrement sur la partie est du site PSA qui peut accueillir de nombreuses entreprises, dans des espaces plus adaptés.

### La zone US : Les grands sites d'équipements

Cette zone regroupe les emprises foncières importantes qui accueillent ou sont destinées à accueillir des équipements de service public ou d'intérêt collectif (scolaires, culturels, administratifs).

Objectifs : Permettre l'évolution et l'amélioration de ces équipements tant dans leurs capacités et conditions d'accueil que dans leur fonctionnement quotidien. Il s'agit également de favoriser la liaison de ces équipements avec le tissu urbain environnant et veiller à leur intégration paysagère.

### La zone UV : Les espaces sportifs, de loisirs et de plein air

Cette zone regroupe les emprises foncières importantes qui accueillent ou qui sont destinées à accueillir des espaces verts ou des espaces de loisirs, de sport ou de plein air. Elle concerne également les cimetières de la ville du fait de leur caractère arboré (alignements) et de leur potentiel de végétalisation.

Objectifs : Cette zone a pour objectif de permettre la préservation du caractère végétalisé de ces secteurs. Ainsi, sont uniquement autorisées la présence d'espaces verts et les fonctions récréatives de sports, loisirs et de détente, en plus des fonctions funéraires. Cette zone contribue à la mise en œuvre des liaisons vertes structurantes (trame verte).

#### ■ La zone N : La zone naturelle

La zone naturelle correspond aux grands parcs situés au nord de la commune (parc Ballanger et parc du Sausset), ainsi qu'aux abords du canal de l'Ourcq, au sud-est de la ville. Cette zone a une vocation récréative et de promenade puisqu'elle couvre des espaces verts et naturels qui participent à l'amélioration du cadre de vie aulnaysien. Son rôle pour la préservation de la biodiversité est également important. Les grands parcs constituent en effet des refuges pour plusieurs espèces d'oiseaux.

Objectifs : Il s'agit de préserver la vocation paysagère et naturelle de ces espaces. Cette zone naturelle joue un rôle majeur dans la mise en œuvre des grandes liaisons vertes structurantes définies par le PADD et contribue à la réalisation d'un Arc Paysager qui joint l'ensemble des grands pôles verts du département (trame verte).

### ■ La zone A : La zone agricole

La zone agricole, très réduite, est située à l'extrémité nord de la commune. Cette zone constitue le prolongement des espaces agricoles situées sur la commune de Gonesse.

Objectifs : Cette zone a pour objectif de maintenir la vocation agricole de ces espaces et une continuité territoriale en cohérence avec les espaces situés sur la commune de Gonesse.

### Les protections du patrimoine bâti et végétal

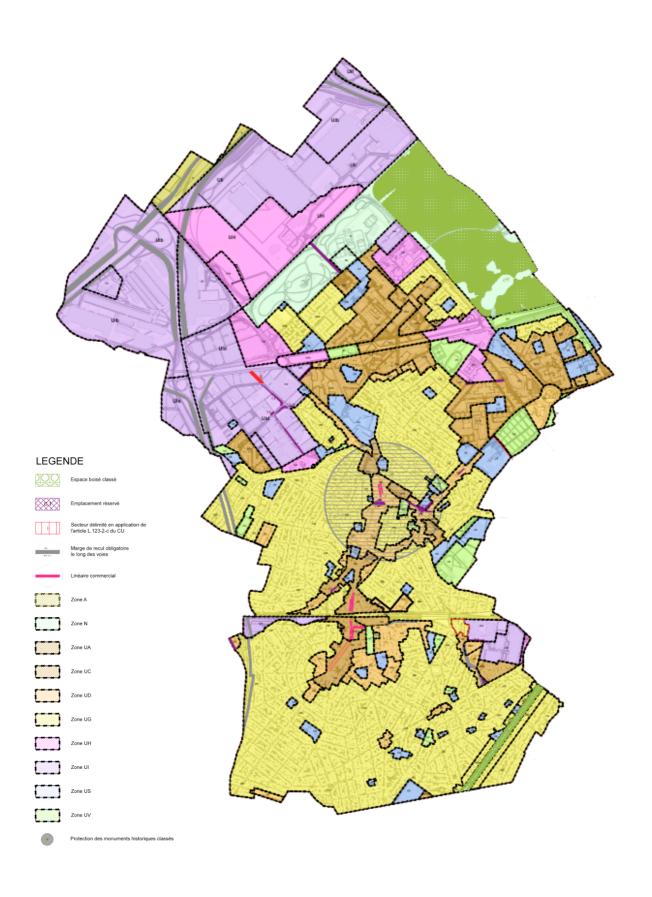
En complément des règles définies pour chaque zone, le PLU instaure un certain nombre de protection du patrimoine bâti et végétal au sein d'un Plan de Protection du Patrimoine. La protection du patrimoine bâti et végétal répond au préambule du PADD : « Préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine et du paysage aulnaysien ».

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU d'Aulnay-sous-Bois complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine en prévoyant des dispositions particulières au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme. Le document graphique dédié à la « protection du patrimoine » identifie une trentaine de bâtiments à préserver au titre de cet article du code de l'urbanisme. Les bâtis préservés sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit de maisons ou groupes de maisons, de grands équipements municipaux, de bâtiments d'activité et d'opérations d'ensemble de logements HBM ou HLM.

Quant à la protection du patrimoine végétal et naturel, elle se traduit par :

- Des espaces boisés classés (EBC);
- La protection des espaces verts, des cœurs d'îlots, des arbres remarquables et des plantations d'alignement ;
- La protection des vues ;
- La protection des sentes.

Deux nouveaux bâtiments font l'objet d'une protection et sont ainsi inscrits au Plan de Protection du Patrimoine : l'ancien cinéma le « Prado », ouvert en 1912 et dont la façade est encore visible le long de la RD 115, au 24 rue Jules-Princet, ainsi que la villa située au 2 Henri Dunant.



### L'évolution de la superficie des zones

La commune s'étend sur près de 1622 hectares. Le territoire est réparti dans les 10 zones délimitées par le PLU. Le tableau suivant détaille la surface occupée par chacune des zones et sous-secteurs et permet la comparaison avec l'ancien zonage.

Le PLU confirme notamment la zone UG (quartiers pavillonnaires) en tant que zone la plus vaste. Celle-ci, qui a légèrement augmenté (+2 ha), couvre en effet plus du tiers du territoire communal (36,08%). L'évolution de la zone UG correspond en effet à la volonté « d'assurer la préservation et la mise en valeur de la zone pavillonnaire ».

Cette augmentation résulte du redécoupage de la zone de centralité (UA) et des zones de transitions UD dans le but de faire correspondre au mieux la réalité du tissu urbain aux règles qui y sont appliquées. Ainsi, le périmètre de la zone de centralité (UA) a été réduit, puisqu'il concerne aujourd'hui 25,2 hectares, contre 29,1 hectares de surface cadastrée précédemment. Les terrains qui ont été sortis de la zone UA ont été répartis, selon leur localisation et la réalité de leur tissu urbain, soit dans la zone UD, lorsqu'il s'agissait d'un tissu urbain de densité intermédiaire, soit en zone en UG, lorsque que le tissu urbain était composé de pavillons. Conformément au PADD, la zone centrale (UA) et la zone de transition (UD) sont mieux délimitées.

Une nouvelle zone fait son apparition, la zone UH, relative aux secteurs de projet, tel le site PSA où un nouveau quartier est à créer.

	Révision 2015		Janvier 2014		
Zones	Surfaces en ha	Part du territoire communal en %	Surfaces en ha	Part du territoire communal en %	Évolution en ha
UA	25,2	1,55	29,1	1,79	- 3,9
UC	145,6	8,98	159,4	9,83	- 13,8
UD	78,4	4,83	67	4,13	+ 11,4
UG	585,3	36,08	583,3	35,96	+ 2
UH	124	7,64	0	0	+ 124
UI	368,5	22,71	458,3	28,25	- 89,8
US	73,2	4,83	93,3	5,75	- 20,1
UV	50,5	3,11	60,3	3,72	- 9,8
N	158,8	9,79	158,8	9,79	0
A	12,7	0,78	12,7	0,78	0
Total	1622,2 ha		1622,2 ha		

### 5) Les indicateurs de suivi et modalités d'évaluation du PLU

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Aulnay-sous-Bois doit ouvrir sur une nouvelle période, celle de la mise en œuvre du projet de ville défini. A cette fin, un certain nombre de critères, d'indicateurs et de modalités ont été retenus pour suivre et évaluer la mise en œuvre du PLU dans le temps. Le PLU devra en effet faire l'objet d'une évaluation au plus tard 6 ans après l'approbation de la révision. Ces indicateurs permettront d'apprécier les évolutions au regard des écarts mesurés entre les constats et les intentions

Le PLU présente ainsi des indicateurs liés à la population, à l'habitat, aux déplacements, aux activités économiques et commerciales, aux équipements, ainsi que des indicateurs environnementaux.

# 5ème L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## 1) Contexte, objectifs et méthode de l'évaluation

Les PLU dont le territoire comprend tout ou partie d'un site Natura 2000 sont soumis à une évaluation environnementale. Il s'agit de répertorier les effets de ce document sur le territoire pour s'assurer de la pertinence des choix de développement et d'aménagement au regard des enjeux environnementaux et de prévoir des mesures pour limiter et réduire les éventuels impacts sur l'environnement. La présence du parc du Sausset, classé Natura 2000, soumet Aulnay-sous-Bois à cette démarche.

L'évaluation environnementale a pour objectif de s'assurer de la cohérence des orientations et réglementations portées par le PLU avec les objectifs environnementaux portés notamment par les documents supra-communaux. Elle permet également d'informer sur les enjeux et les incidences des politiques mises en œuvre. Certains PLU, dont ceux concernés par un espace naturel classé ou appartenant au réseau Natura 2000 doivent obligatoirement faire l'objet, parallèlement à leur élaboration ou révision, d'une évaluation environnementale. C'est le cas d'Aulnay-sous-Bois qui accueille une partie du parc du Sausset et qui fait l'objet d'une attention particulière.

L'évaluation environnementale se base sur l'étude de territoire faite dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Elle s'attache à identifier, pour chaque prescription portée par le PLU, la compatibilité avec les enjeux environnementaux et les possibles incidences sur le territoire. Dans le cas où ces incidences seraient négatives, elle propose des mesures visant à les supprimer, les réduire ou les compenser. L'évaluation propose également différents indicateurs de suivi permettant d'évaluer, dans un délai de six ans, les résultats de son application.

# 2) L'évolution de l'environnement sans mise en œuvre du projet de PLU

Le projet de PLU d'Aulnay-sous-Bois est soumis à évaluation environnementale stratégique compte-tenu de la présence d'une entité du site Natura 2000 dit « Sites de Seine-Saint-Denis » désigné au titre de la directive « oiseaux » comme « zone de protection spéciale » (ZPS). Ainsi, il doit comporter des éléments permettant d'appréhender l'évolution future prévisible de l'environnement en l'absence de révision du PLU.

Sans mise en œuvre du projet de PLU tel qu'il est défini au sein des différents documents le composant (PADD, OAP, règlement écrit et documents graphiques), « la maîtrise du développement urbain », garant d'une bonne prise en compte des enjeux environnementaux ne pourraient être assurée pour les prochaines années, ce qui pourrait avoir des incidences négatives sur l'environnement, notamment en matière de :

### - Consommation énergétique :

L'efficacité énergétique du tissu résidentiel est un enjeu particulièrement prégnant sur Aulnay-sous-Bois du fait du développement urbain prévu (objectifs de la TOL, création d'un nouveau quartier sur le site PSA, etc.). En effet, on peut aisément penser que la consommation énergétique sur la commune augmentera avec les nouvelles constructions.

Quant au parc de logements existant, sans maîtrise énergétique, le risque est de voir s'accroitre la précarité énergétique, alors que le parc ancien est encore très présent (19% de logements ont été construit avant 1946). Les conséquences sociales et urbaines pourraient être négatives, les ménages aulnaysiens consacrant une part importante de leur revenu aux dépenses énergétiques, au détriment de l'entretien du parc de logements.

#### - Milieux naturels et biodiversité :

L'enrayement de la perte de biodiversité ne sera pas assuré. En effet, bien que le PLU précédent (de 2008) intègre des mesures règlementaires pour préserver les milieux naturels et paysager sur la ville, la mise en relation de ces milieux n'est pas assurée (trames vertes discontinues sur la ville), ce qui entravera la création ou la restauration de continuités vertes et écologiques, d'autant plus qu'Aulnay-sous-Bois se trouve au cœur de l'Arc Paysager et du chemin des parcs.

En l'absence de mise en œuvre du projet de PLU, ces continuités (Arc Paysager et chemin des parcs) ne seront pas réalisables, remettant en cause le chaînage des espaces verts et naturels, nécessaire à la préservation de la biodiversité, mais également pour la mise en valeur des cheminements doux (amélioration de la qualité de l'air par la réduction des déplacements motorisé). Cela s'appréciant sur un périmètre plus large.

### - Préservation des paysages et gestion économe de l'espace :

Sans mise en œuvre du projet de PLU, l'équilibre entre l'aménagement et la protection ne sera pas assuré. Un développement urbain non maîtrisé et n'intégrant pas les enjeux de préservation de l'environnement, de gestion économe de l'espace (densification à proximité des infrastructures de transports en commun), ne permettra pas la préservation du tissu pavillonnaire qui occupent 36% du territoire aulnaysien et qui constitue une des principales caractéristique paysagère de la ville. De plus, ces espaces comptent une importante surface végétalisée, dont le rôle environnemental est fondamental (absorbation des eaux pluviales, lutte contre les îlots de chaleurs, circulation de la biodiversité).

Ainsi, sans mise en œuvre du projet de PLU, les secteurs de développement préférentiels, notamment à proximité des infrastructures de transports en commun, ne sera pas favorisé, ce qui pourrait avoir comme conséquence de porter atteinte au tissu pavillonnaire aulnaysien et une augmentation des déplacements, une augmentation des surfaces imperméabilisées, alors que le projet du PLU identifie justement des secteur de développement préférentiels.

Dans les secteurs en mutation l'équilibre entre espaces verts et urbanisés ne sera pas assurée. De plus, sans un cadre donné aux secteurs amenés à muter (tel PSA), il ne sera pas possible de garantir un développement cohérent et responsable qui ne soit pas la cause de nuisances et d'incidences pour l'environnement.

### - Risques et nuisances :

Le territoire aulnaysien va connaître dans les prochaines années de multiples mutations avec notamment : la requalification du site PSA, l'arrivée d'une gare du Grand Paris Express, une ligne TSCP ou Tzen potentiel sur la RD 115, etc. Ainsi, le développement urbain qui va accompagner ces mutations entraînera une exposition aux risques et à certaines nuisances plus importantes.

- Augmentation de la consommation énergétique et risque de précarité énergétique plus importante;
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre, lié notamment au bâti et aux déplacements;
- Permanence des nuisances sonores qui impactent une grande partie des aulnaysiens, alors que la voiture occuperait la même place et que les déplacements doux et quotidien ne seraient pas suffisamment valorisés;
- o Augmentation du nombre de déchets ;
- o Augmentation des surfaces imperméabilisée et donc du risque d'inondation ;
- o Augmentation de la consommation d'eau.

Cela s'applique particulièrement aux sites qui vont muter, notamment, le site PSA.

# 3) <u>Les principales incidences prévisibles du PLU sur l'environnement et leur prise en compte</u>

Le croisement entre les orientations du PADD et les enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement permet d'affirmer que le PADD répond correctement aux enjeux environnementaux. L'accent y est mis sur la réduction des déplacements et les économies d'énergie, avec la volonté de promouvoir le développement de quartiers facilement accessibles, tout en préservant le patrimoine environnemental (grands parcs), architectural et urbain (zone pavillonnaire), ainsi que les éléments bâtis et végétaux remarquables. La valorisation des modes doux, des espaces verts et l'ambition de créer sur le site PSA un quartier hybride à forte qualité environnementale inscrit le projet dans une démarche globale de valorisation de l'environnement, effectuée parallèlement au développement économique de la ville.

Le plan de zonage reprend les objectifs du PADD en confortant la vocation du centre ville aux abords de la gare RER par la définition d'une zone plus dense, à vocation mixte (zone UA), en créant une zone UH, secteurs de projet, pour le site PSA notamment, et en préservant une zone intermédiaire, entre le tissu pavillonnaire et la zone dense, la zone UD. Le tissu pavillonnaire, en zone UG, est quant à lui parfaitement préservé (36,19 % du territoire, + 3,8 hectares).

Les zones naturelles et agricoles (N et A) sont également préservées, tout comme la zone UV, qui concerne les espaces verts, sportifs et de loisirs, dont la vocation est maintenue. De plus, la ville conforte sa volonté de préserver le patrimoine végétal remarquable en confirmant la protection des arbres et espaces verts par une politique d'Espaces Boisés Classés (EBC) (Plan de Protection du Patrimoine).

La délimitation et la répartition des différentes zones n'entrainent pas d'incidence négative sur l'ensemble de l'environnement, excepté l'intégration d'une voirie traversant le parc Robert Ballanger afin de permettre le désenclavement du site PSA (0,54 ha). Cette perte est cependant compensée par la restitution d'un Espace Boisé Classé à proximité et par la création d'un parc linéaire sur le site PSA.

Quant au développement envisagé, qui peut avoir une incidence sur les capacités bioclimatiques, l'imperméabilisation des sols, ainsi que les risques, nuisances et pollution que peuvent engendrer les zones d'activités (notamment dans des quartiers mixtes) sont également à signaler, bien que des mesures prises dans le PADD et le règlement viennent anticiper et réduire ces potentiels effets négatifs.

Globalement, le règlement n'a pas d'incidence négative sur l'environnement. Il permet en effet de préserver les espaces naturels, la biodiversité et les espaces verts en introduisant des mesures de protection et des obligations de planter. L'exposition aux risques et aux nuisances des habitants est limitée par des mesures portant sur les normes de construction. Enfin, le règlement s'efforce d'améliorer la gestion de l'eau et des déchets, tout en participant à l'effort de réduction des émissions des gaz à effet de serre et de consommation d'énergie, afin de participer à l'effort national de lutte contre le changement climatique. Dans ce sens, le règlement limite par exemple le nombre de places de stationnement motorisé, notamment dans les constructions à destination de bureau, en favorisant les modes doux, et par des obligations en matière de stationnement pour les vélos, ce qui doit inciter à l'utilisation des transports en commun et limiter les besoins de déplacements en véhicules particuliers.

Le site Natura 2000 n'est pas impacté par le PLU puisque la Zone Naturelle (N) est reconduite par le plan de zonage. La proximité du parc Robert Ballanger et les préconisations réglementaires quant au site PSA et secteurs de projets limitent les potentiels effets négatifs de la densité et de l'activité humaine à proximité du site protégé. Le PLU s'efforce également d'améliorer les liens entre les différents parcs (Arc Paysager, chemin des parcs, trame verte et bleue), afin de contribuer à une meilleure préservation des espèces protégées et de l'environnement en général sur l'ensemble de la commune

Cette analyse des liens entre les orientations et objectifs portés par le PLU et les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic est globalement positive. Dans ce sens, les mesures

complémentaires de réduction, limitation ou compensation des impacts négatifs restent limitées et se présentent souvent sous la forme d'éléments à approfondir ou de dynamiques d'information et de sensibilisation à engager auprès des habitants.

Globalement, le projet de PLU est donc positif pour l'environnement, notamment en matière de préservation des milieux naturels et de la biodiversité, de consommation énergétique, d'amélioration de la qualité de l'air et de réduction des risques et nuisances. Néanmoins, les éventuelles incidences négatives sur l'environnement, ainsi que les effets directs et indirects que le projet de PLU pourraient avoir sur le parc du Sausset, classée Natura 2000, sont liés à l'intensification de l'urbanisation sur l'ancien site de PSA, dont le zonage est prévu en zone UH, ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs à enjeux (PSA et RN 2 Est – Vélodrome) du fait de leur proximité avec le parc du Sausset.

En effet, la création d'un nouveau quartier sur le site PSA pourrait générer une hausse du nombre de déplacements sur la RD 401 qui longe le parc du Sausset, augmentant par la même occasion la pression sur le site Natura 2000. Néanmoins, l'impact de la mutation de ce site sera limité. En effet, une partie des nouveaux flux seront captés par la gare du Grand Paris Express qui va s'implanter à l'ouest de la RN 2, limitant ainsi les déplacements automobile, ainsi que les nuisances sonores.

L'autre impact indirect se trouve dans la possibilité de réaliser en zone UH des constructions destinées à l'industrie, l'artisanat où d'entrepôts. Pour ces secteurs en mutation, et afin de réduire les nuisances vis-à-vis du parc du Sausset, le règlement prévoit des règles limitant les possibilités de constructions d'activités industriels, d'artisanats, d'entrepôts et ICPE. Ces dernières n'étant autorisées que sous la condition que les constructions soient compatibles avec la proximité d'habitations et qu'elles n'occasionnent pas de « trouble anormal pour le voisinage ».

Ainsi, les effets directs et indirects du PLU sur la préservation du site Natura 2000 du Sausset sont plutôt neutres. En effet, les préconisations réglementaires quant au site PSA et à la zone UH limitent les potentiels effets négatifs de la densité et de l'activité humaine à proximité de ce site protégé.